

連載 マンショントラブル

「悩ましい」

未収金トラブル」

(理事 舟本 統)

③

「理事長にとつてもっとも悩ましいのが、顔見知りの住民が管理費等を滞納することです。」

今回はマンショントラブルのひとつ未収金を取り上げます。国交省平成15年度マンション総合調査結果によると、

管理費等の滞納が発生している管理組合は、全体の32%に上るが、400〜500戸の団地であっても1件あるかないかというところから、数十戸の規模のマンションでも滞納戸数割合が10%を超えるところもあり、両者間に直接的な関係は、見受けられません。結局、組合員の意識や滞納防止に対する組合の姿勢によって大きな違いが出るようです。とはいえ、滞納者のやむをえない事情がわかるだけに、未収金トラブルは理事長にとつては悩みの種で、できれば避けて通りたいのが正直なところ。しかし、未収金の放置は管理組合の損金となり、組合員の資産を減じ、理事長の任務放棄といわれかねません。そこで未収金

撲滅の決定打とまではいえませんが、組合が取るべき姿勢について述べてみます。

『三つの数字に注目』

(1) 『5年・10%・60万円』 まず、この三つの数字を押さえ、その傾向を把握することです。最初の「5年」は、管理費の時効(H16/4最高裁判決)です。従って未収金は5年以内に回収しなくては、いけません。

次の「10%」住宅金融公庫のリフォーム融資条件である滞納割合です。融資を考えている組合は、未収金がこのレベルを超えないよう管理すべきです。

最後の「60万円」は、小額訴訟の範囲です。この手続きが簡単に費用も安く1回の審理で判決が出る簡易な訴訟でけりをつけるべく行動することです。この三つの数字のフオーが組合の取るべき姿勢

といえます。

『チエックしてる? 規約と委託契約書』

二つの書類の確認も未収金管理の基本です。貴方の管理組合の規約に、管理費の徴収に関する条項がありますか? 国交省のマンション標準管理規約60条を参考に「遅延損害金や法的措置の追行」を規定しておいてください。

管理会社の業務委託契約書に「滞納に対する特約」が記載されていますか、その期間を確認してください。期間を過ぎると業務は終了し、後は組合が責任を持つことを知っていますか。だからこそ管理会社がおざなりに取り組んでいないかを監視しなければなりません。

『義理・人情のしがらみを避ける』

理事長は滞納者の個人的事情を知る立場です。しがらみを避ける最善の方法は、未収金マニュアルを作成し、そのマニュアルに沿って例外なく整齊といわば無機質に回収作業を

行うことです。それが理事長の仕事です。その割りきりがトラブル解決の道を切り開きます。

日本一の超高層マンション大阪で完成

「埼玉のエルザタワー」高さで2位 これまで全国で最高のマンションは、川口市にある「エルザタワー」185メートルでしたが、これを15メートル上回る200メートルの超高層マンション「クロスタワー大阪ベイ」が大阪市港区に9月11日完成した。

総戸数は456戸・占有面積は53,333㎡162,96㎡・販売価格は、最高が1億6千550万円、平均で4125万円ですが、殆どが売れており8千万台数戸が残っているだけとの事です。

管理費は、最高で月掛け28300円で、修繕積立金が68200円ですが、金額の妥当性について皆さんはどう思われますか。これでは、将来の大規模修繕が思いやられ

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287