

第24回マンション管理セミナー & 居住者交流会

平成22年11月27日(土)午後2時より、曳舟文化センター2階第1会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催の、第24回マンション管理セミナー&居住者交流会が開催されました。

池田会長の挨拶に引き続き、来賓として墨田区都市計画部住宅課長の三浦博司様の挨拶がありました。

すみネット会長 池田 章氏 メッセージ



皆さん、参加していただきありがとうございます。

今日は、管理費の滞納問題についてのセミナーですが、後半の交流では、皆さま方

のマンションで、このような対策を行った、あるいは対応を考えているといった経験談をお聞かせいただきたいと思います。

ちなみに私のマンションでは、管理費の滞納問題があり、簡易裁判所へ相談に行きましたところ丁寧に書類の書き方を教えてもらい現在、支払督促の申立て手続きをとっているところです。せっかくの機会ですので、交流会ではお互いに情報交換をしていただき、よりよいマンション生活のために役立てて頂きたいと思います。今後ともよろしくお願い致します。

墨田区住宅課 三浦博司氏 メッセージ



皆さん、今日は。今回第24回マンション管理セミナー&交流会開催にあたり、皆様方の経験されたことを十分に話し合いをしてもらいたいと思います。

当会場の曳舟ではイトーヨーカドーのオープンとのことでお店に入ってみました。この地区は再開発で街全体が大きな変化をしています。また墨田区の人口は25万人を超えました。これから、さらに新しい方々がマンションにお住まいになって来ると、いろんな問題や悩みもあると思います。今回のセミナー後、交流会もあり、江口弁護士さんから、お話があると思いますが、皆さんのマンションの資産価値を高めていかなければなりませんので、そのためにも、墨田区には、「すみネット」という団体があり、活動していることを、お知り合いの方に紹介して欲しいと思います。

墨田区では、分譲マンション向けの各種支援制度がありますので、ご利用をしていただければと思います。これからも区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え・改修等を含めて支援を進めて行きたいと考えております。

講演「滞納管理費対策について」主なポイント



◆管理費の用途は？

水道光熱費、共用部分の保険料
エレベーターなどの保全費・運転費
清掃費、消毒費、ごみ処理費、備品費、通信費等
管理会社に管理業務を委託する際の委託費

◆修繕積立金とは？

大規模修繕費、地震等により必要となる修繕等

◆負担者とは？

区分所有者：

特定承継人：AさんがBさんに譲渡した場合でも、Aさんが滞納した管理費はBさんに請求できる。

中間取得者：AさんがBさんに譲渡し、さらにBさんがCさん譲渡した場合に、滞納管理費を請求できるかどうかは、判例としては、肯定例と否定例がある。しかし最近は肯定の立場をとっている。

占有者：

◆請求権者とは？

管理組合法人：請求権は法人に帰属し、取立ては理事が行う。

権利能力のない社団：請求権は当該社団に帰属し、取立ては管理者が置かれていれば管理者が行い、置かれていなければ各区分所有者が行う。

※ 権利能力のない社団の要件

団体としての組織を備えている
多数決の原則が行われている
構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続
代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定

滞納者への対応

次の7つの対応方法があるが、割合簡便な方法としては、1～3があるので、その手続きと特徴について説明をします。

1) 管理組合による催促

方法：電話、訪問、書面送付(内容証明郵便)書面の内容は「裁判手続きをしますよ!」

制裁：氏名の公表(プライバシー、滞納者の子どもへの配慮が不可欠)
電気・ガス・水道の供給停止

2) 支払督促の申し立て→強制執行

手続：申し立て→債務者への送達(2週間)→仮執行宣言の申し立て→仮執行宣言付支払い督促送達(2週間)→確定判決と同一の効力

特徴：安価、出張不要、証拠も不要、仮執行宣言が付されることで強制執行が可能

注意点：管轄が被告住所地の簡易裁判所のみ。公示送達を用いることができない。(住所が分からない場合)

督促異議が申し立てられると通常訴訟手続きに移行。(地方の裁判所になると大変)



滞納者への対応 続き

3) 小額訴訟→強制執行

手続: 訴訟提起(訴額60万円以下)→第1回口頭弁論期日→判決または和解

特徴: 原則として第1回口頭弁論期日で審理が終了する

訴額60万円までの請求について用いることができる。

分割払いの定めをした判決を得ることも可能。

注意点: 1年10回までの回数制限

被告の申述があったときや公示送達によらなければならないときは通常手続きに移行する。

4) 通常訴訟

5) 強制執行

6) 先取特権の実行

7) 区分所有法59条に基づく競売

時効

◆年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権は、5年間行使しない時は消滅する。(民法169条)

◆確定判決があったときはそのときから10年。(民法174条の2第1項)

交流会での話題



◆5年間滞納している人がいる。訴訟にするかどうか悩んでいる。

◎今回学んだ、支払督促の申立ての手続きをとったらいかがでしょうか。

◆管理費を滞納している人がいるので、現在、支払督促の申立てをしているところです。裁判所から仮執行宣言付支払い督促を受け取れば、通常の人であれば驚いて真剣に支払いをしてくれるのではないかと期待している。

◎次回の交流会で、結果を教えてください。

◆管理費を滞納している人がいるが、手続きをするには壁が厚いので訴訟まですすめられるかどうか不安です。

◎支払督促の申立て方法は、簡易裁判所で丁寧に教えてくれますので、心配ありません。

◆電動車椅子を廊下に置いている人がいる。

◎確かに、緊急の避難時に邪魔になります。室内に格納できない車椅子を購入するのは駐車場のない人が車を購入するのと同じですね。

◆役員の手が足りない。

◎役員手当を支払うことで解決したケースあり。



第25回マンション管理セミナー&居住者交流会

テーマ：高齢化問題とコミュニティ ～楽しいマンションライフ

講師：墨田区マンション管理士会、会長品田政彦氏

日時：平成23年2月26日(土) 午後2時～午後5時 (午後1時30分開場)
場所：すみだリバーサイドホール1階会議室(吾妻橋1-23-20) 03-5608-6430
対象：区内マンション管理組合・居住者等 定員：40名 費用：無料
主催：すみだマンション管理組合ネットワーク
共催：墨田区
後援：(社)東京都建築士事務所協会墨田支部 墨田区マンション管理士会
申込先：2月14日(月)午前9時から電話予約
墨田区都市計画部住宅課 03-5608-6215

マンション管理に関する情報を 配信しています！！

マンション管理に有用な情報を掲載したメールマガジンを毎月月初旬に配信しています。登録は無料ですので、是非お申込ください。

申込方法

<http://www.mankan.or.jp>

(財)マンション管理センター
03-3222-1535

すみネット会員状況

平成22年12月1日現在
団体会員数 8
個人会員数 29

投稿 歓迎！！

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。

広報担当より

編集後記

知らない間に年が変わってしまいました。
今年はずっとがんばります！

メール Jimukyoku@suminet.org

FAX 03-5608-6409

マンション川柳 (ひに句)

- 甘い理事甘い管理に甘い賃
- ★ それより甘い組合員
- ああ理事長理事は居るのか居ないのか
- ★ 理事長の力量不足現れる
- 居ることは居るが名ばかり理事ばかり
- ★ それが普通の管理組合
- 理事だけでも規約も法も知りません
- ★ やつてみせ、言つて聞かせて、させてみせ
- ほめてやらねば、人は動かぬ(山本五十六)
- 叩かれて踏まれて理事は育つもの
- ★ 叩く人、踏む人があればまだお幸せ

○は 投稿者 野沢成知
★は「墨迷人」

理事会・総会の開催

第84回理事会 9月30日(金) 6PM～8PM
第85回理事会 10月01日(土) 7PM～8PM
第86回理事会 11月05日(金) 6PM～8PM
第87回理事会 12月03日(金) 6PM～7PM

★すみネット入会のご案内

[団体会員] 区内のマンション管理組合
[個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者
区内在住・在勤のマンション管理関係者
[会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円
[口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226
すみだマンション管理組合ネットワーク
会長 池田 章

[入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215

会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。