

独居者の死亡、自己破産、認知症…

西岡芳樹弁護士が滞納問題特殊事例で講演

第 86 回のマンション実践講座の「管理組合の基礎講座」②が「滞納問題を解消する」のテーマで 7 月 25 日開かれ、集合住宅維持管理機構副理事長で弁護士の西岡芳樹さんが滞納問題の特殊編として、相続放棄や自己破産、認知症などによる管理費・修繕積立金の滞納問題をどう解消するかについて講演しました。以下はその講演録です。



どのマンションでも必ずある事例とは限らないが、高齢化に伴って独居区分所有者の死亡だとか、認知症とまでは行かなくてもいろいろな問題が起こったり、場合によっては自己破産とかの特殊事例をそこそこ抱えておられるのではないのでしょうか。

独居老人が増えています。どこのマンションでも一緒ではないか。2人で住んでおられて、片方は亡くなられた。もう片方は頑張っておられたが突然亡くなられた。すると、管理費、修繕積立金も入ってこなくなる。

独居者の死亡、まずお葬式は

まず、お葬式がどうなるかという、居住者名簿をどういう風に作っているかが問題になる。きちっと居住者名簿を作る必要がある。個人情報保護法とかいろいろなものがあって、どこまでやっていいのか問題ですけど、基本的には管理組合が管理を行うについて必要な範囲で名簿を作ることができます。個人情報とはまったく関係ありません。作った名簿をどう管理し、オープンにしていくか。基本的には役員さんの間ではオープンにしてかまわない。閲覧については手続きと範囲を決める。そういう意味では名簿を管理する細則、規則を作った上で名簿を完備していく必要がある。

独居老人の場合、その人の名前だけ書いていても、何かが起こったらどこへ連絡していかさっぱり分からない。分からないと次に進みようがない。できるだけ緊急連絡先、あるいは子どもさんが外におられるんだったら子どもの連絡先を聞いて、それを名簿に載せていくことが必要になる。それをやっていないと、認知症の場合もそうだが、突然死の場合も同じような問題が起こる。

係累がまったく不明、緊急連絡先にかけても連絡が取れないという場合は民生委員と相談して、とりあえずお葬式をしないといけないということも起こる。これは滞納問題と直接関係ないですけど、場合によっては管理組合の役員が民生委員と共同してお葬式を行うということも起こりえます。それについては市とか区とか身近な自治体で相談することが必要になります。

係累がまったく分からない場合は

独居老人が亡くなられた場合、係累がまったく分からないという場合は次にどうするかというと、登記事項証明というのがあります。マンションの所有者の名前を書いたものです。とりあえず亡くなられた時点で、それを取ります。最終の区分所有者を確定します。

なくなられた方と最終区分所有者が一緒の場合もありますし、違う場合もあります。誰が管理費・修繕積立金を払っていく義務者なのか。義務者というのは登記簿に書かれた人ですから、亡くなられた方と違う場合も場合によってはあります。

亡くなられた方が最終的に登記事項証明に載っている区分所有者だとすると、そこに住所が書いてあります。マンションと一致する場合もあります。一致しない場合もあります。登記事項証明に書いてある住所は住民票を出さないと登記できないので、その時点で住民票があったということが分かります。そこで住民票を挙げる。そこから現在の住所地に移っているかもしれませんから、そこで住民票をあげる。住民票の全部事項で本籍を調べる。本籍地の役所で戸籍謄本、亡くなっている場合は除籍謄本を取ります。本人のお父さんやお母さん、子どもがいればそこに出てきます。結婚して籍から抜けていても原戸籍謄本というのを取れば分かります。そうして係累を追っていくことになります。

子どもや係累が相続放棄している場合

例えば子どもが2人いる現状が分かるとします。子どもさんは緊急連絡先にも書いてないから連絡を取っておられないことも分かります。しょうがないから管理組合から子どもさんに連絡を取ります。スムーズにうまくいく場合もありますが、親子げんかをして音信不通みたいなこともあります。「わしゃ知らん。勝手にそっちでやってくれ」ということもあります。でも基本的に3ヶ月以内に相続放棄の申述を家庭裁判所にしないと、相続したことになります。単純承認したことになる。管理費、修繕積立金を支払う債務を引き継ぎます。「わしゃ知らん」といってもあかん。正式には家庭裁判所に相続放棄の申述という手続きをしないと—これは郵便でもできます—相続放棄にならないし、債務を免れることはできません。

それをされているかどうか。まず本人に直接聞いて、されていれば「相続放棄の申述証明を下さい」とお願いする。くれない人もいる。その場合は被相続人が亡くなられた時点で管轄する家庭裁判所へ相続放棄の申述がでているかを照会すれば、出ていれば証明書をくれますし、出てなければ「出てない」という証明書をくれます。それで相続人が誰かということを確認して、相続人に滞納していた管理費、修繕積立金を請求することになります。

問題は子どもが2人いて2人とも相続を放棄したという場合。こんどはなくなられた方の兄弟姉妹に移る。亡くなられた方から言えば兄とか妹とかが相続することになります。その人たちも相続放棄しているかどうか確認しないとだめです。相続が発生していることを知らなかった場合がある。民法では3ヶ月以内に申述しなさいとなっているが、死んだことを知らなければこれは延長することができるようになっていきますので、家庭裁判所に「5ヶ月経っているけど死んだことを知ったのはこの日で、まだ3ヶ月以内なんで相続放棄したい」ということで申述すれば放棄は認められます。それらを総合して最終的には相続人はこの人とこの人と決めて、そこに請求することになる。亡くなるまでにすでに発生している滞納管理費等は相続した人、息子2人がいて、30万円滞納していたとすれば15万円ずつ請求できます。

滞納した債務というのはお金ですから、可分債権、分けられる債権になるから、2人だったら半分ずつになる。「どちらからでもいいから30万円もろたらいい」というわけにはいかない。亡くなられた後は区分所有権の共有になりますから、「どちらかが30万円払って

くれたらいい」ということになります。

相続人がみんな放棄した。相続人が元々いないということもあります。すると相続財産は宙に浮いてしまいます。担保とかがついていなければ、私がやった例で言えば、管理組合が相続財産管理人というのを裁判所に申し立てて選任してもらいます。相続財産管理人は亡くなられた方の債権債務を調査して、最終的にはマンションを売って債務を弁済して、自分の費用を取って残りを国庫に入れます。

相続財産管理人申立ての予納金は

このケースの場合は担保が着いていなかったの、マンションを売ったお金で滞納していた管理費・修繕積立金全部の弁済を受けました。問題なのは相続財産管理人の申し立てをするとき相続財産管理人の費用に充てるための予納金というのがいる。管理組合からいったん100万円を立て替えて裁判所に予納しなければいけない。

裁判所はその100万円から相続財産管理人の費用を払うことになる。だけど最終的にはマンションが100万円以上で売ればその代金から優先的に入金される。実際問題としてマンションの値段が安くても200万円から300万円ぐらいなので、相続財産管理人の費用と滞納している分を弁済しても余りが出ます。抵当権等がそんなに設定されていない状況であればそれでいける。

相続人がいて相続放棄しているのは、普通はそれだけ借金が多いからです。その場合は区分所有権には抵当権がいっぱいついていることが多い。そうすると相続財産管理人を100万円出して選んでもらっても、売却代金が担保権者について管理組合に一銭もはまらないという状況になる。「そんな金だして、しんどい目して、全然入らないのは引き合わない」ということですが、抵当権者も貸したお金を回収するためには競売しないとできない。

裁判所に競売を申し立てて、売却代金から優先的に弁済を受けるのが抵当権です。裁判所に競売を申し立てるには死んだ人を相手にはできない。そうすると死んだ人の代わりに抵当権者も相続財産管理人の選任申し立てをしないとイケない。管理組合としては抵当権者に「あなたもお金は返してなんぼでしょ。相続財産管理人を選んで抵当権を実行して下さい」とお願いする。それでやってもらえれば配当金はないけれども、こんどは区分所有者が代ります。新しい区分所有者ができれば区分所有法8条で次の人に全部承継されますから、新しい区分所有者からお金をもらえるようになる。

死んだままだ経っても誰からもお金が入ってこない、どんどん溜まっていく。これはある程度の期間でやらないと、亡くなったから時効は進行しないかという時効は進行します。だから一定の期間に、こういう手続きをしないと請求権がなくなってしまうということも起こりうる。

独居老人が亡くなって相続人がよく分からないというときは、手前味噌になりますけど、司法書士とか弁護士とかに相談しないと、まず住民票が取れない。本籍が分かっても戸籍謄本が取れない。普通の人には絶対が取れない。職務上の必要があるということで我々も取るわけです。それが取れないと先に進めない。速やかに法律専門家に相談されることが必要だと思います。

自己破産した場合は

自己破産はこの頃結構あります。自己破産されるとマンションについては相続放棄と同

じように担保がついています。担保がまったくない、まっさらの状態でも自己破産するわけがない。そうすると破産申し立てをし、破産決定があつて、マンションがありますから破産管財人が選任される。選任された破産管財人は破産者が持っている財産を全部換金して債権者に配るといふ仕事をする。滞納した管理費、修繕積立金も破産債権ということになる。

破産決定という時期があつて、それ以前に滞納していたのが破産債権です。それ以降の分は破産債権ではなく財団債権です。なにが問題かということ、基本的には破産すれば最終的には免責ということになる。なんで破産申立するかと言えば、破産したいわけではなく免責したいわけなんです。免責というのはお金を払わなくて良くなるわけなんです。1千万円借りても自己破産して、財産を全部放り出したら法的には1千万円は払わなくて良くなる。それは破産決定までに生じた債権です。これは免責の対象になります。

管理費も破産決定までの分は免責の対象になります。破産決定があり、破産手続きがあり、免責決定があれば破産決定以前の管理費、修繕積立金は、その破産者には請求できません。法的にできなくなる。そしたらチャラになるかということにならない。どうなるかということ、基本的にはマンションはいずれにしろ競売になります。

破産手続きの中で競売になるか、抵当権者が競売にするかは別として、競売になって次の人に移ります。次の人に移ったときに破産者に対して免責されていた管理費・修繕積立金は請求できないのだから区分所有法8条はあるけれども、次の人に承継されないとはいへば承継されるんです。免責というのは破産者だけに個人的に生じた事由で債権が法的に請求できない状態です。それが次の人に移ればゾンビみたいに生き返る。生き返ってそれは請求できる。そこを注意してください。免責になったから「もうあかんわ。」とあきらめる必要はない。

担保額の方が大きかった場合は

基本的には担保がいっぱいありますから、破産管財人もマンションを売って、それを原資にして債権者に配分するといったって売りようがない。担保の方が多かったら、任意売却はできません。普通は抵当権者と話して泣いてもらって、ちょっとでもサヤを出して任意売却をしようとするわけなんです。1千万円あるわけなんですけど「500万円にしてや」ということで、800万円売ったら300万円残る。それを「みなさんに10%、5%でも配当しましょう」というのが破産手続きです。債権者が「うん」と言わないとこれはできない。

「うん」と言わなかったらどうするかということ、いくら持ってても金にならない。むしろ持っている管理費・修繕積立金を払わないといけなから破産財団としては「これは要りません」と放り出す。そうするといったん破産者のものに戻りますけど抵当権者がそれを競売して、結局は次の人にいく。先ほど言ったように前の分は次の人に請求できます。破産管財人が破産財団から放り出した後は破産者が払わないといけな債権になりますから、破産者に請求できることになります。ちょっとややこしいですけど自己破産の場合にもそういう問題がある。

認知症対策は日頃から

認知症ですが、これは管理費対策とかいう問題ではない。基本的にはマンションという共同生活の中で、高齢者をコミュニティとしてどう受け止めるかということだと思ふ。認

知症になった人から「どないして管理費を取ったらいいか」という話でなく、ある日突然認知症になるわけではなく、例えば独居老人がいて「どうも隣のおじいちゃん、おかしいで」。そういう感じで少しずつ是非の弁別能力が落ちていく。その中で、先に言った緊急連絡先とかをとっかかりにして身内の人に「おじいちゃん、こうなっているで、気づけたってね」ということも含めて管理組合がコミュニティの機能としてやっていかないと問題にアプローチできないと思っている。

高齢者ならいくつぐらいの人か、障害者の方がおられれば防災という観点から言っても、火事の時誰をどう避難させるのかという点から言っても、そういう名簿が必要ですし、充実した名簿を作ることがコミュニティのいろんな活性化の一つの武器になるという風に思います。それがないと前へ進んでいかない。

認知症というのは昔の言葉で言うと禁治産者です。これは戸籍にも載った。禁治産宣告、社会的にいうと無能力者の烙印を押されるような嫌なイメージがあったので、今は成年後見制度になって被成年後見人と言う。そこへ至る過程で管理組合としてどうするか。場合によっては自治会として関わるか民生委員として関わるか。厚労省では地域福祉権利擁護事業というのをやっています、是非の弁別能力の低下している人たちに対して、専門委員を派遣したり、様々な形でサポートをしている。場合によっては有償で金銭管理もしている。

そういう意味で管理組合と民生委員、それと地域社協が連絡を取り合って、少しずつ能力の衰えていかれる方をどうサポートするか考えていく中で、認知症あるいは後見という問題に進んでいくだろうと思います。

任意後見契約とは

能力が衰えてきた場合に考えられるのが、今言ったような社協の応援、民生委員の応援、もう一つは任意後見契約に関する法律です。「自分は少しずつよくわからなくなっているけど、あの人は信頼できるので、あの人に頼みたい」という場合に、その方との間で公正証書によって後見契約を結ぶ。家庭裁判所が後見監督人を選んだ段階で後見契約が効力を発生するというシステムが任意の形で作られています。

子どもが「親がぼけてきて何しよるかわからん」ということで依頼に来られて、家裁で後見開始の審判をするということもあります。後見開始の審判の前には補助開始、保佐開始という3段階があります。後見開始というのは是非の弁別能力が常時欠けている人ですから、言うたら夢の中で動いている人です。

保佐の場合は著しく不十分である者ということで、「あのときはちゃんとしてたけど、今は何言うたかわからへん」とか、その辺は保佐なのか後見なのか非常にむづかしいところですが、後見とは100%サポートしてあげないと何もできない人。その人がやったことは後見開始で被後見人になると、その人がやった行為は全部取り消しできる、みんな無効にできる。

被保佐人になると逆に、一定の行為、例えば家を勝手に売っちゃうとか、勝手に借金をするということはできない。一定の行為は保佐人の同意がなければできないけれど、それ以外は普通にできる。

補助人の場合はどうか。裁判所で「これとこれとこれは補助人の同意がなければできませんよ」と決めてもらって、それ以外のことは全部できる。補助人の同意が必要なことを

勝手にやった場合は、それはいつでも取り消しできる。誰が被後見人や被保佐人が分からないと困るので、法務局へ行けば登記してある。外見では分からないし戸籍謄本にも載らないけど、登記を調べれば分かる。

後見開始の申し立てができるのが本人、配偶者、四等親以内の親族、検察官となっているが、本人はぼけているから絶対にしません。配偶者は場合によっては可能性があるけど、独居老人だから配偶者はいないとすると、四等親内の親族が申し立てないといけない。隣の人が心配して「ほっといたらお金がわやになる。みんなの食べ物になる。何とかしたらなあかん」と思っても申し立てできない。四等親内というのは従兄弟までです。でも実際問題としてそういう人は現れてくれない。私はやったことありますけど、すごく苦労しました。

できるだけ生きている、しっかりしてはるときに日常的な付き合いはなくても、子どもはどこにいてもかの情報ぐらいいは名簿かなんかの形でしとかないと、いざというときなかなか動けないというのが実態です。プライバシー問題とか非常にむづかしい問題があるけど、これからはこうした問題や防災の問題、いろんな問題でやっぱり危機管理という観点に立って、そうプライバシー、プライバシーと言うとれないという風に思っています。

僕ら若いときは「何言うてんねん。プライバシーやから、何しよう勝手やないか。ほっといてくれ。」と思ってましたけど、実際問題として身体能力が衰えてきたり、思考能力が衰えてきたり、いろんな意味で危機管理が必要になってくると、プライバシーとは言っておれないという感じがします。

それから、マンションも僕ら若い頃は「扉一つでプライバシーが守られて、隣近所に誰が住んでいようと一切関わりなしで生活できる」という風に思ってたけど、今はそういう時代ではなくなっている。隣近所で助け合って生きていく。コミュニティを作っていく。その中でお年寄りも認知症になろうと、それなりのサポートができていく。子どもたちもそこでみんなで育てる。そういうものを作っていくといけない。昭和40年代以降の過度にプライバシーを強調したことが、今の日本の社会の中の様々な歪みを生んでいるのではないかという気がしています。マンションライフ、マンションコミュニティの中で滞納とか管理とかを考えていかないかんなどつくづく思っています。

区分所有者が長期にどこかへ行ってしもうて、空家でほったらかし、どないにもならんという場合もあります。誰に連絡とっても分からない。登記簿謄本取って、謄本の人に聞いてもわからん。手紙が着かないというようなことがある。請求する相手がない。こんなときどうしたらいいのか。考え方としては公示催告みたいな形で滞納分を請求して、後は財産管理人を裁判所に選んでもらって請求して競売にする以外にないです。ある時点で法律的手続きをしないと、これも時効は進行していきます。ほっといたら消滅時効にかかってしまいます。

賃貸人が水道料、駐車場代を滞納したら

最近聞いたのでは、占有者＝賃借人と賃貸者契約を結んで駐車場を貸し、水道料も直接もらっていて、区分所有者は知らないという場合がある。賃借人というのは別に物件を持っているわけでもないですから、ある日突然どこかへ引越していつちゃう。区分所有者に言っても「わしゃ知らん」「おまえとかが賃借人に駐車場貸したんやろ」「水道もあいつが使こうたんで、わしが使こうたわけでもない」ということがあります。

水道料というのは基本的には水道局から管理組合が水を買っている。それを個別に区分所有者に売っている。大体どこでもそういうシステムです。だから管理組合と区分所有者の関係は水の売買です。そういう意味で言えば、3ヶ月も払わない人には止めてもいいと私は言っている。あかんという人もいますし、止め方はいろいろありますが、水道局でも3ヶ月払わないと止めます。同じことですから対価を払わない人に供給し続ける必要はまったくないという風に僕は思います。

水道料金も駐車場料金も基本的には共用部分です。水道は構成員全体で水を買って個別に売っているという関係ですから、区分所有法7条、8条の債権にすることは可能です。区分所有者に負担義務を負わせることが必要です。規約で決めるとかすれば簡単です。区分所有者にも支払義務があるということにしておかないと、出て行ってしまったら賃借人は追っかけようがないです。

駐車場料金も同じことです。共用部分を使って駐車させているわけですから、管理組合として当然、区分所有者に請求できるはずなんです。これもきちんと規約上はっきりしといた方がいい。

不良債権の償却は

不良債権の償却の問題ですが、管理組合は未収をいつまでも持っていて、すごい未収を溜めているところもあります。問題は競売の場合に次の人が時効にならない限り、滞納を承継するわけです。マンションの価格よりも滞納分が大きくなったりすると、誰も落としません。200万円のマンションを買うのに滞納が300万円あったら、100万円で落としても400万円払わないといけないわけでしょ。誰も落としません。いつまでたっても競売ができない。

そうするとどうなるかと言うと、滞納がどんどん増えていくばかりで500万円にもなりかねない。そういう場合、例えば300万円になっているけれども、誰かに買ってもらうために200万円以上は放棄する、消却してしまう。落札した人には請求しないということも、何らかの形で方策として持っていないと大変な事態が起こりうるという問題意識です。普通は総会の決議で放棄できるのではないかと言われています。だから、「何号室について、滞納はこれだけあって、消滅時効にかかわらず、これだけ溜まっているけど、これ全部言うてる限りはいつまで経っても次の人が現れず、管理費・修繕積立金も取れないから、これまでは払ってもらわんとあかんけど、ここから上は放棄しようやないか」と。それを総会できちんと議論し、総会決議でやらないといけないけど、そういうこともこれから考えていく必要があるのかなという風に思っています。

管理組合の決算でいつまでも未収、未収と、もう取れないものまで未収にしているのは財務諸表として不健全ではないか。会社でも財務諸表で見るとごく資産があるように見えていても、倉庫には簿価の高いガラクタ在庫しかなくマイナス資産だということがあります。これと同じような状態が管理組合でも生じているのではないか。例えば一定の年月、5年なら5年ごとに見直して消却すべきものは消却して、スカッとの方がいいのではないかというのが私の考え方です。