



質問

長期間に亘って、管理費等を滞納している区分所有者の行方が分からず生死も不明な状況にあります。マンション管理業者として、管理組合に対し、どのような助言をしたらよいでしょうか。



回答

管理費等の滞納が発生した際には、長期未収納金に至る前に、法的措置に基づく当該未収納金に対する時効の中断手続を確実に実施することが必要であり、その上で、当該区分所有者と連絡が取れなくなった様な場合には、下記の対応が考えられます。

(参考)

令和2年4月1日施行の改正民法では、管理費等未収納金については、管理組合（債権者）が、権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき、時効によって消滅することになります。裁判上の請求、支払督促の申立があったときは、時効の完成が猶予（時効の中断という概念がなくなる。）され、時効は、権利の承認があったときは、その時から新たにその進行が始まることとなるため、併せて改正民法に基づく対応にも注意が必要となります。

1. 行方不明者への対応に関し、まずは、管理組合として、可能な限りの調査を実施します。調査方法の例として、以下の書面の取得等を通じて当該区分所有者の所在を確認することが考えられます。

- (1) 不動産登記事項証明書
- (2) 上記(1)に記載の所有者住所の住民票の写しを取得
- (3) 戸籍謄本：弁護士に（法律関係調査、交渉、訴訟等）を委任し、取得する。

2. 1の情報に基づいて調査をしても所在の確認が取れない場合

以下の(1)または(2)の選任をし、当該不動産の管理をしていくこととなりますが、その申立てを管理組合が行うことが合理的かどうかは、管理組合での個別の事情を協議した結果での判断となります。

- (1) 当該区分所有者が行方不明の場合：「不在者財産管理人」
- (2) 当該区分所有者が死亡し、相続人も放棄している場合：「相続財産管理人」

※相続人も放棄（相続放棄 民法第939条）とは、個人による相続放棄の主張ではなく「裁判所に相続放棄の必要書類を提出し裁判所に「受理」されることであり、原則、相続が発生したことを知ってから、3ヶ月以内に手続き（民法第915条）するもの。

また、管理組合が、選任の申立てを行なう場合、死亡した区分所有者の最終住所地を管轄する家庭裁判所で、選任の申立て手続が必要となります。その際、申立費用（収入印紙）予納郵便切手、官報公告費用そして予納金、その手続き事務を委託する弁護士（或いは司法書士）報酬等の費用が発生することに留意します。

3. 管理費等未収納金への対応

調査の結果、何も手掛かりが得られない場合は、税務署、抵当権者等を含む第三者の不動産差押等の様子を見てから、債権者として配当に参加することが合理的と考えられます。

<参考>

【相続財産管理人】

調査の結果、当該区分所有者が死亡していた場合は、相続人に対して管理費等を請求することとなります。しかし、相続人が不明な場合や、相続放棄が行われた場合は、債権者などの利害関係人は、家庭裁判所に「相続財産管理人」を選任するよう申立てを行なうことができます。

相続財産管理人は、当該区分所有建物等の不動産など被相続人の財産を売却などによって処分することになるので、その過程で所有権移転が行われれば、管理費等は清算されることとなります。（区分所有法第8条参照）

【不在者財産管理人】

従来住所または居所を去った行方不明者（不在者）に対しては、家庭裁判所に「不在者財産管理人」の選任について、相続財産管理人と同様に、債務者などの利害関係人により、申立てを行なうことができます。

不在者財産管理人は、不在者のために財産を管理し、財産目録を作成し、家庭裁判所に報告することが主目的ですが、不在者財産管理人が裁判所の「権限外行為許可」を取得すれば、財産の処分をすることも可能となります。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。