

＝相続人がマンションを相続放棄＝

管理組合はどう対応できるか？

今回は相続放棄された住戸を抱える管理組合の取り組みについて書かせて貰います。

仮に親のマンションを相続放棄しても、マンションの次の承継人が現れるまでは、相続人には管理責任が発生します。従って、相続を放棄する人にとっても、管理組合が抱える課題を認識する必要があります。管理組合の立場からいえば、建物の中に区分所有者のいない住戸が存在することは、想定外といえます。しかし、親が借金を負っていたり、子供も親元を離れて居住しており、親のマンションを相続する希望もないなどの理由で、相続放棄されるマンションが増加傾向にあると言われております。

相続放棄されたマンションは、故人名義の相続財産法人の一部を構成することになります。法人とはいえ、相続財産管理人が選任されるまでは何もすることができないので、事実上は宙に浮いた財産となります。そうすると、管理組合としては、その法人から管理費や修繕積立金、共益費などを徴収できません。その結果、相続放棄された住戸の持ち主が本来支払うべき金額が未回収となり、管理組合会計の悪化要因となってしまいます。

それでは、管理組合が相続放棄された住戸について管理組合が出来ることは、どのようなことでしょうか。以下に管理組合の対応について説明します。

1. 承継者が現れるのを待つ

相続放棄されたマンションに、抵当権が設定されているなど、他の利害関係人がいる場合には、その利害関係人が抵当権を実行するために、相続財産管理人の選任を家庭裁判所に請求する可能性があります。その場合には、管理組合としては、家庭裁判所が相続財産管理人を選任するのを待つから管理費等の請求をするという手段をとるのが良いでしょう。

しかし、被相続人の遺産が債務超過の場合は、管理費等を支払ってもらえる可能性は低いと思われます。一方で、抵当権等の実行で競落人（買受人）が現れた場合は、管理組合としてはその競落人に対して、管理費等を請求することができます。

2. 相続財産管理人の申し立て

管理費等の消滅時効の完成が間近だというような特別な事情がある場合は、管理組合自身が利害関係者として、相続財産管理人の選任を家庭裁判所に請求するというのも選択肢になりますが、相続財産管理人を請求するには、被相続人の相続関係を示す戸籍等の収集、書類作成、そして相続財産管理人に支払う報酬額等（100万円前後）をあらかじめ裁判所に納める必要があります。

3. 自ら部屋を所有する

最後は、管理組合（法人）が自ら相続放棄された部屋を取得する、という選択肢です。

これは、相続財産管理人が選任されたが、最終的に相続人や競落人などの承継者が登場しないような場合で、かつ管理組合として何等かの理由で取得する必要がある場合にとる方法です。しかし、管理組合がこの選択肢をとる可能性は、かなり低いと思われます。

以上ですが、二つの老いの今後の課題として、管理組合は問題意識を持つべきではないでしょうか。

令和元年度 第3回セミナー 開催のご案内

「裁判事例より」

- ・と き 11月15日(金) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 50名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・申込み 下記事務局へFax、メールでお願いします。
問い合わせ電話は下記事務局まで。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 小笠原 謙
- 講演 14:05～ 「マンション管理にかかる近時の裁判例等」
講師:札幌・石川法律事務所 弁護士 石川 和弘 氏
内容 *高圧一括受電拒否不法行為訴訟
・専有部分の使用で区分所有者を拘束するには規約改正や総会の決議だけではなく、区分所有法の根拠が必要。
*共用部分についての不当利得に関する原告適格
・不当利得の返還請求権は管理組合ではなく、各区分所有者に帰属。
*漏水被害に対する管理組合の責任 等
- 休憩 14:50～15:00
- 閉会 15:40

<懇親会のご案内> セミナー終了後、場所を変えて16時15分から講師を囲んで懇親会を開催します。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29
シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038
会 費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

元年度「第3回セミナー」参加申込書

Fax 011-624-6947

| | |
|--------|--|
| マンション名 | 管理組合 |
| お名前 | |
| 会員区分 | <input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外 <input type="checkbox"/> |
| 連絡先TEL | |
| 参加 | <input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加 |

共同購入について

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入価格決定！** (※1) 家庭用・蓄圧式 (※2・※3)

| | | | |
|--------|-----|----------|--------|
| 粉末 ABC | 3型 | →¥3,700円 | |
| | 4型 | →¥3,900円 | |
| 粉末 ABC | 6型 | →¥4,300円 | |
| | 10型 | →¥4,500円 | |
| 粉末 ABC | 20型 | →¥9,800円 | 大幅値下げ！ |

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

- ※1) 耐用年数10年、
- ※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。取扱本数限定500本/年。
- ※3) 税・配送料・旧消火器の引取込み。28年度より消防の指導により納入車両と回収車両を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

| マンション名 | 管理組合 | | |
|----------------|---|-----------|--------------------------|
| 申込み | <input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク | 消火器 本数 | ABC 型 本 ABC 型 本 |
| 会員区分 担当者お名前 | <input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員 | | |
| 連絡先TEL・Fax | | | |

※ 札幌市「自動消火装置設置助成事業」には対応したものではありません

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail： h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>