

未収金に関する規定

【現状の確認】

管理会社（ハウズィング）契約
（管理費等滞納者に対する督促）

第10条 乙は、第3条第一号の業務のうち、出納業務を行なう場合において、甲の組合員に対し別表第一 1 (2) 督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責めを免れるものとし、その後の収納の請求は甲（管理組合）が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を必要とするときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

ハイツ管理組合規定

第7章 会 計

（管理費等の徴収）

第59条 管理組合は、第24条に定める管理費等及び第28条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法より第61条に定める口座又は管理組合が指定する口座に受け入れることとし、当月分は当月の12日までに一括して徴収する。

なお、自動振替の方法は理事会の決議により変更することができるものとする。

但し、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2. 組合員が前項目の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について**年利14%**（365日の日割計算）の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用・司法書士等の費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができるものとする。但し、その遅延に正当な事由があると認められる場合には、理事長は、理事会の決議を経て、遅延損害金と、違約金としての弁護士費用・司法書士等の費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算することを減免することができる。
3. 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、管理組合を代表して、**理事会の決議により、訴訟その他法的措置を**追行することができる。
4. 理事長は、別に定める細則に基づき、滞納者の氏名公表等の措置を講じることができるものとする。
5. 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士・司法書士等の費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第26条に定める費用に充当する。
（第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常管理に要する経費に充当する。規約第46条第3項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分については、これを準用する。）
6. 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。

1. 管理会社（ハウズィング）の仕事は、督促状で請求するだけ。期間等の決めはない。
2. その後の請求業務は「管理組合」である。
3. ある一定期間後は「管理組合」の問題ということ。
4. 「管理会社」→「管理組合」への移行があいまい。
5. これまでの経過をみると、総て管理会社の仕事と思っているよう。
6. 理事会の決議で訴訟その他法的措置が出来る。

一番の問題は、「誰が主体的に進めるのか」「実務はだれが進めて行くのか。」特に管理組合側の担当者がはっきりしていない。誰かが進めてやってくれるのだろうかと思っている。
管理規定の問題でなく、体制の問題。

運営形態の確認

管理組合理事長

管理会社 : 管理部門
: 法務部門

管理会社 : 担当者 (星)
管理組合 : 管理者 (小山)

普通請求期間 6ヶ月 + 6ヶ月

管理会社が請求督促を行う。

管理会社とハイツ管理者は常に状況を把握する。

5ヶ月を過ぎたら、理事長名でも督促、請求。

6ヶ月を過ぎたら、「旗」を揚げる。ここから「管理会社」と「管理組合」の問題になる。

管理会社、管理者、理事長は正式に案件としてとりあげる。

管理組合としてとれる処置があるかの検討。

管理会社は「訴訟」の準備に入る。

法的措置① 小額訴訟

弁護士等、専門家への依頼と契約。

必ず契約をする。契約内容が大事。

※ この段階での、解決を目指す。(ベター)

法的措置② 区分所有法第 59 条

(1) 競売・入札まで

弁護士等、専門家への依頼と契約。

「競売・入札」までの契約とする。

※ この段階での、解決を目指す。(ベター)

(2) 競売・入札以後

弁護士等、専門家への依頼と契約。

