

マンション管理会社が受託業務としての未収金対応(=督促業務)期間は、6ヶ月と定めているのが普通です。しかし、この6ヶ月というのは管理委託契約金額に含まれている期間を示すもので、実際は6ヶ月以降も管理受託させていただいている限り、督促業務は続きます。ただし、6ヵ月以降は手順として法的な対応段階に入りますので、弁護士費用や訴訟費用等、別途費用を要すると言う意味です。

標準管理規約においては

「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に対して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他の法的措置を迫ることができる。」

と定めています。

これによって、訴訟を提起する場合には総会の決議を経る必要がなくなります。

また、「弁護士費用は滞納者に負担させることができる」ことや「滞納者には遅延損害金を請求することができる」ことが記載されているかもあわせて見直しておくといよいでしょう。

未収金、未納者への対応の客観的なルール（細則規定等）については、

管理業者と管理組合との関係において、例示として、次のような手順が考えられる。

（順序1）未収金1ヵ月目は、管理業者から口頭連絡の上、請求書を発送

（順序2）管理業者より、組合員別の未収金状況を毎月理事長に報告

（順序3）未収金2ヵ月目は、管理業者から再度口頭で督促の上、内容証明を送付

（順序4）3ヵ月目以降、状況を踏まえ、電話・催告書等では対応できない場合は、管理組合により督促活動を開始。管理組合は、滞納が続く場合、法的措置を検討。

管理業者は、これまでの徴収業務状況や督促に当たっての留意点
など、ノウハウに基づきアドバイスし、督促状の送付を継続。

（順序5）6カ月目は、法的措置の手続を開始。なお、この場合は「少額訴訟
手続」も含めた対応を検討。