



コムワンだより

H30.3.20

No.73

今回は管理費等の滞納請求について紹介いたします。管理費等の滞納があることは、管理組合の資金繰りに影響が生じて、健全なマンション維持管理ができなくなり、他の区分所有者に余分に負担がかかる恐れがあります。管理組合にとって重大な問題なので、早急な対応が必要です。

管理費等の滞納問題において、管理組合と滞納者が話し合いで解決できることが一番です。但し、話し合いで解決の糸口が見つからない場合、法的措置に移行し、未収金の回収を図ります。

滞納問題への対応



◆滞納者への対応の流れ

管理会社が電話や訪問で支払いを催促 → 管理組合が法的手続きに移行

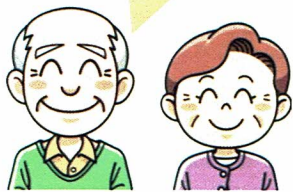
◆管理会社として滞納問題への対応

管理会社は、管理委託契約書に基づいて未収金督促業務を実施します。例えば、

- ① 定期的に管理費等の滞納状況を管理組合に報告する。
- ② 支払期限後3ヶ月を超えた滞納者には原則として内容証明を送付する。
- ③ 滞納者には支払期限後6ヶ月間、書面送付、電話もしくは訪問などの方法で督促を行う。
- ④ 上記請求をしても支払わない場合、滞納者に対して法的手続きに基づく請求について管理組合に助言。

法的手続き

◆法的手続きは大きく2段階に分けられます。



(段階1) 訴訟

滞納管理費等の額とその支払義務があることを公に確定し、債権者は強制執行ができる資格があることを明らかにする段階です。

(段階2) 強制執行

訴訟が確定しても滞納者が支払わない場合、別途裁判所に申し立てを行い、滞納者の財産から強制的に滞納金を回収する段階です。

◆法的手続きの種類は大きく3つあります。

通常訴訟

簡易裁判所か地方裁判所に双方の主張や証拠を提出して判決を得るまでには、通常数回期日が開かれる手段です。

少額訴訟

請求金額が少額(60万円以下)で内容が複雑でない場合、債権者本人だけで行えて、簡易迅速に処理できる訴訟手段です。

支払督促

簡易裁判所書記官による書面審査により認められた場合、債務者の言い分を調べずに支払いを命じる手段です。

滞納問題について管理組合の役割

管理組合は、滞納金回収の主体です。管理会社が督促を行っても滞納管理費等の回収が難しい場合、管理組合がみずから法的措置をとって督促・回収を行うこととなります。

◆滞納問題の当事者は、



債権者である管理組合

債務者である滞納者



Point:

- ・弁護士法等、法令による制限があるので、債権者でない管理会社のできる督促に限界があります。
- ・法的手続きに基づく請求等は、管理組合に代わって管理会社が行う事はできません。

コムワンからのお役立ち情報

H30.3.20

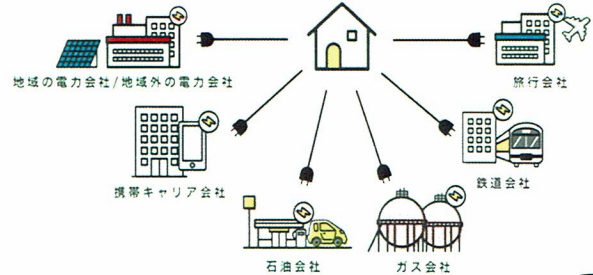
No.73



電力自由化について

電力自由化

2016年4月の電力全面自由化により、地域の電力会社以外の電力事業者が独自の料金メニューや付加サービスと併せてサービスを展開しており、一般のご家庭でもそれぞれのライフスタイルに合わせて電力会社やサービスを自由に選べるようになりました。



電力会社切り替えの手続き

電力会社の切り替えで気掛りなのが「どのような手続きが必要で、その手続きは煩雑ではないか」という点。参考までに一般的な申込み手続きの流れとして、以下をご確認ください。

スマートメーターへの交換
*交換済みの方は不要

電気供給開始

今までの電力会社

新しい電力会社

申込み前の準備

- ・現契約の検針票を基に料金等をシミュレーション
- ・電力会社、料金プランを選ぶ

電力会社の電話、ホームページ等から申し込む

- ・検針票のお客番号や供給地点番号の確認が必要

契約成立/解約手続き完了

- ・解約の手続きは、切り替え先の電力会社が行うことも可能。

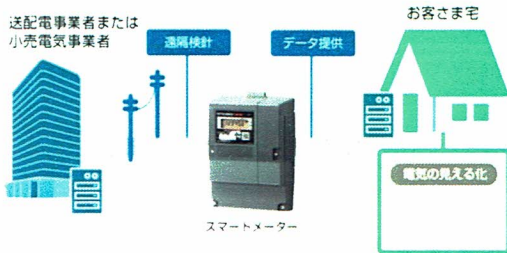
メーター交換工事

基本的に電気会社を切り替えても、新たに配線を引き込むような大掛かりな工事は必要ありません。電気はこれまで通りのルート（電線）で送られます。ただし、スマートメーターを設置していない場合、従来のメーターからスマートメーターへの切り替えが必要です。



(スマートメーターへの交換)

スマートメーター



スマートメーターとは、通信機能を持ち、電気の使用量を遠隔で検針できる新しいデジタル式電気メーターです。

◆機能:

- ① 検針員による電力使用量の測定が不要となる。
- ② 30分ごとの使用量を自動的に計測する事が可能となる。
- ③ 契約する電力会社によっては、契約者自身がスマートフォンやPCで電気使用量をチェックする事が可能となる。

電力自由化のメリット・デメリット

現在、電力自由化に関する情報が溢れているので、それぞれのメリットやデメリットを比較し、冷静に判断してから、電力会社の切り替えを検討する事がお勧めです。

- ◆ メリット ① 多様なメニューからご自分に合うプランを選ぶ。
② 事業者が複数ある場合、料金・サービスの比較ができる。
- ◆ デメリット ① ご自分で電気料金プランを見極める必要がある。
② 選択したプランによっては、切り替え前より料金が上がる可能性がある。

