

## 高齢化社会の到来と管理組合（１）

1. 我が国は、1970年に65歳以上の人口が7%以上という高齢化社会に突入し、1995年には65歳以上の人口が14%以上という高齢社会に突入、2007年には65歳以上の人口が21%以上という超高齢社会にあります。かつては、賃貸住宅、分譲マンション、一戸建てというようなライフサイクルがあり、分譲マンションは中堅社員が一戸建て住宅を建てるまでの過渡的住戸であって、高齢になれば一戸建て住宅に移り、孫に囲まれ庭いじりをするというイメージがありました。現在では、昭和40～50年代に住宅供給公社、公団等から分譲されたマンション（共同住宅）にずっと引き続き住んでおられる方が結構多数おられ、管理組合においても、同様に組合員（区分所有者）の高齢化の波が押し寄せ、その活動にも超高齢社会の影響がひしひしと感じられます。

2. 管理組合は組合員が順次総会で役員に選任され、その役員（理事）により運営されています。組合員の高齢化は役員の高齢化に通じます。管理会社に委託している場合はまだしも、自主管理のマンションでは、役員の高齢化はある意味致命的です。理事会の運営、共有部分の清掃などが、組合員、役員の業務ですから、高齢化に伴って実働人員が減ると残りの動ける人に負担がかかってきます。役員は今まで10年に一度やればよかったのが、5年に一度、3年に一度とサイクルが短くなってきます。清掃も今まで10人で分担してやっていたのが、5人でやらなければならないとなり、一人あたりの割り当て清掃範囲は2倍以上になってきます。管理会社に委託して管理している場合でも、役員就任のサイクルが短くなるのは同じことです。この問題の根本的解決は、組合員の若返りしかありません。組合員の若返りはそれぞれの組合員の子世代への承継や物件移転の活性化や賃貸の活性化などが考えられます。

3. 根本的解決に至らない場合（若返りが難しい場合）、できるだけ区分所有者相互に公平にする工夫が必要です。役員のサイクルが短くなって度々役員をしなければいけないというときには、規約で役員は報酬を受けるこ

とができるという死文化している条文を活用することも考えられます。理事長、副理事長などの役員に一定額の報酬を支払って、一方外部居住者や高齢者で、役員にならないため、労力による管理組合に対する貢献のない区分所有者には管理組合協力費などの名目で一定の金銭を払ってもらうなどして、不公平感を緩和することなどを大いに検討するべきでしょう。このように管理組合活動に参加しない或いはできない区分所有者に対して、特別な負担を課すことについては、最高裁も平等原則に反するものではないと言っています。なお、このような制度を導入する場合は、管理組合活動への参加は金銭の提供で回避できるという考え方ではありませんので、順番が来たにも拘らず役員にならないためには、理事会にその旨申し出て、理事会でその理由を審査し、役員にならないのもやむをえないと認められた場合は、一定の協力費・金銭を支払って免除してもらい、次の順番の候補者に役員就任を送ることになります。申請理由が相当と認められない場合は、金銭の支払いによって、役員就任を回避することはできません。

4. 組合員の高齢化が進むにつれ、老夫婦のうち片方が亡くなる独居老人問題が増えてきます。管理組合は、共有敷地と建物の維持管理のための団体だから、組合員の個人的事情は関係がないとは言っておられません。管理組合は、管理費・修繕積立金などの費用を徴収して、それにより建物・敷地の維持管理をすることになっています。しかし、独居老人家庭になれば、認知症問題やそこまでいかなくとも管理費・修繕積立金の納入がルーズになり、滞納問題が出てくることがあります。そうすればいやおうもなく管理組合として組合員の個人的事情に立ち入らざるを得なくなります。独居老人問題の極端なケースは孤独死ですが、奥さんが亡くなった後の男子老人の独居の場合は片付けができず、生きる気力もなくなり、ゴミ屋敷問題を引き起こす可能性もあります。これら何れの場合も管理組合は無関係でいられません。

5. 順次検討します。管理費等の滞納問題は、管理組合

の存続にかかわる極めて重大な問題です。高齢者になれば、かつては、退職金の預金利息が収入のそれなりの割合を占めていましたが、今はほぼないと同じで、株の配当、賃貸収入などがなければ、年金収入になります。安定していますが、一定額で先ず増額は考えられません。限られた収入の中で、管理組合の費用を他の費目と比較し、どう優先して支払ってもらえるかが管理組合の取り組みです。収入が一定額の年金で増額が難しいということから、10万円近く、6カ月以上滞納すると元通りに回復するのは極めて難しくなります。担当の理事により、滞納2カ月位から早期に対応する必要があります。親身な生活相談等も必要になるかもしれません。一方で滞納すれば、遅延損害金や回収費用の負担など却って損をするということを理解してもらうことも必要です。理解が難しい場合は、独居老人であれば子供さんらに連絡をして、協力してもらうことも必要になるかもしれません。前にも書かせていただいた通り、連絡を取るためには、緊急連絡先等同居ではない子供さんの情報が必要になります。単なる区分所有者名簿ではなく、いざという時に役に立つような情報が搭載された名簿の作成が必要です。これらは個人情報となり、管理組合は昨年から個人情報保護法の適用される取扱事業者になりましたが、情報の収集目的、収集方法、取得した情報の使用目的、情報に接触できる範囲などきちんと特定していれば全く問題ありませんので、情報の収集や活用は臆病になる必要はありません。区分所有者が独居老人で、本人以外の付加情報がなければ、管理組合が取り得る手段が限定されてきますので、高齢者については、独居に限定せず本人の同意を得て情報を収集しておくことが重要です。

6. 管理費等が滞納され、独居老人が無気力になってくるとゴミ屋敷問題が起きる可能性があります。最初はちよつとしたことから、片付けなくなり、仕舞いには生ごみまで室内に放置され、ゴキブリ等の害虫が発生し、近隣に悪臭がするようになります。近隣の迷惑はこの上ありません。ゴミ屋敷問題を起こした方は、大体電気、ガス、水道も止められて、ゴミの中で生活しておられます。単に部屋が汚い程度であれば問題はありますが、ゴミ屋敷数という状態になっている場合は不感症、認知症に極めて近い状況と思われます。ゴミ屋敷問題は、法的には区分所有法第57条以下の棟総会の決議により、差し止め、

除去、使用停止、競売等の手続きを執ることになります。取りあえず、子どもさんや親族に知らせてその協力を仰ぐ必要があります。

7. そして、当該老人が単独で判断する能力に疑いがあるということになれば、補助、保佐、成年後見等の制度を利用することが必要になりますが、この審判は医師の診断書を添えて、4親等内の親族、市町村長、検察官等が申し立てしなければなりません。管理組合が、区分所有者がどう見ても自分で判断できる状態にない、保護してあげなければと考えても、申立はできません。名簿に基づき、子どもさん等に連絡して4親等内の親族を見つけ出し、手続きをしてもらわなければなりません。もし誰も連絡先が分らず、4親等内の親族が不明の場合は、区分所有者が65歳以上であるなら、老人福祉法により、居住する市町村長が申立をすることができますので、行政と協議し、要請することになります。裁判所により成年後見人が選任されれば、年金収入を後見人が管理をして、そこから管理費等を支払ってもらえますし、ゴミの除去も、後見人が業者に依頼してやってもらえます。

8. 孤独死問題は、切ない問題ですが、放置できない問題で、近年増えてきています。法的には、親族の連絡先が分れば、連絡をして、葬儀を営み、遺体を引き取ってもらうなどは親族に任せ、死亡後の相続も遺族間での遺産分割協議に任せて、相続人と決まった人から管理費等の滞納分も含めて徴収するということになります。残念ながら、連絡先などの情報のない場合は、登記簿の区分所有者の情報や住民票除票から、亡くなられた区分所有者に相続人がいるのかどうか調査して、いることが分れば、連絡を取り、処理を任せますが、分からなければ、警察や行政、民生委員さんなどと連絡を取って、遺体を茶毘に付すことも、管理組合が主体的にせざるを得ないこともあります。遺産については、裁判所に相続財産管理人の選任申し立てをすることになります。選任申立には予納金が80~100万円必要ですが、共益費として優先的に配当されますので、損をするわけではありません。

高齢者問題については、その他様々な問題がありますが、次回に引き継ぎたいと思います。

(副理事長・弁護士 西岡芳樹)