

転ばぬ先の知恵

第11回

マンションという集合住宅である以上、避けては通れない近隣トラブルや管理に関する問題。今回は、入居者名簿の適切な取り扱いについて解説します。



相談1

先日、同じフロアに引っ越しされてきた方がいます。どんな方が知りたいたのですが、管理組合に問い合わせれば教えてもらえますか？

入居者名簿の取り扱いには組合員のプライバシーに十分留意する必要があります。マンション標準管理規約(単棟型)の第64条(帳票類の作成、保管)では、「理事長は、中略、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを開覧させなければならない」と記載されています。

一方、昨年施行された改正個人情報保護法では、適用対象が個人情報を取り扱う全事業者へと拡大されました。企業だけでなく、個人事業主やNPO法人、自治会、同窓会なども法規制の対象となり、マンション管理組合も該当します。

ご相談の件、具体的に知りた内容にもありますが、たとえば「理由を付した書面」による請求を行ったとしても、結果、不開示となることも考えられます。電話番号、連絡方法、家族構成、同居者氏名、職業など、入居者名簿で管理されていたとしても、開示させるには法令に則った「正当な理由」がなくてはなりません。

最近、都市部のマンションでは引っ越しの挨拶も少なくなり、隣家とのつながりも希薄になっているようです。災害時や孤独死への対応を含めて、入居者名簿に記載する情報は適切に回収し、慎重な取り扱いを行う必要性が高まっています。

相談2

管理費を滞納されている方がいて困っています。再三催促していますが、応じてくれませんが、管理組合として、解決を弁護士にお願いすることはできますか？

管理費滞納はよくあるご相談のひとつです。書面や電話、訪問など、管理組合による催促に滞納者が応じない場合、法的手段が必要となりますが、その際には専門的な知識が必要となりますので、弁護士に依頼されるのが賢明かと思います。

滞納状況にもよりますが、一般的なのは簡易裁判所に「支払督促」を申し立てて請求する方法で、比較的安価、かつ短期間で債務名義の取得が可能です。

また、滞納額が60万円以下であれば、同じく簡易裁判所に「少額訴訟」の申立を行う方法もあります。

費用に関して心配される方もいらっしゃると思いますが、マンション標準管理規約には規約違反の場合の弁護士費用を違反者に請求できる規定があります。お住まいのマンションに同内容の規約があれば、弁護士費用を滞納者へ請求可能と考えられます。もし、そのような規約がないときは、よほどの悪質性が認められない限り、弁護士費用を滞納者に請求することは、原則できません。

管理費滞納は5年で時効となります。ただし滞納者が債務の存在を認め、管理費の一部を支払ったり、訴訟により債務名義を得た場合、その時点で時効は中断されます。確実な回収のためには専門家による早期の対応が不可欠なので、お早めにご相談ください。

Adviser
桑田英隆 先生

1974年東京生まれ。桑田・中谷法律事務所所属。マンション管理士の資格を持つ数少ない弁護士。約半年前から通い始めたジムですが、最近はその成果を肌で実感できるほどに。筋肉量は維持しながら体重は2kg減ったそう。

本連載へのご相談は巻末のハガキにて

