

# 孤独死に対する債権回収

訴訟～相続調査～回収までの事例紹介

重松マンション管理士事務所

# 1. 概要

- マンション概要
  - 所在：東京都青梅市
  - 規模：RC5階建 27戸
- 管理費等の滞納状況（2022年6月現在）
  - 期間：2019年7月分～2022年6月分まで
  - 金額：元本884,790円
  - 遅延損害金：192,295円
  - 利率：14.6%（年365日の日割計算）
- 当事務所の対応開始時期
  - 2021年10月

## 2. 管理会社と理事会の対応

- 定期的に督促ハガキは郵送していたが、それ以外の対応は特にしていない。
- 2021年12月に臨時総会を開催し、重松を管理者に選任
  - 総会議事録⇒管理者資格証明書
  - 管理規約の改正⇒管理者が理事会決議で訴訟可能
  - 管理規約の改正⇒遅延損害金の利率に「年365日の日割計算」を追記
- 2022年3月訴訟のための理事会決議
  - 長期滞納者を被告、管理者を原告として
  - 青梅簡易裁判所に普通訴訟申立て
  - 訴額85万8千円+遅延損害金
- この時は、被告は生存していると誰もが思っていた。

# 3. 裁判を開始して…

- 訴状が被告に送達されない。
  - 休日指定の再送達でも受け取らない。
  - 勤務先は不明なので、就業先送達も不可
  - 訴状の送達が完了しないと、裁判（口頭弁論）は開始できない。
  - 裁判所からは、「調査」指示のF A Xが届く。
- 居住状況の調査開始
  - 居住実態があれば「付郵便」送達が可能
  - 行方不明で居所も分からない場合は「公示送達」
  - まずは、管理者名で住民票を郵送請求（滞納明細、不動産謄本、管理者資格証明書、運転免許証など添付）
  - そうしたら・・・

## 4. 被告の死亡と相続調査

- 住民除票が送られてきて、被告の死亡を確認
- **緊急連絡先の届けもなし。**
- やむを得ず裁判はいったん取り下げて、相続人の調査を開始
- 被告の本籍地入りの住民除票を再度郵送請求
- 本籍地を確認し追跡開始
  - 立川⇒船橋⇒相模原⇒北海道
  - 誕生から死亡まですべて調査のうえ、相続人は息子2名であることを確認
  - 戸籍附票から相続人2名の現住所を確認
  - **本来は、この時点で家庭裁判所に「相続放棄の有無照会」をかけるべきだが今回は省略**

## 5. 相続人への催告と訴訟

- 相続人 2 名について、催告書を送付
- 2 名からの反応がなかったため、2 名を被告として普通訴訟申立て
- 訴状は、被告 2 名に送達完了
- 第 1 回口頭弁論期日の設定
- そうしたら・・・

## 6. 債権回収完了

- 被告の1名から突然連絡あり。
- 「自分がマンションを相続し、滞納管理費等は●月●日までに全額清算します。」
- 相続人の指定日に全額入金あり。
- その後は、区分所有者として口座振替で毎月の管理費等の支払が継続している。