

# 不在区分所有者調査マニュアル

## 1 初期調査

次の順番で調査を実施する。

### (1) 管理組合の区分所有者名簿・居住者名簿及びこれらに準ずる書類の確認

区分所有者名簿・居住者名簿が整備されている場合には、これらの名簿との不一致がある区分所有者・居住者を調査対象として選別できるため調査の効率化が図れる。

### (2) 理事長その他管理組合関係者への聴取

上記名簿の更新状況などから記載情報の精度の目安を確認し、名簿外のより正確な情報や参考になる情報がないかを理事長その他管理組合の関係者から聴取する。

### (3) 登記事項証明書を取得し、区分所有者の氏名及び住所を確認

上記(1)(2)により、区分所有者の住所、氏名が判明しない、または、情報が著しく古いなど情報の精度が低い住戸については、登記事項証明書を取得して、情報を補完する。

## 2 通知書類の送付

ケースに応じて、次のとおり送付する。

### (1) 総会招集通知

総会招集手続を適法に行うため、区分所有法35条3項にしたがい、通知を受ける場所が通知されている場合にはその場所に、それがない場合には専有部分が所在する場所に送付する。

### (2) 管理費等の請求その他

1の初期調査により現区分所有者の住所である可能性の高い場所に通知物を送付する。

3 通知書類が到達しなかった住戸について、次の方法で再調査をする

※ 到達しなかった通知書類は、不在者財産管理人選任の申立てに添付資料に流用できる可能性が高いため、保管しておく。家庭裁判所によっては、マンション外居住組合員については、従前の住所とマンション専有部分のいずれのものの提出が求められる場合がある。

(1) 専有部分に賃借人等の居住者あり

居住者、仲介の不動産屋に確認する。

なお、現住所が判明しないことにより区分所有者が被る不利益（総会の招集通知の不到達管理費等の増加及び遅延損害金の発生等）を説明すると協力を得やすくなる可能性がある。

(2) 専有部分に賃借人等の居住者なし

通知書類の届かなかった区分所有者の住民票（又は除住民票）の写しを取得する

1) 誰が取得するか

ア. 管理組合の理事長等が取得する場合

住民基本台帳法 12 条の 3 第 1 項により、請求することができます。

（本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付）

第 12 条の 3 市町村長は、前二条の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、次に掲げる者から、住民票の写しで基礎証明事項（第 7 条第一号から第三号まで及び第六号から第八号までに掲げる事項をいう。以下この項及び第 7 項において同じ。）のみが表示されたもの又は住民票記載事項証明書で基礎証明事項に関するものが必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該申出をする者に当該住民票の写し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

- 一 自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために住民票の記載事項を確認する必要がある者
- 二 国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある者
- 三 前二号に掲げる者のほか、住民票の記載事項を利用する正当な理由がある者

## イ. 弁護士、司法書士、行政書士等に依頼する場合

住民基本台帳法12条の3第1項及び第2項により、弁護士・司法書士・行政書士等に依頼すると業務の範囲内において、職務上請求書により取得してもらうこともできる。

不在区分所有者の調査との関係では、次の業務の依頼とあわせて、住民票の取得を依頼するパターンが考えられる。

### ① 行政書士

行政書士の業務範囲には、権利義務又は事実証明に関する書類の作成が含まれ（行政書士法1条の2第1項）、「権利義務に関する書類」は、権利を発生、変更、消滅させることを目的とする書類をいい、「事実証明に関する書類」は、実生活に交渉を有する事項を証するに足りる文書をいうと一般に解されるため、区分所有者名簿の作成、管理費等の納入記録及び支払通知書の作成を依頼し、あわせて住民票の取得を依頼することが考えられる。

### ② 弁護士

弁護士の業務範囲は、訴訟事件、非訟事件及び審査請求、再調査の請求、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件に関する行為その他一般の法律事務とされる（弁護士法3条1項）ため、広い範囲に及び業務を依頼することができるが、特に、相手方との紛争が予想される場合や訴訟の提起が不可欠なケースにおいて、弁護士に手続を依頼し、区分所有者の調査を依頼することが考えられる。

### ③ 司法書士

司法書士の業務範囲は、主に登記に関する手続について代理することとされる（司法書士法第一号）ため、登記申請を依頼する場合に、住民票の取得を依頼することが考えられる。ただし、所在不明区分所有者の専有部分の登記との関係では、財産管理人が選任される前の段階では、依頼できる手続がない可能性もある（登記は、両当事者の共同申請主義が原則であるため）。

(本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付)

#### 第12条の3

2 市町村長は、前二条及び前項の規定によるもののほか、当該市町村が備える住民基本台帳について、特定事務受任者から、受任している事件又は事務の依頼者が同項各号に掲げる者に該当することを理由として、同項に規定する住民票の写し又は住民票記載事項証明書が必要である旨の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、当該特定事務受任者に当該住民票の写

し又は住民票記載事項証明書を交付することができる。

3 前項に規定する「特定事務受任者」とは、弁護士（弁護士法人を含む。）、司法書士（司法書士法人を含む。）、土地家屋調査士（土地家屋調査士法人を含む。）、税理士（税理士法人を含む。）、社会保険労務士（社会保険労務士法人を含む。）、弁理士（特許業務法人を含む。）、海事代理士又は行政書士（行政書士法人を含む。）をいう。

## 2) 住民票又は除住民票の写しの請求

管理組合で把握している最終の住所のある自治体で住民票の写しを請求する。

住民票がない場合は、除住民票を交付してもらおう。ただし、除住民票の保存期間の5年がすでに過ぎてしまい、交付を受けられない場合がある。なお、保存期間の5年を大幅に過ぎていても除住民票を交付してもらえる場合もあるため、まずは、請求してみる。

## 3) 戸籍の附票の取得

除住民票を取得する際には、本籍の記載もしてもらい、本籍地を確認する。本籍地の自治体に戸籍の附票を請求すると、住所の履歴が分かるため、現在の住所地が判明する可能性がある。調査の結果、前区分所有者が死亡していた場合には、戸籍を取得して相続人を調査し、これが判明すれば、現在の区分所有者が確定する。

## 4 地方自治体の制度の確認

地方自治体の分譲マンションの空き家対策の中で、不在区分所有者の住所の調査に資する制度がないかを確認し、あれば活用する。

※1 なお、平成27年2月26日より「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されているが、分譲マンションについては、全住戸空き家の場合に適用対象となる。

※2 京都市のように、条例で各住戸を「空き家」と定義して、施策を講じる自治体もあるため、対象マンションの所在する自治体の制度を確認する（特に固定資産税情報の活用が認められている場合、早期に空き家の関係者と連絡を取ることができる可能性がある。）。京都市に実施状況を確認したところ、京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例18条に基づき、全住戸が空き家でない長屋の空住戸に適用して固定資産税情報の内部利用をした事例があるとのことである。マンションについては、まだ事例としては発生していないが、将来的にこの条例を適用する可能性があるとのことである。

## 5 不在者財産管理人の選任

上記の調査でまったく手がかりを得られなかった住戸については、不在者財産管理人の選任の手続を検討する。

### (1) 申し立てる裁判所

#### 1) 管轄 「家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務」 p.148,149 参照

次のとおりである。

① 従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所

② 審判を求める事項に係る財産の所在地を管轄する家庭裁判所

登記事項証明書の所有者住所で除住民票を取得できない場合でも、登記事項証明書の住所が従来の住所地となるため、この住所地を管轄する家庭裁判所に申立てをする。

②については、①が判明しないときの補充的な管轄であり、申立人が選択できるわけではないため、マンションに居住したことがない区分所有者について、遠方の家庭裁判所への申立てが必要となる場合がある。

#### 家事事件手続法（抜粋）

（管轄権を有する家庭裁判所の特例）

第7条 この法律の他の規定により家事事件の管轄が定まらないときは、その家事事件は、審判又は調停を求める事項に係る財産の所在地又は最高裁判所規則で定める地を管轄する家庭裁判所の管轄に属する。

（管轄）

第145条 不在者の財産の管理に関する処分の審判事件（別表第1の55の項についての審判事件をいう。）は、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所の管轄に属する。

#### 2) 移送

管轄の裁判所が遠方になる場合には、移送を求めることができる（職権による移送であるため、上申書の提出が必要となる。）。この上申書の提出は、財産管理人選任の申立てと同時にすることができる。

#### 家事事件手続法（抜粋）

（移送等）

第9条第2項 家庭裁判所は、家事事件がその管轄に属する場合においても、次の各号に掲げる事由があるときは、職権で、家事事件の全部又は一部を当該各号に定める家庭裁判所に移送することができる。

一 家事事件の手続が遅滞することを避けるため必要があると認めるときその他相当と認めるとき 第5条の規定により管轄権を有しないこととされた家庭裁

判所

二 事件を処理するために特に必要があると認めるとき 前号の家庭裁判所以外の家庭裁判所

(2) 不在者財産管理人候補

特に資格に制限はない。

(3) 不在者財産管理費用の予納

不在者の財産から管理人の報酬を含む管理費用の財源が見込めない場合は、申立人に予納が求められる。

管理組合が申立人となり、管理費から支出をする場合には、事前に管理組合で検討した上、規約等で根拠を明示しておくことが望ましい。すなわち、管理費は、原則として敷地及び共用部分等の通常の管理に要する経費に充当する金銭として納入されているものであり（マンション標準管理規約単棟型27条参照）、特定の専有部分の不在者財産管理人の管理費用の予納金に充当することについて、この規約の文言のままに組合員の理解を得るのは難しいように思われる。

家庭裁判所から納入を求められる管理費用の目安は、30万円から50万円であるが、推薦する財産管理人候補者による、「管理人報酬が管理財産の額を超える場合は、超過分を放棄する」旨の意見書を提出することにより、管理費用の予納を不要とする扱いもあるとのことである。

また、登記事項証明書に抵当権登記が残っているため、管理費用の予納が100万円となる旨の家庭裁判所からの連絡があったケースがあるため、管理組合が申立人となる場合には、こうしたケースも踏まえた上で、事前に資金の手当てを十分に検討しておく必要がある。

なお、こうしたケースにおいては、区分所有者が長期間所在不明であったとしても、抵当権の抹消をすることはできないとのことである（抵当権の抹消の登記申請をするためには、所有者が申請人になることが必要であるため〔不動産登記法第60条〕、仮に抵当権者から協力を得られたとしても、不在者財産管理人が選任された後でなければ、登記申請をすることはできないとのことである。）。

(4) 手続に要する期間を短くするために

1) 申立てをする家庭裁判所について

上記(1)のとおり、申立てをする家庭裁判所は、不在者の従前の住所を管轄する家庭裁判所であるため、間違えないようにする。特に、マンションに居住したことがない区分所有者で従前の住所がマンションの管轄家庭裁判所と異なる場合には、従前の住所を管轄する家庭裁判所に申し立てなければならないため注意が必要

である。また、この申立てとあわせて移送の申立てもできるため、移送をしてもらう場合、審判申立書とあわせて移送の上申書を送付しておく。

## 2) 書類の準備について

申立てから審判までの期間については、申立人の書類提出状況により左右される部分が大半と思われるが、申立書の詳細な記載上の注意や提出すべき書類の一覧などが明示されているわけではなく、申立て後にそれぞれの裁判所の判断で必要書類の内容が指示される。

審判申立後に家庭裁判所から、申立書に「〇〇管理組合理事長」の追記を求められたり、性別が分かりくい名の不在者について性別の記載が求められたりしたケースがあるため、あらかじめこうした記載をしておくといよい。

次の書類の提出を求められたケースがあるため、間に合うようであれば審判申立書と合わせて提出しておくことで審判までの期間を短縮できるものと思われる。

- ・ 不在区分所有者の不在住・不在籍証明書（マンション外居住区分所有者の場合は、その住所のものも）
- ・ 現地調査書（写真付。マンション外居住区分所有者の場合はその住所のものも）
- ・ 不動産の価値を疎明する資料（可能であれば、対象住戸と不動産価値の近そうな専有部分の固定資産評価証明書）
- ・ 不在者財産管理人の選任を申立てることについて承認を得た旨を記載した総会議事録

## (5) 不在財産者財産管理人による財産の管理 「家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務」 p.152,171,182

### 1) 固定資産税・管理費等を収めるだけの財産がある場合

不在者財産管理人が管理を継続する。

### 2) そうした財産がない場合 川口市空き家対応マニュアル p.119~122 参照

住戸の売却の可能性を検討する（裁判所の許可を得れば、売却することも可能である。）。ただし、次の物件は、売却が困難とされる（分譲マンションに関係あるものであって、一般的なもの）。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 不動産登記事項証明書の権利部乙区欄に抵当権などの制限物権の記載がある物件</li><li>② 居宅内に大量の残置物、設置物、埋設物があり、高額の処分費がかかる物</li></ul> |
|--|

①については、権利の消滅を理由に抵当権者等に抹消登記に協力してもらうこと、それが難しい場合には、抵当権等の実行を働きかけることが考えられる。登記簿に記載された権利者に連絡が取れない場合には、訴訟提起等が必要となるため、弁護

士に相談が必要である。

②については、これらの物を処分する必要がある。

## 6 相続人がいない（相続人不存在）の場合

①相続人となる者がいない又は②相続人となるべき者全員が放棄した場合については、相続財産管理人の選任を家庭裁判所に申し立てる方法がある。

### (1) 相続放棄者の相続財産の管理継続責任についての検討

②については、民法に次の定めがあり、管理組合は、相続放棄者を区分所有者として扱うことができるかが問題となる

民法940条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

条文の文言からは、相続の放棄をした者が管理を継続、すなわち、総会に出席したり、管理費等を支払ったりしなければならないようにも思える。しかしながら、一般的に「相続人となるべき者全員が放棄した場合には、相続を放棄した者に民法940条の責任がある」とは解されていないようである。これは、相続を放棄した者が相続財産の管理を継続する責任は、あくまでも放棄によって相続人となった者に対するものであるため、相続人不存在の場合には、相続放棄者が責任を負うべき者がいないとの理解によるものと考えられる（川口市空き家対応マニュアル p.28）。

### (2) 相続財産管理人の選任申立てについて

この申立てについては、必要書類の準備が煩雑であるだけでなく、相続財産管理人報酬等の費用の予納が必要である。この予納金については、多い場合は100万円程度の予納が求められることがあり、また、予納したお金が必ずしも戻ってくるわけではないため、管理費等から支出する場合には、規約等の整備や資金の準備の必要性はもちろんのこと、区分所有者の理解を十分に得ておく必要がある。また、事前に抵当権者に抵当権の実行を働きかけるなど、より管理組合の負担が少ない形で目的を実現できないかも検討すべきである。

以上