



質問

ある住戸の区分所有者が所在不明であり、管理組合の計画修繕における予定工事の執行に支障をきたしている。登記簿内容に変更も無く、当該区分所有者に連絡がつかない。このような場合、調査機関に依頼をした費用を当該区分所有者に請求することはできるか。



回答

理事長は、理事会の決議を経て区分所有者の所在等を探索し、要した費用に違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができ、かつ訴訟その他法的措置を迫ることができる。

国土交通省が令和6年6月7日に公表した、マンション標準管理規約において、所在不明所有者の探索及びその費用の請求についての規定・コメントが追加された

（第67条の2）。これは、所在等が不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しないため、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースに対処するためである。

区分所有者が、標準管理規約第31条（届出義務）に違反し、組合員の資格を取得又は喪失、また、届け出た内容に変更があるにもかかわらず直ちにその旨を書面により届け出ないことを理由として共用部分等の管理に支障をおよぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の探索をすることができる。その費用については、違約金としての弁護士費用等を加算し、当該区分所有者に請求することができるものとされた。

また、その費用の請求については、理事会の決議により、理事長は管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる、その収納金は、管理費に充当する。

探索に要した費用とは、ア）登記事項証明書や住民票の写し等の交付申請費用及び郵便代等の実費、イ）その他探索に要した費用等が該当する。

■標準管理規約第67条の2（区分所有者の所在等の探索）【抜粋】

第67条の2 区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共用部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができる。

- 2 前項の場合において、理事長は、探索に要した費用について、違約金としての弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができる。
- 3 前項に定める費用の請求については、第60条第4項の規定を準用する。
- 4 第2項に基づき請求した弁護士費用等及び探索に要した費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

<ご利用上の注意>

○本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。

○本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。

個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。

○本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。