所在等不明区分所有者の除外の裁判等について

（区分所有法３８条の２第１項・７３条関係、６６条・７９条関係）

１　概要

⑴　区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときに、当該所在等不明区分所有者を、区分所有建物の管理等に関する集会決議の母数から除外してその意思決定から除外すべく、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者や管理者、管理組合法人が、裁判所に対し、一般区分所有者による集会決議をすることができる旨の裁判を求める手続です（建物の区分所有等に関する法律（以下「法」といいます。）３８条の２第１項）。

なお、区分所有建物が滅失した場合であっても、滅失した日から５年間は集会を開くことができる（法７２条）ところ、この集会についても、同様の規律が準用されています（法７３条）

⑵　団地内の建物についても、同様に、所在等を知ることができない団地建物所有者を、団地建物所有者の団体における集会決議の母数から除外することができ、所在等不明区分所有者の除外の裁判に関する規律が準用されています（法６６条）。

なお、団地内の建物の全部又は一部が滅失した場合であっても、滅失した日から５年間は集会を開くことができる（法７８条）ところ、この集会についても、同様の規律が準用されています（法７９条）。

２　申立人

⑴　所在等不明区分所有者の除外の裁判（法３８条の２第１項、４７条１２項）

・所在等不明区分所有者以外の区分所有者（一般区分所有者）

※区分所有建物が滅失した場合には、所在等不明敷地共有者等以外の敷地共有者（一般敷地共有者等）（法７３条）

・管理者（管理組合法人が存立する場合は管理組合法人）

⑵　所在等不明団地建物所有者の除外の裁判（法６６条）

・所在等不明団地建物所有者以外の団地建物所有者（一般団地建物所有者）

※団地建物が滅失した場合には、所在等不明団地建物所有者等以外の団地建物所有者等（一般団地建物所有者等）

・管理者（団地管理組合法人が存立する場合は団地管理組合法人）

３　申立先

所在等不明区分所有建物の所在地を管轄する地方裁判所（法８６条１項１号）

※団地内の建物（滅失後を含む。）については、所在等不明団地建物にかかる土地又は附属施設の所在地を管轄する地方裁判所（同項２号）

※所在等不明区分所有建物が滅失したときについては、当該建物の敷地又は附属施設の所在地を管轄する地方裁判所（同項３号）。

４　申立てに必要な費用等

・収入印紙　区分所有又は団地建物所有の個数ごとに１０００円

予納金　７１３４円～（官報公告費用。詳しくは申立て後に担当より連絡します。）

郵便切手　６０００円分

（内訳　５００円×８枚、１１０円×１０枚、１００円×５枚、５０円×５枚、２０円×５枚、１０円×５枚、

※ただし、共有者等が１名増えるごとに＋２４４０円（５００円×４枚、１１０円×４枚）追加する。

５　申立書及び添付書類等

・申立てに当たっては、東京地方裁判所民事２２部ホームページに掲載してあるひな型を参照して、申立書を作成してください。

・添付書類は、上記ひな型に記載してあります（共有、管理等に関する非訟事件に関する手続規則１８条参照）。特に、申立人の属性に応じて提出する書面が異なりますので、ひな型の別紙「必要書類一覧表」をよく確認してください。

なお、事案に応じて、ひな型に記載のない資料についても提出を求めることがあります（同規則２条参照）。

以上