

所有者不明土地・建物管理制度①

旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（旧民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

旧民法下での財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者

- 共有地における不明共有者以外の共有者 39

管理不全土地・建物管理制度①

管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

旧民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
 - ※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不相当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
 - ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
 - ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

管理不全土地・建物管理制度②

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
- ※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。
 - ※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身**が原告又は被告となる。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。
- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）**から、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

所有者の陳述の聴取

- ・ 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ・ ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- ・ 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- ・ 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任
- ※ 管理命令についての登記はされない

管理人による管理

職務の終了（管理命令の取消）

- ・ 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- ・ 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し

財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。（※ 1）

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度	個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	—	○（※ 2）	—	—	所有者の同意 ＋ 裁判所の許可	×

（※ 1）表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者が不在の旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32 I）。

（※ 2）管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91Ⅲ①）。