

所有者不明土地・建物管理命令の申し立ては自治体も可能

伊籐久雄（NPO法人まちぽっとスタッフ）

特定の不動産（土地、建物）の利用、買取りなどの意向を有するが、当該不動産の所有者を特定することができず、または所有者が所在不明となっている土地・建物を対象として、地方裁判所に対し、所有者不明土地・建物の管理命令を申し立てることができる（民法264条の2、264条の8）。

この申し立て人は、利害関係人（民法264条の2第1項、民法264条の8第1項）とされているが、下記日野市のケースのように自治体も可能である。

自治体による申し立ては都内では初、全国では6番目のケースであるが、今後の空き家対策の1つとしての活用が進むと思われる。

1. 日野市の事例—都内初！～改正民法による所有者不明土地・建物管理命令を活用し空き家を解消（令和5年12月12日プレスリリース）

<日野市HP>

令和5年4月1日に施行された改正民法の規定に基づき、所有者不明の土地・建物について、地方裁判所に「所有者不明土地・建物管理命令※」の申し立てを令和5年6月13日に行った。これは都内の自治体では初となり、全国では6番目となる。

申し立ての結果、令和5年10月27日付けで裁判所より管理人（弁護士）が選任され、令和5年度中の売却等を目指し、所有者不明の空き家状態を解消する予定。

日野市では、本件のような空き家対策の他、空き家になる前の周知啓発、空き家になってからの売却処分の支援や空き家の利活用のマッチングなど総合的に施策を展開している。今後もより一層、処分・利活用の両面から空き家対策を推進していく。

※所有者不明土地・建物管理命令とは、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地や建物について、管理の必要性があるときに、裁判所が、管理人を選任し、その建物の管理を命令する処分。選任された管理人は、裁判所の許可を得て、売却ができる。

※本件申し立ての対象は、1筆(66.14平方メートル)、1棟(木造2階建て：54.53平方メートル)の土地及び建物。

<日野市の空き家対策の一例 HPから>

空き家対策の一例（相談内容と対策）

相談内容	対策
空き家の庭木が道路や隣地に越境している	所有者を探索し、適正管理を促す
相続人がいない。所有者が行方不明	所有者不明土地・建物管理命令等の活用【今回実施】
空き家を売却したいので、不動産屋を紹介して欲しい	市が窓口となり市内の不動産事業者 5 社から無料で見積を取れる制度を実施
維持管理に困っている	・空き家活用マッチング制度を実施 ・活用者を育成する「まちと空き家の学校」の実施
相続関係でもめている	東京三弁護士会の空き家相談窓口をご案内

2. 制度の概要

① 日野市のHPから（下線、伊藤）

<従来>

所有者の所在が不明な場合、不在者財産管理人を家庭裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。

裁判所の許可が得られれば、売却処分ができるものの、財産が無くなるまで弁護士の業務が永続的に発生する。不在者が帰来するまで予納金（通常 50 万円程度だが案件によって異なる）の返還が望めない※1

※1：一般財源での負担で費用の回収が見込めないことが懸念事項であった。

<改正後（1）>

所有者の所在が不明な場合、不在者財産管理人を家庭裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。裁判所の許可が得られれば、売却処分を実施できる。また、すべての財産の清算後なお残額がある場合は、予納金の返還が受けられる。残金がある場合は、裁判所に供託することで管理人の業務は終了する。

<改正後（2） 都内で日野市が初めて実施>

所有者の所在が不明な場合、所有者不明土地・建物管理命令を地方裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。裁判所の許可が得られれば、売却処分を実施できる。また、残金がある場合は、裁判所に供託することで管理人の業務は終了する。財産の清算後なお残額がある場合は、予納金の返還が受けられる。(1) との違いは、(1) は不在者の財産をすべて（預金・株券・負債などの動産）を管理しなければならないのに対して、(2) は土地・建物単位で管理人がつくためその他の財産を管理する必要がないといった違いがあり、(2) の方が、財産に関する調査の手間などが少ないため一般的には予納金が低額で済む。

② 所有者不明土地ガイドブック（国土交通省）

国土交通省には「所有者不明土地ガイドブック～迷子の土地を出さないために！～」がある。このガイドブックは以下のように構成されている。

目次

1. はじめに
 - (1) 所有者不明土地とは
 - (2) 所有者不明土地の問題点
 - (3) 所有者不明土地対策に関する制度の現状
 - (4) 本ガイドブックの使い方
2. 既に発生している所有者不明土地を解消するための既存の施策
3. 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し
 - < 所有者不明土地の発生を予防する方策 >
 - (1) 不動産登記制度の見直し
 - (2) 相続土地国庫帰属制度の創設
 - < 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策 >
 - (3) 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
4. 民事基本法制の見直しに関するQ&A
 - (1) 不動産登記制度の見直しに関するQ&A
 - (2) 相続土地国庫帰属制度に関するQ&A
 - (3) 所有者不明土地・建物の管理制度に関するQ&A
 - (4) 管理不全土地・建物の管理制度に関するQ&A
5. 参考条文
 - (1) 不動産登記法
 - (2) 相続土地国庫帰属法
 - (3) 民法

このガイドブックから何点か紹介する（下線、伊藤）。制度の詳細を知る上では参考になるガイドブックである（参考資料参照）。

Q17 所有者不明土地・建物について、管理命令の発令を申し立てられるのはどのような人ですか。

所有者不明土地・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しません。

裁判所において個別事案に応じて判断されますが、例えば、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などが利害関係人に該当すると考えられます。

なお、地方公共団体の長等には、所有者不明土地法において、所有者不明土地管理命令の申立権を付与する特例が設けられています。

Q18 管理人に管理してもらえる財産の範囲はどこまでですか。

管理人による管理の対象となる財産は、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）にも及びますが、その他の財産には及びません。

Q19 隣の所有者不明の土地の上に、老朽化した所有者不明の建物があり、雑草の繁茂や建材の飛散で迷惑しています。土地と建物について、まとめて管理命令の申立てをすることはできますか。

所有者不明土地上に所有者不明建物がある場合、土地と建物の両方を管理人による管理の対象とするためには、所有者不明土地管理命令と所有者不明建物管理命令の双方を申し立てる必要があります。

Q20 隣の所有者不明土地の上にある、老朽化した所有者不明の建物を、管理人に取り壊してもらうことは可能ですか。

管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です。

Q21 隣の所有者不明土地について、管理命令の発令を申し立てた上で、取得することはできますか。

管理命令の発令を申し立てることができるのは、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です。

どのような者が利害関係人に当たるかは、個別事案に応じて裁判所において判断されますが、一般論としていえば、公共事業の実施主体や、その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣地所有者は、利害関係人に当たると考えられます。

また、土地の購入希望者についても、その購入計画に具体性があり、土地の利用に利害があるケースでは、利害関係人に当たり得ます。

選任された管理人は、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）を行うことが可能です。売却の際には、管理人は、土地の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが一般です。

Q22 所有者不明土地・建物管理命令が発令された場合に、管理費用を負担するのは誰ですか。

管理人は、所有者不明土地等（予納金を含む）から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受けることができます。

所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担となります。

▽ ▽ ▽

最初に紹介したように、日野市の取組みは新たに施行された所有者不明土地・建物の管理制度を積極的に活用した事例である。この制度を自治体がどう生かすかは、当該自治体の取組み如何である。都内自治体においても、日野市に続く自治体があるのかどうか、今後の各自治体の取組みを注目していきたいと思う。

<参考資料>

- 都内初！～改正民法による所有者不明土地・建物管理命令を活用し空き家を解消
日野市（令和5年12月12日プレスリリース）
<https://www.city.hino.lg.jp/press/1024967/1025533.html>
- 「所有者不明土地ガイドブック～迷子の土地を出さないために！～（国土交通省）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001618381.pdf