

4 所有者不明土地(建物)管理制度、 管理不全土地(建物)管理制度

弁護士 谷山 智光

Q4-1 所有者不明土地(建物)管理制度

自宅敷地の隣地は、長年、利用も管理もされずに放置されています。そのため、地盤が緩んで自宅敷地に崩落しそうな状態です。登記簿上の所有者に連絡をとろうと試みましたが、所在が不明で連絡がとれません。隣地をきちんと管理してもらうためにどうすれば良いでしょうか。

管理をされないのであれば、私がこの土地を購入して管理してもよいと思っています。そのようなこともできますか。

A4-1

裁判所に、所有者不明土地管理命令の申立てを行い、所有者不明土地管理人に管理をしてもらうという方法が考えられます。

所有者不明土地管理人から土地を買い受けるということも可能です。

解説

1 土地・建物の管理・処分は所有者が行う。調査を尽くしても土地・建物の所有者が不明である場合には、当該土地・建物の管理・処分を求めることが困難になる。

このような場合に、不在者財産管理人(民法25条1項)、相続財産管理人(改正前民法952条1項)、清算人(会社法478条2項)の制度が活用されていた。

しかしながら、これらの制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みである。そのため、当該土地・建物以外の財産も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である。予納金も高額化し、申立人にも負担が大きくなる。所有者を全く特定できない土地・建物については、これらの制度を利用することができない。

そこで、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(建物)管理制度が創設された(民法264条の2ないし264条の8)。同制度では、他の財産の調査・管理は不要となり、管理期間も短縮化される。予納金の負担も軽減される。所有者が特定

できないケースについても対応が可能になる。

- 2 所有者不明土地(建物)管理命令発令のためには、
- ①「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」場合で、
 - ②「必要があると認めるとき」であることが必要である(民法264条の2第1項)。
- ①については、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する(所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票上の住所を調査する)ことが必要になると考えられる。また、所有者が法人である場合に所有者の所在等が不明であることを認定するためには、本店(主たる事務所)が判明せず、かつ、代表者の所在を知ることができないこと(具体的には、代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを確認することになると考えられる。)が必要になると考えられる。

請求権者は、「利害関係人」である。例として、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接地所有者や、一部の共有者が不明な場合の他の共有者、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者がこれに当たると考えられる。民間の買受希望者については、一律に排除されるものではないが(法務省法制審議会民法・不動産登記法部会の部会資料43の3頁)、その希望の強弱や代金の支払能力などにおいて様々な場合があり得るのであって、一律に利害関係を有するとするのは適当でないとされている(同部会資料33の6頁)。

申立先は、当該土地・建物の所在地を管轄する地方裁判所である。管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要である。申立てがあれば、1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告する。同期間経過後、管理命令が発令され、管理人が選任される。管理人については、事案に応じてふさわしい者(弁護士等)が選任される。管理命令の嘱託登記により選任の事実が公示される。

- 3 対象財産の管理処分権は管理人に専属し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟(例として、不法占拠者に対する明渡請求訴訟。)においても、管理人が原告又は被告となる。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

ある(民法264条の3第2項、264条の8第5項)。管理人は、所有者に対して善管注意義務を負う。数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために誠実公平義務を負う(民法264条の5、264条の8第5項)。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(民法264条の7、264条の8第5項)。

土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、供託をし、その旨を公告する(非訟法90条8項、16項)。管理すべき財産がなくな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、管理命令の登記を抹消する。

Q4-2 管理不全土地(建物)管理制度

自宅敷地の隣地は、隣人が住んでいます、ゴミを処分せずに敷地内に溜め込んでいます。そのため、私の自宅にまで悪臭や害虫が流れてくる状態です。隣人に苦情を申し入れても、対応がされません。何か方法はないでしょうか。

A4-2

裁判所に、管理不全土地管理命令の申立てを行い、管理不全土地管理人に管理をしてもらうという方法が考えられます。

解説

1 所有者の所在が判明している土地・建物であっても、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。

このような場合に、従前、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て、強制執行をすることによって対応していたが、継続的な管理を行うことができない。

そこで、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することができる管理不全土地・建物管理制度が創設された(民法264条の9ないし264条の14)。これにより、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なる。

2 管理不全土地(建物)管理命令発令のためには、①「所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある」場合で、②「必要があると認めるとき」であることが必要である(民

法264条の9第1項)。例として、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がある。

請求権者は、「利害関係人」である。例として、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がある。

申立先は、当該土地・建物の所在地を管轄する地方裁判所である。管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要である。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(例として、緊急に修繕措置を施す必要があるケース。)は、これは不要である(非訟法91条3項1号)。なお、所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能である。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ができる(非訟法56条1項、91条8項1号、10項)。管理人については、事案に応じてふさわしい者(弁護士等)が選任される。Q4-1の所有者不明土地(建物)管理命令と異なり、管理不全土地(建物)管理命令について登記はされない。

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。そのため、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がある。

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である。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である(民法264条の10第3項、264条の14第4項)。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(民法264条の11、264条の14第4項)。

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(民法264条の13、264条の14第4項)。

土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、

管理人は、供託をし、その旨を公告する（非訟法91条5項、10項）。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、管理命令を取り消す。