

特集

所有者不明土地等に関する 法改正の概要と 実務上の留意点

全国各地で増加している所有者不明土地等が様々な問題を招来しており、その解消が喫緊の課題となっている。この問題に対処するため、令和3年に行われた法改正では、民法を中心として幅広い法律の改正が行われ、共有物に関する規律など民法の基本ルールに多岐にわたる変更が加えられている。この特集では、令和3年改正法によって新設・変更された制度を概説するとともに、これらの制度の運用における実務上の留意点を解説する。

Shimizu Satoshi

清水 敏 (63期)

当会会員

【略歴】

二弁会員登録(2010年)

弁護士業務センター委員長(2023年～現在)

所有者不明土地問題PT委員(2023年～現在)



I

令和3年法改正の概要と背景

令和3年の法改正では、所有者不明土地等の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から、かなり広範囲にわたる民事の基本制度の見直しがなされています。「発生予防」の観点からは不動産登記制度の見直しがなされていて、登記の促進をするために不動産登記制度が改正されています。また、土地を手放すための制度が創設されていて、相続土地国庫帰属制度というものができています。「利用の円滑化」という面では、民法の規律の見直しがなされています。

これらの法律が制定された背景として、相続登記がされないことによって、かなりの数の所有者不明土地が発生しているという問題があります。令和5年度の国土省の調査によれば、全国の所有者不明土地の割合は26%にも上っているということです。ここで所有者不明土地というのは、不動産登記簿を調査しても所有者が判明しない土地だとか、仮に所有者の名前が判明しても、その所在が不明で誰に連絡を取っていいかわからないというようなものを指していて、それが国土のかなりの面積を占めているということです。

原因としては、相続登記の申請が義務ではなかったために登記をするインセンティブが働かなかったということがあります。また、都市部への人口移動や、人口減少、高齢化等の進展によって、地方を中心に土地を所有したいという意識が希薄

化し、土地を利用したいというニーズも低下しているということが指摘されています。遺産分割をしないまま数次相続がなされると、土地共有者がねずみ算的に増加します。

このような所有者不明土地が発生すると様々な問題が出てきます。土地が管理されずに放置されることで、草がぼうぼうになったり樹木が繁茂したり、場合によってはそこに野生動物が住みついてしまうというようなことにもなります。土地の管理が不全化すると近隣に悪影響が発生して、こういった苦情が自治体に持ち込まれるというような状況が頻発しています。共有者が多数の場合や一部が所在不明の場合は、土地の管理、利用のための合意形成が極めて困難になる結果、公共工事や災害時の復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引も阻害されてしまうということで、これだけ国土が狭い日本で土地の利活用ができなくなってしまいう問題が発生します。これを何とかしようとして所有者を探そうとしても、所有者の探索には多大な時間と費用を要します。

この状況というのは放っておいても改善することではなく、高齢化の進展によって今後ますます深刻化するおそれがあります。というわけで、所有者不明土地問題の解決は喫緊の課題であるというような問題意識が、この令和3年の改正の背景にありました。

II

発生予防の観点からの法改正

1

不動産登記法の主な改正項目

まず発生予防の観点から、不動産登記法の改正がなされています。相続登記がなされないことへの対応として、相続登記の申請が過料の制裁をもって義務化されました（不動産登記法76条の2

第1項、164条1項）。一方で、手続を簡易化しようということで、「相続人申告登記」という制度が創設されました（同法76条の3）。これは不動産の登記名義人について相続が開始した旨と、自分がその相続人であることを登記官に申し出ること、相続登記の義務を履行したものとみなす制度です。

「所有不動産記録証明制度」という制度も創設されました（同法119条の2）。これは相続登記が必要な不動産を容易に把握することができるよう、特定の被相続人が登記名義人になっている不動産を一覧的にリスト化して証明してくれる制度です（令和8年2月2日施行）。また、「所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示」という制度も新設されました（同法76条の4）。これは登記官が住基ネットなどの死亡情報から情報を得て、不動産登記に、この人は死んでいるんですよというような符号を表示することができる制度です（令和8年4月1日施行）。

住所変更登記等の申請も義務化されました（同法76条の5）。また、登記官による職権的な住所変更登記もできるという改正がなされています（同法76条の6）。

2 相続土地国庫帰属制度

もう1つ、発生予防の観点から「相続土地国庫

帰属制度」というものが新設されました。「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」という新法で創設された制度で、相続又は遺贈によって取得した土地を手放して国庫に帰属させることができるという制度です。一方で、管理コストを国に転嫁しようとするようなモラルハザードを防止するために、一定の要件が設けられています。

1つが土地の要件です。これは通常の管理又は処分をするに当たって過分の費用又は労力を要する土地はだめだということです。例えば建物が存在する土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地などは、土地の要件を満たさないということになっています。

もう1つの要件は負担金です。これは土地の性質に応じて管理費用を算出して、10年分の土地管理費用相当額の負担金の納付が必要ということになっています。こういった要件が満たされた場合に、その土地は国庫に帰属することになります。これは普通財産として国が管理又は処分していくということになっていきます。

Ⅲ

利用の円滑化の観点からの法改正

利用の円滑化の観点からは、民法の規定がかなり広汎に改正されています。相隣関係、相続制度、共有の見直しが行われたほか、所有者不明土地等の財産管理制度が新設されました。

1 相隣関係の見直し

相隣関係については、土地の所有者は必要な範囲内で隣地を使用する権利を有するということが明文化されました（209条1項）。旧法では「隣地の使用を請求することができる」ということで、あくまでも隣地所有者に対して「請求」できるだけだったのですが、請求したくても相手がそこいないとか分からないとかで困ってしまうことが多かったのが、今回の改正では「使用することが

できる」ということにして、隣地が所有者不明土地であるような場合にも対応できるようにしたわけです。なお、この規定に基づいて隣地を使用する場合は、その日時、場所、方法は隣地の所有者及び隣地の使用者のために損害が最も少ないものを選ばなければならないと規定されています（同2項）。

また、新民法では隣地使用が認められる場面、つまりどういう目的のためなら隣地使用が認められるのかという目的の部分の拡充・明確化されています（209条1項1～3号）。1つ目は「境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕」を目的とする場合です（1号）。このうち、「その他の工作物」という文言と「収去」という文言が、今回の改正で新たに追加された部分になります。目的の2つ目は「境界標の調査又

は境界に関する測量」(2号)で、3つ目は「第233条第3項の規定による枝の切取り」です(3号)。この2号と3号は今回の改正で新設されました。こういった目的であれば隣地を使用することができますよということが明文化されたわけです。

これはニュースなどでも話題になりましたが、隣地から越境してきている枝の切取りが一定の場合には自分でできるようになりました(233条3項)。旧法では、越境してきている竹木の所有者にその枝を切除させることができる、という規定しかなくて、隣地所有者が切ってくれない場合とか、そもそも隣地所有者が誰だか分からないとか所在不明だというような場合には困ってしまっただけですが、新法では、所有者に催告をしたのに相当の期間内に切除してくれないとき(1号)だとか、所有者が誰か分からないときや所在不明の場合(2号)、あとは急迫の事情があるとき(3号)には、自分で切除できるということになりました。

また、これは竹木の共同所有者側になりますが、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者が単独で枝を切除できるということが明文化されました(233条2項)。枝を切るという行為は、共有のルールとしては変更行為に当たるので共有者全員の同意が必要だったのですが、これを各自単独でできるようにしたということで、枝の切除は保存行為と同じ扱いになりました。

2 相続制度(遺産分割)の見直し

次に改正がなされたのは相続制度、遺産分割に関する規律です。目的は、共有状態の解消です。

1つ目として、具体的相続分による遺産分割の時的限界が定められました。原則として、相続開始から10年経過すると法定相続分で分割されたこととなります(904条の3)。

2つ目は、遺産共有と通常共有が併存している場合の手続の簡略化です。例えば、ある土地をAとBの2人で共有していたけれどもBが死亡してBの相続人であるCとDがBの持分を遺産共有するに至ったというようなケースを想定してほしいのですが、このような場合に、相続開始から10年が経過していれば遺産分割審判を経ずに直ちに

共有物分割訴訟が可能ということになりました(258条の2)。10年たてば法定相続分での相続という扱いになるので、CとDとの間で遺産分割の手続を経る必要がなくなるということですね。ただし、相続人(この例でいうとCかD)が適式な異議の申出をした場合は、これまでどおり遺産分割の手続を先行させる必要があります(同2・3項)。

3つ目として、所在等不明共有者の持分が相続財産になっている場合、これも10年の経過によって、裁判所の決定によりその持分を他の共有者が取得したり誰か1人に譲渡したりすることが可能になりました(262条の2、262条の3)。

3 共有物の変更・管理に関する規定の見直し

1 旧法における共有物の変更・管理のルール

今回の法改正では、共有物の変更・管理のルールが変わっていますが、変更点を見る前に、旧民法の共有物の変更・管理のルールがどうなっていたかということを簡単におさらいしておきます。

旧法のルールでは、まず、共有物に「変更」を加える場合、例えば農地を宅地に変更する場合(農地転用)などは、共有者の全員の同意が必要ということになっていました。次に「管理」に関する事項、例えば使用する共有者の決定をする場合などは、各共有者の持分の過半数で決するというようになっていました。そして「保存行為」。補修が必要になったというような場合ですね。これは各共有者が単独ですることができるということになっていました。

旧民法の問題点としては、相続未登記の状態にある土地について、数次相続によって相続人が多数に上ってしまっているような場合とか、相続人の一部が所在不明でもう連絡も取れないというような場合に、合意形成が非常に難しくなっていくということがありました。変更・管理については他の共有者の同意が必要となっていたわけですが、これが事実上できないということになって、土地の利用に支障が生じていたわけです。

対処としては共有関係の解消を目指すことになるわけですが、そのための手続として共有物分割

訴訟などが用意されてはいるものの、その負担は決して軽いものではないというのが皆様ご承知のとおりかと思います。民法制定後120年以上が経過して、制定をしてくれたボアソナード先生や梅謙次郎先生の時代とはだいぶ変わってしまったということです。共有者が土地から遠く離れていて、場合によっては海外に行ってしまったりだとか、共有者間の人的関係が希薄化してもう連絡も取れなかったりだとかして、共有者間で共有物の管理に関する意思決定を得ることが極めて困難な時代になっています。これらの問題は相続された土地に限らず、共有物一般について同じようなことがいえるわけです。

2 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

旧法では、共有物に軽微な変更、例えば砂利道をアスファルト舗装したいだとか、建物の外壁や屋上の防水等の大規模修繕をしたいといったような場合であっても、これは変更行為だということになって、共有者の全員の同意が必要でした。また、賃借権等の使用収益権の設定は、基本的には持分の過半数で決定できるといわれてはいたのですが、その賃借権が長期間にわたる場合は処分行為に近いということで全員の同意が必要だと解釈されていました。実際には、長期間かどうかという判断基準が明確でないということもあって、実務上は慎重を期して全員の同意を求めざるを得ない場面が多く、1人でも反対者がいたり、所在不明者がいたりすると、長期間の賃貸借はできない、やめようというようなことにもなって、円滑な利用が阻害されていました。

そこで改正法では、共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化が図られました。まず、軽微な変更について規律が整備されました。共有物に変更を加える行為であっても、「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」（軽微変更）は、全員の同意が必要な「変更」からは除外されて（251条1項）、持分の過半数で決定することができるようになりました。

ここで「形状の変更」というのは、外観や構造を変更することをいいます。また、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいいます。

例えば、先ほど出てきた砂利道のアスファルト舗装や建物の外壁、屋上の防水等の大規模修繕工事は、基本的には共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられるので、この軽微変更ととらえることができる場合が多いのではないかと思います。また、共有土地の分筆の登記も、持分の過半数によって申請が可能となりました。

短期の賃借権等の設定についての基準も明確化されました。①樹木の植栽や伐採を目的とする山林の賃借権等は10年、②それ以外の土地の賃借権等は5年、③建物の賃借権等は3年、④動産の賃借権等は6か月。こういった期間内ののであれば、持分の過半数で決定できるということが明文化されました（252条4項）。ただ、少し例外があり、借地借家法の適用のある賃借権の設定は、更新によって約定された期間内での終了が確保されないということがあるために、これは処分行為的だということで、基本的には共有者全員の同意がなければ無効とされています。

この例外の例外として、借地借家法上の適用がある場合であったとしても、一時使用目的や存続期間が3年以内の定期建物賃貸借については、終了時期が把握できるということで、持分の過半数の決定により可能であるとされています。ただし、これは契約の終期が分かっているということを契約において明確化しなければいけません。例えば更新がないことなど、所定の期間に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要なので、契約書を作成するときは留意しなければいけない点かと思っています。

3 共有物を使用する共有者がいる場合のルール

次に、共有物を使用する共有者がいる場合です。共有物けれども誰か1人が独占的に使っているというような場面を想定してください。改正法は管理に関する事項の決定方法を明確化しました。具体的には、共有物を使用する共有者がいる場合は持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる（252条1項後段）とする一方で、その決定が共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすときは、その共有者の承諾を得なければな

らないという規定が置かれました（252条3項）。

ここで「特別の影響」とは何かということです。抽象的に言うと、対象となる共有物の性質に応じて、決定の変更等をする必要性と、変更等によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較衡量して、共有物を使用する共有者に受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせることです。想定される例としては、その建物に住んでいてほかに転居をする資力も能力もないというような場合には、特別の影響の存在が認められて、当該住んでいる人の承諾が必要ということになるかと思われます。

共有物を使用する共有者が他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負うという規定も新設されました（249条2項）。まずは金を払えということですね。ただし、共有者間で無償とするなどの別段の合意がある場合にはその合意に従ってくださいと。あと、共有者はほかの人との共有物を扱うわけですので、善良な管理者の注意をもって共有物を使用しなければならないということで、善管注意義務が明文化されました（同3項）。

4 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

共有者間の人的関係が希薄化して、共有物の管理に関心を持たず、手紙を送っても何の返事もしないというような共有者が増えています。このような、共有物の管理について賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、合意形成ができずに共有物の管理が困難になっていました。

改正法は、賛否を明らかにしない共有者（賛否不明共有者）がいる場合には、裁判所の決定を得て、賛否不明共有者以外の共有者の持分の過半数によって管理に関する事項を決定することができることにしました（252条2項2号）。賛否不明共有者の持分が他の共有者の持分を超えている場合や複数の共有者が賛否不明である場合であってもこの手続は利用可能なので、結果として、少数持分の共有者が管理の決定をできるというような事態も出てきます。ただし、変更行為や、賛否不明共有者が共有持分を失うことになるような行為（抵当権の設定等）には利用できないとされ

ています。要するに、管理の議決をするときに賛否不明共有者が外れるというようなイメージです。

裁判所の決定の発令要件として、裁判所としては、賛否が不明であると認めるためのきちんとした材料が欲しいということになるので、これを申し立てる弁護士側としては、これに関する資料、証拠をきちんと整えてくださいということがいわれています。例えば、賛否を求める内容証明を送って相手に届いたけれども全然返事が来ないというような経過の報告書を作成して提出するということが考えられます。

5 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

同じく合意形成ができない場面として、所在等不明の共有者がいる場合が挙げられます。必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者がいる場合には、その者の同意を得ることができません。全員の合意が取れないので変更行為はできませんし、管理に関する事項についても、その者以外の共有者の持分が過半数に達しない場合には決定ができませんでした。

改正法では、所在等不明共有者がいる場合、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者以外の共有者の全員の同意によって共有物に変更を加えることができるということになりました（251条2項）。管理についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数で決定することができるということになりました（252条2項1号）。所在等不明共有者の持分がそれ以外の共有者の持分を超えている場合や複数の共有者が所在等不明の場合であっても、この制度は利用可能です。これも賛否不明共有者と同じように、当該共有者が外れて、それ以外の共有者で変更や管理に関する物事を決定できるというイメージです。ただし、所在等不明共有者が共有持分を失うことになるような行為、売却や抵当権の設定などについては、この手続が利用できないということになっています。

4 所有者不明土地・建物管理制度

1 旧法下における所有者不明土地・建物の管理と問題点

これは令和3年の法改正で新たに創設された制度です。民法264条の2～8に規定が新設されました。

土地・建物の所有者が調査を尽くしても不明である場合、名前が分かったとしても、どこにいるか分からない。そういった土地や建物がある場合には、当然、管理・処分が極めて困難になります。もちろん民法はそれを見落としていなくて、これまでも例えば不在者財産管理人、相続財産管理人、清算人などが活用されていたわけですが、旧法では、いずれの管理人制度も「人単位」の仕組みになっていました。人単位というのは、例えば不在者という「人」を単位に作られている制度なので、その人の全ての財産をあまねく管理しなければならなかったわけです。

問題となっているのは目の前にある放置された空き家だけなのに、その空き家だけではなくて、その人が持っていたであろう財産の全てを相続財産管理人や不在者財産管理人が管理しなければならず、とても非効率なことになっていました。土地や建物以外の財産も調査して管理をしなければならないということで、管理の範囲が大きくなれば、管理の期間も長期になるということです。管理の期間も長ければ予納金も高額化して申立人も負担が大きくなるということになってきます。加えて、土地や建物の共有者のうち1人ではなくて複数名の所在が不明であるということもままあって、こういった場合にはそれぞれの不明者ごとに管理人を選任しなければならず、さらにコストが膨らみます。しかも、所有者をまったく特定できない土地や建物も存在するわけで、そういう場合は、そもそも誰のために管理人を選任していいかが分からないわけです。そうすると、既存の各種の財産管理制度を利用することもできないということになります。旧法ではそういう問題がありました。

2 「人単位」から「物単位」へ

では改正法はどう対応したかという、大きな枠組みとして「人単位」ではなく「物単位」にしましょう。特定の土地や建物だけに限定して管理を行う財産管理制度を創設したわけです。これによって、仮にその所在等不明者にほかの財産があったとしてもその調査や管理は不要ということになって、管理期間も大幅に短縮されることになりました。結果、予納金も低くなって、申立ての負担が軽減されるというわけです。複数の共有者が所在不明というような場合でも、不明共有持分の総体について1人の管理人を選任することが可能になりました。これはかなり革命的ですよ。さらに、物単位の管理になったことで、所有者が特定できていないケースについても、対応が可能になりました。所有者が分からない土地だということで申請ができるわけです。

3 管理の対象となる財産

管理人が選任された場合にその管理人が何をするかということですが、管理命令の効力は、所有者不明の土地や建物のほか、そこにある動産にも及びます。また、管理人が得た金銭等、例えば土地や建物を売却したときに、その価値代替物としての売却代金にも及びます。建物の場合には、借地権等の敷地利用権にも及びますが、あくまでも物単位なので、その他の財産には及びません。土地や建物の中にある動産類には及びますが、土地の外にほかの財産が仮にあったとしても、そこは調べる必要がありません。そもそも管理命令の効力が及ばないからです。

土地・建物の中にある動産に預金通帳があった場合どうするかという問題があります。預金通帳については、動産として取り扱うというよりも、そこに表章されるのは銀行、金融機関に対する債権なので、物単位という観点から、この債権には及ばない考えるのが自然です。とすると、この管理制度では預金債権はとらえることができないので、人単位の管理制度、不在者財産管理人とか相続財産管理人の制度を利用する、そういう選択を考えなければいけないということになります。

す。

所有者不明土地の上に所有者不明建物が建っているというケースは非常に多いですが、この場合は、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ります。これはやむを得ないですね。あくまで物単位なので、物が別であれば、それぞれについて1件ずつ申立てをする必要があります。管理人の選任については、土地と建物の管理人を同一の者とすることも可能ですが、土地と建物の所有者が異なるケースでは利益相反が出てくる可能性を考慮して、慎重に判断しなければならないといわれています。

4 申立て

申立権者は、所有者不明土地や建物の管理について利害関係を有する利害関係人です（264条の2第1項、264の8第1項）。この利害関係人に当たるとかどうかの1つの特例として、地方公共団体の長等は利害関係人になり得ることが特別措置法で定められたので、市町村等が胸を張って申立人になれることになりました（令和4年改正所有者不明土地特措法42条2・5項）。

利害関係人のそのほかの例としては、まずは隣地の所有者です。特に隣の土地の建物に管理不全があると迷惑がかかるということで利害関係が認められるということです。また、所有者不明の土地や建物について時効取得を主張する者だとか、公共事業の実施者など不動産の利用取得を希望する者も利害関係が認められます。例えば公共工事で建物の区域の再開発事業を行いたい自治体だとか、道路を造りたいというような自治体などです。それと、共有土地・建物における不明共有者以外の共有者です。自分が共有持分を持っている土地や建物の名義人の中に所在不明の人がいる場合には、その共有者は利害関係人になります。

ここで、私企業が利害関係人になり得るかという問題があります。前述のとおり、自治体が公共事業で取得する必要があるときは利害関係人になれるということが法定されていますが、私企業が土地を買いたがっているというときはどうなのかということです。文献をいろいろ見ると、一律に排除されるものではないと書かれているものがい

くつかあって、私企業もなり得るだろうと我々申立て側の弁護士としては考えているところです。ただ、公式ではないですが、裁判所としては、もしこういった私企業が所有者不明の土地を買いたいと言って申立てをしてきたときにはなかなか悩ましいということをおっしゃっていたような記憶があります。もし我々弁護士がこういった事件を受任した場合には、当社は利害関係があるんだと、この土地を利用する必要性がこれだけあるんだということを、申立書の中にいかに説得的に書いていけるかということが重要になってくるのだと思います。

また、これも裁判所から言われていることなのですが、申立書の中に管理行為の内容を具体的に書いてくださいと。抽象的にこの土地を何とかしてくだされたいなことを書かれても何のために管理人を定めるか分からないということでしょう。管理人に具体的に何をしてもらいたいのか、例えば隣の土地の売買をしたいから境界確認をしたいんだとか、売却をしてほしいんだとか、この土地の時効取得を主張したいので被告になってもらいたいんだとか、そういった具体的な管理行為を書いてくれということを言われています。

管理命令を出す際に、何を管理してほしいかということもさることながら、結局、管理人がこういった行為をしていくわけなので、予納金の額にずばり影響しますよということです。簡単な行為であれば予納金の額は低廉で済みますが、難しいことを管理人にお願いする場合には予納金も高額になりますので、くれぐれも申立てをする際には、管理行為の内容を具体的に書いてくださいということですね。

さらに、これも裁判所の方から常々言われていることですが、管理命令が出た後も、申立人側の代理人の先生方には必要な協力をしてくださいということを言われています。申立てをして、ほったらかしにしないでくださいね、ということ言われています。これは破産の申立てと同じですよ。

申立てに際してのその他の注意点としては、先ほども触れましたが、不動産の個数と申立ての個数はイコールということになっています。例えば複数筆にわたったひとかたまりの土地を同一人が

所有しているということはよくありますが、このような場合は1筆につき1件の申立てをする必要があります。印紙もその筆の数だけ必要ということになりますので、ご注意ください。

5 発令要件など

裁判所が管理人による管理を命ずる処分（管理命令）の発令要件は、前述の利害関係の要件のほか、「調査を尽くしても所有者又はその所在を知ることができないこと」と「管理の状況等に照らして管理人による管理の必要性があること」の2つです。

処分の是非等の法的判断が必要となるケース、例えば売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースなどでは、弁護士や司法書士が管理人に選任されることが多いです。境界の管理等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任したりします。

注意点として、マンション等の区分所有建物の専有部分の共有部分に関しては、あくまでも現時点ではということですが、所有者不明建物管理制度は適用されないのをご注意ください。ただこれは今後法改正が入る可能性がありますので、それには留意しておく必要があります。

この管理制度の運用上、要件該当性が重視されますので、この所有者又は所在が分からないということや、管理の必要があるんだということはしっかり書く必要があります。裁判所から「所有者がいるかどうかもう少し調べてください」というような補正を求められることもしばしばあるそうです。これは、この制度が不明者の財産権に制約をもたらす処分であるため、裁判所としては極めて慎重な態度で臨んでいるからです。したがって、所有者の調査は慎重かつ丁寧に、可能な調査をしっかり尽くしてくださいということを裁判所からは言われています。追加の調査をしてくださいという補正を求められた場合には、迅速かつ丁寧に対応する必要があります。

6 所有者の調査方法

まずは登記名義人が自然人である場合は登記簿、住民票上の住所、戸籍などを調査します。登記名義人が法人である場合、法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査します。所有者が法人でない団体である場合には、代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査します。事案に応じて現地の調査が求められます。現地調査を行ったら調査の報告書を付けてください。このあたりは公示送達の際の相手方の調査方法が参考となります。

裁判所が管理命令を出して管理人が選任されて、申立時には分からなかった所有者が管理人の調査によって事後的に発見されたというケースもあります。何でそんなことが起きるかということ、申立代理人の先生がさぼっていたわけではなくて、この件では管理人の権限で固都税の評価証明書が取れるので、そこで判明したということでした。

注意していただきたいのは、この調査の対象はあくまでも不明所有者であって不動産ではないということです。特に最終住所地は重視されているようなので、場合によっては最終住所地に赴いて現地調査をすると、その周りの住民に聴き取りを行うといったようなことも必要になってくるかと思われます。

7 管理人の権限・義務等

管理人が選任されると、対象財産である土地や建物の管理処分権は管理人に専属します。その結果、所有者不明の土地・建物等に関する訴訟においても管理人が原告や被告になります（264条の4、264条の8第5項）。管理人は保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を受けた上で対象財産の売却や建物の取壊しなども可能になります（264条の3第2項、264条の8第5項）。売却の際には管理人は借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要とされていますので気を付けてください。売却代金の査定については、信頼性のある評価書と、複数の業者の査定書が必要といわれています。

不明相続人の遺産共有持分について不明相続人がいるということがあるのですが、これについて選任された管理人は遺産分割をする権限はありません。遺産の共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や持分の処分が可能ということにはなっていますが、遺産分割をする権限はないということには頭に入れておいてください。

管理人は所有者に対して善管注意義務を負います。また、数人の共有財産に係る管理人は、共有者全員のために誠実公平義務を負います（264条の5、264条の8第5項）。特定の共有者の代理人ではないということに注意してください。

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・報酬を受けます（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には、管理人はこれを供託することができ、供託したときは公告するということになっています（非訟事件手続法90条8・16項）。

8 手続の流れ

手続の流れは **図1** のとおりです。必要な証拠や予納金をそろえて申立てをすると、1か月以上の異議届出期間等を定めて公告が行われます。公告をしても所有者が現れないという場合に管理命令が発令されて管理人が選任されます。その後、売却等をして管理する対象物がなくなるなど、管理の必要なくなった場合には管理命令が取り消されて管理が終了するというのが一連の流れです。

5 管理不全土地・建物管理制度

1 旧法下での問題と改正法

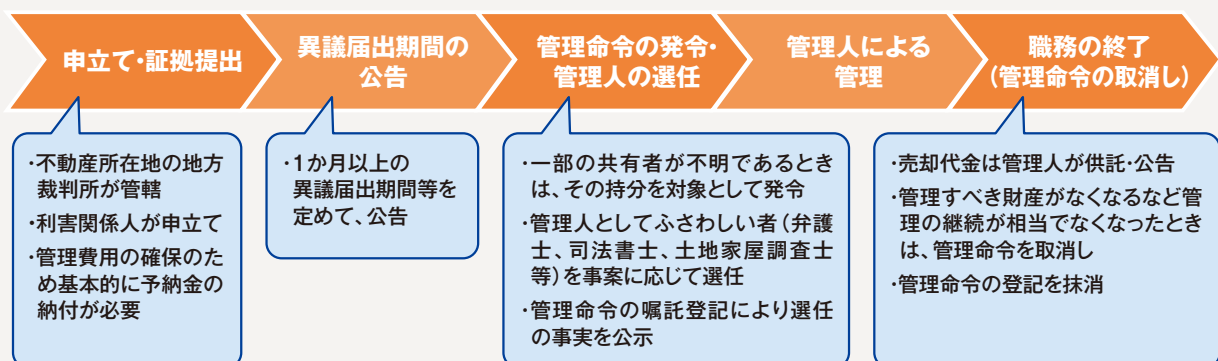
次は、管理不全の土地・建物の管理制度です。所有者がどこにいるかは分かっているのだけれども、所有者による管理が適切に行われていなくて荒廃、老朽化等によって危険を生じさせている管理不全状態にある土地・建物の問題に対応する制度です。倒壊寸前だとか、ごみ屋敷になっているとか、こういう建物は近隣に悪影響を与えます。管理している方が高齢になって管理する能力が衰えていくと、こういう問題が各地で頻発します。

旧民法ではどう対応していたかという、こういった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などを利用して訴訟とか仮処分をして、判決・決定を得て、強制執行をすることによって対応してきたわけですが、旧法では管理不全状態にある不動産の管理を行う者を選任する仕組みが存在しなかったため、仮に物権的請求権で妨害排除などが認められたとしても、それ一発きりで、その状態が続くということであれば、また別訴を提起しなければならず、根本的な解決に至らないということが問題視されていました。

そこで法改正がなされたわけですが、改正法では、管理不全の土地・建物について、裁判所が利害関係人の請求によって管理人による管理を命ずる処分を可能とする制度が創設されました（264条の9～14）。管理人が適切な管理を行うことで

図1

手続の流れ



出典：法務省『令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント』令和7年4月版、p.40より一部抜粋

管理不全状態を解消することが可能になったということです。

2 申立権者・発令要件等

制度としては所有者不明土地・建物管理制度と似たようなものです。利害関係を有する利害関係人が申立権を有します。これも自治体が当事者になれます。発令要件としては、所有者による土地又は建物の管理の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、またそのおそれがある場合で、管理人による管理の必要性が認められる場合に、管理命令が発令されます。

所有者がこの発令に反対していたとしても、法律上は発令が可能ということになっています。ただ、所有者不明と違って所有者が実際にいるわけなので、所有者がそこに居住をしていたり、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には、管理命令ではなく、従来どおりの訴訟によって対応せざるを得ない場合があります。必ずしもこの管理制度が適さないというような場合も想定され、申立てをするときには複数の手段があるので、どれを利用するかというのは熟慮が必要です。

これも所有者不明のほうと同じなのですが、マンション等の区分所有建物については現時点ではこの管理制度は適用されないということには注意してください。これも今後法改正が入る可能性があります。あって、推移を見守っていく必要があります。

管理不全土地・建物の例としては、ひび割れ、

損壊が生じている擁壁を土地所有者が放置しているというようなケースや、ごみが不法投棄されているのに所有者がこれを放置していて臭気や害虫発生が生じているようなケースが考えられます。特に産業廃棄物などを放置されると健康問題につながりかねません。利害関係人に当たる者の例としては、隣地所有者などの被害を受けている者が利害関係人になります。

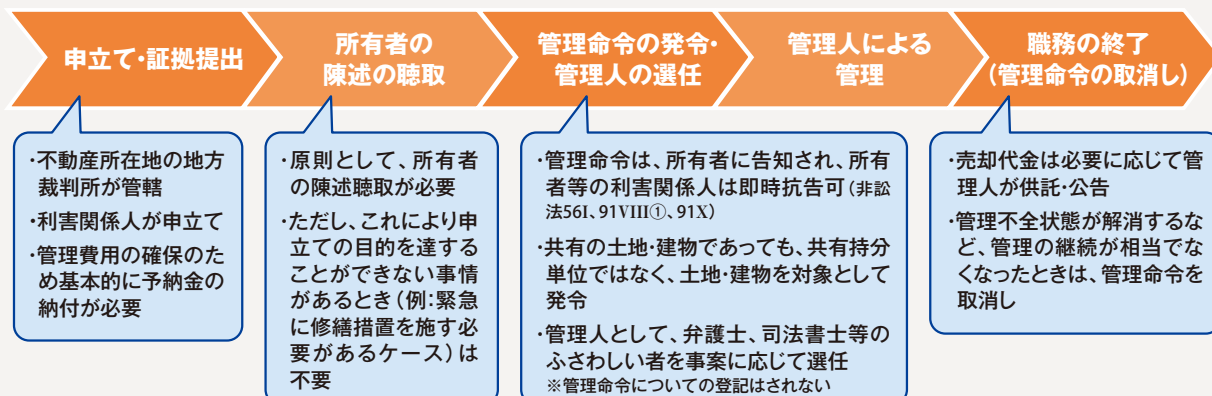
3 管理の対象となる財産、管理人の権限・義務等

管理人による管理の対象となる財産も、所有者不明の制度と同様です。管理不全土地・建物のほか、土地や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）、建物の場合には敷地利用権にも及びます。これも物単位なので、その他の財産には及びません。これも所有者不明の場合と同じなのですが、管理不全土地上に管理不全建物があるケースでは、土地・建物の両方を管理するためには両方の管理命令の申立てが必要になります。

管理人は対象物の保存、利用、改良行為を行うほか、裁判所の許可を得ることによって、これを超える行為をすることが可能ということになっていますが、ここで注意が必要なのは、売却処分や建物の取壊しをする場合には所有者の同意が必要ということになっています（264条の10第3項、264条の14第4項）。これが所有者不明の管理制度と違うところになっているので、注意してください。ただし、その土地や建物内にある動産の

図2

手続の流れ



出典：法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」令和7年4月版、p.42より一部抜粋

処分については同意は不要とされています。

これも所有者不明と違う点ですが、管理処分権は管理人に専属しません。先ほどと違って、管理不全土地・建物に関する訴訟においては、所有者自身が原告又は被告となるということで、管理人になることはないということです。

また、管理人は所有者に対して善管注意義務を負います。管理命令が共有の土地・建物について発せられたときには、共有者全員のために、誠実公平義務を負うのは所有者不明の場合と同じです(264条の11、264条の14第4項)。費用の前払や報酬を受け取ることができるという点、それから金銭が生じたときは管理人は供託をすることができて、供託をした場合は公告をするというのも、所有者不明と同じです。

4 手続の流れ

手続の流れも、所有者不明の制度とほぼ同じです(図2)。1つだけ異なる点として、所有者がいますので、所有者の陳述の機会があります。その上で裁判所が発令をして、管理人による管理が始まります。管理不全の状態が解消されたときには処分が終了するということになります。

6 おわりに

図3は法務省が作成しているものなのですが、新法では、所有者が分からない、又は管理不全の不動産に関して、いくつかの制度が選べるということになっています。不在者財産管理制度、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度ということで、それぞれの制度の要件効果が異なっていますので、手続の選択に当たっては慎重に検討する必要があります。また、この所有者不明や管理不全の土地建物の管理制度は、複数の関連法に関わってきます。裁判所からも、条文に一つ一つ当たってくださいということを言われています。また、この制度は始まったばかりで発展途上の制度です。改正が見込まれる法もありますので、そのフォローもしっかりしていく必要があります。

この改正によって新設された制度に関する各種の裁判手続については、東京地裁民事22部がウェブサイトで制度の説明や書式等をかなり丁寧に提供してくれているので、この種の事案に当たった場合は必ず参照するようにしてください*。

図3

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。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いない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91 III①)。

出典：法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」令和7年4月版、p.43より一部抜粋

* https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html

トップ > 各地の裁判所 > 東京地方裁判所/東京簡裁以外の都内簡易裁判所 > 裁判手続法を利用する方へ > 共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)