

所有者不明建物管理制度による申立てについて

所有者不明建物管理制度について

所有者不明建物管理制度は、令和 5 年度民法改正により創設された制度で、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、保存行為又は改良を目的とする行為以外に裁判所の許可を得て、建物の売却又は解体が可能。

所有者不明建物の概要**○建物登記情報**

所在地：播磨町古宮

所有者：法人（解散済の有限会社）

構造：木造瓦葺 2 階建（昭和 39 年新築）

共同住宅 2 棟

○法人情報

- ・昭和 40 設立
- ・昭和 57 年解散
- ・昭和 58 年清算終了、法人登記閉鎖
- ・平成 13 年清算人死亡（法人の代表取締役）

○経過

- ・20 年以上前から空き家となっている。（地元情報）
- ・平成 26 年当時の土地所有者（建物所有の法人とは別の法人）から周辺土地を含めた開発計画の説明が地元にあったが、最終的に計画は進まなかった。
- ・平成 29 年に現在の土地所有者（法人）が売買により所有権を取得している。

○検討事項・問題点

- ・登記簿上の建物所有者である法人は解散し、登記情報も閉鎖されている。また、清算人も死亡していることから登記情報では現在の所有者が確知できない。（所有者不明）
- ・現状、建物及び敷地の管理者がいる様子はなく、放置された状況となっている。
- ・共同住宅の 2 棟のうち 1 棟は民家の近くに位置しており、今後も放置された状態が続き、建物の破損等が起こると民家に影響を及ぼす可能性がある。

→所有者不明建物管理制度の申立てによる解決を検討する。

空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

①不在者財産管理制度		②相続財産清算制度		③所有者不明土地管理制度		④所有者不明建物管理制度		⑤管理不全土地管理制度		⑥管理不全建物管理制度	
民法第25条第1項 ・利害関係人 ・検察官 可能(第14条第1項) 可能(第42条第1項)		民法第952条第1項 ・利害関係人 ・検察官 可能(第14条第1項) 可能(第42条第1項)		民法第264条の2第1項 ・利害関係人 - 可能(第42条第2項)		民法第264条の8第1項 ・利害関係人 可能(第14条第2項) 可能(第42条第5項)		民法第264条の9第1項 ・利害関係人 可能(第14条第3項) 可能(第42条第3項、第4項)		民法第264条の14第1項 ・利害関係人 可能(第14条第3項) 可能(第42条第5項)	
「従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人を置けなかつたとき」 ※民法第25条第1項		「相続人のあることが明らかでないとき」 ※民法第951条		「所有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土地(土地が数人の共有に属する場合)であつては、共有者が知ることをし得る。又はその所在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土地の共有持分について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2第1項		「所有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建物(建物が数人の共有に属する場合)であつては、共有者が知ることをし得る。又はその所在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建物の共有持分について、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の8第1項		「所有者による土地の管理が不適当であることによつ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において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の9第1項		「所有者による建物の管理が不適当であることによつ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において、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の14第1項	
不在者の全財産		相続財産全部		・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産(土地所有が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※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、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る。		・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産(建物所有が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、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、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。		・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産(土地所有が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、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、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。		・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物所有が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であつて、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産 ※管理不全土地上に管理不全建物がある場合、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、管理不全土地管理命令と管理不全建物管理命令の双方の発令を申し立てる必要がある。	
可能 自然人 家庭裁判所		可能 自然人 家庭裁判所		- 自然人又は法人 地方裁判所 (当該土地の所在地)		- 自然人又は法人 地方裁判所 (当該土地の所在地)		- 自然人又は法人 地方裁判所 (当該土地の所在地)		- 自然人又は法人 地方裁判所 (当該土地の所在地)	
可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		- 可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の権限		建物 (取壊し及び売却) 遺産分割		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)		可能 (裁判所による権限外行為許可が必要)	
管理の終了		・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされたとき ・不在者が死亡したのが確認されたとき ・不在者の財産がなくなつたとき		・相続財産が無くなつたとき ・売却等を行った後に残った相続財産が国庫に引き継がれたとき		・売却や賃貸等といった所有者不明土地管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)		・売却や賃貸等といった所有者不明建物管理命令を発令した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が当該命令を取り消す。)		・管理不全状態が解消するなど、管理不全建物管理人を選任した目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権により、裁判所が管理不全建物管理人の選任処分を取り消す。)	

市区町村申立てによる所有者不明土地・建物管理人の選任及び選任後の手続きの例

