

民法・空家特措法・所有者不明土地特措法改正後の 財産管理人制度の活用について

令和7年11月27日

神戸市空き家空き地対策法務支援アドバイザー
弁護士 萩野 泰三

目次

- 1 従来の制度
 - (1) 不在者財産管理制度、相続財産清算制度
 - (2) 従来の制度のメリット・デメリット
- 2 新しい制度
 - (1) 概要
 - (2) 所有者不明土地・建物管理制度
 - (3) 管理不全土地・建物管理制度
 - (4) 制度の利用手続
 - (5) 新制度のメリット・デメリット
- 3 新制度利用の留意点

制度の利用場面例

- 1 公共事業を進めるために土地を買い取りたいが、登記簿上の所有者（個人）と連絡が取れない。
⇒不在者財産管理制度（不在者財産管理人選任申立て）
- 2 地元から対応の要望があった建物は「特定空家等」に認定されているものの所有者は所在不明で、行政代執行までは時期尚早と考えられる。
⇒不在者財産管理制度（不在者財産管理人選任申立て）
- 3 地元から近隣の空き地にゴミが廃棄されたり雑草が繁茂していたりすることについて相談があったが、空き地の所有者は死亡し、相続人は全員相続放棄している状態である。
⇒相続財産清算制度（相続財産清算人選任の申立て）
- 4 空き家の利活用を検討している民間団体から相談を受けたが、取得を希望している空き家の所有者は稼働していない株式会社で連絡が取れない。
⇒会社清算制度（清算人選任の申立て）

所有者が不明な場合に利用できる従来の制度

1 不在者財産管理制度

所有者不明の全財産を管理する制度。家庭裁判所が選任した管理人が財産を管理する。利害関係人・検察官が申立て可。

※空家特措法・所有者不明土地特措法により市町村長に申立権あり

2 相続財産清算制度（従来の相続財産管理制度）

相続放棄等により相続人が不存在の場合に、全ての相続財産を清算する制度。家庭裁判所が選任した清算人が債務を弁済し、残余財産を国庫に帰属させる。利害関係人・検察官が申立て可。

※空家特措法・所有者不明土地特措法により市町村長に申立権あり

3 会社清算制度

会社解散後、債権債務を整理し、法人の残余財産を分配する制度。利害関係人（債権者・株主等）が申立て可。

4 略式代執行

従来の制度のメリット・デメリット

■不在者財産管理制度・相続財産清算制度

【メリット】 ①遺産分割に対応可

②債権・債務関係が明確（課税も可能）

【デメリット】 ①所有者が個人の場合のみしか利用できない

②「人」単位での管理なので高コスト（全財産が管理対象）

③管理費用・管理人報酬（申立予納金）の高額化

④不動産が共有の場合は不明者全員につき管理人を要選任

⑤所有者が全く特定できない場合には利用不可

■会社清算制度

【デメリット】 ①申立てできるのは「利害関係人」（株主・債権者等）に限定

■略式代執行

【メリット】 ①素早い対応が可

【デメリット】 ①要件のハードルの高さ、法的効果の不明確さ

②売却は不可

民法の新しい制度の概要

1 所有者不明土地・建物管理制度（民法264条の2～264条の8）

所有者に代わり、地方裁判所に選任された弁護士等の専門職の管理人が対応不動産のみに特化して管理処分を行う制度。事案に即したきめ細やかな対応・解決が可能。

法人所有の場合も利用可。

2 管理不全土地・建物管理制度（民法264条の9～264条の14）

所有者の特定の有無・所在不明の有無にかかわらず、所有者により適切な管理がされず管理不全となっている場合に、地方裁判所に選任された弁護士等の専門職の管理人が対応不動産のみに特化して管理処分を行う制度。

法人所有の場合も利用可。

※所有者不明土地・建物管理制度を利用できる場合は、そちらを利用した方がよい

所有者不明土地・建物管理制度の概要

1 管理命令の発令要件

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土地であること

→必要な調査を尽くしても、所有者の特定ができない場合（登記簿、住民票上の住所、戸籍等の調査）

※市町村長が申立てできる特措法上の要件とは異なる

②必要があると認められること

→管理者がない場合が典型

2 申立権者

①利害関係人（管理不全により不利益を被る者、公共事業の実施者、購入計画に具体性のある購入希望者等）

②所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法により特例が認められた市町村長（原則として土地の場合のみ）

→相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない場合

所有者不明土地・建物管理制度の概要

3 管理人の主な権限

①管理処分権の専属

⇒所有者は管理処分権を喪失（登記で公示される）

②保存行為、土地等の性質を変えない範囲での利用・改良行為

⇒これらを超える行為をする場合（売却・除却等）には、裁判所の許可が必要

4 管理費用・管理人報酬の負担

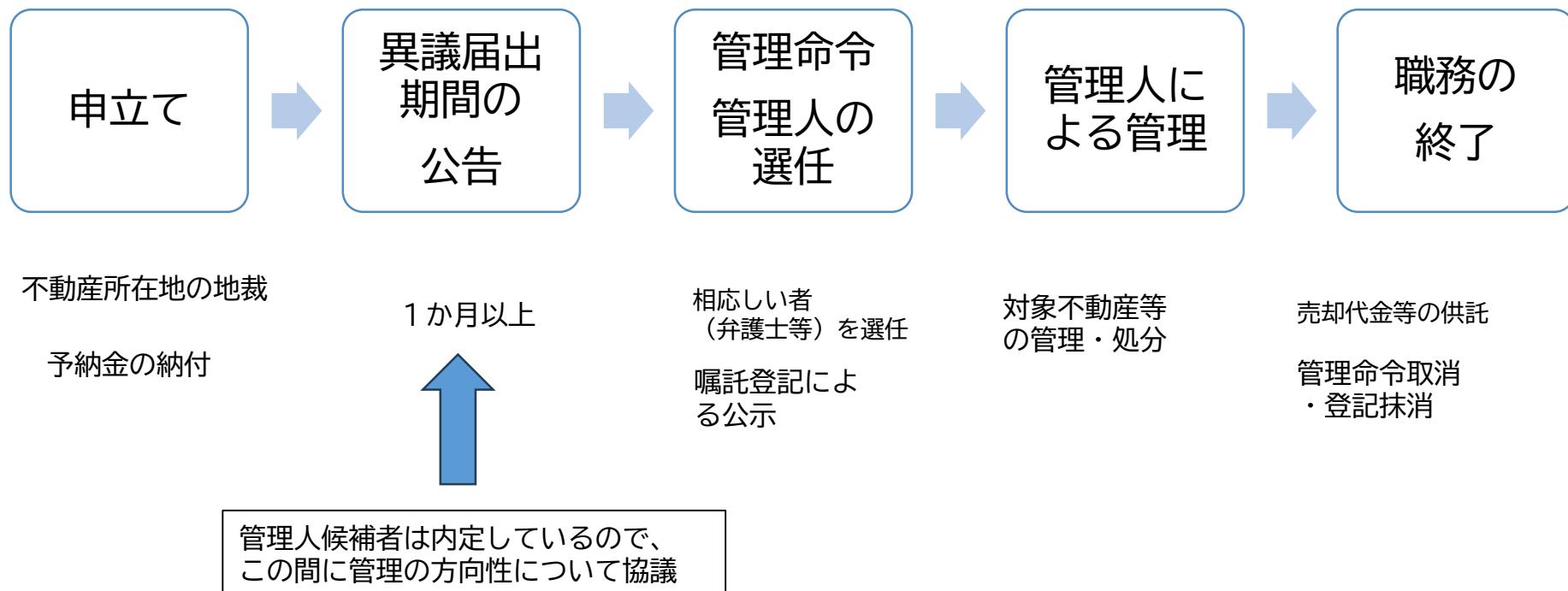
土地・建物の所有者の負担

⇒典型的には土地・建物を売却した代金を費用・報酬に充てる

⇒申立て時に管理費用・報酬に相当する金額を裁判所に予納する

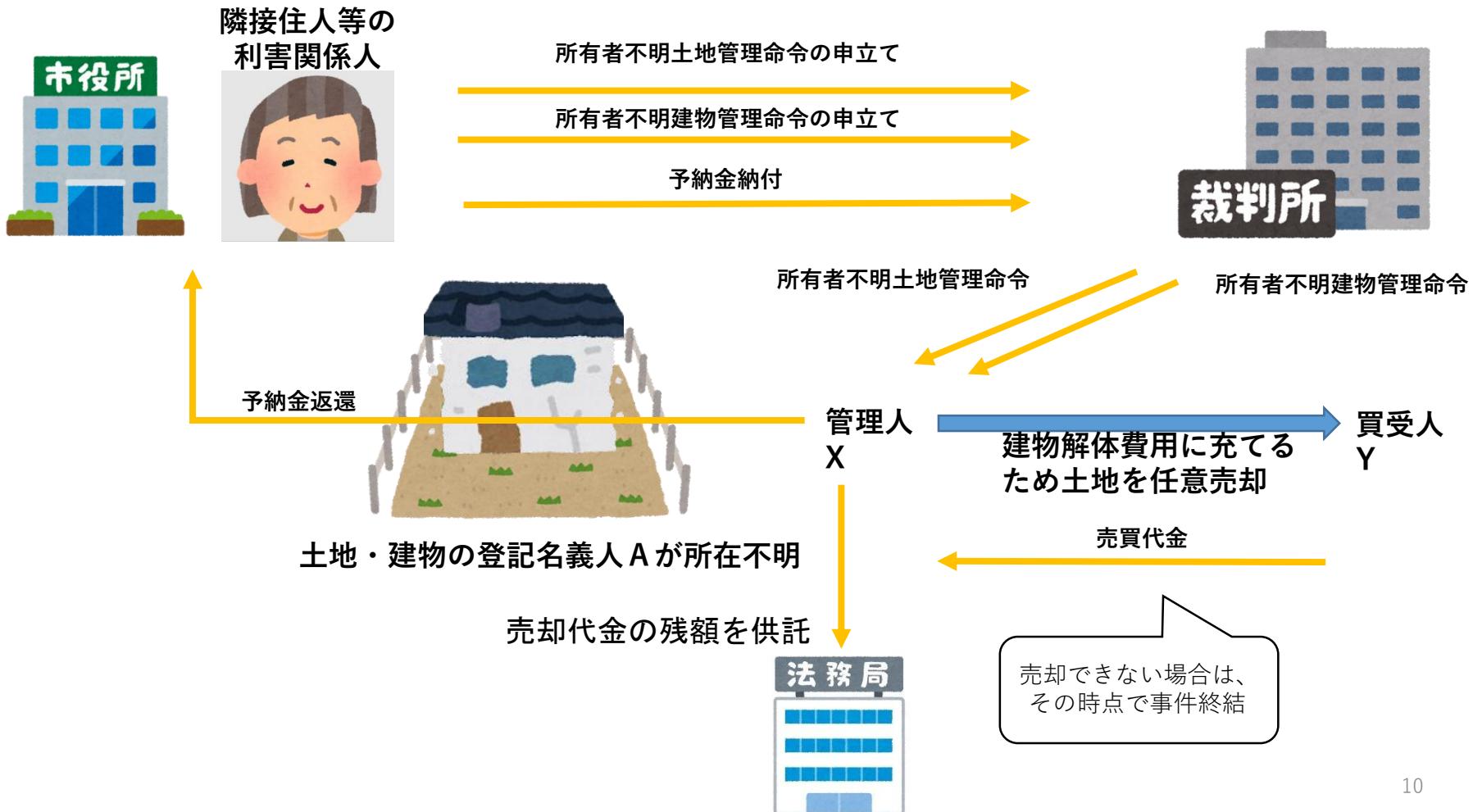
売却代金等で費用・報酬がまかなえれば予納金は返還される

所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度の手続の流れ



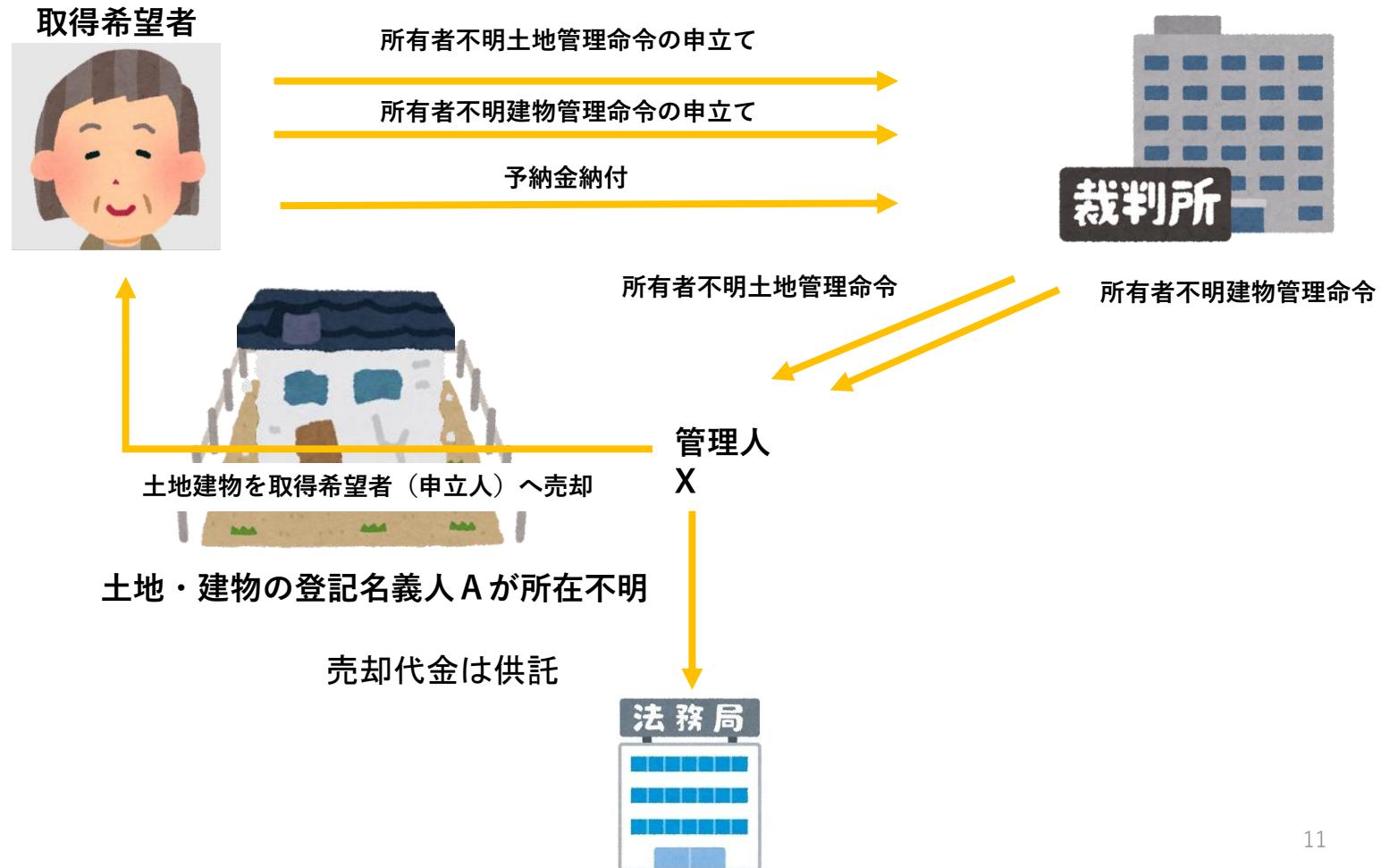
活用事例

【事例】周辺に被害を及ぼすおそれのある建物を除却したい。



活用事例

【事例】財産管理制度を用いて所有者不明土地建物を取得したい。



所有者不明土地・建物管理制度の利用可能性

◆土地と建物が別所有者の際の建物除却費用の負担問題

【問題の所在】

建物について除却の代執行を行うと、土地所有者が費用負担なしに更地化することが可能

→土地所有者に対する不当利得返還請求？

→土地所有者に除却費用分の寄付の約束？

おそらく土地所有者に負担させるためには法改正が必要

【所有者不明土地管理制度の活用の可能性】

土地についてのみ管理命令を申立て



土地管理人が管理行為として所有者不明建物管理命令の申立て



土地・建物売却代金から土地管理命令申立予納金を支出

管理不全土地・建物管理制度の概要

1 管理命令の発令要件

- ①所有者による土地・建物の管理が不適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こと
- ②必要があると認められること

2 申立権者

- ①利害関係人（管理不全により不利益を被る者等）
- ②市町村長（特措法による一定の要件を満たす必要あり）

3 主な管理権限

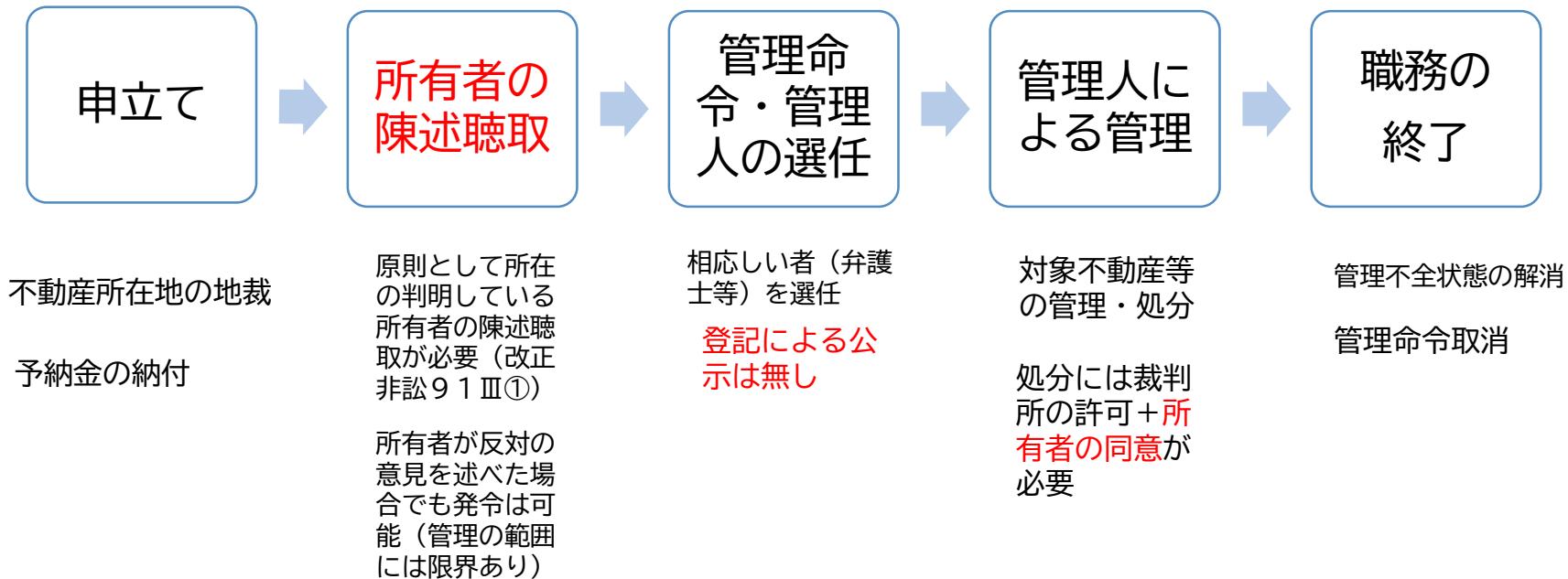
- ①対象の土地・建物の管理
- ②土地・建物の処分（売却・除却等）には裁判所の許可 + 所有者同意が必要

※動産の処分は裁判所の許可だけで可（所有者の同意不要）

※所有者不明土地建物管理制度の方が使い勝手が良い

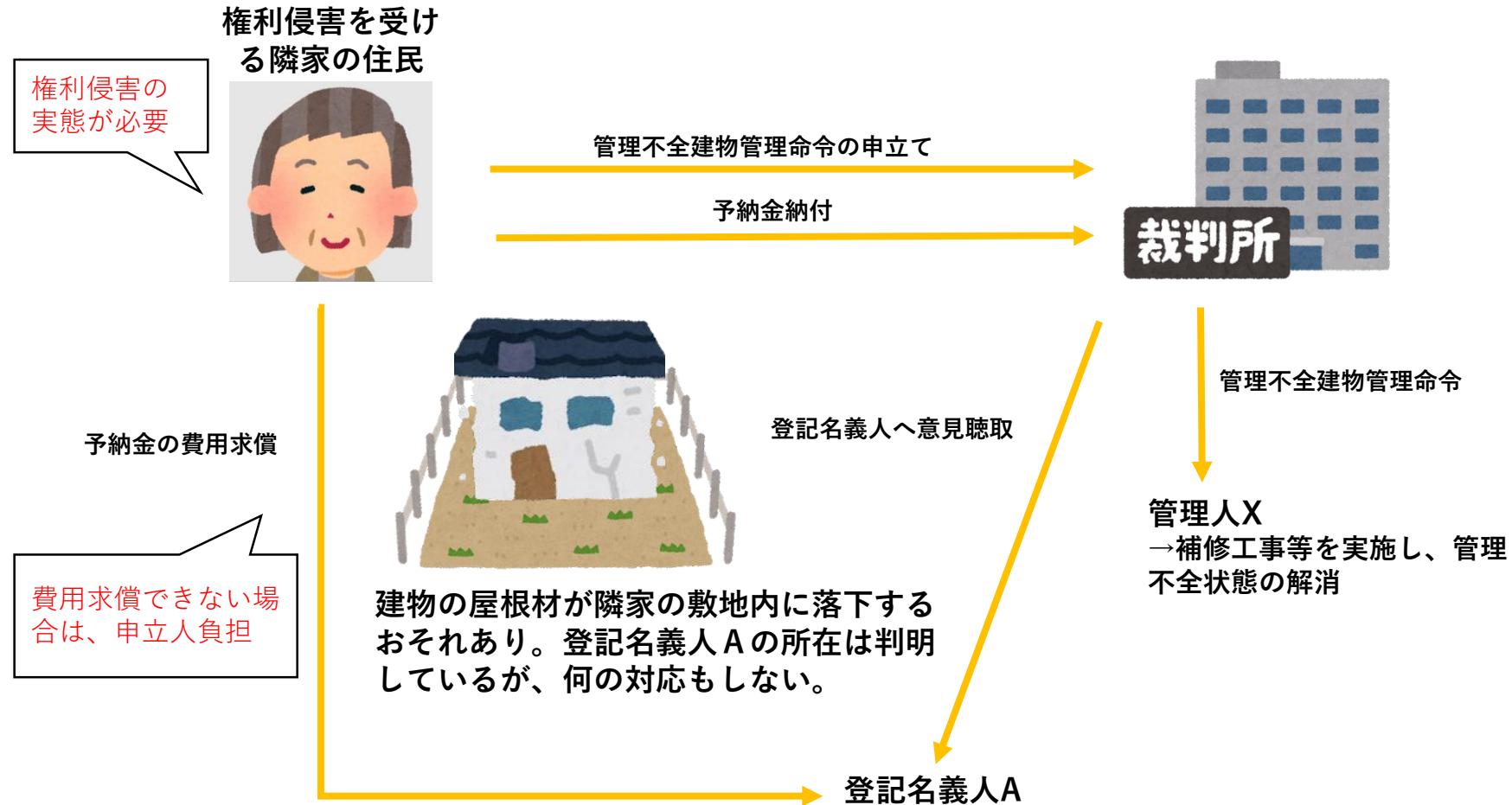
4 費用・報酬は所有者不明土地・建物管理制度と同様に所有者負担

管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度の手続の流れ



活用事例

【事例】管理不全建物について、隣接住民が管理不全状態の解消を図りたい。



新制度のメリット・デメリット

■所有者不明土地・建物管理制度

- 【メリット】 ①「物」単位での管理なので低コスト
②複数共有者が不明の場合にも管理人は1名のみ
③所有者が自然人、法人、全くの不明の場合を問わず利用可

- 【デメリット】 ①遺産共有では使えない

②管理に無関係な費用等を管理人は負担できない（税・管理前の費用等）

③売却できなければ費用回収できないのは従来と同じ

④区分所有建物には利用不可（R8.4.1～可能に）

■管理不全土地・建物管理制度

- 【メリット】 ①所有者の所在が判明していても利用可

- 【デメリット】 ①所有者の同意がなければ処分不可（単なる管理も困難）

新制度利用の留意点

1 予納金関係

- ・新たな土地建物管理制度：現在流動的（1件40万程度？）
- ・不在者財産管理制度：30～50万円から
- ・相続財産清算制度：50万円から

※建物除却などの管理が当初から見込まれる場合はその費用が加算

※不動産売却により予納金は返還される可能性がある

※裁判所から管理人への費用支出につき源泉徴収される？

2 制度選択

- ・「所有者不明」管理制度と「管理不全」管理制度の両方の要件を満たす場合は、「所有者不明」を選択すべき
- ・遺産分割が必要な場合や課税する場合など対象者自身の一般的な権利義務に関わる場合は、不在者財産管理制度、相続財産清算制度を選択すべき
(新制度の管理人の管理処分権は対象不動産だけ)
- ・区分所有建物は新制度の対象外 (R8.4.1～改正区分所有法で対応)
- ・持分権者が所在不明の場合の解消制度も新設 (所在不明共有者制度)
- ・緊急性がある場合は行政代執行を行うべき

制度の利用場面例

- 1 公共事業を進めるために土地を買い取りたいが、登記簿上の所有者（個人）と連絡が取れない。
⇒不在者財産管理制度（不在者財産管理人選任申立て）
+ 所有者不明土地管理命令
- 2 地元から対応の要望があった建物は「特定空家等」に認定されているものの所有者は所在不明で、行政代執行までは時期尚早と考えられる。
⇒不在者財産管理制度（不在者財産管理人選任申立て）
+ 所有者不明土地・建物管理命令
- 3 地元から近隣の空き地にゴミが廃棄されてたり雑草が繁茂していたりすることについて相談があつたが、空き地の所有者は死亡し、相続人は全員相続放棄している状態である。
⇒相続財産清算制度（相続財産清算人選任の申立て）
+ 所有者不明建物管理命令、管理不全建物管理命令
- 4 空き家の利活用を検討している民間団体から相談を受けたが、取得を希望している空き家の所有者は稼働していない株式会社で連絡が取れない。
⇒会社清算制度（清算人選任の申立て）
+ 所有者不明土地・建物管理命令