



# リーガル コンパス

弁護士法人神戸シティ法律事務所  
弁護士 二宮 淳次  
(兵庫県弁護士会所属)



## 第143回 新たな不動産管理制度 ～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～

所有不動産の隣接地または隣接地上の建物の管理が不十分であるものの、当該不動産の所有者が分からない、所有者は分かっているも所有者が何もしてくれないといった相談を受けることがあります。このような場合の対応を容易にする新たな不動産管理のための2つの制度が民法改正により創設され、今年の4月1日に施行されましたのでご説明いたします。

### 1 これまでの制度との比較

これまで、相続財産管理（清算）制度及び不在者財産管理制度との制度がありましたが、これらの制度は、不動産単位ではなく「人」単位で財産を管理する制度であるため、管理を求める不動産以外の不動産・預貯金・金融商品等も管理の対象となり、申立てに際して裁判所に予納する金額も比較的高額となっていました。しかし、新たに設けられた制度は、不動産単位での管理を求めるものであるため、申し立てる方は自らに關係のある不動産についてのみの管理を求めれば足りることとなりました。

### 2 所有者不明土地・建物管理制度

所有者不明土地・建物管理制度は、隣地に存在する建物が老朽化により今にも崩れそうであるにもかかわらず、隣地に存在する建物の所有者が分からない場合や、不動産の共有者の一部が不明であるため他の共有者が適切な価格で不動産を処分することができない場合において、裁判所に対し所有者不明土地（建物）の管理及び管理人の選任を求めることができる制度です。

同制度を利用できる方は、対象となる不動産について前述のような利害関係を有する方であり、同制度を利用できる要件は、①対象となる不動産の登記名義人について不動産登記簿及び住民票記載の住所等を調査しても所

在が明らかにはならない、または、登記名義人が亡くなっているものの相続人の存否が明らかにならない場合等において、②不動産の管理を行う必要があるとき、すなわち前述のような事情が存在するときとなります。

### 3 管理不全土地・建物管理制度

管理不全土地・建物管理制度は、隣地に存在する建物がいわゆるゴミ屋敷であり異臭や害虫等が発生しているような場合や隣地の擁壁が今にも崩れそうな場合において、所有者に対応を申し入れるも所有者が適切な対応をとらない場合において、裁判所に対し管理不全土地（建物）の管理及び管理人の選任を求めることができる制度です。

同制度を利用できる方は、対象となる不動産について前述のような利害関係を有する方であり、同制度を利用できる要件は、①対象となる不動産の管理が不適切であり他人の権利等を侵害または侵害するおそれがあり、②不動産の管理を行う必要があるとき、すなわち前述のような事情が存在するときとなります。

同制度は、所有者不明土地・建物管理制度とは異なり、所有者が明らかになっていることが前提となりますので、裁判所は同制度の適用の可否を判断するに際して、所有者の意見を聴かなければなりません、所有者の同意が要件となっている訳ではありません。

### 4 現状を踏まえた制度利用の検討

所有者不明土地が日本国土全体の24%程度存在するとされ、また相続人は存在するものの相続された不動産が放置されたままとなっているといった状況も多数存在します。

今後、身近に存在する不動産が所有者不明不動産または管理不全不動産となっていた場合には、上記2つの制度の利用も検討する必要があります。