

所有者不明土地問題の解決方法としての

# 各種財産管理制度について

---

福岡県司法書士会 司法書士 森 亜由美

# 本日の流れ

---

第1 はじめに

第2 土地所有者等の探索

第3 これまでの財産管理制度

- 1 不在者財産管理制度
- 2 相続財産清算制度
- 3 その他

第4 新しい財産管理制度

- 1 所有者不明土地建物管理制度
- 2 管理不全土地建物管理制度

# 第1 はじめに

---

所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理の確保を  
推進するための制度の整備

平成30年(2018年) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

令和元年(2019年) 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

令和元年(2019年) 土地基本法改正

**令和3年(2021年) 民事基本法制の見直し**

# 第1 はじめに

---

## 令和3年(2021年) 民事基本法制の見直し

### A 不動産登記法の改正

相続登記・住所等変更登記の申請義務化

### B 相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地を国庫に帰属させることができる制度の創設

### C 民法の改正 …令和5年4月1日施行

**所有者不明土地管理制度等の創設** …本日のテーマ

共有者が不明である場合の共有地の利用の円滑化

## 第2 土地所有者等の探索

---

所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン  
～所有者不明土地探索・利活用ガイドライン～ (第3版)令和元年 12月

- ・登記情報(所有権登記名義人等の氏名及び住所)の確認
- ・住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認  
(所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認)
- ・戸籍の確認(法定相続人の確認)

## 第2 土地所有者等の探索

---

- ・固定資産課税台帳の記載事項の確認(所有者等の氏名及び住所)
- ・親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・必要に応じて実施する居住確認調査
- ・水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・公的機関(警察・消防等)の保有情報の有無の確認
- ・その他
  - 市町村の関係する部局において把握している情報の確認
  - 家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認

# 第3 これまでの財産管理制度

## 1 不在者財産管理制度

---

「不在者」 従来の住所や居所を去った者 → 帰来するまでの管理  
所有者の所在が不明の場合(戸籍上死亡の記載がない)  
所有者の相続人に不在者がいる場合(遺産分割協議を目的とする)

- ・家庭裁判所(不在者の最後の住所地)に申立て、不在者財産管理人が選任される。
- ・申立権者  
利害関係人 …不在者と共に共同相続人となっている者、不在者の債権者、  
不在者の財産を時効取得した者、不在者の財産の共有者等  
地方公共団体の長等 …所有者不明土地特措法42 I、空家特措法14

# 第3 これまでの財産管理制度

## 1 不在者財産管理制度

---

・予納金 申立人に納付を求められる。

(不在者の財産があれば)

財産管理人の報酬、財産の管理費用は不在者の財産から支払われる。

…予納金が返還される

\* 不在者財産管理人は家庭裁判所の許可を得て処分行為ができる。

\* 不在者本人が帰来、管理財産がなくなった場合(供託・公告制度の新設)に管理終了。



# 第3 これまでの財産管理制度

## 2 相続財産清算制度

---

相続財産清算制度(従来:相続財産管理制度)

所有者(被相続人)が死亡して相続人のあることが明らかでない場合  
戸籍上法定相続人がいない場合 法定相続人全員が相続放棄した場合

- ・債務超過型 債権回収を目的として債権者が申立てる。
- ・資産超過型 (法定相続人でない親族などが)特別縁故者への財産分与の前提として申立てる。

# 第3 これまでの財産管理制度

## 2 相続財産清算制度

---

- ・家庭裁判所(被相続人の最後の住所地)に申立て、  
相続財産清算人(「相続財産管理人」の名称変更)が選任される。
- ・申立権者  
利害関係人[法律上の利害関係を有する者]  
特別縁故者、特定遺贈を受けた者、相続債権者、  
被相続人の土地を時効取得した者、相続財産の共有持分権利者等  
地方公共団体の長等 …所有者不明土地特措法42 I、空家特措法14
- ・登記名義人の氏名変更登記がなされる。「亡〇〇〇〇相続財産」

# 第3 これまでの財産管理制度

## 2 相続財産清算制度

---

・予納金 申立人に納付を求められる。

(相続財産があれば)

相続財産清算人の報酬や費用は相続財産から支払われる。

…予納金が返還される

\* 相続財産清算人は家庭裁判所の許可を得て処分行為ができる。

\* 相続財産清算人は相続財産から相続債権者等へ弁済し、

残余財産があれば国庫へ帰属させる。

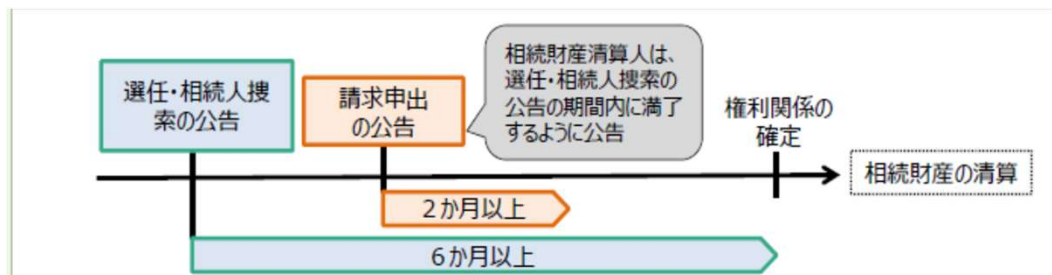
\* 管理財産がなくなれば管理終了。

# 第3 これまでの財産管理制度

## 2 相続財産清算制度

公告期間・時期を見直し、全体の期間が短縮された。

「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」法務省民事局より抜粋



# 第3 これまでの財産管理制度

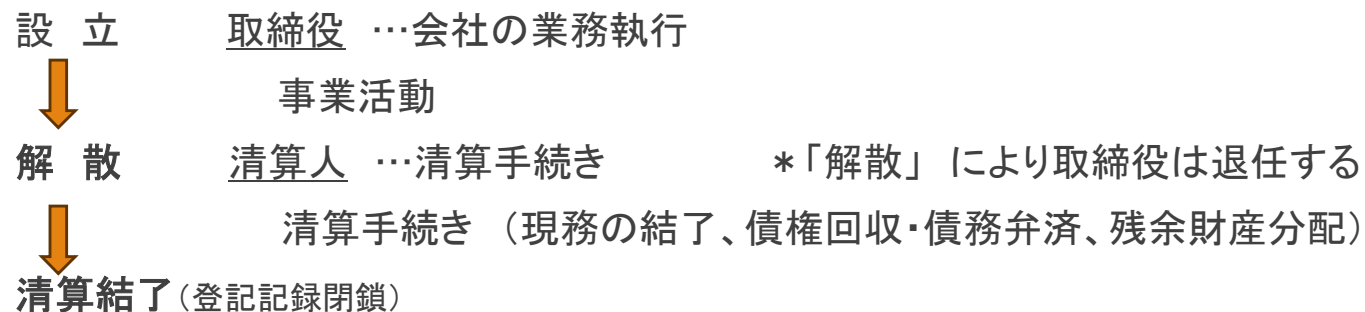
## 3 その他

清算人制度（登記名義人が法人である場合）

前提： 法人の登記を確認したところ、解散していることが判明。

清算人の登記がされていない場合、清算人の登記はあるが全員死亡している場合

清算会社・法人の清算人制度（会社法、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律等）の利用



# 第3 これまでの財産管理制度

## 3 その他

---

<例:株式会社の解散事由 会社法471、472>

- ・存続期間の満了(定款)
- ・解散事由の発生(定款)
- ・株主総会決議
- ・合併(消滅会社)
- ・破産手続開始決定
- ・裁判所の解散命令等
- ・休眠会社のみなし解散

<例:株式会社の清算人 会社法478>

- ・定款の定め
- ・株主総会で選任
- ・(合併・破産以外の事由) 取締役 …法定清算人
- ・利害関係人の申立てにより、地方裁判所が清算人選任

清算人による清算手続き=対象土地について清算人との売買契約など

# 第4 新しい財産管理制度

## 1 所有者不明土地・建物管理制度

---

新しい財産管理制度 令和5年4月1日施行

個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられた。

### 1 所有者不明土地・建物管理制度

調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、

管理状況等に照らし管理人による管理の必要性がある場合には、

利害関係人等が地方裁判所に申立てることによって、

土地・建物の管理を行う管理人(弁護士・司法書士・土地家屋調査士等)が選任される。

# 第4 新しい財産管理制度

## 1 所有者不明土地・建物管理制度

---

登記名義人が法人であっても利用できる。

### <管理の対象となる財産>

所有者不明土地(建物)、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)



# 第4 新しい財産管理制度

## 1 所有者不明土地・建物管理制度

---

- ・管轄 地方裁判所(管理対象不動産所在地)
  - ・申立権者
    - 利害関係人 …公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者  
共有地における不明共有者以外の共有者
    - 市町村長、地方公共団体の長等 …所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ、空家特措法14
  - ・予納金 申立人に納付を求められる。
    - 所有者不明土地管理人の報酬や管理費用は所有者の負担とする。民法264の7
- \* 公告「管理命令をすることについて異議の催告」(1か月以上)の後に  
管理命令が発令され、管理人が選任される。 \* 管理命令の登記

# 第4 新しい財産管理制度

## 1 所有者不明土地・建物管理制度

---

＜管理人の権限・義務等＞

①保存・利用・改良行為を行う。

裁判所の許可を得て、対象財産の処分行為(売却など)ができる。

② 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においても、管理人が原告又は被告となる。

③所有者に対して善管注意義務を負う。

共有の土地・建物を管理する場合は、共有者全員のために誠実公平義務を負う。

# 第4 新しい財産管理制度

## 2 管理不全土地・建物管理制度

---

### 2 管理不全土地・建物管理制度

所有者による土地・建物の管理が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又はそのおそれがあり、  
土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の必要性がある場合には、  
利害関係人等が地方裁判所に申立てることによって、  
その土地・建物の管理を行う管理人（弁護士・司法書士等）が選任される。

# 第4 新しい財産管理制度

## 2 管理不全土地・建物管理制度

---

### <管理不全土地・建物の例>

- ・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
- ・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

### <管理の対象となる財産>

- 管理不全土地(建物)、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)

# 第4 新しい財産管理制度

## 2 管理不全土地・建物管理制度

---

- ・管轄 地方裁判所(管理対象不動産所在地)
  - ・申立権者
    - 利害関係人 …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
    - 市町村長、地方公共団体の長等 …所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ、空家特措法14
  - ・予納金 申立人に納付を求められる。
    - 管理不全土地管理人の報酬や管理費用は所有者の負担とする。民法264の13
- \* 所有者の陳述聴取が必要
- 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不要  
(例:緊急に修繕措置を施す必要があるケース)

# 第4 新しい財産管理制度

## 2 管理不全土地・建物管理制度

---

<管理人の権限・義務等>

①保存・利用・改良行為を行う。

裁判所の許可を得て、これを超える行為をすることも可能。

土地・建物の処分(売却、建物の取壊し等)をするには、所有者の同意も必要。

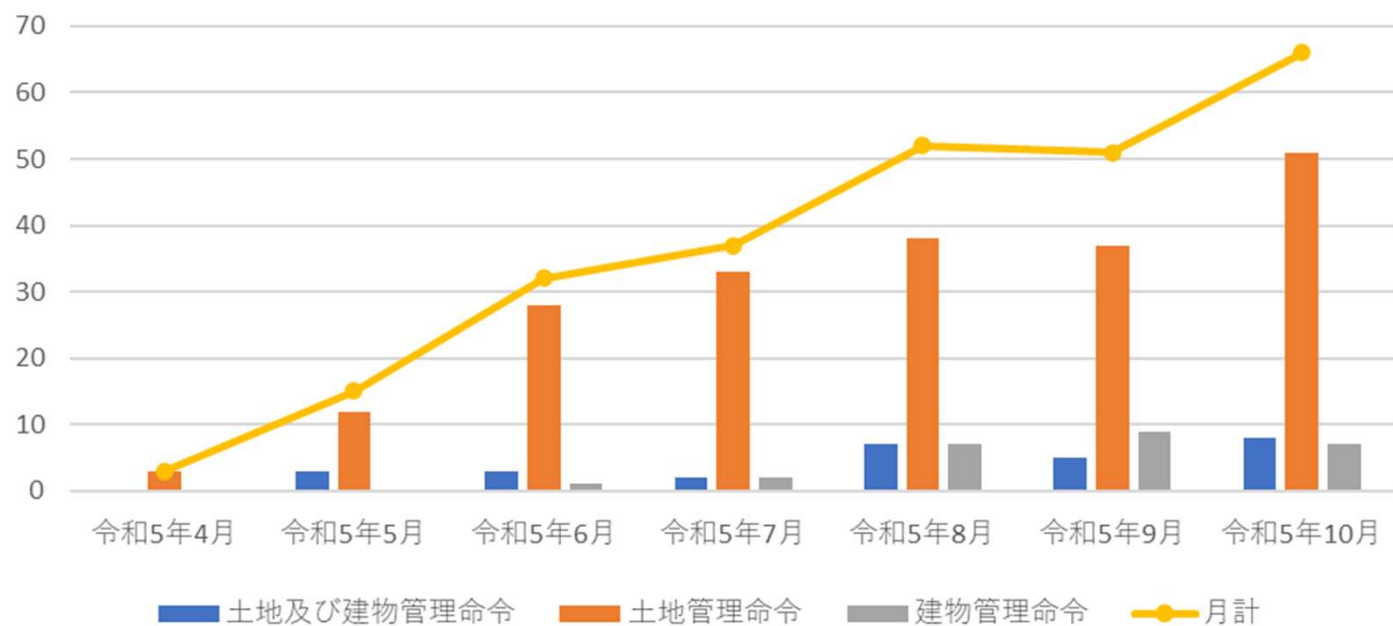
動産の処分については所有者の同意は不要。

②管理処分権は管理人に専属せず、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。

③所有者に対して善管注意義務を負う。

所有者不明土地・建物管理命令に対する  
異議の催告の官報公告の推移（全国）



九州各県別公告件数

県名	公告件数	内訳		
		土地及び建物管理命令	土地管理命令	建物管理命令
福岡	15	3	12	0
佐賀	1	0	0	1
長崎	4	0	3	1
熊本	10	0	10	0
大分	6	0	6	0
宮崎	0	0	0	0
鹿児島	3	0	3	0
沖縄	4	0	4	0
合計	43	3	38	2