

財産管理制度の活用について

1 概要

空き家等には所有者が判明しない場合がある。この場合、対応できずに時間だけが経過し、状況が悪化することで周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが想定される。

このような所有者不明の空き家等にも対応できるように、R5年度の民法改正で財産管理制度について、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市長が選任請求できるようになった。

本市においても、この財産管理制度を活用し、所有者不明の空き家の早期改善を図る。

2 制度の種類

下記の表の通り、財産管理制度は大きく4つの種類があるが、本市では問題の空き家等に絞って、低コストで残置物も含めて対応できるより効率的な制度である「所有者不明土地・建物管理制度」を活用する予定。

■ 各財産管理制度と想定されるケース

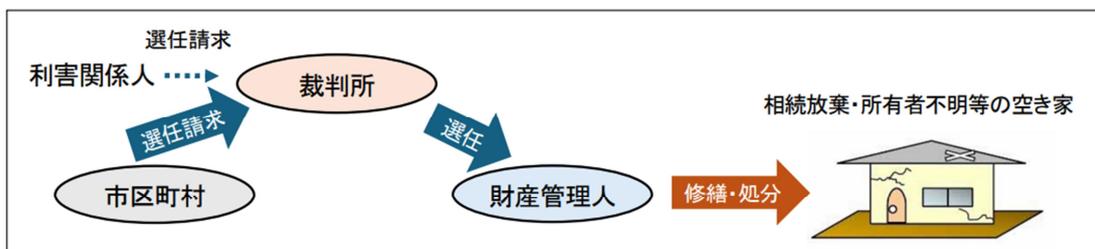
制度名	想定されるケース
不在者財産管理制度（民法第25条）	所有者等が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算制度（民法第952条）	相続人のあることが明らかでない場合
所有者不明土地・建物管理制度（民法第264条の2、第264条の8）	所有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、第264条の14）	所有者等による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

※詳細は「空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表」資料を参照。

3 手続きフロー

下記の図の通り、市長が裁判所へ選任請求し、裁判所が財産管理人を選任、その後、財産管理人が相続放棄・所有者不明等の空き家を処分することとなる。

■ 財産管理人選任の申立てイメージ



※詳細は「所有者不明土地・建物管理制度の手続きフロー」資料を参照。

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
根拠条文		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人		・利害関係人 ・検察官	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長 による財 産管理人 選任請求	改正空家法 (参考)	可能(第14条第1項)	可能(第14条第1項)	—	可能(第14条第2項)	可能(第14条第3項)	可能(第14条第3項)
	所有者不明 土地法	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第2項)	可能 (第42条第5項)	可能 (第42条第3項、第4項)	可能 (第42条第5項)
裁判所が財産管理の処分を命ずることができる要件		「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かなかつたとき」 ※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(土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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建物(建物が数人の共有に属する場合にあっては、共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当であること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当であること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
財産の範囲		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(土地所有者が所有するもの) ・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は、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(建物所有者が所有するもの) ・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 ・管理不全土地にある動産(土地所有者が所有するもの) ・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(建物所有者が所有するもの) ・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
区分所有建物への適用		可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及び利用又は改良を目的とする行為以外の管理人の権限	却 (取壊し・売却協議)	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・所有者の同意が必要)
	建物の処分 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)	不可	不可	不可	不可
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ったとき	・相続財産が無くなったとき ・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。)	・ごみの除去や雑草の伐採等といった管理不全土地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、裁判所が管理不全土地管理人の選任処分を取り消す。)	・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。)

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成

②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)等より作成

③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「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)」(https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)等より作成

※国交省資料「空き家対策における財産管理制度の活用に関する参考資料」より抜粋

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

資料：「裁判所」ホームページ等をもとに作成

