



# 困りと

(一社)不動産ビジネス専門家協会  
不動産のプロフェッショナルである事業者と、土業等の各種専門家(登録専門家)に擁し、国内の個人・法人の不動産ブレイカー向けのセミナー開催等の支援活動を通じて、不動産ビジネスの活性化および健全な発展に貢献することを目的に活動している。2014年10月設立、会員数66名(26年3月時点)。

所有者が不明、連絡が取れない…

## 迷惑空き家(土地)への対応は?

これまで、(1)所有者不明土地や空き家が放置されて近隣に迷惑が掛かっている、(2)所有者不明土地を取得したいと希望しても、なかなかスムーズに事は運ばなかったのではないだろうか。こうした実務の悩みへの解決に向け期待できる新制度ができました。

### 1. 特定の不動産をピンポイントで管理

2023年4月1日から、「所有者

不明土地・建物管理制度」がスタートしました。この制度は、日本の所有者不明土地問題や空き家問題を解決するための一助となることが期待されています。

これまでの実務では、所有者不明不動産の問題に対処するために、「不在者財産管理人制度」を利用することがありました。ただ、この制度は、「不在者の全財産」を管理の対象とするもので、管理の範囲が広範に及び、予納金(裁判所に納める費用)が高額になる

こともあり、特定の不動産(例えば、所有者不明の土地1筆)のためだけに利用するには、ハードルが高すぎるなどの指摘がありました。

この点、「所有者不明土地・建物管理制度」は、「人」ではなく「特定の不動産」に着目し、その物件のみをピンポイントで管理できるようにした

財産管理制度	不在者財産管理	所有者不明土地・建物管理	管理不全土地・建物管理
対象となる財産	不在者の全財産	不明所有者の土地または建物	管理が不適当な所有者の土地または建物
申立人	利害関係人・検察官・自治体	利害関係人・自治体	利害関係人・自治体
管理対象財産売却の可否	裁判所の許可を得れば可能	裁判所の許可を得れば可能	所有者が同意しない限り不可能

資料：筆者作成



ものです。これにより、迅速かつ安価に所有者不明土地・建物問題を解決することが可能となりました。

### 2. 裁判所が選任する管理人により売却も可能に

「所有者不明土地・建物管理制度」は、①ある土地や建物の所有者が誰であるか分からない、または、②分かっているにもかかわらず連絡がつかない場合に、そうした土地や空き家が放置されて迷惑している隣地の所有者などが、裁判所に申立てをして、そうした土地・建物のみを管理する「所有者不明土地・建物管理人」を選任してもらうという制度です。

裁判所に選任された管理人は、所有者に代わって、荒地の草刈り、建物の修繕などの保存行為を行なう他、裁判所の許可があれば、そうした土地や建物の売却まで行なうことができます。

このため、(1)所有者不明土地・建物を原因とする近隣トラブルの防止・解消や、(2)公共事業や民間開発などの際に、所有者が不明であるために滞っていた用地買収などをスムーズに進める

ことができるようになりました。

### 3. 隣地所有者、開発事業者等利害関係人が申立てできる

この制度は、所有者不明土地・建物と利害関係を有する者(利害関係人)が利用することができます。具体的には、所有者不明土地・建物により迷惑を被っている隣地の所有者、その土地を買い取りたいと考えている開発事業者などがこれに当たり、こうした利害関係人が地方裁判所に対して、管理人を選任するよう申し立てることができることとされています(このほか、地方自治体にも、申立てが認められています)。

申立てに当たって、申立人(利害関係人・自治体)は、費用を裁判所に預納することが必要です。予納された費用は、管理人の報酬や管理費用に充てられます。この予納金は、最終的に不動産が売却できれば、戻ってくる可能性があります。また、戻ってくる可能性がありますが(売却代金をもって管理人の報酬や管理費用に充てること)が可能であるため、事案によっては戻らないリスクもあるため、事前の検討が必要です。

### 4. マンション住戸を対象とした制度も

では、所有者が判明して連絡が取れるとしても、その所有者が土地・建物を適切に管理せずに、近隣に危害が及んでいるような場合はどうすればよいでしょうか。この点、所有者不明土地・建物管理制度に類似した制度として、「管理不全土地・建物管理制度」が創設されています。この制度を利用して、管理人を選任して当該管理人に当該危害を除去してもらうことが考えられますが、当該管理人は、所有者の承諾を得ない限り、当該土地・建物を売却することまではできません。また、マンションの1室の所有者が不明であるような場合、所有者不明土地・建物管理制度は使えないこととなつていますが、これを補うものとして、「所有者不明専有部分管理制度」が創設されました。この制度は、改正区分所有法により新たに設けられた制度で、26年4月1日から運用がスタートしました。

執筆 植松勉(えまつ・とむ)

弁護士。1996年弁護士登録(東京弁護士会)。企業および個人の不動産案件、相続案件、企業法務(会社運営指導、創業・事業承継指導など)を主に取り扱う。役職に東京弁護士会法制委員会商事法制部会部長等。