令和６年１月改訂

【所有者不明土地管理命令申立書（任意売却型）サンプル】

収入印紙 １０００円 添付[1]

所有者不明土地管理命令申立書

令和〇〇年〇月〇日

大阪地方裁判所第４民事部　御中

申立人代理人弁護士　　〇　〇　〇　〇　　印

収入印紙１０００円
郵便切手５０００円

当事者等の表示　別紙当事者等目録記載のとおり

申立ての趣旨

別紙物件目録記載１の土地について所有者不明土地管理人による管理を命ずるとの裁判を求める。

申立ての理由

１　当事者等

⑴　〇〇会社（以下「不明所有会社」という。）は、土木建築業等を目的とする株式会社であり、別紙物件目録記載１の土地（以下「対象土地」という。）の所有者である。

申立人は、対象土地に隣接する別紙物件目録記載２の土地（以下「申立人所有土地」という。）及び同記載３の建物（以下「申立人所有建物」といい、申立人所有土地と併せて「申立人所有土地建物」という。）の所有者である。

⑵　不明所有会社は昭和〇〇年頃、申立人所有土地上に申立人所有建物を建築し、その後、後記のとおり、申立人に対して申立人所有土地建物を売却した。

（以上、甲１から４まで）

２　申立人が対象土地について利害関係を有すること

⑴　申立人は、昭和〇〇年〇月〇日、不明所有会社から、申立人所有土地建物を売買により取得した。申立人所有土地と対象土地は隣接しており、対象土地の地目は「宅地」となっているが、現況は申立人所有土地に入るための通路である。申立人所有土地と対象土地を含む周辺の位置関係は別紙図面のとおりであり、申立人及び同居の家族（以下「申立人ら」という。）以外に対象土地を使用しているものはいない。

（以上、甲１から７まで、甲１０）

⑵　対象土地には、申立人所有建物のための水道やガス管等のライフラインの配管が埋設されている。申立人は申立人所有建物の改築を計画しており、今後も対象

[1] 申立費用は、申立ての対象となる土地・建物（共有持分の場合はその持分）の筆数１筆につき１０００円必要です。

土地を管理していくことが必要であることも考慮して、申立人としては対象土地を購入したいと考えている。仮に、申立人が対象土地を取得したとしても、同土地を使用する者は申立人ら以外には考えられず、近隣の者が不利益を被る可能性はない。

（以上、甲７から１０まで）

３　対象土地が所有者不明土地にあたること

申立人は申立人所有土地建物を購入して以降、不明所有会社と接触したことはなく同社の関係者が対象土地を訪れたこともない。また、本店所在地に営業の実態はなく、商業登記簿上の代表者である〇〇の住所（住民票上の住所と同一）を調査してもその所在は不明である。

したがって、対象土地は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（民法２６４条の２第１項）にあたる。

（以上、甲１、２、１０、１１、１２）

４　対象土地に必要な管理行為の内容

上記のとおり、今後も対象土地を適切に管理していくことが必要であること、申立人ら以外に対象土地を利用する者がいないこと、対象土地と申立人所有土地を含む周辺の位置関係、不明所有会社に営業の実態がなく、代表者の所在も不明であること等を考慮すると、対象土地の効率的かつ適切な管理を実現し、適正な利用を図るためには、申立人が対象土地を取得することが最も適当である。

したがって、所有者不明土地管理人において御庁の許可を取得したうえ、対象土地を申立人に売却することを希望する。

なお、不動産業者によると対象土地の査定額は〇万円とされている（甲１３）。そこで、同査定に基づき、申立人の買受希望額は〇万円とした。

（以上、甲１０、１３、１４）

５　よって、民法２６４条の２に基づき、対象土地について、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

以上

添付資料

甲１　　不明所有会社の履歴事項証明書
甲２　　対象土地の登記事項証明書
甲３　　申立人土地の登記事項証明書
甲４　　申立人建物の登記事項証明書
甲５　　対象土地及び申立人所有土地の不動産登記法１４条１項の地図
甲６　　対象土地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面
甲７　　対象土地及び申立人所有土地の写真撮影報告書
甲８　　現況測量図
甲９　　施工計画書（抜粋）
甲１０　申立人の陳述書
甲１１　不明所有会社の代表者の住民票写し
甲１２　不明所有会社の本店所在地及び代表者の最後の住所の調査報告書

甲１３　対象土地の査定書
甲１４　売買契約書案

添付書類
１　委任状
２　固定資産評価証明書[2]
３　申立書副本及び添付資料写し

[2]申立人において取得できる場合に提出してください。固定資産評価証明書が取得できない場合は、申立書提出時にその旨を裁判所にお知らせください。

別紙

当事者等目録

大阪市○○区・・・・・
　　申立人　　○○
大阪市○○区・・・・・法律事務所（送達場所）
　　申立人代理人弁護士　　○○
　　電話番号　　０６－○○○○―○○○○
　　ＦＡＸ番号　　０６－○○○○―○○○○

○○県○○市・・・・・・・
　　不明所有会社　　○○株式会社
　　（商業登記簿上の代表者）　　○○

以上

別紙

物件目録

１　所　　在　　大阪市北区西天満○○
　　地　　番　　○○番○
　　地　　目　　宅　地
　　地　　積　　○平方メートル

２　所　　在　　大阪市北区西天満○○
　　地　　番　　○○番○
　　地　　目　　宅　地
　　地　　積　　○○○平方メートル

３　所　　在　　大阪市北区西天満○番地○
　　家屋番号　　○○番○
　　種　　類　　居　宅
　　構　　造　　木造陸屋根２階建
　　床 面 積　　１階　○○．○○平方メートル
　　２階　○○．○○平方メートル

以上

（別紙図面省略）

＊　Ａ４の用紙を縦にして、横書き、左綴じで作成してください。また、綴じ代として左側３センチを空けてください。