令和６年１月改訂

所有者不明土地・建物管理命令申立てについてのＱ＆Ａ

大阪地方裁判所第４民事部

Ｑ１　所有者不明土地・建物管理命令とはどのようなものですか。

不動産の所有者を知ることができず、又は所有者が所在不明となっている土地・建物（以下「所有者不明土地・建物」という。）を対象として、効率的かつ適切な管理を実現し、円滑・適正な利用を図るために（例えば、草木の剪定、不法投棄物の処分、倒壊の危険がある建物の解体など）、利害関係人が地方裁判所に対し、管理人による当該所有者不明土地・建物の管理を求める手続です（民法２６４条の２、２６４条の８）。

Ｑ２　土地とその土地上の建物について管理命令を求めたい場合、どのような申立てをする必要がありますか。

所有者不明土地・建物管理命令の申立ては、対象となる不動産ごとにする必要があります。そのため、土地とその土地上の建物について管理命令の発令を求める場合は、土地及び建物それぞれについて申立てをしてください。なお、その場合、一通の申立書で申し立てることができます。

Ｑ３　マンションなどの区分所有建物について申し立てることができますか。

区分所有建物については、所有者不明建物管理制度が適用されないため（建物の区分所有等に関する法律６条４項）、マンションなどの区分所有建物の専有部分及び共用部分について、所有者不明建物管理命令の申立てをすることはできません。

Ｑ４　どのような人が申立てをすることができますか。

申立ての対象となる不動産に関して利害関係を有する者が申し立てることができます（民法２６４条の２第１項、民法２６４条の８第１項）。

具体的には個別事案に応じ裁判所が判断しますが、例えば、所有者不明土地・建物が適切に管理されないために不利益を被るおそれのある隣接地所有者や、共有者の一部が不特定又は所在不明となった共有者、土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者、購入計画に具体性があり土地建物の利用に利害が認められる民間の購入希望者などは利害関係人に当たり得ると考えられます。

Ｑ５　申立てはどこにすればよいですか。

所有者不明土地・建物管理命令に係る土地・建物の所在地を管轄する地方裁判所（非訟事件手続法９０条１項）です。大阪府内の裁判所の管轄区域については、次のページをご参照ください。

https://www.courts.go.jp/saiban/tetuzuki/kankatu/osaka/index.html

Ｑ６　申立てにはどのような費用が必要ですか。

１　収入印紙

（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

２　郵便切手　５０００円

（内訳：５００円×７枚、１００円×７枚、８４円×５枚、２０円×１０枚、

１０円×１０枚、５円×１０枚、２円×１０枚、１円×１０枚）

３　予納金

官報公告費用、管理費用（樹木の剪定等に要する費用、対象不動産の売買などの事務手続に要する費用をはじめ、管理のために必要となる費用）や管理人の報酬の原資となります。具体的な金額については、予定される管理業務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で、裁判官が判断し、後日、担当書記官からご連絡します。

※　裁判所からの連絡後、相当の期間内に予納金が納付されなかった場合、申立てが却下される場合があります。

※　管理が終了して予納金に残余がある場合は、残余の予納金を返還します。

※　当初の見通しを上回る費用が必要となった場合等は、予納金の追納をお願いする場合があります。

４　登記嘱託費用

登録免許税として、申立ての対象となる土地・建物の不動産の価格の１０００分の４の金額（登録免許税法別表第一の一（五）、同法１１条）。

※　対象不動産の価格は、原則として固定資産評価証明書によって算出します。

※　納付方法は、金融機関で納付した領収書又は収入印紙で提出してください（登録免許税法２３条、登録免許税施行令２９条１号から３号）。

Ｑ７　申立ての要件はどのようなものですか。

所有者不明土地・建物管理命令が発令されるための要件は、①申立人が利害関係人に該当すること（Ｑ４）、②土地・建物の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こと、③管理命令の必要があると認められること、です（民法２６４条の２、２６４条の８）。

Ｑ８　申立てに必要な書類はどのようなものですか。

申立ては、申立書と添付資料が必要です（申立書は副本一部、添付資料はそれぞれ写し一部も提出してください）。申立書の記載内容については、Ｑ７記載の要件や申立書サンプルを参照してください。必要な添付資料については、別紙の添付資料一覧を参照してください。

なお、申立て後に、裁判所から申立書の補充や資料の追加提出を求めることがあります。

Ｑ９　申立て後、どのように審理されますか。

１　申立て受理後、裁判所において、発令に必要な法律上の要件が備わっているかを提出された資料に基づき審理するほか、審問期日を開く場合があります。また、申立人に追加の調査・確認をお願いする場合があります。

２　上記の審理を踏まえて、裁判所は、①当該申立てがあったこと、②管理命令をすることについて、異議があるときは、届出期間満了日までに異議の届出をすること、③異議がないときは、管理命令が発せられること、④対象となる土地・建物及びその所有者の氏名住所、⑤申立人の氏名住所を、１か月以上の期間公告します。

３　１及び２を踏まえ、申立てが要件を満たすと裁判所が判断した場合、管理命令を発令し、管理人を選任します。

Ｑ１０　管理人にはどのような人が選任されますか。

個別の事案における管理人の具体的な職務の内容を勘案して、適切に管理することができる者が選任されます。

申立人からの管理人の推薦については、公平かつ中立な立場で適切に管理することができる者を選任する必要があるため、原則としてお受けしていません。

※　国の行政機関の長又は地方公共団体の長（市町村長を含む。）による申立ての場合、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、空家等対策の推進に関する特別措置法等の適用により、申立ての要件等に異なる点があります。詳しくは、大阪地裁第４民事部までお問い合わせください。

以　上

申立ての内容を問わず必要な資料（共有非訟規則１０条、１１条等）

□　所有者不明土地・建物管理命令の対象となるべき土地・建物（以下「対象土地・建物」という。）の登記事項証明書（共有非訟規則１０条）
□　対象土地・建物に関し、不動産登記法１４条１項の地図又は同条４項の地図に準ずる図面の写し（共有非訟規則１１条１項１号）
□　対象土地・建物の所在地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面（同２号）
（対象土地・建物が登記されていない場合（同４号））
　□　（土地）不動産登記令第２条第２号に規定する土地所在図及び同条３号に規定する地積測量図
　□　（建物）不動産登記令第２条第５号に規定する建物図面及び同条第６号に規定する各階平面図
□　法定代理人（代表者）がいる場合の登記事項証明書（申立人、対象土地・建物所有者が法人、公益法人のときはその代表権を証するもの）
□　代理人がいる場合の委任状（非訟規則１２条、民訴規則１４条、１５条、非訟規則１６条）
□　対象土地・建物の固定資産評価証明書（申立人において取得できる場合）
□　対象土地上の建物又は対象建物の底地の登記事項証明書（土地のみ・建物のみの申立ての場合）

申立てを理由づける事実に関する資料（共有非訟規則２条）

①申立人が利害関係人に該当すること

利害関係性を疎明するものとして考えられる資料
　□　申立人が対象土地・建物の隣地や近隣土地・建物の所有者であれば、対象土地・建物との位置関係を証する資料
　　（その登記事項証明書、住民票、隣地又は近隣土地の不動産登記法１４条1項の地図及び建物所在図など）
　□　対象土地・建物の写真撮影報告書（申立人が対象土地・建物について利害関係を有することを示すもの）
　□　対象土地・建物の取得の必要性を示す資料（対象土地・建物の買受けを希望する場合）
　□　対象土地・建物の管理に関し申立人が権利関係を有する場合、その存在を疎明する資料（賃貸借契約書など）
　□　申立人の陳述書

②土地・建物の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないこと

　□　対象土地・建物所有者の住民票又は戸籍の附票（対象土地・建物の所有者が法人の場合、代表者の住民票など）
　□　対象土地・建物所有者の最後の住所地の現地調査報告書（所有者が法人の場合、本店所在地及び代表者の住所地につき調査が必要）
　□　対象土地・建物所有者が死亡している場合、相続関係を明らかにする資料（対象土地・建物所有者の戸籍関係資料）
　□　相続人の最後の住所地の現地調査報告書
　□　対象土地・建物の一部の共有者の所在等が判明している場合、当該共有者に対する調査報告書

③管理命令の必要があると認められること

所有者不明土地・建物管理人に求める具体的な業務によって異なるが、例えば以下のようなものが考えられる。

例(1)　草木の剪定・伐採やゴミの処分など、対象土地・建物について何らかの管理や保全を求める場合
　□　管理・保全が必要であることを示す資料（対象土地・建物の写真撮影報告書、専門家の意見書、申立人の陳述書など）
　□　管理人の業務に必要な費用（伐採費用、処分費用など）の見積書（業者作成のもので、内訳がわかるものが望ましい）
　□　その他、管理人の業務に資すると思われる資料（業者に依頼する作業の工程表など）

例(2)　対象土地・建物の買受けを希望する場合
　□　対象土地・建物の取得の必要性を示す資料（申立人の陳述書、対象土地・建物を買い受けた後の利用計画が分かる資料など）
　□　対象土地・建物の評価に関する資料（第三者が作成した、算定過程が分かる査定書）
　□　対象土地・建物の買受書又は売買契約書案（売買の価格及び売買条件の大枠が分かるもの）

例(3)　申立人が対象土地・建物を使用することにつき、管理人の同意を求める場合
　□　使用の必要性に関する資料（対象土地・建物の写真撮影報告書、位置関係を示す公図、申立人の陳述書など）
　□　管理人に同意を求める内容を明らかにする書面（地役権設定契約書案、使用に関する同意書案など）

★　この一覧表は、申立てに必須の資料、または典型的な資料を列記したものです。必要に応じて、裁判所から追加の資料提出を求めることがあります。
★　添付資料として複数回挙げられているもの（陳述書や写真撮影報告書など）については、一通にまとめて作成していただくことで差支えありません。