令和６年１月改訂

# 管理不全土地・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　管理不全土地・建物管理命令とはどのようなものですか。**

１　管理不全土地・建物管理命令

所有者による土地・建物の管理が不適当であることにより、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、地方裁判所に対し、当該土地・建物についての管理命令を求める手続です（民法２６４条の９、２６４条の１４）。例えば、以下のようなケースが考えられます。

・　土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているが、土地の所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース

・　ゴミが不法投棄された土地を土地の所有者が放置しており、臭気や害虫の発生により健康への被害を生じさせているケース

・　建物が所有者によって適切に管理されておらず、屋根や外壁が脱落・飛散するおそれがあり、他人に財産上・身体上の被害を及ぼすおそれがあるケース

２　所有者不明土地・建物管理命令との違い

所有者不明土地・建物管理命令（民法２６４条の２、２６４条の８）は、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て、管理が必要な土地・建物について申し立てるものです。これに対し、管理不全土地・建物管理命令は、所有者の所在は明らかになっているものの、当該所有者による不動産の管理が不適当である土地・建物について申し立てるものです。

※　対象となる土地・建物に所有者が居住しており、管理人による管理行為を妨害することが予想されるなど、実効的な管理を期待することができないときは、そのことを理由に申立てが却下される場合があります。

**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。**

管理不全土地・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、管理不全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、管理不全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。**

申立ての対象となっている不動産に関する利害関係人が申し立てることができます（民法２６２条の９第１項、民法２６４条の１４第１項）。具体的には、例えば、前記Ｑ１の１に記載されたような土地の隣地所有者や、被害を受けるおそれがある者は、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。**

管理不全土地・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です（非訟事件手続法９１条１項）。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

管理費用（投棄されたごみの除去等に要する費用等、管理のために必要となる費用）や管理人報酬の原資となるものです。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（予納金が納付された後、管理命令を発令するか判断がされます。）。

※　裁判所からの連絡後、相当期間内に予納金が納付されなかった場合、そのことを理由に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。

**Ｑ７　申立ての要件はどのようなものですか。**

管理不全土地・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所有者による土地・建物の管理が不適当であることに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９、２６４条の１４）。

**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（なお、対象となる不動産が単独所有の場合

は２部、共有の場合は共有者の人数に１を足した部数の申立書副本及び添付資料の写しを提出してください)。申立書の記載については、申立書サンプルを参照してください（なお、申立書の副本及び添付資料の写しは対象となる土地・建物の所有者に送付されます)。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　申立てから管理人選任までの流れは、どのようなものですか。**

１　申立て受理後、裁判所では、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いて審理します。なお、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　上記の審理の内容を踏まえ、裁判所は、原則として、対象不動産の所有者に対し、管理命令を発令することについての意見を聴取します（非訟事件手続法９１条３項１号、同条１０項)。

３　その上で、上記の審理及び意見聴取の内容を前提に、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。なお、発令の判断のために、審問期日を開く場合があります。

**Ｑ１０　管理人にはどのような人が選任されるのですか。**

裁判所が、管理業務の内容や利益相反の有無などを勘案して、適切に管理することができる者を選任します。

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、申立ての要件等が異なります。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１５条、１０条、１１条等）

□　管理不全土地・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

□　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管理命令の必要があると認められること

□　管理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、処分費用等）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）

### ③対象土地・建物の所有者に関する資料

□　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・建物所有者と申立て前に接触・交渉した経緯がある場合、その概要を明らかにする陳述書など

★　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。