

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

以下は、手続に関する基本的、一般的な説明になります。事案によって、その個別の事情等の違いに基づく判断等があることはご留意ください。また、大阪地方裁判所第4民事部に申し立てることを前提とした説明であることもご留意ください。

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・建物の管理が不相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、所有者の所在が明らかになっている場合でも、当該所有者による不動産の管理が不相当である土地・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る場合があります（非訟事件手続法43条3項）。

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。

なお、マンション以外では、棟割長屋（連棟式建物）などが区分所有建物に該当する場合があります。

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の管理について利害関係を有する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）。

Q6 申立てにはどのような費用が必要ですか。

1 申立手数料

申立ての対象となる土地・建物の個数1個につき、1000円分必要です。

ご不明な場合は、裁判所までお問い合わせください。

収入印紙で納めていただきますが、申立書とともに提出してください。

2 郵便切手 6150円

（内訳：500円×4枚、110円×15枚、100円×15枚、50円×11枚、20円×15枚、10円×15枚）

申立書とともに裁判所に提出してください。

手続に必要な郵便に使用しますが、手続の途中で不足する場合、追加で提出をしていただくことがあります。また、残った郵便切手は、手続終了後に返還します。

3 予納金

手続に必要な金銭を裁判所に納めていただきます。

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。）。

※ 管理のために見込まれる費用の算出のために、申立て段階で申立人に見積りをしてもらうことがあります。

※ 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等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・建物の管理が不相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。

申立てには、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