所有者不明土地・建物管理命令について

（汎用）

１　概要

特定の不動産（土地、建物）の利用、買取りなどの意向を有するが、当該不動産の所有者を特定することができず、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、地方裁判所に対し、所有者不明土地・建物の管理命令を申し立てることができます（民法２６４条の２、２６４条の８）。

２　申立人

利害関係人（民法２６４条の２第１項、民法２６４条の８第１項）

３　申立先

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（非訟法９０条１項）

４　申立てに必要な費用等

・　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）１，０００円

・　郵便切手　６，０００円（内訳：５００円×８枚、１１０円×１０枚、１００円×５枚、５０円×５枚、２０円×５枚、１０円×５枚）

・　このほかに、管理費用（売買や賃貸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）や管理人報酬のための費用として、予納金を納めていただく必要があります。予納額については、予定される管理事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ので、予納の手続をとってください（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。

５　申立てに必要な書類

・　申立書

申立書の記載については、申立書のひな型を参照して、その記載をしてく

ださい（書式は東京地裁ＨＰに掲載)。
- 所有者・共有者の探索等に関する報告書（書式は東京地裁ＨＰに掲載）
- 所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書
- 固定資産評価証明書
- 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
- 土地（建物）の所在地に至るまでの通常の経路及び方法（土地（建物）の住居表示を記載する。）を記載した図面
- 土地（建物）の現況調査報告書又は評価書（保有する場合）
- （登記されていない場合）土地についての不動産登記令２条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
- （登記されていない場合）建物についての不動産登記令２条５号に規定する建物図面及び同条６号に規定する各階平面図
- 所有者不明土地・建物について、適切な管理が必要な状況にあることを裏付ける資料（写真を撮影した場合は台紙に貼り、撮影日時、撮影者を明記してください。適切な管理が必要な状況がわかるように、適宜、撮影位置等を工夫してください。）
- 所有者不明土地・建物の所有者の戸籍謄本、戸籍附票又は住民票
(戸籍や住民票がない場合は、登記記録上の住所の不在籍証明書及び不在住証明書)
- 不明の事実を証する資料（不明者あての手紙などで「あて所に尋ね当たらず」の理由が付され返送されたもの（コピー))
- 所有者不明土地・建物を適切に管理するために必要となる費用に関する資料（業者による簡易な見積りをした結果等)
- その他参考となる資料
- 申立てを理由づける事実についての証拠書類の写し(非訟規則３７条３項)

６　審理等について

- 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。
- 売却や賃貸等といった、所有者不明土地・建物管理命令を発令した目的が達せられたときは、原則として、申立て又は職権により、裁判所は、当該命令を取り消すことになります。同土地・建物について、再び手続をする必要が生じた場合には、当該命令を取り消した決定の取消し又は再度の所有者不明土地・建物管理命令申立てが必要となります(予納金の納付も必要となります。)。その場合は、地方裁判所にご相談ください。
- 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

（区分所有法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発令をすることはできません。
※　令和８年４月１日より、区分所有建物の専有部分については、所有者不明専有部分管理制度（区分所有法４６条の２第１項）を利用することができます。