管理不全土地・建物管理命令について

（汎用）

１　概要

⑴　管理不全土地管理命令

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や、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等、所有者による土地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場合は、地方裁判所に対し、管理不全土地管理命令を申し立てることができます（民法２６４条の９第１項）。

⑵　管理不全建物管理命令

建物の倒壊、屋根や外壁の脱落・飛散のおそれがあり、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など、所有者による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場合は、地方裁判所に対し、管理不全建物管理命令を申し立てることができます（民法２６４条の１４第１項）。

２　申立人

利害関係人（民法２６４条の９第１項、民法２６４条の１４第１項）

３　申立先

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

（非訟法９１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・建物の筆数１筆につき）１０００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（投棄されたごみの除去等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（正本１通、副本（所有者分及び管理人分））
　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（東京地裁ＨＰに掲載）。

・ 申立書副本は、所有者に送付いたしますので、申立書作成にあたってはご留意ください。

・ 資格証明書（法人が当事者であるとき）

・ 所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書

・ 建物の敷地利用権を証明する資料（該当する場合）

・ 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

・ 所有者の土地・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。）

・ ごみの除去や雑草の伐採等、管理不全土地・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資料の写し（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。

・　ごみの除去や雑草の伐採等といった、管理不全土地・建物管理人を選任し

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、管理不全土地・建物管理人の選任処分を取り消すことになります。同土地・建物について、再びごみの除去等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管理不全土地・建物管理人選任処分の再度の選任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、管理不全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、管理不全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、区分所有建物については、管理不全専有部分管理制度（区分所有法４６条の８第１項）及び管理不全共用部分管理制度（同法４６条の１３第１項）を利用することができます。