

# きりばたけ

## 通信

69号

令和5年6月号(年4回)  
札幌司法書士会 会長 後藤力哉  
編集担当責任者 番井菊世  
<https://sapporo-shiho.or.jp/>  
〒060-0042  
札幌市中央区大通西13丁目4番地  
電話 011-281-3505  
FAX 011-261-0115



### 令和5年4月1日から所有者不明土地・ 建物管理の制度が施行されました

所有者が誰かわからなかったり、所有者が誰かはわかっても、どこにいるのかわからなくて連絡を取ることができなかったりするような、所有者不明の土地、建物について、裁判所で管理人を選任して、管理する制度が新しくできました。

今までも、似たような制度はあったのですが、いなくなった「人」を基準とした制度だったため、所有者を全く特定できない土地建物については利用できず、また、所有者を特定できる場合でも、その人の財産を(問題となっている土地建物以外も)すべて管理しなければならないために費用が高額になる、といった問題点がありました。

新制度は、管理が必要な「土地」や「建物」をピンポイントで管理するため、その分費用が安くすみ、また、所有者を特定できなくても使えるので、今まで管理できなかった土地や建物にも利用することができます。

隣の家が空き家になっていて、最近、倒壊が始まって、次の冬がきたら自分の家の方に倒れてくるんじゃないかって心配なんだけれど、どうしたらいいのかな。



隣の家の人は、どこにいるのか知っている？



司法書士 安東

隣の家の人は、ずっと一人暮らしだったんだけど、随分前に亡くなったんだ。お子さんや、兄弟姉妹もいないって言っていたよ。



そうなんだ。最近、所有者がわからない土地や建物の管理に関する制度が新しくできたんだよ。



それは、どういう制度なの？



所有者が不明で、管理がされていない土地や建物について、管理をする命令を出してくれるように請求すると、管理人を選任してもらえる制度だよ。



今までも、似たような制度で、「不在者財産管理人」や「相続財産管理人」を選任してもらった制度があったけれど、どこが違うの？



「不在者財産管理人」や「相続財産管理人」の制度は、行方不明になった人の財産や、相続人が誰もいなかった人の財産のすべてを、管理する制度なんだよ。





今回のように、お隣の「建物」だけを管理してくれれば十分だなと思って、お隣の人があっちこっちに不動産を持っていたり、他に財産があったりするとそれも全部管理してもらわないといけないうってことだね。

そうだね。そのため、費用もとても高額になることが多いんだ。



確かに、管理してもらうものが特定の「土地」や「建物」だけになったら、費用も抑えることができそうだね。それじゃあ、もっと、詳しく申し立ての仕方を教えてよ。

まず、申し立てるための主な要件が2つあるんだ。1つ目は、調査をしても、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。二つ目は、管理人による管理の必要性があると認められる場合であること。



倒壊の恐れがあると管理の必要性が認められそうだね。所有者の調査はどうやって行うの？

登記簿に記載されている住所から、所有者の住民票や戸籍をとって調べるんだけど、不動産の登記簿上の住所は、変更があっても登記がされていないこともあるので、実際には探すことができないケースも出てくるんだよ。



どのような人が申し立てることができるの？

たとえば、きりちゃんのケースのように、お隣に住んでいて建物が倒れてきたら不利益を受ける可能性のある人や、共有者の一部の人が行方不明になっている場合の他の共有者なんか申し立てをすることができるね。



管理人はどのようなことができるの？

土地や建物の現状を維持するための、手入れや修繕ができるほか、不動産を賃貸して活用したり、価値を高めるための改良行為なんかもできるよ。ただし、売却をするなどの処分行為をする場合には、裁判所の許可が必要になるよ。



それじゃあ、お隣の建物を取り壊してもらうこともできるのかな？

裁判所の許可ができれば、取り壊すことも可能な場合もあるね。ただ、もし建物を修繕することで、倒壊を防ぐことができる場合には、許可がおりにくいかもしれないね。ケースに応じて管理人報酬も裁判所が決めていくよ。



所有者が不明の土地や建物がたくさんあるので、今回の制度がいっぱい活用されるといいね。