

財産管理制度の見直し（土地管理制度等）

第1 土地を管理するための新たな財産管理制度の創設について

不在者財産管理制度及び相続財産管理制度とは別に、土地を管理するための新たな財産管理制度として、次のような制度を創設することについて、どのように考えるか。

- 1 裁判所は、土地について次に掲げる事由がある場合において、必要があると認めるときは、利害関係を有する第三者の請求により、その土地の管理について必要な処分を命ずることができるものとする。
 - ① 土地の所有者の全部又は一部が不明であるとき（所有者が所在不明である場合と、所有者を特定することができない場合の両方を含む。）
 - ② 土地の所有者の全部又は一部が法人であるが、その代表者又は管理人がおらず、かつ、その活動実態がないとき
 - ③ 土地の所有者が法人でない社団又は財団であるが、その代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでないとき
- 2 裁判所は、土地が管理されずに放置されているために他人に損害を与えるおそれがあるときは、利害関係を有する第三者の請求により、その土地の管理について必要な処分を命ずることができるものとする。

（注1）土地の共有者の数が多数に上る場合に土地の管理について必要な処分を命ずることができるものとする等についても、裁判所による共有物の管理者の選任等に関する仕組み（部会資料3の第1の5）との異同を踏まえつつ、更に検討する。

（注2）申立権を有する利害関係人の範囲については、土地の適切な管理を図るという土地管理制度の趣旨を踏まえつつ、更に検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨

- (1) 第3回会議において、不在者財産管理制度及び相続財産管理制度で特定の財産を管理対象とする仕組みを設けること（部会資料6第1の1、第2の2(2)）に加え、土地の管理人を選任する新たな財産管理制度の創設（同資料第3）について検討されたが、土地の管理人を選任する新たな財産管理制度の創設について更に検討を深めるべきとの意見が多くあった。また、その際には、現行の財産管理制度との関係にも留意しつ

つ、管理人による土地の利用・管理を可能とし、必要に応じて土地の売却も可能とする仕組みとする方向で検討することや、土地所有者が個人か法人か法人格なき社団又は財団であるかを問わず管理人を選任できるものとする方向で検討すること、この制度を民法物権編の所有権に関する規定として位置付ける方向で検討することについての示唆があったところである。

これらの意見や示唆を踏まえ、この部会資料においては、土地を管理するための新たな財産管理制度（以下「土地管理制度」といい、土地管理制度に基づいて選任される管理人を「土地管理人」という。）の創設について検討している。

(2) 仮に、民法の物権編において土地管理制度を創設するとすれば、その趣旨については、次のように整理することが考えられる。

民法は、物一般につき、所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有するとしつつ(第206条)、土地所有権の上下における範囲(第207条)と、隣接する土地所有権相互の範囲(相隣関係)とについて、土地のみに限って詳細な規定を設けている。これは、所有権に基づく土地の利用を全うさせながら、社会経済における土地の特殊性に着目して、土地所有権の内容に特別の調整を図ろうとするものと考えられる。

近年、社会経済情勢の変化を背景に、所有者の土地への関心が薄れがちになり、一方で土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が発生するとともに、他方で土地が管理されずに放置されて周囲に悪影響を及ぼす事態が発生している。所有者不明土地問題は、これらが相まって、土地を管理し、利用しようとしても困難になっている状況を指すともいえる。

このような現代における社会経済情勢にかんがみると、土地を適切に管理することが困難な状態になっているときは、土地所有権に制約を加え、その土地を適切に管理することを可能とする土地管理制度を設けて、土地所有権の内容に新たな調整原理を導入する必要があると考えられる。

上記の観点からすると、適切に管理することが困難な状態となっている土地は、大別して、㊦土地所有者の全部又は一部が不明であるものと、㊧現に土地が適切に管理されていないものがあると考えられる。本文1㊠から㊣までは上記㊦を、本文2は上記㊧を念頭に置いている。

2 所有者の全部又は一部が不明である土地について

(1) 基本的な考え方

土地の所有者が不明の状態にあるときは、一般に、土地の保存、利用、改良行為等の管理がされずに管理不全状態に陥ることが多く、また、将来にわたって土地の十全な管理が困難になるおそれがあるなど、その社会経済上の効用を阻害する要因となる。

そこで、土地の所有者の利益を保護しつつ、土地を適切に管理することを可能とするために、裁判所が、土地管理人の選任その他の管理のために必要な処分を命ずる土地管理制度を創設することが考えられる。

もっとも、どのような場合に土地の所有者が不明の状態にあるかについては、その所有者が自然人か法人等かによって取扱いが異なると考えられる。

ア 土地所有者が自然人である場合 (①)

自然人である土地所有者が所在不明である場合には、一般に、土地の管理が困難になるといえるため、土地所有者が不明であるとして土地管理制度の対象とすることが考えられる（「所在不明」の意義については、部会資料3の第3の1〔通常の共有における不明共有者の持分の売渡請求権等〕の補足説明〔24頁〕も参照）。

また、表題部所有者不明土地のように、何らかの理由で土地所有者を特定することができないケースも、土地所有者が不明であるとして考えられる。

イ 土地所有者が法人である場合 (②)

土地の所有者が法人である場合において、その法人の活動実態が失われ、代表者もいないときは、土地の管理が困難になるため、土地所有者が不明であるとして土地管理制度の対象とすることが考えられる。

(ア) 例えば、土地所有者である法人が解散するなどして清算が開始されたが、理事や取締役等が死亡しているなどのために清算人となる者がいないときや清算人が所在不明であるときは、新たに清算人が選任（裁判所が選任する場合を含む。）されない限り、当該土地を実際に管理することが困難であることから、土地管理制度の対象とすることが考えられる（会社法第471条、第472条、第475条、第478条第1項、第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第148条、第149条、第202条、第203条、第209条第1項、第2項参照）。

また、清算が開始していなくても、法人である土地の所有者の活動実態が失われ、その代表者が死亡し、又は所在不明となっているケースについても、同様に、新たに代表者の選任等がされない限り、当該土地を実際に管理することが困難であることから、土地管理制度の対象とすることが考えられる。

(イ) 土地の所有者が死亡し、相続人があることが明らかでない場合には、相続財産は法人となり（民法第951条）、この相続財産法人が土地の権利主体となるが、利害関係人からの請求により相続財産管理人が選任されない限り、土地の管理が困難になるから、土地管理制度の対象とすることが考えられる。

ウ 土地所有者が法人でない社団又は財団である場合 (③)

土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合において、その代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合についても、代表者又は管理人になるべき者がおらず、土地の管理が困難になるため、土地管理制度の対象とすることが考えられる。

(2) 土地が共有されている場合

ア 想定されるケース

土地の単独所有者が不明である場合や、共有者の全員が不明である場合には(1)で述べたことが当てはまるといえるが、土地が共有に属し、共有者の一部が不明である場合には、共有物の管理に関する規律との関係で更に分析が必要である。

例えば、甲土地がAとBの共有に属し、Aの持分が2分の1、Bの持分が2分の1であるが、Bが所在不明であるケースにおいて、土地管理制度を用いる必要があるのはどのような場合かを検討する。

Aは、持分に応じて甲土地の全部を使用することができ（民法第249条）、また、単独で保存行為をすることができる（第252条ただし書）から、甲土地が管理不全状態にならないようにすることが可能な立場にある。

したがって、Bが所在不明であるというだけでは直ちに甲土地の管理が困難であるとはいえないとも考えられる。

もっとも、Aは、過半数の持分を有しないから、管理に関する事項や変更・処分に当たる行為をすることができず、その意味では甲土地の十全な管理ができなくなっているともいえる。典型的には、第三者Cが甲土地を賃借したり購入したりすることを希望し、Aもこれに応じたいと考えているが、Bが所在不明であるために賃借・購入ができないケースが考えられる。

そこで、このようなケースで、Cが土地管理人の選任を申し立て、裁判所の許可を得て賃借・購入をすることができるようにすることを念頭に置いて、共有者の一人が所在不明である場合にも土地管理人の選任をすることができるものとするのが考えられる。

なお、事案にもよるが、上記事例でAが賃貸・売却に反対している場合には、土地管理人を選任しても賃貸・売却をすることは不可能であるから、選任の必要性がなく、申立てを却下することが相当なケースが多いと考えられる。

イ 共有に関する他の制度との関係

以上に対し、管理に関する事項や変更・処分（持分の移転を伴わないもの）については共有における同意取得方法の見直し（部会資料3第1の3）で、持分の移転を伴う行為については持分の有償取得等（部会資料3第3の1）で、一定程度対応することができると考えられる。

もっとも、上記アの例で、Aは賃貸・売却について特に異論はないものの、手続をとってBの同意や持分を取得したいとまでは考えていないようなケースでは、Cの申立てによる土地管理人の選任を認める必要性はあるといえる。

また、一般に、共有者が多数に上る場合には、土地の管理が困難になる部分があるため、そのような場合でも土地管理人の選任を認めるべきか等についても、共有物の管理者制度との異同を踏まえつつ、更に検討する必要がある（本文（注1））。

3 管理されずに放置された土地について

- (1) 土地は、その性質上、当然に他の土地と隣接し、連担して存在するため、現に管理されずに放置されている場合には、管理不全状態になって周囲に悪影響を及ぼすこともあり、場合によっては、管理不全になった土地を原因として被害を受けた者が、所有者に対して物権的請求権を行使したり、損害賠償請求をしたりすることになる。また、そのような状態になった土地が更に放置されれば、所有者が賠償すべき損害が拡大することもあり得る。このような状態になった土地については、他人が土地所有者の権利を制約して土地の管理に関与することも許容され得ると考えられる。

そこで、土地が管理されずに放置された結果、他人に損害を与えるおそれがあるときは、土地所有者の利益を保護しつつ、土地を適切に管理することを可能とするために、土地管理制度の対象とすることが考えられる。

なお、この類型においては、管理されずに放置された土地につき、その所有者の意

思に反して管理をしようとするものであるから、所有者の手續保障への一層の配慮が必要になると考えられる。

また、この類型と同様の問題意識から、相隣関係規定の見直しに関して、管理不全土地の所有者に対する措置請求の制度について検討しているところであるが（部会資料7の第1の2参照）、管理されずに放置された土地についても土地管理制度の対象とするのであれば、土地管理制度における管理の内容（後記補足説明4参照）を踏まえて、管理措置請求制度との役割分担についても検討する必要がある。

おって、適切に管理されていない土地には、現に居住する者がいるものや、事業の用に供されているものもあると考えられるが、そのような場合には、他者との関係でいわゆる受忍限度論が妥当するため、土地所有者の管理処分権に介入することについては慎重な検討を要する（部会資料7〔6頁以下〕参照）。

- (2) 土地が共有である場合に、管理に関する事項として共有者がその持分の価格の過半数の共有物の管理者を選任することを可能とする方策について別途検討されているが（部会資料3の第1の5〔共有物の管理者の選任等〕）、共有物の管理者が選任されていても、その管理人が適切に土地を管理しない場合に、利害関係人の申立てにより土地管理人を選任することを認めるべきかが問題となり得る。

これについては、例えば、土地管理人が選任された場合には、土地所有者は土地の管理権を失うものとし、したがって共有物の管理者も管理権を失うものとするべきかが問題となる（後記第2の1(1)（注2）参照）。

4 必要な処分について

本文では、不在者財産管理制度に関する民法第25条第1項を参考にして、裁判所は、土地の管理について必要な処分を命ずることができることを提案している。

土地所有者の全部又は一部が不明である場合における「必要な処分」は、管理人の選任が中心になると考えられる。

他方で、本文2の管理されずに放置された土地を適切に管理するために土地管理制度を設ける場合には、「必要な処分」の内容は様々なものがあり得る。

例えば、崖崩れ・土砂の流出が生ずるおそれがある土地について、隣地所有者などの利害関係人が土地管理制度に基づく処分を求めるケースでは、土地管理人を選任して管理人に必要な防止措置を講じさせる方法をとるよりも、裁判所が、管理不全土地所有者に対して防止措置をとることを命ずる旨の決定をしたり、申立人等に防止措置をとることを許すとともに、管理不全土地所有者に対してこれを妨害してはならない旨の決定をしたりする方法の方が適当な場合が多いとも考えられる。

5 本文（注2）について

土地管理制度において申立権を有する利害関係人は、土地について利害関係を有する者が想定される。

どのような者が利害関係人といえるかについては、本文1と本文2の各制度の趣旨を踏まえ、事案によって適切に判断されるものと考えられるが、不在者財産管理制度等において利害関係人に当たるという解釈が確立している公共事業の実施者などは、土地について利害関係を有するといえると考えられる。

また、単に土地を購入したいという者については慎重な認定が必要であると考えら

れるが、土地の適切な管理を図るという土地管理制度の趣旨を踏まえると、例えば、購入に関する具体的計画を有する買受希望者などは、購入によってその者による土地の管理が図られる場合もあるから、事案によっては利害関係人に該当すると解されることもあり得ると考えられる。

さらに、土地の隣地所有者なども、土地の適切な管理に強い利害関係を有することがあるから、事案によっては、利害関係人に当たると解することが可能と考えられる。

その他、土地が適切に管理されないときは、地域に重大な不利益を生じさせる場合もあり得る。地方公共団体に土地管理制度についての申立権を付与すべきかは、土地管理に関する地方公共団体の役割や負担の在り方等の地域行政の観点から検討されるべき事柄であるが（部会資料6〔5頁〕参照）、必要に応じて、行政法制において地方公共団体を申立権者として位置付けることは妨げられないと考えられる（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第38条参照）。

第2 土地管理人の権限等

1 土地管理人の権限・義務等

土地管理人の権限・義務等に関し、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

(1) ア 土地管理人は、土地の管理についての職務者〔又は土地所有者全員の代理人〕の地位を有するものとする。

イ 土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないものとする。

① 保存行為

② 土地の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

(注1) 申立人自身を管理人に選任することができるものとする。慎重に検討する。

(注2) 土地管理人が選任された場合に、土地の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属するものとする。是非についても、更に検討する。

(注3) 売却の許否は、所有者の帰来可能性、土地が土地収用などにより強制的に処分される蓋然性、土地とその周辺地域の状況、売却代金の相当性等を踏まえて判断されると考えられるが、土地管理人が選任された場合において、当該土地を第三者に売却することにつき、判明している土地所有者又は共有者が異議を述べたときは、売却を許可しないものとする。更に検討する。

(注4) 土地管理人は、土地を売却した場合であっても、その売却代金をもって土地所有者の負う債務（固定資産税債務を含む。）を弁済しないものとする。更に検討する。

(2) ア 土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならないものとする。

イ 土地管理人は、土地の所有者のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならないものとする。

(3) 土地の管理人は、土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、不明

所有者のために、当該金銭を土地の所在地の供託所に供託することができるものとする。

(補足説明)

1 土地管理人の地位 (本文(1)ア)

(1) 前記第1の1補足説明1のとおり、土地管理制度を、土地を適切に管理することが困難な状態になっている場合に対応するための仕組みとして創設するとすれば、この制度は、土地所有者の権利を保護しつつ、土地の管理について利害関係を有する第三者の利益を実現することをその趣旨とするものと考えることができる。

土地管理人の地位をどのように位置付けるかについては様々な考え方があり得るが、土地所有者の権利保護を重視すれば、土地管理人を所有者の代理人とすることに一定の親和性があるのに対し、利害関係人の利益実現を重視するならば、土地管理人を土地の管理のための職務者とすることに一定の親和性があると考えられる。

(2) 上記(1)でいずれの考え方に立つにせよ、土地管理人と土地所有者との間には一定の緊張関係があると考えられる。その意味で、土地所有者の手続法上の取扱いについても、併せて検討を要する。また、申立人である利害関係人を土地管理人に選任することについては慎重な検討が必要と考えられる(本文(注1))。

(3) 土地管理人が選任された場合に、土地所有者の管理処分権を喪失させるべきかについては、場面を分けて検討する必要がある。

所有者の全部又は一部が不明である場合には、土地所有者の管理処分権を喪失させなくても、基本的には、土地管理人は必要な管理行為を行うことができるものと考えられる。もっとも、所在不明の所有者について不在者財産管理人等が選任される場合もあり得るが、そのような場合において、土地管理人の下での特別な管理体制を継続することを優先するのであれば、当該所有者の管理処分権を喪失させることも考えられる。これに対し、不明者の管理処分権を喪失させず、不在者財産管理人等が不明者の管理処分権を代わって行使することができるとしても、事案に応じて、引き続き土地管理人に土地を管理させることが望ましいと判断されるときには土地管理人が管理を続けることとし、反対に、土地管理人による管理を継続することが相当でなくなったと判断されるときには土地管理人の選任命令を取り消すことで足りるとも考えられる。

他方で、現に土地が適切に管理されていないために土地管理人が選任された場合には、土地所有者の管理処分権を喪失させた方が管理しやすいとも考えられる。もっとも、管理処分権を喪失させるまでの必要はなく、事案に応じて、土地所有者が土地管理人の管理権行使を受忍すべきかどうか判断されればよいと考えることもできる(ただし、このような規律とする場合、所有者又は不在者財産管理人の管理処分権の有無を誰がどのように判断するのが課題となる。)

そこで、本文(注2)では、土地の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属するものとするものの是非についても、更に検討することを提案している。

なお、これを検討するに当たっては、第三者から提起される土地の管理に関する訴訟において土地管理人に被告適格を認めるかどうかという観点からも検討が必要であ

る。

2 土地管理人の権限（本文(1)イ）

(1) 土地管理制度は、土地を適切に管理することができるようにすることをその目的としているから、土地管理人の権限は、土地の保存、利用、改良行為を中心とすることになり、結果的に、現行民法における不在者財産管理人等と同様の規律とすることが考えられる。

(2) また、土地管理制度は、土地の適切な管理を図ることを目的とするが、事案によっては、土地を第三者に売却することが最も適切であると認められる場合も想定される。

そのような場合には、裁判所の許可を得て土地を売却することになるが、所有者の所在が明らかでない場合、所有者を特定することができない場合、管理不全により他人に損害を与えるおそれがある場合で、それぞれ事情が異なり得ると考えられる。所有者の所在が明らかでないケースを対象とする場合には、その許否は、所有者の帰来可能性、土地収用などにより土地が強制的に処分される蓋然性、土地とその周辺地域の状況、売却代金の相当性等を総合して判断されると考えられる（部会資料6の第1の5〔不在者財産管理人が不在者の不動産を処分する場合における考慮要素の明文化〕参照）。

もっとも、判明している土地の所有者や共有者が土地の売却に反対しているときにまで、強制的に土地管理人が土地を売却してしまうことは、反対者の利益保護の観点から望ましいとはいえない。

そこで、本文（注3）では、土地管理人が選任された場合において、当該土地を第三者に売却することにつき判明している所有者又は共有者が異議を述べたときは、売却を許可しないものとするを前提として更に検討することを提案している。

(3) 土地管理者は、土地の管理を目的とする代理人又は職務者であると位置付けられるから、土地所有者の負う債務を弁済することは基本的に想定されない。

したがって、所有者に対して土地に関連する債権（土地取得代金に充てるための貸付金債権や固定資産税債権等）を有する者は、土地管理者から弁済を受けるのではなく、土地自体、土地の売得金（債権）又は土地管理者が供託した金銭に対する還付請求権を差し押さえることなどによって債権の弁済を受けることが考えられる（本文（注4）参照）。

一方で、土地管理者が土地の管理をするに際して債務負担行為をする場面があること自体は否定し難い（例えば、土地管理者が第三者に土地を賃貸し、賃貸人としての債務を負担する場面など）ことから、土地に関連しないものとして土地管理者の権限の範囲外となるべき債務と、土地管理者が履行すべき債務とをどこで切り分けるのが適当かについては、引き続き検討を要する。

3 土地管理人の義務（本文(2)）

(1) 善管注意義務（本文ア）

土地管理人は、善管注意義務に従ってその土地の管理を行うことになるが、これが誰に対する義務であるかは、土地管理人の地位をどのように位置付けるかによって決定されるものと思われる。

すなわち、土地管理人を所有者の代理人と位置付けるのであれば、善管注意義務は

所有者に対する義務となるが、土地を管理する職務者と位置付けるのであれば、必ずしも所有者に対する義務となるものではないと考えられる（特定の土地の管理者が所有者に対して善管注意義務を負うものとして、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第21条の特定不能土地等管理者制度等を参照）。

(2) 誠実公平義務（本文イ）

土地管理人は、共有されている土地の管理をすることも当然に想定されるが、共有者全員の代理人と位置付けるにせよ、共有土地を管理する職務者と位置付けるにせよ、土地管理人が特定の共有者の利益を犠牲にして他の共有者の利益を凶るような行為をすることは適当でないと考えられる。

取り分け、土地管理人が、共有者間の共有持分の移転等（共有物分割や遺産分割を含む。）に関与することを認めるのは困難である。

そこで、本文イでは、土地管理人は、土地の所有者のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならないものとするについて提案している（表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第24条第2項参照）。

なお、土地管理人が裁判所の許可を得て土地を売却することは、共有者間に利益相反があるわけではないから、禁止されるものではないと考えられる（部会資料6の第1の4〔複数の不在者について一人の不在者財産管理人を選任して行う財産管理〕も参照）。

4 供託（本文(3)）

(1) 提案の趣旨

土地管理制度においては、事案に応じて、裁判所の許可を得て土地を第三者に売却することも想定されるが、その場合には、土地の売得金を土地所有者に適切に分配する必要がある。もっとも、所有者が不明であるケースや、所有者が土地の管理に無関心であるケースの中には、売得金の分配が困難である場合もあると考えられる。

そこで、本文(3)では、管理人が、土地から生じた金銭を供託することによって管理を終了させることができるようにするために、新たに供託原因を創設することを提案している。

(2) 供託の活用

主に所有者の全部又は一部が不明である場合において、土地管理人が土地を売却したり賃貸したりして金銭を取得したときには、土地管理人に、所有者が現れるまで金銭を管理し続けさせるのは経済合理性に欠けるから、供託制度を活用して管理を終了させることが考えられる。

第4回会議においては、不在者財産管理人における供託制度の活用の議論の際に、不動産は時効消滅することがないのに対し、供託金の還付請求権は時効消滅の可能性があることから、土地所有者の不利益を回避するため、①管理事務が終了した時点から時効の進行を開始させることや、②公告の手続を設けることについての指摘があった。これらは、土地管理制度における供託の活用についても同様に問題になる。

①については、供託金還付請求権の消滅時効の開始時点は、「権利を行使することができるとき」であり、一般的には供託時から消滅時効が進行すると解されている（昭和60年10月11日民四第6428号民事局第四課長回答）。

供託は、土地管理人が管理を終了させるための手段として活用することを想定して

おり、その終了時までには管理人において適切に金銭（土地の価値代替物）を保管する義務を負うと考えられることから、土地管理人が供託をするタイミングは、管理対象たる土地を売却し、管理業務を終了させる時点が想定される（土地を賃貸した場合には、管理人は定期的に賃料を収受することになるが、その賃料は管理人において保管し、管理業務を終了させる際に供託をすることになる。）ため、特段の手当ては必要でないと考えることもできる。

次に、②については、公告の手続を設ければ、土地所有者がそれを契機として供託の事実を知る契機となり得る。この点については、例えば、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律で、特定不能土地等管理者は、所有者及び第三者において供託の事実を認識できるようにするために、供託をしたときにはその旨を公告しなければならないとされていることが参考になる（同法第28条第2項）。

2 処分の取消し

裁判所は、管理すべき土地及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産がなくなったときその他土地の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者、土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、土地管理人の選任その他の土地の管理に関する処分の取消しの裁判をしなければならないものとする。

（補足説明）

土地管理人は、土地そのものについて選任され、土地所有者の権利を保護しつつ、土地の管理・利用について利害関係を有する第三者の利益を実現することをその趣旨とするものであるから、その土地及びその価値代替物がなくなったときは、管理を継続する対象が存在しないといえる。

また、土地管理人が周囲への危険防止のために選任された後にその危険が除去されたケースのように、管理の目的が達せられた場合には、その時点で管理を継続する理由がなくなり、一方で、管理費用が不足する場合には管理の目的を達するのが困難な場合には、管理を継続するのが相当でないといえる。

そこで、本文では、これらの場合を処分の取消事由として掲げることが提案している（家事事務手続法第147条参照）。

第3 建物の管理制度等について

建物につき、土地管理制度と同様の管理制度を設けることについて、どのように考えるか。

（補足説明）

1 必要性

民法は、土地所有権については、民法第207条及び相隣関係の規定など、詳細な規定を設けているが、建物についてはそれが無い。

もっとも、建物も土地に定着して土地と同様に重要な機能を果たす不動産であり、その利用・管理に支障が生ずる場合には、土地と同様に社会経済に悪影響を与えている。

そして、建物についても近時、所有者やその所在等が直ちには把握できないものが増加しているとの指摘もある。

このような現代における社会経済情勢にかんがみると、建物についても、現行の不在者財産管理制度等では不在者等の財産全般を管理しなければならないことに伴うコスト等の負担を軽減する観点から、現行の不在者財産管理制度等とは別に、建物そのものについての管理制度（建物管理制度）を設けることが考えられる。

2 考えられる仕組み

建物管理制度は、建物の所有者の利益を保護しつつ、建物を適切に管理することを可能とすることを趣旨とするものであり、土地管理制度と趣旨を共通にするものであるから、土地の管理制度と同様の要件を満たした場合に、裁判所が、利害関係人を有する第三者の請求により、その建物の管理について必要な処分を命ずることができる仕組みとすることが考えられる。

建物の管理について必要な処分として管理人が選任された場合には、その管理権は当該建物のみについて存することになる。

そのため、土地と建物についてそれぞれ要件が具備されている場合において、土地と建物の双方を管理の対象とするためには、建物についての管理人の選任の申立てと、土地についての管理人の選任の申立てとをそれぞれ行うことになるが、土地管理人と建物管理人を同一の者とするかどうかは、事案に応じて裁判所が適切に判断するものと考えられる。

3 処分行為について

建物管理制度においても、建物管理人は、裁判所の許可を得て建物を処分することができると考えられるが、建物はその存立基盤としての土地が必須であるため、土地管理制度と異なる考慮が必要になる点がある。

例えば、土地と建物が同一の所有者に帰属している場合において、建物のみを対象として管理人が選任され、当該建物を売却することが望ましいと判断されたときであっても、買受人は借地権等の占有権原が得られないため、結局売却することができないことになる。売却が選択肢として考えられる事案については、土地と建物の両方につき管理人を選任する必要があると考えられる。

また、土地と異なって、建物は滅失させることが可能であり、建物の取壊しを目的として建物管理人の選任が申し立てられる場合も考えられる。このような場合には、当該建物自体の管理を図るという観点からすれば、裁判所は建物を取り壊すことについて許可を与えることができないとすることも考えられるが、建物についての管理を図るという観点からは、周囲に被害を与えかねない状態にある建物を取り壊すことを許可してもよいと考えることも可能である。

4 建物管理制度の対象となる建物

区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権も建物管理制度の対象とすることについては、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて慎重に検討する必要があると考えられる。

すなわち、区分所有建物の専有部分が管理されずに放置されている場合には、それによって害が及ぶのは同じ区分所有建物の他の専有部分の所有者以外には考えにくく、

区分所有建物の内部の問題であるといえる。

そして、区分所有者が建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はそのおそれがある場合には、その管理の適正化の観点から、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為の停止措置等を請求することができ、所定の要件を満たせば、相当期間の専有部分の使用の禁止や、区分所有権及びその敷地利用権の競売の請求をすることもできることとされている（建物の区分所有等に関する法律第57条から第59条まで）。具体的には、騒音、振動、悪臭などの発散が共同の利益に反する行為に該当すると解されており、管理費の不払についても、これに含まれるとする裁判例がある。

そのため、これらの規定によって、管理が適正に行われない場合についての対処は可能であるといえることができる。

また、区分所有者が不明である場合には、管理費の不払になることが通常であり、同様に対処が可能であるといえる。

5 動産について

土地管理制度は、飽くまでも土地の適正な管理を目的とするものであるが、土地の上に、かつて管理され利用されていた時期に置かれた動産などが放置されていることもある。また、建物管理制度も設けるとすれば、同様の事態があり得る。そこで、動産の取扱いについて検討しておく必要がある。

これについては、動産を取り除いて土地所有者に引き渡さなければならないものとし、引渡しができないときは、土地管理人が動産を売却することができるものとするのが考えられる。この場合においても、動産が無価値であるときは、管理人の判断で処分することができるものとするとも考えられる。

(参考)

○民事執行法

(不動産の引渡し等の強制執行)

第168条 不動産等（不動産又は人の居住する船舶等をいう。以下この条及び次条において同じ。）の引渡し又は明渡しの強制執行は、執行官が債務者の不動産等に対する占有を解いて債権者にその占有を取得させる方法により行う。

2～4 略

5 執行官は、第一項の強制執行においては、その目的物でない動産を取り除いて、債務者、その代理人又は同居の親族若しくは使用人その他の従業者で相当のわきまえのあるものに引き渡さなければならない。この場合において、その動産をこれらの者に引き渡すことができないときは、執行官は、最高裁判所規則で定めるところにより、これを売却することができる。