

財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）

(1) 所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設けることで、どうか。

ア 所有者等を知ることができない土地の管理

① 裁判所は、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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共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土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又はその共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（②により選任される所有者不明土地管理人をいう。）による管理を命ずる処分をすることができる。

② 裁判所は、①の命令をする場合には、当該命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

（注）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に規定する所有者特定不能土地等及び特定社団等帰属土地については、同法に基づく特定不能土地等管理命令及び特定社団等帰属土地等管理命令の規律のみを適用することを想定している。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令

所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 土地管理人による管理を命ずる処分

裁判所は、所有者（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）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土地（土地が数人の共有に属する場合において、共有持分の一部について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ときにあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地又は共有持分を対象として、土地管理人による管理を命ずる処分（以下「土地管理命令」という。）をすることができる。

（注1）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ときとは、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在

を知ることができないときをいう。また、所有者が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査すること）ことや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかは、定められた要件を前提に、最終的には、裁判所において適切に判断されることを想定している。

なお、所有者が死亡して戸籍等を調査しても相続人が判明しないときや、判明した相続人全員が相続の放棄をした場合には、所有者を知ることができないときに当たるとすることを想定している。

(注2) 土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合には、その代表者が存在しない、又はその所在を知ることができず、かつ、当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず、又はその所在を知ることができないときに、「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とき」に該当するとすることが考えられる。

(注3) 所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある。

(注4)、(注5) 略

(注6) 裁判所は、土地管理命令において、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を定めることができ、これを変更する必要がある場合には、土地管理命令を変更することができる。

イ 土地管理人の選任・権限等

① 裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、土地管理人を選任しなければならない。

②～⑤ 略

(補足説明)

1 提案の趣旨

試案第2の1(1)においては、所有者不明土地について裁判所が所有者不明土地管理人を選任し、管理を命ずることができる所有者不明土地管理制度の創設を提案していた。

パブリック・コメントにおいては、新制度を創設するのではなく、現行の不在者財産管理制度（民法第25条第1項）及び相続財産管理制度（民法第952条第1項）等を見直すべきであるとして、反対する意見もあったが、所有者不明土地管理制度の創設について賛成の意見が多数を占めた。

これを踏まえ、本部会資料では、試案を基礎としつつ、パブリック・コメントに寄せられた意見を参考に、更なる検討を行っている。

2 本文(1)ア①について

(1) 要件について

ア パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「特措法」という。）の適用される「所有者不明土地」と同様に探索方法を明示する要件を設けるべきではないかとの指摘もあった。

しかし、同法において所有者不明土地に当たるかどうかの確認は都道府県知事等がすることとされているのは異なり、所有者不明土地管理制度では、裁判所が要件審査をすることが想定される。そして、現行法において裁判所が認定しているのは、表意者が相手方の所在を知ることができないこと（民法第98条）や当事者の住所、居所その他送達をすべき場所が知れないこと（民事訴訟法第110条）であり、これらの要件が認められるための探索方法については明文の規定がなく、裁判所が事案に応じて適切に認定している。これを前提とすると、この場面での探索方法等も基本的に裁判所が事案に応じて適切に判断すべきということになると考えられる。

もっとも、所有者の所在等が不明であることを認定するためには、少なくとも、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票上の住所を調査する）ことが必要になると考えられる。また、所有者が法人である場合に所有者の所在等が不明であることを認定するためには、本店（主たる事務所）が判明せず、かつ、代表者の所在を知ることができないこと（具体的には、代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを確認することになると考えられる）が必要になると考えられる。

なお、不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例を定める特措法は、「所有者不明土地」を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。」と定義し（同法第2条第1項）、所有者不明土地について地方公共団体の長等に不在者財産管理人等の申立権を認める（同法第38条）。もっとも、不在者財産管理人等を選任するための要件自体には変更がなく、不在者かどうか等は、裁判所が事案に応じて適切に判断することとされている。

パブリック・コメントにおいても、具体的な調査の程度は、それぞれの土地が抱える事情や土地管理人の選任を求める理由などに応じて個別具体的に判断する必要があるという意見や、所在の調査は、他人の所有物等を土地管理人に管理させるのであるから、要件としては相当程度に厳格なものとする必要があるとの観点から、本文のような「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土

地」という要件とすることに賛成する意見があった。

以上を踏まえ、本文(1)ア①では、特措法の適用される「所有者不明土地」と同様の要件を設けることとはしていない。

イ 土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合について

試案第2の1(1)ア(注2)では、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ける基本的な考え方を注記していたところ、パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、これについて適切であるとするものがあった。

これに対して、構成員の一部のみを特定でき、所在を知ることができたとしても、団体内部の自治が働かない場合もあることから、厳格に過ぎるという理由で反対する意見もあった。

しかし、事案に応じて個別に判断されるべきではあるものの、法人でない社団等の構成員は存するが代表者が死亡するなどして未だ新たな代表者が選任されていないケースや、構成員の一部が判明しないにとどまるケースでは、その法人でない社団等には活動実態があると考えられ、これらの事由があることのみをもって所有者不明土地管理人を選任して土地の管理・処分に応じさせることを可能とするのは、その団体の自治の観点から相当でないと考えられる。

他方で、法人でない社団等が適切に機能せず、その所有する土地が管理不全土地となった場合には、物権的請求権や検討中の管理不全土地管理制度を用いることが考えられる。

ウ 土地の所有者について不在者財産管理人等が選任されている場合について

パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、既存の財産管理制度において選任される管理人の権限の競合が生じないように、その優劣等を整理すべきとの指摘があった。

これについては、土地の所有者について不在者財産管理人又は相続財産管理人が既に選任されている場合には、所有者不明状態ではないから、土地管理命令を発することはできないと考えられる。

これに対して、所有者不明土地管理人が選任された後でも、不在者等の財産全般の観点から不在者財産管理人等の選任が必要である場合もあり得るため、不在者財産管理人等が別途選任されることも想定されるが、その場合には、基本的に土地管理命令を取り消すことになると考えられる。

(2) 不特定所有者と所在不明所有者とで、別個の規律とすることの是非について

試案第2の1(1)ア(注3)及びイ(注1)では、所有者を特定することができない場合(不特定所有者)と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合(所在不明所有者)とで、イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある旨を記載していた。

パブリック・コメントに寄せられた意見の中には、両方で考慮要素が大きく異なるので、別個の規律としないと実務上混乱するおそれがあるとの指摘もあったが、場面を細かく区分することで制度の複雑化・硬直化を招く懸念があるなどの理由から、反対又は慎重に検討すべきとの意見が多数を占めた。

不特定所有者と所在不明所有者のいずれの場合においても、土地の所有者の利益を

保護しつつ、取引の相手方となる第三者の利益にも配慮しなければならないという要請が働くものと考えられる。また、所有者が不特定である場合の方が所在不明である場合よりも所有者の利益の制約が正当化されやすいという考え方もあり得るが、所有者及びその所在が事後的に判明する可能性の程度や、所有者が第三者との間で取引行為を行う可能性の程度は事案によって様々であり、その違いは相対的なものにとどまると考えられる。

そこで、本文においては、不特定所有者と所在不明所有者とで別個の規律とすることは提案していない。

(3) 本文(1)ア(注)について

ア 所有権の登記がない土地の中には、歴史的経緯により表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの（表題部所有者不明土地）については、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（以下「表題部所有者不明土地法」という。）に基づき登記官による所有者等の探索及び所有者等探索委員による調査がされた結果、その所有者又は所有権が帰属していた者を特定することができないと判断されたため、表題部所有者として登記すべき者がいない旨の登記がされているもの（所有者等特定不能土地）、表題部所有者不明土地が法人でない社団に帰属することは判明したものの、代表者を特定することができないなどと判断されたため、表題部所有者として登記すべき者がいない旨の登記がされているもの（特定社団等帰属土地）がある。

このような所有者等特定不能土地等については、同法において、裁判所は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者等による管理を命ずる処分（以下「特定不能土地等管理命令等」という。同法第19条及び第30条第1項参照）をすることができることとされている。

イ 所有者等特定不能土地等は、本文(1)ア①の所有者を知ることができない土地に当たると考えられるが、特定不能土地等管理命令等の制度を所有者不明土地管理人による管理命令の制度に吸収させ、制度を一本化すべきかが問題となる。

所有者等特定不能土地は、表題部所有者不明土地となる原因となった旧土地台帳と不動産登記簿との一元化作業が開始された昭和35年からでも既に60年近く経過し、登記官等による専門的知見に基づいた探索を経てもなお所有者を特定することができない土地であり、関係資料は将来に向かって散逸する一方であることを考慮すると、将来にわたって所有者等を特定することができないままとなる蓋然性が典型的に高いものである。

これに対し、所有者不明土地管理制度においては、歴史的経緯とは無関係に、現時点において所有者又はその所在が不明である土地が対象とされており、将来における所有者及びその所在が判明する可能性は事案ごとに様々である。

こうした差異を踏まえると、所有者不明土地管理制度における所有者不明土地管理人と、表題部所有者不明土地における特定不能土地等管理者等とでは、土地の売却の可否などに関する管理の在り方が典型的に異なると考えられ、また、取引の相手方となる第三者にとっても、管理人が所有者不明土地管理人であるか特定不能土地等管理者等であるかは取引の成否にかかわる重要な考慮要素となり得ると考え

られる。

そのため、制度を一本化することは相当でなく、所有者不明土地管理制度を創設したとしても、特定不能土地等管理者等制度をなお存置する必要があると考えられる。

もつとも、所有者等特定不能土地等につき、両制度のいずれの適用も受けられることとすると、制度を併存させる意味が失われてしまうため、本文(1)ア(注)では、表題部所有者不明土地法に規定する所有者特定不能土地等及び特定社団等帰属土地については、同法に基づく特定不能土地等管理命令等の規律のみを適用することを想定している旨を注記している。

(4) 申立権者について

パブリック・コメントに寄せられた意見においては、申立権を有する者を利害関係人とするについて異論はなかったが、利害関係人の範囲を明確にすべきとする意見があった。

所有者不明土地を適切に管理するという制度の創設の趣旨に鑑みると、所有者不明土地の管理について利害関係を有する者とは、一般論としていえば、その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣接地所有者や、その土地を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者や民間の買受希望者がこれに当たると考えられる。そして、これらの者を典型的に利害関係を有する者として法文で具体的に例示すれば、申立権者の範囲を明確にすることができるとも考えられる。

もつとも、所有者不明土地の形状や性質、管理状況等の具体的事情によって、隣接地所有者の中にも不利益を被るおそれがある者とそうでない者があり得るのであり、隣接地所有者が一律に利害関係を有するとは必ずしもいえない。土地の取得希望者についても、その希望の強弱や代金の支払能力などにおいて様々な場合があり得るのであって、一律に利害関係を有するとするのは適当でないと考えられる。

パブリック・コメントにおいても、利害関係人については一律に規定せず、総合的に判断することができるようにすべきとする意見があったところである。

以上から、本文(1)ア①においては、利害関係人を例示していない。

3 本文(1)ア②について

(1) 試案第2の1(1)イ①では、裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならないとすることを提案していたところ、パブリック・コメントに寄せられた意見においてもこの点について異論がなかったことを踏まえ、本文(1)ア②では、これと同じ内容を改めて提案している。

なお、所有者不明土地管理人としてどのような者を選任するかについては、様々な意見があったが、土地所有者及び利害関係人の利益にも配慮しながら所有者不明土地の円滑かつ適正な管理を実現するという所有者不明土地制度の趣旨を踏まえ、事案に応じて、当該土地の適正な管理をする能力を有する者が適切に選任されるべきものと考えられる。

(2) 試案第2の1(1)ア(注6)においては、裁判所が、土地管理命令において、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を定めることができ、これを変更する必要性が生じた場合には、土地管理命令を変更することができる旨を注記していた。パブリック・コ

メントにおいては、賛成意見が多くあった。

管理命令において管理行為の内容及び管理方法、管理期間等を具体的に定めることができるとする趣旨は、所有者不明土地管理人の行うべき職務を特定することによってその負担を限定するとともに、定められた行為が終了したり、管理期間が満了したりしたときは、速やかに管理命令を取り消して管理人としての責任から解放することを可能とすることにあると考えられる。

もともと、不在者財産管理人や相続財産管理人とは異なり、所有者不明土地管理人は、所在等が不明である者の所有する特定の土地のみを管理する者であり、もともと職務の範囲が限定されていることに加え、裁判所としても、当該土地の管理状況のみを注視すれば足りるため、土地の管理を継続することが相当でなくなったときには速やかに管理命令を取り消すことが可能であると考えられる。

他方で、裁判所が管理行為の内容等を限定する定めをすることができるとする規律を設ける場合には、管理人が当該定めに対して行った行為の効力について検討する必要があるが、管理人が土地の保存行為を行った場合に、それが当初定められていた管理行為の内容に含まれていなかったからといって、その行為が無効となることは適当ではないと思われる。もともと、これを無効としないのであれば、管理行為の内容等を限定する定めをすることができるとする規定を置く法律上の意義は乏しいと考えられる。

以上を踏まえ、本文では、管理行為の内容等を限定する定めをすることができるとする等の規律を設けることを提案していない。

4 管轄裁判所について

パブリック・コメントにおいては、所有者不明土地管理人による土地の管理を命ずる処分等に関する事件について、利用者の利便性の観点から、全国に多く配置されている簡易裁判所も管轄裁判所とすべきであるとの意見があった。

もともと、所有者不明土地管理に関する事件においては、所有者不明管理人の適切な選任や監督、場合によっては土地の売却の可否とその代金の当否などにつき、高度の専門性を要する法的判断が必要になると考えられることや、同じく土地に特化した財産管理制度を設けている表題部所有者不明土地法においても、所有者等特定不能土地等の管理に関する事件は、当該土地の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属するとされていることなどを踏まえると、土地管理制度は、不動産の事件を基本的に取り扱うこととしている地方裁判所の管轄とすることが考えられる（裁判所法第24条第1号参照）。

イ 所有者等を知ることができない土地の管理人の権限等

- ① ア①の規律により所有者不明土地管理人が選任された場合には、ア①の命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。
- ② 所有者不明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。
 - a 保存行為

- b 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
- ③ ②に違反して行った所有者不明土地管理人の行為は、無効とする。ただし、所有者不明土地管理人は、これをもって善意の第三者に対抗することができない。
- ④ 土地管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、当該命令の対象とされた土地又はその共有持分について、当該命令の登記を嘱託しなければならない。土地管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、当該命令の登記の抹消を嘱託しなければならない。
- ⑤ 所有者不明土地管理人は、ア①の命令の対象とされた土地上にある土地所有者の所有する動産及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権限をも有する。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

ア 土地管理人による管理を命ずる処分

(注4) 土地が数人の共有に属する場合において、共有持分を有する者を誰も知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、土地全体について土地管理命令を発することができる。

また、例えば、土地が三人の共有に属する場合において、一人の共有持分についてはその所有者及び所在が判明しているが、他の二人の共有持分について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ときは、他の二人の共有持分についての土地管理命令を発することができる。

なお、共有者は、利害関係人として、他の共有持分について土地管理命令の申立てをすることができる。

(注5) 「土地が数人の共有に属する場合」には、土地の所有者が死亡し、土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれるが、土地管理人が遺産分割の当事者になることはできない。

イ 土地管理人の選任・権限等

① 略

②【甲案】 ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。

【乙案】 (土地管理人が選任された場合には、その旨の登記をすることを前提として) ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属する。

③ 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。

a 保存行為

b 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

④ ③の規律に違反して行った土地管理人の行為は、無効とする。

⑤ 略

(注1) ②の【甲案】及び【乙案】につき、所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで別異に解するとの考え方もある。

(注2) ③の規律に違反して行った行為の相手方の保護をどのようにして図るかについては、不在者財産管理人等と同様に、表見代理の規定の要件を満たす場合にはこれを適用又は類推適用することによって対応すべきとの考え方と、特に取引の安全を図る見地から、②につき【乙案】をとることを前提に、土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くとの考え方がある。

(注3) 略

ウ～カ 略

キ 土地上の動産の取扱い

所有者不明土地管理制度における土地上の動産の取扱いについて、次のような規律を設ける。

土地管理人は、土地管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができる。

(注) 土地管理命令の対象となる土地上の動産の所有者が不明である場合でも、土地管理人が裁判所の許可を得てこれを処分することができることについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

(補足説明)

1 本文(1)イ①及び④について

(1) パブリック・コメントに寄せられた意見の概要

試案第2の1(1)イ②では、土地管理人に土地等の管理処分権を与えるが、土地の所有者の管理処分権を制限することはしない甲案と、土地管理人が選任された旨の登記をすることを前提に、土地管理人に管理処分権を専属させるとする乙案とを併記して提案していた。

パブリック・コメントにおいては、管理人による管理処分行為の効力が否定される事態が生ずると、管理人の行為に対する信頼が揺らぎかねないこと、管理人が選任された旨を登記により公示すれば、管理人と取引をした相手方の利益が不当に害される事態は予防し得ることなどから、乙案に賛成の意見が多数を占めたが、他方で、土地所有者への過剰な制約を回避することや、その利益保護を理由として、甲案に賛成する意見もあった。

(2) 提案の内容

所有者不明土地管理人による売却の相手方と土地の所有者による売却の相手方との優劣は、甲案では、登記の先後で決することになるが、乙案では、基本的に所有者不明土地管理人による売却の相手方が優先することになることから、所有者不明土地管理人による処分行為の効力が否定される事態は生じにくく、その意味では、乙案の方が、所有者不明土地管理人による職務の円滑な遂行に資するほか、法的安定にも寄与するものと考えられる。

また、土地所有者から土地を購入しようとする者は、その土地の登記記録を確認するのが通常であるため、所有者不明土地管理人が選任された旨の登記がされていれば、土地所有者は土地を売却できなくなるが、土地所有者としては、申立てによって管理命令の取消しをした上で、土地を処分することが可能であるから、乙案をとるからといって、土地所有者への制約の程度が過剰になるわけではないと考えられる。

そこで、本文(1)イ①では、試案第2の1(1)イ②の乙案を採ることを前提に、所有者不明土地管理人に管理処分権を専属させるとすることを提案するとともに、本文(1)イ④では、土地管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、当該命令の対象とされた土地又はその共有持分について、当該命令の登記を嘱託しなければならないこと等の規定を別途設けることを提案している。

2 本文(1)イ②及び③について

(1) パブリック・コメントに寄せられた意見の概要

試案第2の1(1)イ③及び④では、所有者不明土地管理人の権限は、基本的には土地の保存、利用、改良行為に限られることにし、処分行為など、それを超える行為をするには、裁判所の許可を得るとすること、裁判所の許可が必要な行為について、その許可を得ずに行った場合には、その効果は無効とすることを提案していた。これについて、パブリック・コメントにおいては、賛成の意見が多数を占めた。

また、その(注2)では、③の規律に違反して行った行為の相手方の保護をどのようにして図るかについて、不在者財産管理人等と同様に、表見代理の規定の要件を満たす場合にはこれを適用又は類推適用することによって対応すべきとの考え方と、特に取引の安全を図る見地から、②につき乙案をとることを前提に、所有者不明土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くとの考え方がある旨を注記していた。これについて、パブリック・コメントにおいては、後者のように、所有者不明土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くことに賛成の意見が多数を占めた。

(2) 提案の内容

現行民法の不在者財産管理制度においては、不在者本人の権限は制約されないことを前提に、管理人が裁判所の許可を得ずにその権限を超える行為をしたときは、本人に対してその効力を生じないものと解され(民法第113条第1項)、取引の相手方を含む第三者に代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、表見代理の規定(民法第110条)が適用されることなどによって保護される場合があるものと解される。

一方、表題部所有者不明土地法第21条第3項等では、土地所有者の権限を制約し

て特定不能土地等管理者に専属させることを前提に、裁判所の許可が必要な行為について、その許可を得ずに行った場合には、その行為は無効とされるが、これをもって善意の第三者には対抗できないとされている。

両者の間には、権限があると信ずべき正当な理由（無過失）を要求するかどうかに違いがあるが、両者の仕組みのいずれに近付けて考えるかによって、所有者不明土地管理人についてどのような規律を設けるかが決定されることになると考えられる。上記のとおり、土地所有者の権限を制約して所有者不明土地管理人に権限を専属させるのであれば、所有者不明土地管理人と取引をした善意の第三者を保護する規律を設けることが、取引の安全の観点からも、表題部所有者不明土地法における規律とのバランスの観点からも適切であると考えられる。パブリック・コメントにおいても、同様の意見があった。

そこで、本文(1)イ②及び③では、試案第2の1(1)イ③及び④の提案を踏襲しつつ、その（注2）の后者の考え方を基礎として、所有者不明土地管理人の行為の無効を善意の第三者に対抗することができないとの規定を置くことを提案している。

(3) 土地所有者の負う債務の弁済に関する権限について

土地所有者の負う債務の弁済を所有者不明土地管理人が行うことについては、試案の補足説明（57頁）のとおり、所有者不明土地管理人の職務の内容に当然に含まれるものではないと考えられる。

また、土地に設定されている抵当権の被担保債権の弁済のために、所有者不明土地管理人が得ている財産から金銭を支出することについても、試案の補足説明（57～58頁）のとおり、所有者不明土地管理人には他の債務を含む所有者の財産及び負債の状況を調査する権限がないことなどを考慮すると、裁判所の許可制度の中でその適否を判断することは難しいと考えられる。

(4) 共有持分を管理する所有者不明管理人の権限について

ア 通常共有の共有持分に係る所有者不明土地管理人の権限について

(ア) 共有物の管理に関する権限

土地が数人の共有に属するケースにおいて、共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土地の一部の共有持分についての土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地管理人は、当該持分につき本文(1)イ②の権限を有する。そのため、共有物の変更が問題となる場合には、所有者不明土地管理人は変更について同意をする権限を有する（ただし、本文(1)イ②のa、bの各行為に該当しないため、裁判所の許可を要すると考えられる。）し、共有者の過半数で決すべき事項について同意をすることもできる。また、共有物の保存行為をすることもできる。

(イ) 共有物の分割に関する権限

共有物の分割をすることは、実質的には、共有者相互間において共有物の各部分につきその有する持分の交換又は売買を行うことである（最高裁昭和42年8月25日第二小法廷判決・民集21巻7号1729頁）。そのため、土地の適切な管理のために必要であって、裁判所の許可を得られたときは、共有持分に係る所有者不明土地管理人が、協議によってこれを行うことや、共有物分割請求訴訟の当事者と

なることができると考えられる。

もつとも、所有者不明土地管理人が他の共有者の有する共有持分を取得し、所有者不明土地管理人が他の共有者に対して持分の価格を支払う方法により共有物の分割をすることについては、支払の原資や土地の適切な管理のための必要性の観点から実際には想定し難いものと考えられる。

イ 遺産共有持分に係る所有者不明土地管理人の権限等について

(ア) 試案第2の1(1)ア(注5)では、「土地が数人の共有に属する場合」には、土地の所有者が死亡し、土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれることなどを注記していたが、これについてパブリック・コメントに寄せられた意見では賛成意見が多数を占めた。

共有持分に係る所有者不明土地管理人は、特定の土地の共有持分を管理するものであるが、判例によれば、遺産共有は、民法第249条以下に規定する共有とその性質を異にするものではないことから、遺産共有持分に係る所有者不明土地管理人の権限についても、上記アと同様になると考えられる。

(イ) 他方で、共有持分に係る所有者不明土地管理人は、当該土地の共有持分に関する管理処分権を有するにとどまり、相続人の地位に由来する権限を有するものではないことから、所有者不明土地管理人は遺産分割の当事者になることはできないと考えられる。

共有持分に係る所有者不明土地管理人は、その管理の対象となっている土地の共有持分を、裁判所の許可を得て処分することができるが、持分の処分について他の共有者の同意を得る必要はないと考えられる。なお、その処分の後に共同相続人間で遺産分割が行われる場合には、その共有持分を有していた所在不明共有者(相続人)以外の共同相続人全員の同意により、当該持分が遺産の分割時に遺産として存在したものとみなすことができることになる(民法第906条の2)。

3 本文(1)イ⑤について

(1) パブリック・コメントに寄せられた意見の概要

試案第2の1(1)キでは、土地管理人は、土地管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができる旨の規律を設けることを提案していた。

パブリック・コメントにおいては、円滑な土地の管理のために有益であることなどを理由に、土地の所有者とその土地上に残置された動産の所有者が同一の場合については、裁判所の許可を得てその動産の処分を可能とすることに賛成の意見が多数を占めた。

一方、土地上の動産の所有者が判明しており、その所有者が土地所有者とは異なる者である場合にまで所有者不明土地管理人がこれを処分することができることは、土地所有者の有する権限を超えることになることや、当該第三者に対して妨害排除請求権を行使すれば足りること、その第三者に対する手続保障を後退させることは相当でないことなどから、反対する意見が多数であった。

また、試案第2の1(1)キの(注)においては、土地管理命令の対象となる土地上の動産の所有者が不明である場合でも、所有者不明土地管理人が裁判所の許可を得てこ

れを処分することができるとするについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討することとしていたが、この点については、引き続き検討することに賛成の意見と反対の意見とが拮抗した。

(2) 提案の内容

土地の適切な管理を実現するためには、所在等が不明となっている土地所有者がその土地上に有する動産を移動・修繕・保管する必要がある場面も想定される。また、所在等が不明となっている土地所有者が土地上の動産を所有している場合には、所有者不明土地管理人は、その動産を所有者に引き渡すことができないが、自ら保管を続けることとなると、その負担が過重となるおそれがあることから、その動産を処分することを可能とする必要性は高いと考えられる。

また、所有者不明土地管理人が土地の管理の一環として所在等が不明な土地所有者がその土地上に有する動産に限って管理し処分することを可能としても、その所有者の利益を害するおそれは少ないと考えられる。

そのため、当該土地の上にある土地所有者の所有する動産は、裁判所の許可を得た上で、所有者不明土地管理人が処分することができることが考えられる。

なお、試案第2の1(1)キでは、土地上の動産の処分に関する規律を設けることを提案していたが、土地の適切な管理を実現する観点からは、土地上の動産についての保存行為や、動産を売却した後の売買代金の管理などの行為についても、所有者不明土地管理人が、土地の管理処分と同様に、これと併せて行うことができることが相当であると考えられる。

そこで、本文(1)イ⑤では、所有者不明土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に加えて、当該土地の上にある土地所有者の所有する動産及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利についても、所有者不明土地管理人が有することを提案している。

なお、対象土地上に動産が放置されているが、その動産の所有者が土地所有者と同じであるかどうか不明なケースもあると考えられるが、そのような場合でも、動産の所有者が土地の所有者とは異なる疑いがある以上は、所有者不明土地管理人が当然に当該動産を管理し処分することができることは困難であると考えられる。

もっとも、所有者不明土地上に動産が放置されている場合には、その動産を所有していた者が所有権を放棄し、動産が所有者のないものとなっていると認定することができるケースも多いと考えられ、そのようなケースでは所有者不明土地管理人がその動産を適法に処分することができるかと解される。

なお、所有者不明土地上にある動産が、経済的価値のあるものである場合については、所有者不明土地管理人は、その動産を所有者に返還する義務を負うことになるが、債権者である土地及び動産の所有者に受領不能や不確知の事実があるときは、民法第497条の要件を満たす動産について裁判所の許可を得て自助売却をした上でその代金を供託して引渡義務を消滅させることができると解される。

ウ 所有者等を知ることができない土地の管理の開始

所有者不明土地管理人は、就職の後直ちにア①の命令の対象とされた土地又はその共有持分の管理に着手しなければならない。

(補足説明)

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、所有者不明土地管理人は、就職の後直ちに管理命令の対象とされた土地又はその共有持分の管理に着手すべきと考えられる。

そこで、民法上、遺言執行者については、遺言を円滑に執行し、相続をめぐる紛争をできる限り防止するために、就職を承諾したときは直ちにその任務を行うこととされていること（第1007条第1項）や、他の法令（破産法第79条、信託法第67条、表題部所有者不明土地法第22条等）を参考に、本文(1)ウの規定を新たに設けることを提案している。

エ 所有者等を知ることができない土地に関する訴えの取扱い

ア①の命令が発せられた場合には、当該命令の対象とされた土地又はその共有持分及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

イ 土地管理人の選任・権限等

①～④ 略

⑤ 土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすることができる。

(注1、2) 略

(注3) ⑤は、土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されているときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する。

⑤とは別に、土地管理人が選任されている場合には、土地管理人の訴訟追行によって土地の所有者の手続の保障を図る観点から、土地の所有者ではなく、土地管理人を被告としなければならないとの考え方がある。

(補足説明)

1 パブリック・コメントに寄せられた意見の概要

試案第2の1(1)イ⑤では、土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告

又は被告とすることができることを提案し、（注3）前段において、これは、所有者不明土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されているときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する旨を注記していた。

パブリック・コメントに寄せられた意見においては、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とすること自体については賛成の意見が多数を占めたが、所有者不明土地管理人ではなくその所有者を被告として訴訟手続を進行させることを認めることについては、反対の意見が多く、所有者不明土地管理人が選任されている場合には、所有者不明土地管理人のみを訴えの原告又は被告と認めるべきとする意見が多かった。

2 提案の内容

所有者不明土地管理人が選任されている場合には、土地の所有者ではなく、所有者不明土地管理人を被告としなければならないとすれば、所有者不明土地管理人が現実に送達を受けて応訴等の対応を可能となることから、土地の所有者の手續保障はより一層図られることになる。また、所有者不明土地管理人と土地所有者の双方に訴え提起が可能であるとすると、訴訟が別個に係属するおそれもあるほか、土地等に関する訴えについての判決が所有者不明土地管理人による管理の在り方に影響を与える可能性もあることからすると、所有者不明土地管理人のあずかり知らないところでそのような判決が言い渡される事態は望ましくないと考えられる。

一方、土地管理命令が発せられているかどうかによって、被告となるべき者が異なることになるのは、訴えを提起しようとする者にとって不便を招くおそれがあるとも思われるが、本文(1)イ①及び④のとおり、所有者不明管理人が選任されたときは、土地又はその共有持分の管理処分権は所有者不明土地管理人に専属するものとした上で、所有者不明管理人が選任された旨の登記を嘱託することとすれば、誰を被告とすべきかは明らかであるから、訴えを提起しようとする者に生ずる負担が大きくなるものではない。

そこで、本文(1)エでは、試案第2の1(1)イ⑤（注3）後段の考え方を基礎に、土地管理命令が発せられた場合には、当該命令の対象とされた土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする旨を提案している。なお、所有者不明管理人が原告となって訴訟を提起する場合には、裁判所の許可が必要となると考えられる。

(2) 所有者不明土地管理人の義務につき、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 所有者不明土地管理人は、(1)ア①の命令の対象とされた土地の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならない。
- ② 土地が数人の共有に属する場合において、数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理人が選任されたときは、所有者不明土地管理人は、その対象とされた共有持分を有する共有者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

ウ 土地管理人の義務

- ① 土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならない。
- ② 土地管理人は、土地が数人の共有に属する場合において、それらの共有持分について選任されたときは、土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(補足説明)

1 本文(2)①について

- (1) 試案第2の1(1)ウ①では、所有者不明土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならないとすることについて提案していたところ、パブリック・コメントにおいては、これに賛成の意見が多数を占めた。

これに対して、善管注意義務を負うべき相手方は所有者であるはずであるとして、これに反対する意見もあった。

- (2) 試案においては、所有者不明土地管理人は、利害関係人にも配慮をする必要があることから、土地所有者のみならず利害関係人に対しても善管注意義務を負うという趣旨で上記の提案をしていた。

しかし、「利害関係人」には、所有者不明土地管理人の選任請求をした者以外にも様々な者が存在し得るが、個別の事案において選任請求者以外の誰が利害関係人であるかの判断は困難であり、そうした利害関係人全員に対して善管注意義務を負うとすると、所有者不明土地管理人の職務執行が困難になるとも考えられる。また、後記のとおり、所有者不明土地管理人の報酬及び管理に要した費用は、土地所有者の負担とすることが想定され、利害関係人が費用負担をしないと考えられるが、そのような利害関係人が所有者不明土地管理人に対して一方的に善管注意義務の履行を求めることができるということには問題があるとも考えられる。

他方で、所有者不明土地管理人は、利害関係人に対して善管注意義務を負わないとしても、土地所有者に対する義務として、善良な管理者の注意をもって土地の保存・管理等に当たらなければならないと、それを通じて、利害関係人の利益も間接的に保護されると考えられる。所有者不明土地管理人の過失によって、利害関係人に損害を与え、不法行為の要件を満たす場合には、利害関係人に対して民法第709条に基づく損害賠償義務を負うこともあるものと考えられる。

なお、表題部所有者不明土地法における特定不能土地等管理者も、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもってその権限を行使することとされている(同法第24条第1項)。

- (3) 以上を踏まえ、善管注意義務の相手方は、土地所有者のみであるということが考えられる。

2 本文(2)②について

試案第2の1(1)ウ②では、所有者不明土地管理人の誠実公平義務について提案していたところ、パブリック・コメントにおいては、これに賛成する意見が多数を占めた。

利益相反の場面もあり得るとして、このような規定を設けることに反対する意見もあったが、土地共有者のうちの複数の者が所在不明等である場合には、所有者不明土地管理人は、これらの複数の所在不明者の共有持分を対象として選任されることもあり得るところ、このような場合には、所有者不明土地管理人は、特定の共有者の利益を犠牲にして他の共有者の利益を図るような行為をすることは適当でないと考えられる。

そこで、本文(2)②においては、試案第2の1(1)ウ②と同じ内容を提案している。

(3) 所有者が不明である土地の管理人の解任、報酬等について、次のような規律を設けることで、どうか。

ア 所有者不明土地管理人の解任等

① 所有者不明土地管理人がその任務に違反して(1)ア①の命令の対象とされた土地又はその共有持分に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任することができる。

② 所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

イ 所有者不明土地管理人の報酬等

所有者不明土地管理人は、(1)ア①の命令の対象とされた土地又はその共有持分及び当該土地の上にある動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

エ 報酬等

土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

オ、カ 略

(注) 土地管理人の辞任、解任等に関する規律についても、引き続き検討する。

(補足説明)

1 本文(3)アについて

(1) 提案の概要

試案第2の1(1)カ(注)では、土地管理人の辞任、解任等に関する規律についても、引き続き検討する旨を注記していたところ、パブリック・コメントにおいては賛成の意

見が多数を占めた。

所有者不明土地管理制度の趣旨は、土地所有者の利益に配慮しながら所有者不明土地の円滑かつ適正な管理を実現するという点にあることから、所有者不明土地管理人が、その任務に違反して管理命令の対象とされた土地に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、当該管理人による管理をそれ以上続けることは相当でないし、また、所有者不明土地管理人の辞任を無限定に認めることも相当でないと考えられる。

そこで、本文アでは、上記のような事由があるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより所有者不明土地管理人を解任することができること、また、所有者不明土地管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができることを提案している。

(2) 裁判所の職権による解任について

本文(3)ア①は、裁判所は、利害関係人の申立てにより所有者不明土地管理人を解任することができることを提案するものであるが、これに対しては、裁判所の職権による解任も認めるべきとの指摘があり得る。

しかし、本文(3)ア①のような事由があるときは、管理命令の対象とされた土地若しくは建物又はその共有持分の管理を継続することが相当でなくなっており、裁判所は、後記本文(4)③の取消事由に該当するものとして、職権で、管理命令自体を取り消すことが可能であるため、これに加えて、所有者不明土地管理人の解任まで職権で行うことまで可能とする必要性に乏しいとも考えられる。

また、遺言執行者（民法第1019条）、信託財産管理者（信託法第70条、第58条）、特定不能土地等管理者（表題部所有者不明土地法第26条第1項）といった特定の財産のみの管理を前提とする他の種類の財産管理制度においては、職権による解任の規定は設けられていないこととのバランスも問題になる。

(3) 裁判所による所有者不明土地管理人からの報告徴収の規律について

これに関連して、裁判所が所有者不明土地管理人に対し財産の状況の報告を命ずることができる旨の規定を設けるべきとの指摘もあり得る。

しかし、所有者不明土地の管理命令については、発令時に、特定の土地又はその共有持分についての具体的な管理・処分行為が想定されているのであり、想定される期間を超えてもなお何ら報告等が行われない状況となった場合には、裁判所がその確認を求めることが想定されるのであり、このことは、規定を設けるまでもなく明らかであるといえる。

なお、遺言執行者、信託財産管理者、特定不能土地等管理者といった特定の財産のみの管理を前提とする他の種類の財産管理制度においては、報告徴収の規定は設けられていないこととのバランスも問題となる。

2 本文(3)イについて

(1) 費用の前払及び報酬

ア 試案第2の1(1)エでは、所有者不明土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けられることができることを提案していたところ、パブリック・コメントにおいては賛成の意見が多数を占めた。これ

を踏まえ、本文(3)イにおいては、試案第2の1(1)エと同様の提案をしている。

イ パブリック・コメントにおいては、対象土地から所有者不明管理人の報酬や工事費用を捻出できない事態が生じ得ることを念頭に、申立人の予納義務の有無や申立人が予納に応じない場合の規律を明らかにすべきとの意見があった。

この点について、裁判所は、土地の価値代替物から管理に必要な費用及び報酬を支払うことができるが、そのような価値代替物が存在しないときは、申立人に予め準備させた予納金から支払うことになると考えられる。そして、申立人から予納金が支払われず、原資不足により管理費用を支出するのが困難であることが見込まれる場合には、管理命令が発せられたとしても直ちにその取消しがされることになるから、このような場合には、土地管理命令を発する必要がなく、申立てが却下されることになるため、予納金が支払われないケースについての事案を適切に処理することが可能であると考えられる。

また、信託財産管理者、特定不能土地等管理者といった特定の財産のみの管理を前提とする他の種類の財産管理制度においては、予納に関する規定は設けられていないこととのバランスも問題となる。

以上を踏まえ、申立人の予納義務の有無や申立人が予納に応じない場合の規律を設けることはしていない。

(2) 費用負担の規律について

パブリック・コメントにおいては、所有者不明土地管理人の報酬や管理に要した費用は土地所有者の負担とするのが相当であるとの意見が多数を占めた。

もともと、所有者不明土地管理人は、所在等が不明な土地所有者の利益を保護しつつ、土地の管理を行うことを職務とする者であり、しかも、土地所有者のために善管注意義務を負うるのであれば、所有者不明土地管理人の報酬及び管理に要した費用は、本文(1)ア①の命令の対象とされた土地の所有者の負担とすることは、規律を設けるまでもなく当然であると考えられることから、その旨の規定を設けることは提案していない。

(4) 所有者不明土地の管理命令の取消し等について、次のような規律を設けることで、どうか。

- ① 所有者不明土地管理人は、(1)ア①の命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該土地の上にある動産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該土地又は共有持分の所在地の供託所に供託することができる。
- ② 所有者不明土地管理人は、(4)①による供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならない。
- ③ 裁判所は、所有者を知ることができないことを理由に(1)ア①の命令をした場合において所有者及びその所在を知ることができたとき、所有者の所在を知ることができないことを理由に(1)ア①の命令をした場合において所有者の所在を知ることができたとき、所有者不明土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき

(所有者不明土地管理人が管理すべき財産の全部が(4)①により供託されたときを含む。) その他命令の対象とされた土地又はその共有持分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、所有者不明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、当該命令を取り消さなければならない。

④ ③により(1)ア①の命令が取り消されたとき(所有者及びその所在を知ることができた場合又は所有者の所在を知ることができた場合に限る。)は、所有者不明土地管理人は、当該所有者に対し、その事務の経過及び結果を報告し、当該命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産を引き渡さなければならない。

○中間試案第2、1(1)「所有者が不明である場合の土地の管理命令」

オ 供託等

① 土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該土地の所在地の供託所に供託することができる。

② 土地管理人は、①の規律による供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

カ 土地管理命令の取消し

裁判所は、所有者を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合においてその所有者を知ることができたとき、所有者の所在を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合において所有者の所在が判明したとき、土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき(土地管理人が管理すべき財産の全部がオ①により供託されたときを含む。)、その他土地管理命令の対象とされた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、土地管理命令を取り消さなければならない。

(補足説明)

1 本文(4)①及び②について

試案第2の1(1)オでは、所有者不明土地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ことを明確にするために、新たに供託原因を創設した上で、供託の要件及び対象並びに公告の手續について提案していたところ、パブリック・コメントにおいては賛成の意見が多数を占めた。

これを踏まえ、本文(4)①及び②においては、試案第2の1(1)オと同じ内容を提案している。

なお、意見の中には、当事者及び利害関係人による供託金還付請求の権利行使の機会を確保するために、公告に加え、土地の登記記録を通じた公示の仕組みについても検討すべきとの指摘があった。

前記本文(1)イ④においては、土地管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権

で、遅滞なく、当該命令の対象とされた土地又はその共有持分について、当該命令の登記を嘱託しなければならない旨の規定を設けることを提案している。

そして、所有者不明土地管理人が土地を売却し、その代金を供託することによって管理命令が取り消された場合には、当該命令の抹消の登記と土地の売買を原因とする所有権の移転の登記がされることから、この登記記録によっても、利害関係人等は供託の事実を推知し得ると考えられる。

なお、土地の所有者が死亡し、その法定相続人の全員が相続の放棄をしたケースなど、相続人のあることが明らかでない場合において、その土地について選任された所有者不明土地管理人がその土地を売却し、その代金を供託したときは、当該供託金還付請求権の存在及び金額は、相続財産管理人（民法第952条）選任の際の予納金額を判断するに当たり、一考慮事情となり得ると考えられる。

2 本文(4)③について

(1) 試案第2の1(1)カでは、土地管理命令の取消事由及びその申立権者等について提案していたところ、パブリック・コメントにおいては賛成の意見が多数を占めた。

もっとも、意見の中には、所有者を知ることができないことを理由に所有者不明土地管理人を選任した場合には、「その所有者を知ることができたとき」を取消事由とするのではなく、「その所有者及びその所在を知ることができたとき」を取消事由とすべきとの指摘があった。

(2) 確かに、上記の場合に「その所有者を知ることができたとき」を取消事由とすると、所有者が判明したもののその所在が不明であるケースであっても、土地管理命令を取り消すことになるが、このようなケースでは、所有者が判明した後もなお同じ管理人による管理を継続することが望ましいことが多いと考えられる。また、このようなケースで、土地管理命令を一旦取り消した上で所有者の所在不明を理由に改めて所有者不明土地管理人を選任することは迂遠であるとも考えられる。

そこで、本文(4)③においては、所有者を知ることができないことを理由に所有者不明土地管理人を選任した場合には、「その所有者を知ることができたとき」を取消事由とするのではなく、「その所有者及びその所在を知ることができたとき」を取消事由としている。

3 本文(4)④について

所有者及びその所在を知ることができた又は所有者の所在を知ることができたことによって、③により本文(1)ア①の命令が取り消されたときは、管理命令の対象となっていた土地等は、所有者において管理がされることが想定される。

そこで、本文(4)④では、この場合には、所有者不明土地管理人は、当該所有者に対し、その事務の経過及び結果を報告し、当該命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産を引き渡さなければならない旨を提案している。