

第4節 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令

【前注 令和3(2021)年改正】

令和3年法律24号により、民法第2編第3章に第4節「所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令」(264条の2～264条の8)が新設された。これは、所有者又はその所在が不明の状態となっている土地及び建物(共有に属する土地又は建物の共有者又はその所在が不明の場合は、当該共有者の共有持分)につき、所定の要件の下で、裁判所によって選任された管理人に、当該土地又は建物(共有者又はその所在が不明の場合は、その共有持分)の管理及び処分を行う権限を専属させる制度である。これは、当該土地又は建物がその所有者以外の者に与える不利益を回避するために、所有者の所有権を制限する内容をもつことから、第3章「所有権」に規律が設けられた。

(松尾弘)

◆第264条の2

(所有者不明土地管理命令)

第264条の2 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共有持分を対象として、所有者不明土地管理人(第4項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。)による管理を命ずる処分(以下「所有者不明土地管理命令」という。)をすることができる。

- 2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地(共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地)にある動産(当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

- 3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、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ついて、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明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。

【条文の概要】

本条は、所有者不明土地管理命令の発令要件、所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ目的物の範囲、及び所有者不明土地管理人の選任について定める。所有者不明土地管理命令は、所有者を特定することができず、又は所有者の所在が不明（所在等不明）となっている土地につき、管理人を選任し、円滑かつ適正な管理を行うことができるようにする制度である。

所有者不明土地制度は、特定の土地の所有者が所在等不明となっている場合に、当該土地について管理人を選任し、管理を行うものであり、特定の「物」に着目した管理制度である。この点で、消息不明となった不在者の財産全体について管理を行う不在者財産管理人（25～29条）の制度と異なる。それは不在者という「人」に着目した管理制度といえる。相続財産の管理人（897条の2）、相続財産の清算人（936、952、953条（以上、各条の【条文の概要】参照）、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合の相続財産の管理制度（令和3年法律24号改正前952条1項）、法人の清算人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律209条2項、会社法478条2項）なども同様である。これら「人」に着目した財産管理制度の場合、対象財産が共有物で、複数の共有者が所在不明になっている場合は、所在不明の共有者ごとに管理人を選任する必要がある。また、所有者を特定することができないときは、「人」に着目した管理制度を用いることはできない。

これに対し、所有者不明土地管理制度は、①所有者の所在が不明の場合のみならず、所有者を特定することができない土地についても用いることができる。また、②当該土地が共有で、複数の共有者の所在等が不明であっても、複数の不明共有者の持分全体について1人の管理人を選任することができる。さらに、③所有者不明土地管理命令の効力は、所在等が不明の所有者が所有する他の財産には及ばないことから、予納金の額も節約できる。

***** 論 点 *****

- 1 所有者不明土地管理命令はどのような場合に発令されるか
- 2 所有者不明土地管理命令の申立権者
- 3 所有者不明土地管理人の選任
- 4 所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ財産の範囲
- 5 所有者不明土地管理命令の変更及び取消し

論点 1 所有者不明土地管理命令はどのような場合に発令されるか

裁判所は、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土地（土地が共有の場合は、共有者〔複数の場合もあり得る〕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、②必要があると認めるときは、③利害関係人の申立てにより、当該申立てに係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）をすることができる（264条の2第1項）。

(1) 「所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない」とは、①所有者が誰か判明しない特定不能の場合、及び、②たとえ所有者が判明していても所在不明の場合の双方（所有者の所在等不明）を意味する。共有地については、共有者の全部又は一部が所在等不明の場合が所有者の所在等不明に当たり、当該所在等不明共有者の「共有持分」を対象に、所有者不明土地管理命令が発令される。複数の共有者の所在等が不明の場合は、その所在等不明共有者の持分を一括して1人の所有者不明土地管理人を選任し、その管理に委ねることができる。264条の5第2項（所有者不明土地管理人の誠実・公平義務）は、そのことを前提にしている。その場合、所在等不明共有者の持分が遺産共有の持分であるか、それ以外の通常共有の持分であるかを問わない。

どのような場合に所有者が所在等不明といえるかは、本条の趣旨に照らして相当と考えられる程度の調査を尽くしても、所有者（共有者を含む。以下同じ）が所在等不明の状態にあると解されるかどうかによる。通常は、不動産登記簿、住民票、法人登記簿などを調べても、所有者やその所在が分からないときは、所在等不明に当たると解される。実際は、個別事案ごとに、裁判所が判断することになる。例えば、自然人の場合、不動産登記簿及び住民票に記載された住