

善管注意義務を果たす視点から分析する
ゴール（手続の終わり方）から分析する
使いやすさ・使いにくさから分析する

不在者財産管理人選任の申立て、相続財産清算人選任の申立て、
所有者不明土地・建物管理命令の申立て、管理不全土地・建物
管理命令の申立て

2025年9月19日金曜日

菊地法律事務所 弁護士 菊地智大

資料をご覧いただきありがとうございます。

ご覧いただくにあたりご注意いただきたいことがございます。

- 1 この資料は、第23回東京都空き家対策連絡協議会の講演のために作成しました。
- 2 この資料の作成年月日は、2025年9月16日火曜日です。
- 3 将来の改正、運用変更等にご注意ください。
- 4 特に申立てを予定している際は、この資料ではなく、最新の資料、最新の情報をご参照ください。
- 5 どの事案も個別の事情があります。
- 6 対応に悩むことも珍しくありません。
- 7 顧問弁護士・役所内の弁護士等、時には、その案件について弁護士に依頼して、前提事情を正確に把握してもらいながら、継続的に対応してもらえるようにすることをお勧めします。
- 8 どの手続をどう利用するかについては、どれに該当するかの判断が求められます。
- 9 事案ごとの対応として、顧問弁護士・役所内の弁護士等、時にはその案件について弁護士に依頼して、ご相談されることをお勧めします。

10 意見を述べたかのように見える箇所があるかもしれませんが、意見と呼べるようなものではなく、このような考え方もあり得るように思われますがいかがでしょうか？というくらいにご理解いただければ幸いです。

1 空き家問題に対処するための条例を制定していますか？
2 ごみ屋敷の問題に対処するための条例を制定していますか？
3 予納金相当額、申立準備のために費やしたうちの一定の費用が、「滞納処分することができる」という法律が今後できたと仮定すれば、手続を利用してみようと思いますか？
4 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度(施行日2026年4月1日)、マンション(空室)問題には、ご関心はありますか？
5 京都市は新しい税金を導入予定のようですが、新しい税金の導入は、検討されていますか？

特に、異動されたばかりの方は、仕事が(理論も実践も)たいへんであると推察申し上げます。

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律127号)。
- 2 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)。
- 3 民法、行政代執行法。
- 4 法律改正・アップデートの視点。
- 5 事実の調査が困難。
- 6 事態が日に日に悪化する中、連絡を無視し続けられている。
- 7 事態が日に日に悪化する中、住民からの苦情が続いている。
- 8 自治体のお金(予算)の問題でも悩まされる等々。

- 1 地域の住民から苦情が出てても放置して放っておいて、酷いケースでは土地は荒れ果て悪臭を放ち屋根は崩落した状態に陥るまで放置しておきながら、管理人である弁護士には、所有者等のために、自己の財産に対するのと同じの注意（民法413条1項）を超え、善管注意義務（家事事件手続法146条6項、家事事件手続法208条、民法644条、民法264条の5第1項、民法264条の8第5項、民法264条の11第1項、民法264条の14第4項）が課している手続を利用するという視点。
- 2 申立てに期間制限はないという視点。
- 3 代執行との組み合わせを考える視点。
- 4 代執行ができない種類の悩み（空家法13条参照）。
- 5 まちの安全、通学路の安全、（保育園児の）お散歩コースの安全を確保する視点。補助金活用の視点。大阪府北部地震、ブロック塀の崩壊事案を教訓とする視点などもあります。
- 6 ここが改正されれば利用が促進されるのではないかという視点でもお考えいただければ幸いです。

第1 不在者財産管理人（民法25条1項、家事事件手続法145条）

- 1 申立てができる法律の根拠
空家法14条1項、所有者不明土地法42条1項。
- 2 できること（権限）民法28条
保存行為、物又は権利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除却は、権限を超える行為
- 3 除却、売却は、「権限を超える行為」。家庭裁判所の許可が必要。
→申立てをすると決めた以上は、家庭裁判所の許可を得ることができるよう事前準備。
- 4 管轄

不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所（家事事件手続法145条、民法22条、民法23条）。

不在者の従来の住所地又は居所地が不明のときは、不在者の「財産の所在地」を管轄する家庭裁判所、又は東京家庭裁判所（家事事件手続法7条、家事事件手続規則6条）。

- 5 予納金 事案ごとに異なること 30万円～50万円？
- 6 除却、売却は、「権限を超える行為」で予納金は増額され得ます。
- 7 除却の場合は、除却に要する費用相当額の予納が求められます。
- 8 預金口座を開設するにも、お金がかかることはご存じですか？
- 9 予納金が不要と言われるケース
「不在者自身の財産から支出されるべきである」という原理原則論に戻った処理と言えます。
- 10 予納金相当額が戻ってくるケース
- 11 事後的にでも予納金相当額を取り戻すことができるかどうか
→現金預金の存在。高く売れる土地である。

第2 相続財産清算人（民法952条1項、家事事件手続法203条1号）

- 1 申立てができる法律の根拠
空家法14条1項、所有者不明土地法42条1項。
- 2 権限 最終的には国庫に帰属させる（民法959条）
保存、利用又は管理行為を行う不在者財産管理人との違い。
- 3 最終的には国庫帰属とは言え、不動産は引き取りたがらない実情
国庫に帰属する不動産等の取扱いについて（令和2年12月14日財理第3992号財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛の通知）参照。
- 4 管轄 家事事件手続法203条1号
相続が開始した地を管轄する家庭裁判所

- 5 予納金 事案ごとに異なること 100万円？
- 6 予納金が不要と言われるケース
「被相続人自身の財産から支出されるべきである」という原理原則論に戻った処理と言えます。
- 7 予納金相当額が戻ってくるケース
- 8 処分の見込みがないとき、費用不足の場合は、選任審判が取り消されることもあります。
- 9 そもそも、処分の見込みがない、費用不足である場合は、申立てをすることが適切と言えるでしょうか？
- 10 申立てをする以上は、適切な時期を選んで、選任審判が取り消されることのない状況を作っておく必要があります。

第3 所有者不明土地管理命令（民法264条の2第1項） 所有者不明建物管理命令（民法264条の8第1項）

- 1 申立てができる法律の根拠
空家法14条2項、所有者不明土地法42条2項、5項。
- 2 権限「専属する」
民法264条の3第1項、民法264条の8第5項
- 3 管轄 非訟事件手続法90条1項
裁判を求める事項に係る不動産の所在地を管轄する地方裁判所
- 4 予納金 事案ごとに異なること 30万円？
- 5 申立人の調査が不十分で、予納金が増額されるケース。
- 6 申立人自身が買い取りたいと希望しても、善管注意義務を果たす管理人の判断で、買い取りの希望が叶うとは限りません。
- 7 本当に緊急性が高い案件で、この手続を使うかどうか、別の手段を用いるかは、どのようにお決めになられますか？
- 8 自治体主導の視点？
- 9 予納金が納付されなければ命令は発令されません。

- 10 追加予納を求められたにもかかわらず拒否した場合は、命令が取り消されます。
- 11 申立てをする以上は、適切な時期を選んで、命令が取り消されることのないようにする必要があることは、不在者財産管理人、相続財産清算人と同様です。
- 12 管理人が選任された後、現金預金が発見されてしまうケース。
- 13 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）6条4項はありますが、区分所有建物の専有部分と共有部分に対しては、区分所有建物の管理に特化した新しい財産管理制度ができました。

第3 管理不全土地管理命令（民法264条の9第1項） 管理不全建物管理命令（民法264条の14第1項）
--

- 1 申立てができる法律の根拠
空家法14条3項、所有者不明土地法42条3項、4項、5項。
 - 2 権限「専属する」ではないこと
 - 3 管轄 非訟事件手続法91条1項
裁判を求める事項に係る不動産の所在地を管轄する地方裁判所
 - 4 予納金 事案ごとに異なること
 - 5 所有者からの反発があるケースは使えますか？
 - 6 所有者不明土地法40条に該当しない場合、或いは、空家法22条ではなく13条に留まる場合は、どうしますか？
 - 7 実効性があるケース？
 - 8 後見開始（成年後見）の申立て？
 - 9 自治体にやってもらうことを期待して自らは積極的な動きをしない所有者？
 - 10 いわゆるごみ屋敷の問題で使えますか？
- 以上です ご覧いただきありがとうございます