

東京都空き家対策連絡協議会講演

第23回 2025年9月19日実施

2025年9月19日金曜日

菊地法律事務所 弁護士 菊地智大

目次です

- 1 ご利用上の注意点について(5頁～13頁)
- 2 条文の確認(14頁～61頁)
- 3 仕組みがわかることと実際に使えることは別です
 - ◆ 理論を理解することと実践の違い(62頁～63頁)

目次です

- 4 行き詰まった際のヒントとなる視点 列挙しました
 - ◆ 空き家問題ではなくても活用できます(64頁～79頁)
- 5 代執行か裁判所を利用するか 考察(80頁～117頁)
 - ◆ 略式代執行、所有者不明土地管理命令の可能性
 - ◆ 実際利用する際の難しさ

目次です

- 6 土地・建物が同一人所有ではないとき(118頁～131頁)
 - ◆ 建物解体費を持ち出したくないときの考察
 - ◆ 工作物責任 緊急事務管理 土地の占有権限
建物収去土地明渡請求訴訟
- 7 空き家一軒壊すようにマンション壊しますか？
(132頁～141頁)

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点を申し上げます

- 1 この資料の作成年月日について
- 2 将来の改正、運用改善にご注意ください
- 3 具体的な事情を踏まえた対応について
- 4 どの手続をどう利用するかについて
- 5 意見を述べているかのような記載箇所について

この資料は
第23回東京都空き家対策連絡協議会の
講演のために追加で作成しました

この資料の作成年月日は
2025年9月18日木曜日です

ご自身のお好きな色のマーカーで
印をつけてご活用いただければ幸いです

将来の改正、運用変更等に
ご注意ください

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

区分所有建物の管理に特化した財産制度 2026年4月1日に施行されます

条文もその都度ご確認されることを
お勧めします

どの事案も個別の事情があります
対応に悩むことは珍しくありません

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ようようにすること
をお勧めします

どの手続をどう利用するかについて

どれに該当するのか判断が求められます
事案ごとの対応として(ケースバイケースで)
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

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

適用関係と適用される条文を
必ずご確認ください

空家等対策の推進に関する特別措置法

一例を挙げますと

平成26年当時の14条と今の14条は違います

空家等対策の推進に関する特別措置法

- ① 14条1項→不在者財産管理人
相続財産清算人
- ② 14条2項→所有者不明建物管理命令
- ③ 14条3項→管理不全土地管理命令
管理不全建物管理命令

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

- ① 42条1項→不在者財産管理人、相続財産清算人
- ② 42条2項→所有者不明土地管理命令
- ③ 42条3項→管理不全土地管理命令
- ④ 42条4項→管理不全土地管理命令
- ⑤ 42条5項→当該請求(②③④)と併せて
所有者不明建物管理命令
管理不全建物管理命令

財産管理人等選任事件の新受件数及び 管理継続中の件数の調査結果について (令和6年)

裁判所のホームページにあります
直接ご確認されることをお勧めします

https://www.courts.go.jp/toukei_siryou/siryo/zaisankanrikensuu/index.html

空家等対策の推進に関する特別措置法

14条1項に基づく不在者財産管理人選任事件
令和6年1月～12月 24件とのことです

実際に裁判所のHPでご確認ください

空家等対策の推進に関する特別措置法

14条1項に基づく相続財産清算人選任事件
令和6年1月～12月 184件とのことです

実際に裁判所のHPでご確認ください

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

42条1項に基づく不在者財産管理人選任事件
令和6年1月～12月 25件とのことです

実際に裁判所のHPでご確認ください

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

42条1項に基づく相続財産清算人選任事件
令和6年1月～12月 41件とのことです

実際に裁判所のHPでご確認ください

略式代執行

空家等対策の推進に関する特別措置法 22条10項、22条12項

「代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。」と改正されたため
費用回収がしやすくなり使いやすくなりました

緊急代執行

空家等対策の推進に関する特別措置法 22条11項、22条12項

費用回収しやすく使いやすいうように新設されました
「代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、
これを徴収することができる。」

情報を集めるために活用できます

空家等対策の推進に関する特別措置法 10条3項

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

立入調査の権限

空家等対策の推進に関する特別措置法9条

1項～5項まであります

立入調査の権限

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法41条

1項、2項（準用条文）があります

空家等の管理に関する民法の特例

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条1項

市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要がある
と認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）
第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定に
よる相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条1項

この条文が特例として新設されたため
市区町村が不在者財産管理人選任申立て
相続財産清算人選任の申立てをするのに
「利害関係人」にあたるという主張は
しないで済むようになりました

不在者の財産の管理

民法25条1項(2項もあります)

従来の住所又は居所を去った者(以下「不在者」という。)がその財産の管理人(以下この節において単に「管理人」という。)を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

相続財産の清算人の選任

民法952条1項(2項もあります)

前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。

空家等の管理に関する民法の特例

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条2項

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条2項

この条文が特例として明文化されたため
市区町村が所有者不明建物管理命令の申立てを
するのに「利害関係人」にあたるという主張は
しないで済みます

所有者不明建物管理命令

民法264条の8第1項(5項まであります)

民法264条の8第1項

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建物（建物が数人の共有に属する場合にあつては、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建物の共有持分）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、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人（第4項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。）をすることができる。

空家等の管理に関する民法の特例

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条3項

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

空家等対策の推進に関する特別措置法 14条3項

この条文が特例として明文化されたため
市区町村が管理不全土地管理命令の申立て
管理不全建物管理命令の申立てをするのに
「利害関係人」にあたるという主張はしないで済みます

管理不全土地管理命令

民法264条の9第1項(3項まであります)

民法264条の9第1項

裁判所は、所有者による土地の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第3項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「管理不全土地管理命令」という。）をすることができる。

管理不全建物管理命令

民法264条の14第1項(4項まであります)

民法264条の14第1項

裁判所は、所有者による建物の管理が不適當であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第3項に規定する管理不全建物管理人をいう。第4項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

所有者不明土地の管理に関する民法の特例

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条1項

- 所有者不明土地につき
- その適切な管理のため
- 特に必要があると認めるとき

国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次項及び第5項並びに次条第2項及び第5項において「国の行政機関の長等」という。）は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

所有者不明土地の管理に関する民法の特例

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条2項

- 2 国の行政機関の長等は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の2第1項の規定による命令の請求をすることができる。

所有者不明土地管理命令

民法264条の2第1項(4項まであります)

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つては、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。

所有者不明土地の管理に関する民法の特例

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条3項

3 市町村長は、管理不全所有者不明土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項の規定による命令の請求をすることができる。

一 当該管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。

二 当該管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

所有者不明土地の管理に関する民法の特例

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条4項

- 4 市町村長は、管理不全隣接土地につき、次に掲げる事態の発生を防止するため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 一 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地における土砂の流出又は崩壊その他の事象によりその周辺の土地において災害を発生させること。
 - 二 当該管理不全隣接土地及び当該管理不全隣接土地に係る管理不全所有者不明土地の周辺の地域において環境を著しく悪化させること。

所有者不明土地の管理に関する民法の特例

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法42条5項

5 国の行政機関の長等は、第2項(市町村長にあつては、前3項)の規定による請求をする場合において、当該請求に係る土地にある建物につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、当該請求と併せて民法第264条の8第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

所有者不明土地管理人の権限

民法264条の3第1項「専属する」

前条第4項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、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所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ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（以下「所有者不明土地等」という。）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。

所有者不明建物管理人の権限

民法264条の8第5項
民法264条の3第1項「専属する」

5 第264条の3から前条までの規定は、所有者不明建物
管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

管理不全土地管理人の権限

「専属する」条文がありません
民法264条の10第1項参照

専属する⇔権限を有する

民法264条の10第1項

管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産（以下「管理不全土地等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。

管理不全建物管理人の権限

「専属する」条文がありません
民法264条の14第4項参照

専属する⇔権限を有する

民法264条の14第4項

4 第264条の10から前条までの規定は、
管理不全建物管理命令及び管理不全
建物管理人について準用する。

管理不全土地管理人
管理不全建物管理人

民事執行法6条1項
破産法84条のような
条文がありません

民事執行法6条1項本文

執行官は、職務の執行に際し抵抗を受けるときは、その抵抗を排除するために、威力を用い、又は警察上の援助を求めることができる。

破産法84条

破産管財人は、職務の執行に際し抵抗を受けるときは、その抵抗を排除するために、裁判所の許可を得て、警察上の援助を求めることができる。

登記の嘱託

非訟事件手続法90条6項、16項

所有者不明土地管理命令

所有者不明建物管理命令

登記を確認して知ることができます

教訓を込めて

仕組みがわかること
≠実際に使えること

教訓を込めて

- 1 事案に応じた対応
- 2 実情に合わせた対応
- 3 柔軟な対応
- 4 ケースbyケース
- 5 臨機応変な対応

教訓を込めて

つもりにならないようにする

教訓を込めて

- 1 わかったつもり
- 2 わかっているつもり
- 3 できたつもり

教訓を込めて

- 4 見ているつもり
- 5 聞いているつもり
- 6 知っているつもり

教訓を込めて

- 7 始めたつもり
- 8 明日もやるつもり
- 9 終わったつもり

教訓を込めて

- 10 意思共有したつもり
- 11 方針共有したつもり
- 12 チームワークあるつもり

教訓を込めて

- 13 見落としはないつもり
- 14 思い込みはないつもり
- 15 準備は万端のつもり

教訓を込めて 言うは易し行うは難し

- 1 目的・手段
- 2 複合的総合的な判断
- 3 手段は複数立てておく
- 4 事情に応じて最善の手段を選ぶ

正確な事実判断 情報の鮮度も問題

- 1 状況は刻一刻と変化する
- 2 人の気持ち 変わる・変わらない
- 3 ある時点では仮に正確であったとしても
- 4 時が経てば状況は変化する
- 5 勇気を持って、労をいとわず再確認をする

迷ったら現場に立つ

- 1 現場に行く以上は、必ず何か新しいことは絶対に把握する意気込みを持つ
- 2 におい、空気感はオンラインでは？
- 3 立つ場所、見る場所を変える

迷ったら現場に立つ

- 4 匂い？臭い？
- 5 朝・昼・夜
- 6 晴れの日・雨の日・曇りの日
- 7 暑い日・寒い日等々
- 8 マイホーム買うときの下見の意気込み？

今、どの目線に立っていますか？

- コップに水が100ml入っている
- コップにはまだ半分水が入っている
- コップにはもう半分しか水が入っていない

今、どの目線に立っていますか？

- 事実目線
- 積極目線
- 消極目線

今、どの目線に立っていますか？

- 楽観的な目線
- 悲観的な目線
- バランスを取ろうとする目線

今、どの目線に立っていますか？

- やる気満タン目線
- ソコソコ目線
- やる気なし目線
- バランスを取ろうとする目線

同じ事態に直面しても
考え方次第で
発言も行動も違ってきます

先例がない場合

- やり遂げて第一例目にしよう
- やり方わからないしやめておこう

選択の視点

- 1 自治体が主導権を持って対処したい
- 2 裁判所の許可、管理人の判断に委ねたい
- 3 費用回収の視点

相続財産管理事件
相続財産管理人の選任がされた後に相続人としての
権利を主張する者が出現したケース

ある

法制審議会民法・不動産登記法部会第10回会議 参考資料5

預金通帳払戻を受ける権限
どう解釈されているでしょうか？

所有者不明土地管理人に権限は
所有者不明建物管理人に権限は

あります・ありません

預金通帳払戻を受ける権限

所有者不明土地管理人に権限は
所有者不明建物管理人に権限は

~~あります~~・ありません

これに対し

預金通帳払戻を受ける権限

不在者財産管理人に権限は
相続財産清算人に権限は

あります・~~ありません~~

建物を解体している最中に
預金通帳が見つかりました

所有者不明建物管理命令申立事件
どうなるのでしょうか？

建物を解体している最中に
預金通帳が見つかりました

どういう通帳であるか（名義、金額等）

事実の確認が必要です

1万円の通帳か
1000万円の通帳か

金額の多い少ないで
取扱に違いはあるでしょうか？

土地・建物が同一所有者
所有者不明である
建物は解体するしかない
建物解体後の土地であれば
売れると見越したケース

どのような手段を選択しますか？

まだ実務でも理論的にも詰められていない内容があります

不在者財産管理人選任申立て

相続財産清算人選任申立て

建物を解体し土地を売却するという一連の行為を
不在者財産管理人、相続財産清算人に任せる

確認の視点

- 1 「自治体が代執行はしない」という決断でもあります
- 2 代執行はやりたくないから裁判所を利用するという姿勢ではありませんか？
- 3 建物解体は裁判所の許可が必要です
- 4 確実に許可を得ることはできますか？

不在者財産管理人又は 相続財産清算人は利用するが 建物は代執行で壊すパターン

- 4 略式代執行→申立て→土地の売却→回収
- 5 緊急代執行→申立て→土地の売却→回収
- 6 申立て→行政代執行→土地の売却→回収

確認の視点

- 1 緊急代執行新設前、略式代執行が国税徴収法の例による
ことができなかった時代は(不在者財産管理人又は相続
財産管理人)申立て→行政代執行→土地の売却の手段を
採っていました
- 2 国税徴収法の例によることができるようになり、費用回収
のしやすさの視点に立って行政代執行にこだわる必要は
なくなりました

不在者財産管理人
相続財産清算人に代えて
所有者不明土地管理命令申立てで
対応できるでしょうか？

- 7 略式代執行→申立て→土地の売却→回収
- 8 緊急代執行→申立て→土地の売却→回収

不在者財産管理人
相続財産清算人に代えて
所有者不明土地管理命令申立てで
対応できるでしょうか？

- 7 ~~略式代執行→申立て→土地の売却→回収△？~~
- 8 ~~緊急代執行→申立て→土地の売却→回収△？~~

略式代執行、緊急代執行により
建物が解体されているとすれば
所有者不明建物管理命令は
利用できなくなっています

不在者財産管理人 相続財産清算人に代えて 所有者不明土地管理命令申立てで 対応できるでしょうか？

所有者不明土地管理人を滞納者とみて土地の差押えができるという解釈が取ればよいのですが難しい解釈と解し、略式代執行、緊急代執行をした場合で、土地を売って回収できそうな場合は、不在者財産管理人又は相続財産清算人選任申立てを基本する考え

- 1 略式代執行又は緊急代執行により、既に建物を解体している場合は、所有者不明建物管理命令の申立てをすることはできなくなっていること
- 2 所有者不明土地管理人は、あくまで土地の管理人であり、建物を壊した費用を支払う義務はないこと
- 3 土地と建物が同一所有者であることに着目し、国税徴収法の例により、建物の略式代執行又は緊急代執行の費用について、土地の差押えがしたいと考えたとしても、所有者不明土地管理人への送達で、差押えの効力が発生するという解釈は難しいこと
- 4 所有者不明土地管理人では対応できないと解しても、事案に応じて不在者財産管理人又は相続財産清算人を選任すれば、対応できること

ご注意ください

確定した扱いは見当たりません
所有者不明土地管理命令申立て
所有者不明建物管理命令申立てを
絡めた手段で行けるかどうか
申立前に裁判所と協議されることを
お勧めします

所有者不明土地管理人の権限に 債務の弁済は含まれますか？

法制審議会民法・不動産登記法部会第18回会議 部会資料43

部会資料33の補足説明(11ページ)に記載したとおり、所有者不明土地管理人には所有者の財産及び負債の状況を調査する権限がないため、土地所有者の負う債務の弁済は、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。

所有者不明土地管理人 略式代執行、緊急代執行（建物）の 費用の弁済は 職務権限に含まれますか？

→「含まれない」と解釈では支払ってもらえない
所有者不明土地管理人は、土地の管理人であって
『建物の』費用を支払う義務は負わない

国税徴収法68条2項 土地の差押えができると解釈できれば 何とかかなりそうですが・・・

仮に、所有者不明土地管理人が、債務を負っていないと解釈したとしても、土地の差押えができれば、土地の任意売買の際に差押えの解除と引き換えに支払いを受けることができるので、何とかかなりそうですが・・・

国税徴収法68条2項の「滞納者」 一体誰のことですか？

前項の差押の効力は、その差押書が滞納者に
送達された時に生ずる。

国税徴収法68条2項の「滞納者」 一体誰のことですか？

- 1 不在者財産管理人
- 2 相続財産清算人
- 3 所有者不明土地管理人
- 4 所有者不明建物管理人

「滞納者」に該当すると解することはできるでしょうか？

国税徴収法68条2項の「滞納者」 一体誰のことですか？

- 1 不在者財産管理人
- 2 相続財産清算人

「滞納者」に該当すると解します

国税徴収法68条2項の「滞納者」 一体誰のことですか？

所有者不明土地管理人も該当すると解すれば
土地の差押えはできるという結論になりますが、
債務の弁済の権限はないこと、土地の管理者に過ぎない
ことを前提とするならば難しい解釈と解さざるを得ません

国税徴収法68条2項の「滞納者」 一体誰のことですか？

物単位の所有者不明土地管理人は該当しないと
解すれば送達を受けても効力は発生しません

→結局、所有者不明土地管理命令の申立てでは
対応できないことになります

略式代執行、緊急代執行
国税徴収法の例によるから
回収しやすくなったとしても

結局、土地の差押えのためには
差押えをする相手を設定する必要があります

所有者不明土地管理人は 差押えの相手としては設定できない

特化しているがために権限職務の範囲外となる
特化しているということは、万能ではない
ということでもあります

差押えの相手としては設定するには

- 1 不在者財産管理人
- 2 相続財産清算人

事案に応じてどちらかを選任すれば
彼らを相手に設定して土地の差押えができます

不在者財産管理人
相続財産清算人に代えて
所有者不明土地管理命令
所有者不明建物管理命令申立てで
対応できるでしょうか？

9 所有者不明土地・建物管理命令申立て
→行政代執行→土地の売却→回収

不在者財産管理人
相続財産清算人に代えて
所有者不明土地管理命令
所有者不明建物管理命令申立てで
対応できるでしょうか？

9 所有者不明土地・建物管理命令申立て
→行政代執行→土地の売却→回収○？

- 1 建物を管理処分する権限は所有者不明建物管理人に専属すること(民法264条の8第5項)
- 2 所有者不明建物管理人は、空家法22条1項～3項記載の助言、指導、勧告、勧告にかかる措置の命令の対象となると解し得ること
- 3 以上を前提とすれば、建物管理人に対して必要な措置を取る義務を負わせることはできると解し得ること
- 4 建物管理人は費用の前払いを要求する形で予納金の増額を求め得る立場にあること
- 5 土地の所有者と建物の所有者が同一である場合、建物の行政代執行の費用は土地売却代金で回収できる

- 1 土地の所有者と建物の所有者が同一であること
- 2 所有者不明土地・建物管理命令の申立て
- 3 行政代執行を所有者不明建物管理人宛に行う
- 4 行政代執行に要した費用を所有者不明建物管理人に請求する
- 5 土地と建物が同一所有者であるため土地の売却代金から行政代執行に要した費用は回収し得る

ご注意ください

確定した扱いは見当たりません
所有者不明土地管理命令申立て
所有者不明建物管理命令申立てを
絡めた手段で行けるかどうか
申立前に裁判所と協議されることを
お勧めします

更地にしないで売れるでしょうか？

基礎を残した状態で土地は売れますか？

- 1 建物の基礎を残した土地は買いますか？
- 2 当然に更地を求めているのでは？

土地を買いたいと思う人はどのような希望を持つか
十分お考えいただく必要があります

所有者不明土地管理命令の申立てで 対応できるようになったケース

所有者不明土地(≡所有者がわからない空き家)に
倒れそうな樹木がある場合
樹木伐採だけを職務として
所有者不明土地管理人に対処してもらうことは可能
土地に特化した制度となったことのメリットと言えます

所有者不明土地と空き家の所有者が
違っていたとしても
所有者不明土地管理命令の申立てで
対応できるようになったケースです

ただし、土地と建物の所有者が異なる場合は
空き家の解体に要した費用は、土地の売却代金では
充当ができないため戻ってきませんと解されています

土地・建物

- 同一の所有者である
- 同一の所有者ではない

土地・建物 同一所有者ではないケース

建物を解体して土地を売却しても
建物解体費は
土地の売却代金から回収はできない？

自治体が予納金を負担する場合

建物解体費を持ち出しにならないようにする

実践できそうな考え方はないでしょうか？

視点

- 1 利益相反の問題、馴れ合い、善管注意義務
- 2 土地の占有権原は証明できるか
- 3 工作物責任 民法715条
- 4 緊急事務管理 民法698条
- 5 所有権に基づく建物収去土地明渡請求訴訟

工作物責任追及の視点

- 1 建物が崩れ、ごみがあふれている等の事情
- 2 土地を貸すことも売ることもできない
- 3 土地の有効利用ができない
- 4 工作物責任を追及することはできるか？
→土地所有者から建物所有者の責任追及

緊急事務管理の視点

緊急事務管理として建物の解体を職務とするため
自治体が、所有者不明土地管理人選任の申立てが
可能かどうか。

建物解体を職務とするため、解体費用相当額は、
所有者不明土地管理命令申立事件の予納金となる。
⇔緊急事務管理という理論は成り立ち得るでしょうか？

建物収去土地明渡請求の視点

所有者不明土地管理人が、所有者不明建物管理人を
建物収去土地明渡請求訴訟の被告とする前提で、
選任後に所有者不明建物管理人選任の申立てを
することは可能でしょうか？

予納金を回収したいという視点

- 1 所有者不明土地管理人が緊急事務管理として建物を解体する費用、求償するために所有者不明建物管理人を被告とする訴えを提起して対応する費用は、所有者不明土地管理命令申立事件の予納金にできる。となれば
 - 土地売却代金からの戻りが期待できます

予納金を回収したいという視点

- 2 所有者不明土地管理人が、所有者不明建物管理命令を申立て、所有者不明建物管理人を被告にして所有権に基づく建物収去土地明渡請求訴訟を提起するとすれば、原状回復義務を履行できるよう原状回復に要する費用及び被告として活動するに必要な弁護士費用相当額の予納が必要となる。

予納金を回収したいという視点

- 3 仮に所有者不明土地管理命令事件の予納金として、原状回復に要する費用等が予納され、その予納金を用いて、所有者不明土地管理人が、所有者不明建物管理命令申立てをしたとなれば、土地売却代金からの戻りが期待できます

予納金を回収したいという視点

どのような方法であれば
成り立ち得るでしょうか？
役所内でご検討ください

ご注意ください

利益相反の問題、馴れ合い、善管
注意義務、債権回収の視点などを
持った上で、通用するかどうかは、
申立前に裁判所と協議されることを
お勧めします

土地・建物 同一所有者ではないケース

土地所有者が自治体の費用で
建物を壊してくれるのを待っている

土地所有者が自治体の費用で
建物を壊してくれるのを待っている

土地の所有者に建物解体の費用を
全額ではなかったとしても
支払ってもらうことはできないでしょうか？

将来遭遇する課題となるかもしれません

危機感を持っていますか？

それとも

他人事ですか？

マンションが倒壊しそうです
住民は全員退去しました

さて、自治体のお金で
マンション壊しますか？

修繕積立金は
管理会社の運転資金に充てられました

社長は逮捕されましたが
修繕積立金はありません

管理会社に損害賠償請求をしたいですが

管理会社は破産しました

一軒家を壊すように
マンション壊しますか？

淡路島巨大観音像の解体費
9億円との報道があります
自治体で支出できますか？

空き家一軒を壊すのとは
比べものにならない支出です

将来、タワーマンションは
大丈夫でしょうか？

土地基本法4条2項

土地は、投機的取引の対象と
されてはならない。

マンションは投機的取引の対象と
なっていないのでしょうか？

転売は？

マンション価格の現状
居住目的と投資目的

マンションの投機的取引を前提とする 建設それ自体

規制する世の中になるでしょうか？

条件を付けて建設する？

どうするのがよいとお考えですか？

本日はありがとうございました

東京都空き家対策連絡協議会講演

第23回 2025年9月19日実施

2025年9月19日金曜日

菊地法律事務所 弁護士 菊地智大