

はじめに

今回は、令和 3 年の民法改正のうち財産管理制度に係る条項を取り上げ、その内容や立法趣旨、主な論点、不動産実務への影響について概観している。本稿はその続編である。本稿では、第 264 条の 8(所有者不明建物管理命令)について取り上げる。なお、法令、文献、資料等の名称については、その 1 での略称をそのまま用いている。章番号については、その 1 を引き継ぐ形にしている。論点に関しては、既述の制度に係る論点と重複するものについては、適宜割愛している。

2. 所有者不明建物管理命令: 第 264 条の 8

改正法	現行法
<p><u>(所有者不明建物管理命令)</u>                      第二百六十四条の八 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(第四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。</p> <p>2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物(共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である建物)にある動産(当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物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。)及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。</p> <p>3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物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。</p> <p>4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。</p> <p>5 第二百六十四条の三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。</p>	<p>(新設)</p>
<p><u>【非訟事件手続法】</u>  <u>(所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令)</u>                      第九十条 (1～15 略)</p> <p>16 第二項から前項までの規定は、民法第二百六十四条の十四第一項に規定する管理不全建物管理命令及び同条第三項に規定する管理不全建物管理人について準用する。</p>	<p>(新設)</p>

## (1) 改正内容

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又はその共有持分について、利害関係人の請求により、当該所有者不明建物等を対象として、所有者不明建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる(改正法第 264 条の 8 第 1 項)。所有者不明建物管理命令においては、必ず所有者不明建物管理人を選任しなければならない(改正法第 264 条の 8 第 4 項)。

嘱託登記、所有者不明建物管理人に係る権限・義務、所有者不明建物管理人の解任・辞任、費用・報酬等については、所有者不明土地管理命令に係る規定を準用する(改正法第 264 条の 8 第 5 項、改正非訟法第 90 条第 16 項)。

## (2) 改正の趣旨

建物は、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、建物の所有者又は共有者やその所在が不明である場合には、建物の利用・管理に支障が生じ、土地の場合と同様に社会経済に悪影響をもたらす。実際、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、一部は周辺環境等に悪影響を及ぼしている。

そこで、建物についても、現行の不在者財産管理制度等における不在者等の財産全般を管理しなければならないに伴うコスト等の負担を軽減する観点から、個別の建物の管理に特化した新たな財産管理制度を設けたものである<sup>1</sup>。

所有者不明建物の管理を実効的に行うことを可能とするため、所有者不明建物管理人は、その建物のみならず、当該建物にある動産(当該建物の所有者等が所有するものに限る。)及び建物の敷地利用権についても管理処分権を有する<sup>2</sup>。特に敷地利用権については、建物管理のために建物を売却することが適切なケースにおいて、もし建物とともに借地権等敷地利用権を移転させることができないとすると、売却された建物は存立の基礎を失うことにより売却自体が困難となることから、所有者不明建物管理人による処分を可能とする必要がある<sup>3</sup>。

なお、所有者不明建物管理人の権限・義務、所有者不明建物管理人の解任・辞任、費用・報酬等に係る規定の趣旨については、所有者不明土地管理命令におけるところと同じである。

## (3) 改正に当たっての論点

### ① 区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権並びに共用部分の取扱い

区分所有建物の専有部分の所有者が所在等不明であり、当該専有部分が管理されずに放置され、それによって他の専有部分の所有者に被害が生じているような場合についても所有者不明建物管理命令を認めるべきか。区分所有建物については、区分所有者が建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)第 6 条第 1 項)をした場合又はそのおそれがある場合には、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ができる(同法第 57 条～第 59 条)。また、区分所有者が所在等不明である場合には、管理費等の不払いとなることが通常であるが、長期かつ多額の管理費等の滞納も、共用部分に係る区分所有者の共同の利益に反する行為に該当し<sup>4</sup>、同法第 57 条～第 59 条の適用対象となり得る。したがって、区分所有建物については、これら

<sup>1</sup> 中間試案補足説明 p64。

<sup>2</sup> 中間試案補足説明 p66・55・62。

<sup>3</sup> 部会資料 28p3～4。

<sup>4</sup> 稲本洋之助・鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法[第 2 版]」(日本評論社 2004 年)p46。

の規定により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り、区分所有法に加えて所有者不明建物管理命令を認める意義に乏しい<sup>5</sup>。

他方、区分所有建物においては、区分所有者は全員で建物等の管理を行う団体を構成して集会等により建物等の管理を行うこととされ(同法第3条)、集会の決議は区分所有者及び議決権を基にした多数決で決することとされており(同法17条等)、区分所有関係特有の意思決定方法が採用されている。そして、区分所有者が所在等不明となった場合には、集会決議で議決権行使をすることがないことになるが、区分所有法上は常に反対の議決権を行使したのと同様に扱われることになる。したがって、所在等不明の区分所有者に係る対応は、専有部分のみならず建物等の管理に関する意思決定全般に関連するものであり、区分所有法制の根幹にかかわる課題として、区分所有関係の実態を踏まえて検討されるべきものと考えられる<sup>6</sup>。

したがって、区分所有建物の専有部分・共用部分については、改正法第264条の8は適用しないこととされた(改正後の区分所有法第6条第4項)。

## ② 建物を所有するための敷地利用権がない場合

建物が無権原で建てられており、建物を所有するために敷地利用権がない場合については、所有者不明建物管理人は、その建物の管理行為をする権限を有するものの、不在者自身を超える権限はないため、基本的には敷地所有者が敷地の使用を承諾しない限り、管理人がその建物の敷地を使用することはできず、敷地所有者との交渉等により事案に応じた対応がなされることになる<sup>7</sup>。

## ③ 賃料・地代の支払義務の有無

建物所有者が賃借権等敷地利用権を有している場合、所有者不明建物管理人は土地所有者に対して賃料又は地代の支払いをしなければならないか。この点については、管理人が賃料等支払いの原資を有しているケースは多くなく、仮に原資があったとしてもその支払いにより修繕等建物管理に必要な行為ができなくなるときは、賃料等の支払いに応ずることは相当でない。賃料等の支払いがその職務の目的に必ずしも合致するわけではないことからすると、管理人が賃料等の支払いをしないからといって直ちに善管注意義務違反に当たるわけではない<sup>8</sup>。なお、管理人が、賃貸借契約が解除されて建物の撤去を求められることを防止する観点から、任意に弁済すること自体は許されると解されるが(民法第474条第1項・第2項)、管理人自身の財産が責任財産になるものではない<sup>9</sup>。

土地の所有者による賃料等支払いの請求についても、所有者不明建物管理命令制度を設ける主たる目的は、あくまで建物の適切な管理を実現する点にあるのであって、その敷地利用権の管理そのものを目的とするものではなく、管理人が訴えの被告となるものではない。

建物所有者が無権原で建物を所有し、土地を不法占拠している場合には、土地所有者に対して建物取去義務及び管理人による管理開始後に発生した賃料等相当額の損害賠償義務を負うのは建物所有者であって、その義務の履行は管理人の職務の範囲に含まれるものではない。したがって、これらに関する訴えについても、管理人が被告になるわけではない<sup>10</sup>。

<sup>5</sup> 中間試案補足説明 p66。

<sup>6</sup> 部会資料 28p8。

<sup>7</sup> 部会資料 28p4。

<sup>8</sup> 部会資料 28p4～5。

<sup>9</sup> 部会資料 44p5。

<sup>10</sup> 部会資料 28p5。

#### ④ 建物取壊しの可否

所有者不明建物管理人は、所有者の所在等が不明となっている建物の所有者及び利害関係人の利益を保護しつつ、建物の適切な管理を図ることをその職務とするものであるが、一般的には、建物の取壊しは、建物についての所有権を消滅させる行為であり、基本的には管理人が自ら建物を取り壊すことは許されない。もともと、建物が管理不全の状態となり周囲に損害を与えている場合において、その建物に財産的価値がなく、修繕には多額の費用がかかるといったような、建物の存立を前提としてその適切な管理を続けることが困難なケースであって、所有者の出現可能性などを踏まえても建物を取り壊しても建物所有者に不利益を与えるおそれがないときであれば、管理人が裁判所の許可を得た上で建物を取り壊すことも可能であると考えられる<sup>11</sup>。

もともと、建物が取り壊されると、管理人は、建物を売却するなどしてその代金を管理に要した費用に充てることができなくなる。そのため、建物の取壊しが予定される場合には、それに要する費用などを事前に申立人に予納させる必要があり、予納金が納付されない場合には、建物の取壊しをすることができないので、管理命令が取り消されることになる<sup>12</sup>。

なお、土地とその上の建物の所有者が同じで、所有者不明状態である場合において、それぞれ所有者不明土地管理人と所有者不明建物管理人が選任されているときは、所有者不明建物管理人が建物を取り壊し、それに要した費用に充てるために、所有者不明土地管理人が更地となった土地を売却することもあると考えられる<sup>13</sup>。これに対して、土地と建物の所有者が異なるときは、このような処理をすると、本来は建物所有者が負担すべき除去費用を土地所有者に負担させることとなるため、土地所有者との関連で善管注意義務違反に当たるおそれがあり、これを認めることは難しいと考えられる<sup>14</sup>。

この点に関連して、土地とその上の建物の所有者が異なる場合においては、建物の取壊しについては申立人が予納金を納めて費用負担する一方、土地については更地となって価値が上がり売却すればその分の利益を得る。要は土地を更地にすることについて土地所有者がフリーライドすることになりかねないとの懸念も示されている<sup>15</sup>。

#### ⑤ 空家特措法との関連

所有者不明建物管理命令は、その対象を空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）上の特定空家等（同法第 2 条第 2 項）に該当するか否かで区別することは想定しておらず、特定空家等に至る前の状態の建物であっても、所有者不明状態にあるのであれば、必要に応じて所有者不明建物管理人の選任をすることがあると考えられる。なお、現行法上、特定空家等に至るまでの建物については、その所有者が所在不明になっているときは、地方公共団体が申立人となり不在者財産管理人の選任を行うことなどによって建物の管理が図られているといわれており、所有者不明建物管理人についても同様の需要があるものと考えられる<sup>16</sup>（(4)①参照。）。

#### ⑥ 所有者不明土地管理人と所有者不明建物管理人とをいずれも選任する場合

所有者不明土地管理人と所有者不明建物管理人とをいずれも選任する場合において、同一人を選任することは可能か。この点については、個別事案における裁判所の判断に委ねられるところではあるが、土地と建物の所

<sup>11</sup> 部会資料 28p5。

<sup>12</sup> 部会資料 44p3。

<sup>13</sup> 部会資料 44p3。

<sup>14</sup> 部会資料 56p19。

<sup>15</sup> 第 18 回議事録 p25 佐久間幹事・山野目部会長発言。

<sup>16</sup> 部会資料 44p2。

有者が同じであれば、一人の管理人を選任しても差し支えないケースが多いと思われる。他方、土地と建物の所有者が異なる場合には、利益相反の観点から、一人の管理人を選任すべきでないケースもあると考えられる<sup>17</sup>。

#### ⑦ 未登記建物について

築古の建物などについては未登記のものも少なくないが、未登記建物について所有者不明建物管理命令が発せられた場合における公示方法については、引き続き検討するとされている<sup>18</sup>。おそらく表示登記については、登記官の職権でなされるのであろうが(不動産登記法第 28 条)、特に所有者不特定の建物についてどのように対応するのが課題となる。

また、未登記の建物の中には老朽化等により建物としての認定ができないものも想定される<sup>19</sup>。この場合、建物登記自体が困難で所有者不明建物管理命令の登記をすることができないことから、所有者不明建物制度の対象とすることはできず、土地上の動産などとして所有者不明土地管理制度又は管理不全土地管理制度において取り扱うほかないと考えられる<sup>20</sup>。

### (4) 不動産実務への影響

#### ① 老朽化した空家の撤去の促進

わが国には地方部や大都市周縁部を中心に多数の空家が存することは周知の事実であり、そしてそれらの空家のうち、少なからざる数については十分な維持管理がなされず老朽化しており、周辺環境に悪影響を及ぼし又は及ぼすことが懸念されている。これら老朽化した建物の中には、所有者の所在等が不明であるものもかなり含まれると推察される。老朽化した空家の撤去等に係る法制度としては、既に触れた空家特措法が存するものの、民間サイドにおいて使える法的枠組みは、物権的請求権くらいしか見当たらなかった。

今回所有者不明建物管理制度が設けられたことにより、所有者不明建物管理人の選任を申し立てて管理人が当該建物を撤去する。あるいは、所有者不明土地管理人と所有者不明建物管理人の選任を申し立てて管理人が土地・建物を不動産事業者等に売却し、不動産事業者等が建物を撤去して土地の有効活用を図るといった手法がとれるようになった。もちろん、建物の撤去費用を建物所有者が負担することは期待できないため、建物の底地に経済的価値が存する場合でなければ、制度の活用を期待しづらいのも確かである。

なお、いずれ空家特措法上の特定空家としての撤去も視野に入れつつ、市町村が当面の最低限の維持管理を目的として、所有者不明建物管理人の選任を申し立てるといった場面も想定される。従来は不在者財産管理人を用いてきたケースでも、特定の建物に特化した制度として所有者不明建物管理人に代替されていくものと考えられる((3)⑤参照。)

#### ② 古民家等の保存・管理

歴史的民俗的に価値のある古民家等の中には、その所有者が所在等不明で適切な維持管理がなされず老朽化が懸念される事例も想定される。このような古民家等の保存・管理に向けた手法として、所有者不明建物管理制度を活用することも考えられるのではないか。例えば、古民家の保存・活用を手掛けている一般社団・財団法人や NPO 法人、地域にある古民家の維持と活用を望む地元の団体などが所有者不明建物管理人の選任を申し立てる。その後選任された管理人から申立人側が古民家を買収した上保存・活用してもよいが、申立人側が

<sup>17</sup> 部会資料 56p19。

<sup>18</sup> 部会資料 44p3。

<sup>19</sup> 第 13 回議事録 p37 国吉委員発言。

<sup>20</sup> 部会資料 44p3。

管理人から当該古民家等を借り受けるというパターンもあると考える<sup>21</sup>。

申立人が古民家等を買受ける場合には、当面の管理に充てる管理費用のほか買取代金を確保するなどしておく必要があるのに対し(1. (3)③参照。)、賃貸借の場合は管理費用ないし賃料相当額で済む分申立人側で当初用意しなければならない金銭の額は低く抑えられる。少なくとも日常的な維持・管理は賃借人側で行うこととなり、管理人側の負担は最低限なものにとどまる。管理人は賃借人から毎月賃借料を得ることになるので、管理人の報酬はここから支弁することが可能である(逆に言うと、管理人報酬相当額を賃借料として支払うといった対応も可能であろう。)。管理人は賃借人としての地位を継続する必要があるため、売却する場合とは異なり管理命令が取り消されて管理人としての職務が終了するわけではないが、ある程度持続可能なスキームとして設計できるのではないかと。売却とは異なり所在等不明所有者の所有権自体は存続するため、古民家保存という公益的色彩を帯びることもあり、裁判所も許可を出しやすいものと推察される。なお、短期賃貸借や使用貸借であれば、利用行為の一環として裁判所の許可が不要とされる可能性もある<sup>22</sup>。使用貸借の場合には、申立人が別途管理報酬を支払うことになろう<sup>23</sup>。

特に居住していた建物所有者が死亡したが法定相続人全員が相続放棄したケース(1. (1)③a 参照。)などでは、空家のまま放置されていたケースとは異なり建物の損傷程度も比較的小さいことが多いと考えられることから、修繕費用が少なく済む分活用の余地が大きいものとする。

以下、次稿に続く。

(齋藤 哲郎)

---

<sup>21</sup> この場合、建物の借受希望者が所有者不明建物管理命令に係る利害関係者といえるかも問題にはなる。ただ、買受希望者が利害関係人に含まれるのであれば(1. (3)③参照。)、後述のように所有権移転を伴わず賃料収入も得られることになる賃貸借を希望する者を利害関係人に含まれないとする理由はないと考える。もちろん、もっと明確な利害関係があるのであれば(例えば、地域の団体が申し立てる場合で、その構成員たる近隣居住者に建物に起因する損害が生じるおそれがある場合)、そちらを根拠に申し立てればよい。申立人と借受人とが同一人である必要もない(例えば、建物に起因する損害のおそれがある隣接地の所有者が管理命令を申し立て、NPO 法人が管理人から建物を借り受けるといったパターンである。)

<sup>22</sup> 所有者不明建物管理人の権限とされている「所有者不明建物等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」(改正法第 264 条の 8 第 5 項が準用する改正法第 264 条の 3 第 2 項第 2 号)は、権限の定めのない代理人の権限を定める民法第 103 条第 2 号の文言と同じである。そして、本条は、不在者財産管理人の権限を定める民法第 28 条において準用されている。処分の権限を有しない者が可能な賃貸借(短期賃貸借)として、3 年以下の建物の賃貸借が挙げられている(民法第 602 条本文・第 3 号)、ここでの「処分の権限を有しない者」には不在者財産管理人や権限の定めのない代理人も含まれるとされている(潮見佳男「新契約各論 I」(信山社 2021 年) p361)。所有者不明建物管理人の権限を定める文言も不在者財産管理人等のそれと全く同じなのであるから、所有者不明建物管理人も利用行為として 3 年以下の建物の賃貸借が可能ということになる。この場合、正当事由がなければ建物賃貸借契約更新を拒絶できないとする借地借家法第 28 条との関係が問題になることから、3 年以内の定期建物賃貸借を用いることになろう。

<sup>23</sup> 使用貸借を用いる場合においても、上記脚注と同じ趣旨から契約期間を 3 年以内とするか、目的・期間を定めない使用貸借とする(この場合、貸主はいつでも契約を解除できる(民法第 598 条第 2 項))のが望ましいのではないかと考える。また、使用貸借を用いた場合、賃料収入が存しないことになるため、管理人の善管注意義務違反となるおそれもある(この点では、管理人報酬見合いの賃料による賃貸借として構成する方が無難かもしれない。)。なお、申立人側の建物使用を管理人からの建物管理業務の委任として構成することも考えられるが、単なる受任希望者では所有者不明建物管理命令に係る利害関係人として位置づけることが難しいと思われ、別途明確な利害関係がない限り裁判所の許可がなされないと考える。