

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 3 回目である。本稿では、第 264 条の 9～第 264 条の 13(管理不全土地管理命令)、第 264 条の 14(管理不全建物管理命令)及び第 25 条～第 29 条(不在者の財産の管理)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・その 2 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・その 2 を引き継ぐ形にしている。また、今回取り上げている論点の中には改正後の家事事件手続法との関連が深いものも含まれている関係上、改正家事事件手続法(以下「改正家事法」という。)の条項の一部も新旧対照表に掲載している。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。

3. 管理不全土地管理命令: 第 264 条の 9～第 264 条の 13

改正法	現行法
<p>(管理不全土地管理命令)</p> <p><u>第二百六十四条の九 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当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(第三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。</u></p> <p><u>2 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産(当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。</u></p> <p><u>3 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(管理不全土地管理人の権限)</p> <p><u>第二百六十四条の十 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。</u></p> <p><u>2 管理不全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。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。</u></p> <p style="margin-left: 20px;"><u>一 保存行為</u></p> <p style="margin-left: 20px;"><u>二 管理不全土地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</u></p> <p><u>3 管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分についての前項の許可をするには、その所有者の同意がなければならない。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(管理不全土地管理人の義務)</p>	

第二百六十四条の十一 管理不全土地管理人は、管理不全土地等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。 (新設)

2 管理不全土地等が数人の共有に属する場合には、管理不全土地管理人は、その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。

(管理不全土地管理人の解任及び辞任)

第二百六十四条の十二 管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等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、管理不全土地管理人を解任することができる。 (新設)

2 管理不全土地管理人は、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。

(管理不全土地管理人の報酬等)

第二百六十四条の十三 管理不全土地管理人は、管理不全土地等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。 (新設)

2 管理不全土地管理人による管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担とする。

#### 【非訟事件手続法】

(管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令)

第九十一条 (1・2 略) (新設)

3 裁判所は、次の各号に掲げる裁判をする場合には、当該各号に定める者の陳述を聴かなければならない。ただし、第一号に掲げる裁判をする場合において、その陳述を聴く手続を経ることにより当該裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、この限りでない。

一 管理不全土地管理命令(民法第二百六十四条の九第一項に規定する管理不全土地管理命令をいう。以下この条において同じ。) 管理不全土地管理命令の対象となるべき土地の所有者

(二～五 略)

(4 略)

5 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、その土地の所有者(その共有持分を有する者を含む。)のために、当該金銭を管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所在地の供託所に供託することができる。この場合において、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。

6 裁判所は、管理不全土地管理命令を変更し、又は取り消すことができる。

7 裁判所は、管理すべき財産がなくなったとき(管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。)その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、管理不全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、管理不全土地管理命令を取り消さなければならない。

(8～10 略)

#### (1) 改正内容

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つ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ついて、利害関係人の請求により、当該管理不全土地等を対象として、管理不全土地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 9 第 1 項)。管理不全土地管理命令においては、必ず管理不全土地管理人を選任しなければならず(改正法第 264 条の 9 第 3 項)、管理不全土地管理人は、管理不全土地等及びそこから得られた財産の管理及び処分をする権限を有する(改正法第 264 条の 10 第 1 項)。管理不全土地管理命令を発出する場合には、裁判所は、土地所有者の陳述を聴か

なければならない。ただし、陳述を聞く手続を経ることにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、この限りでない(改正非訟法第 91 条第 3 項本文・第 1 号)。

管理不全土地管理人は、自らの裁量で保存行為及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲での利用・改良行為をすることができる。そ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。ただし、許可のないことをもって善意・無過失の第三者に対抗することはできない(改正法第 264 条の 10 第 2 項)。また、土地の処分についての許可をするには、土地所有者の同意がなければならない(同条第 3 項)。管理不全土地管理人は、土地所有者のために、善良な管理者の注意をもってその権限を行使しなければならない、数人の共有持分を対象とする場合には、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(改正法第 264 条の 11)。

管理不全土地管理人がその任務に違反して管理不全土地等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、管理不全土地管理人を解任することができる(改正法第 264 条の 12 第 1 項)。管理不全土地管理人は、正当な事由のあるときは、裁判所の許可を得て辞任することができる(同条第 2 項)。

管理不全土地管理人は、所有者不明土地等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、費用・報酬は管理不全土地等の所有者の負担とする(改正法第 264 条の 13)。

裁判所は、管理不全土地管理命令を変更し、又は取り消すことができる(改正非訟法第 91 条第 6 項)。管理すべき財産がなくなったとき(管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。)その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、裁判所は管理命令を取り消さなければならない(同条第 7 項)。

## (2) 改正の趣旨

### ・改正全体の趣旨

土地に関しては、社会経済情勢の変化を背景に、所有者の土地への関心が薄れがちになり、土地が管理されずに放置されて周囲に悪影響を及ぼす事態が発生している。このような事態にかんがみると、土地所有者及びその所在が明らかである場合であっても、現に土地が管理不全状態になっているときは、土地所有権に制約を加え、その土地を適切に管理することを可能とする土地管理制度を設けて、土地所有権の内容に新たな調整原理を導入することが考えられる。

土地が適切に管理されておらず、そのことによって他人の権利や又は法律上の利益が受忍限度を超えて侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、現行法でも物権的請求権や人格権に基づき正措置を求めることができる。もっとも、草木が繁茂したり、廃棄物の不法投棄が繰り返されるなど継続的な管理が必要となるケースや、あらかじめ正措置の内容を確定させることが困難であり訴訟手続で権利行使をすることが難しいケースなどでは、土地管理人による管理を認めることが必要な場合もあると考えられる<sup>1</sup>。

そこで、所有者による土地の管理が不相当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対応し、土地の円滑かつ適正な管理を図るため、土地所有権に制約を加え適切な管理を可能とする当該土地の管理に特化した制度(管理不全土地管理命令)を創設したものである。

なお、土地が共有である場合においては、共有者の一部でも土地を適切に管理している者がいるときは、「所有者による土地の管理が不相当であること」には該当しないため、所有者不明土地管理命令とは異なり、共有持分で管理人を選任することはしない<sup>2</sup>。

<sup>1</sup> 中間試案補足説明 p68、部会資料 39p13。

<sup>2</sup> 中間試案補足説明 p69。

### ・土地所有者の陳述聴取手続

管理不全土地管理制度では、土地所有者の所在等が判明している場合が多いが、その場合所有者自らが保存行為等を行う機会を与える必要があるとともに、所有者は管理費用等を負担するなどの影響を受けることから、所有者に手続保障を図るべきである<sup>3</sup>。したがって、管理不全土地管理命令の発出に当たっては、土地所有者の陳述を聴く手続を設けたものである。

ただし、管理不全土地の管理においては、落石・土砂崩れが発生した場合等緊急の対応が求められるケースもあり、陳述聴取手続を経ては土地の適切な管理の実現に支障を来たす場合も存する。このため、陳述聴取手続を経ることにより土地の管理の目的を達することができない事情があるときは、陳述聴取を経ずとも管理不全土地管理命令をすることができることとしている<sup>4</sup>。

### ・管理不全土地管理人の権限

管理不全土地の適切な管理を実現する観点から、管理不全土地管理人は、その土地のみならず、当該土地にある動産(当該土地の所有者が所有するものに限る。)及びそれらの価値代替物についても管理処分権を有する。ただし、所有者不明土地管理制度とは異なり、この管理処分権は、所有者不明土地管理人に専属しない。管理不全土地管理人は、処分行為をすることを基本的には予定していないからである<sup>5</sup>。したがって、第三者が土地所有者本人と売買契約等を締結することも可能であり、取引の安全を損なうこともないため、所有者不明土地管理命令とは異なり登記事項とはなっていない。

他方、この制度は土地の適切な管理を主目的とするものであるから、管理不全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、処分行為、変更行為等それを超える行為をするには、土地所有者の財産に与える影響が大きいことに配慮し、裁判所の許可を得る必要があるとしている。また、処分行為については、所有者の意思を尊重する観点から、その所有者の同意を要求している。なお、管理不全土地管理人と取引した善意の第三者の保護規定については、所有者が判明しているときであっても発令されることがあること、管理不全土地管理人には処分権限が専属しないことや、表見代理の規定とのバランス等を考慮して、土地所有者の静的安全に一層配慮した規律が望ましいとして、所有者不明土地管理人とは異なり第三者の善意無過失を要件としている<sup>6</sup>。

なお、管理不全土地管理制度では、基本的に土地の所有者の所在等が判明していることが多く、土地に関する訴訟を提起しようとする者は、土地の所有者を被告として訴訟手続を進めればよく、管理人を被告とする必要はない<sup>7</sup>。したがって、所有者不明土地管理制度とは異なり、管理不全土地管理人は、管理不全土地等に係る訴訟の原告・被告とはならない。

### ・管理不全土地管理人の義務

管理不全土地管理人は、土地を適切に管理することを職務としていることから、土地所有者等のために善良な管理者の注意をもってその職務を行う義務を負う<sup>8</sup>。また、共有地である場合には、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ため、共有持分権者全員のために誠実かつ

<sup>3</sup> 中間試案補足説明 p71、部会資料 39p17。

<sup>4</sup> 部会資料 39p23。

<sup>5</sup> 部会資料 39p18。

<sup>6</sup> 部会資料 50p5、部会資料 52p15、部会資料 56p22・23。

<sup>7</sup> 中間試案補足説明 p71。

<sup>8</sup> 部会資料 39p19。

公平にその権限を行使しなければならない<sup>9</sup>。

#### ・管理不全土地管理人の辞任・解任

管理不全土地管理人が、その任務に反して管理命令の対象とされた土地に著しい被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、管理人の辞任を無限定に認めることも相当ではないと考えられる。そこで、裁判所は、上記のような事由があるときは、利害関係人の申立てにより管理人を解任することができ、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<sup>10</sup>。

#### ・管理不全土地等に係る管理費用・報酬

管理不全土地管理人は、土地の所有者に代わって土地を管理する者であるから、土地の所有者の委託を受けて土地を管理する者がいる場合と同様に、その管理費用・報酬は、土地の所有者が負担すべきである<sup>11</sup>。したがって、管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担としている。

### (3) 改正に当たっての論点

#### ① 所有者不明土地管理制度との関係

管理不全土地管理制度は、規定上土地所有者の所在等が判明している場合に限られているわけではない。したがって、所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人との重複が生ずる可能性も存する。この場合、所有者の管理処分権は、所有者不明土地管理人に専属することから(改正法第 264 条の 3 第 1 項)、所有者不明土地管理人の権限が優先する。実際上の運用では、所有者不明土地管理命令が発せられていれば、管理不全土地管理命令の申立ては却下され、管理不全土地管理命令が発せられた後に所有者不明土地管理命令が発せられれば、管理不全土地管理命令は取り消されることになる<sup>12</sup>。

また、管理不全土地管理人が選任された場合において、土地を処分しようとする時点で土地所有者が所在不明になっていたときには、所有者の同意を得ることができず管理不全土地管理制度の下での処分は困難となる。この場合は、管理不全土地管理命令はいったん取り消され、所有者不明土地管理命令を改めて申し立てることになる<sup>13</sup>。

#### ② 管理費用・報酬の負担について

前述のとおり、管理不全土地等に係る管理費用、管理不全土地管理人の報酬は、管理不全土地の所有者の負担となる。もっとも、実際の運用では、管理不全土地の所有者がこれを事前に納めることは期待し難く、管理費用・報酬は、いったん申立人が予納した予納金から支出され、予納金を納めた申立人は、管理不全土地の所有者に対して不当利得返還請求等をすることによって予納金を回収することになる<sup>14</sup>。

なお、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ことが困難であることが見込まれる場合には、仮に管理不全土地管理命令が発せられたとしても直ちに取消がなされることになるから、管理不全土地管理命令の申立ては却下されることになる<sup>15</sup>。

<sup>9</sup> 部会資料 50p6。

<sup>10</sup> 部会資料 39p19。

<sup>11</sup> 部会資料 39p19。

<sup>12</sup> 部会資料 39p16。

<sup>13</sup> 第 24 回議事録 p24 大谷幹事・藤野委員発言。

<sup>14</sup> 部会資料 39p19。

<sup>15</sup> 部会資料 39p20。

### ③ 土地所有者が管理不全土地管理人による管理行為を拒む場合

まず、土地所有者が管理不全土地管理人による管理を拒む行為をすることが想定されるケースについては、管理不全土地管理人に管理させることが相当でなく、物権的請求権等により是正すべきであるから、そもそも管理不全土地管理命令が発令されない。

また、管理不全土地管理命令が発せられ管理不全土地管理人が選任されたが、その後土地所有者が管理不全土地管理人による土地の立入りを不当に拒むような場合においては、このような妨害行為は管理人の管理権を侵害するものであり、管理人は、管理権侵害を理由に訴訟においてその妨害行為の停止を求めることができるし、緊急を要するケースでは民事保全を活用することも考えられる<sup>16</sup>。さらに、この対立がひどくなり、適切な管理ができず管理人の選任状態を継続していくことが相当でないということになると、管理命令の取消をすることによって管理人との関係をなくすことになる<sup>17</sup>。

なお、土地所有者が、妨害行為ではなく自ら管理行為をすること自体は妨げられない<sup>18</sup>。

### ④ 第三者による侵害行為があった場合

管理不全土地管理命令の対象である土地について、土地所有権を侵害するような第三者の行為があった場合においては、管理不全土地管理人は、管理処分権が侵害されているということで、妨害排除請求をすることができる。訴訟上においては、あくまで管理人が自己の権利を行使するものであり、土地所有者の所有権の主張・立証は不要であり、管理命令が出ていることで足りる。なお、所有権の確認訴訟など所有者を本人とすべき類型の訴訟では、管理人は当事者適格を有しない<sup>19</sup>。

### ⑤ 土地に賃借人がいる場合

対象となる土地に賃借人がいる場合であっても、要件を満たせば管理不全土地管理命令は発せられるのか。この場合、管理不全土地管理人は、土地の保存行為をするために、その賃借人の占有を排除することはできるのか。土地所有者が同意すれば、管理人は土地の売却等処分行為をできるのか<sup>20</sup>。

賃借人が普通に土地を使用しているのであれば、管理不全土地管理制度の適用は通常考えられない。あり得るのは、法的には賃借人がいるが、賃借人は実際には使用収益しておらず、土地の管理状態が悪化しているケースである。この場合は、所有者ができる限度では、管理人も管理行為をすることができる。賃借人の権限を制約することは想定していない<sup>21</sup>。

### ⑥ 侵害状態が不可抗力により生じた場合

例えば地震や台風などにより所有地内の斜面が崩壊し、近隣にも損害が生じるおそれが生じた場合、その斜面崩壊自体は土地所有者に責を帰すことのできない不可抗力によるものであったと認められるときでも、管理不全土地管理命令の申立ては可能であろうか。

この点について、「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」が、天災等不可抗力により生じた場合であっても、その侵害状態が生じた後に適切に対応しないケースについては、管理不全土地管理制度の適用対象となる。「土地の管理が不適當であることによって」という文言は、管理の不適

<sup>16</sup> 部会資料 50p5。

<sup>17</sup> 第20回議事録 p19 大谷幹事発言。

<sup>18</sup> 第20回議事録 p24 大谷幹事発言。

<sup>19</sup> 部会資料 52p16、第20回議事録 p26～28 松尾幹事・大谷幹事・垣内幹事・宮崎関係官発言。

<sup>20</sup> 第20回議事録 p20 蓑毛幹事発言。

<sup>21</sup> 第20回議事録 p22 大谷幹事発言、p23 脇村関係官発言。

当と過去の侵害状態の発生との間に因果関係を求めているものではなく、管理の不相当と現在の侵害状態の継続との間に因果関係があれば足りるという趣旨である<sup>22</sup>。

#### (4) 不動産実務への影響

##### ① 公共インフラの保全

鉄道、送電施設、通信施設、上水道等の公共インフラに対して、落石、倒木、土砂崩れ等によりその運用に重大な支障が生じるおそれが生じた、あるいは実際に支障が生じたケースにおいて、その要因となった事象が発生した土地の所有者の所在が不明であったり、土地所有者が要因の除去を拒んだりした場合において、速やかに管理不全土地管理人を選任して管理人が要因の除去を行うことが期待される<sup>23</sup>。前者の場合においては、所有者不明土地管理人の選任も考えられるが、所在等不明であることに関する調査を行う必要がない分、管理不全土地管理命令の方が速やかな対応が可能である。土地所有者の陳述聴取手続については、このような緊急を要する場合においては省略可能である((3)参照。)

ただし、管理不全土地管理命令は裁判手続を要することから、台風、大雪などにより現に被害発生危険性が高まっており、時間的余裕がない場面では活用しにくい<sup>24</sup>。この点では、相隣関係の規定として検討されていた管理不全土地の管理措置<sup>25</sup>に比べて迅速性において劣ることになる。管理不全土地の管理措置の導入が見送られたことから、管理不全土地管理制度の意義はより大きなものとなったが、特に近隣地の管理不全により公共インフラに重大な支障の発生が予見される場合において、予防的措置の一つとして今後活用されていくことになるのではないかと考える。

なお、公共インフラの近隣地が山林である場合については、そもそも山林には自然災害がつきものであること、山林自体に自然災害の防止効果が潜在していることなどにかんがみ<sup>26</sup>、管理不全土地管理制度に基づき措置を講じてその費用を山林所有者に負担させるといった運用が適切なのかについて慎重に検討する必要があると考える。

##### ② 事業用地の管理不全により近隣地に被害を及ぼす場合

昨今激甚災害が増加する傾向にあるが、民間事業者が保有する土地が被災し、例えばそこで生じた土砂崩壊により近隣の土地に被害又はそのおそれが生じるといったケースも想定される。速やかに被害除去・予防措置を講じればよいが、管理不全状態が継続した場合、近隣土地の所有者等から管理不全土地管理命令の申立てがなされる可能性もある。

管理不全土地管理命令が発せられた場合、当該土地上の動産にも管理不全土地管理人の権限が及ぶことになり、例えば太陽光発電用地であれば太陽光パネルも管理対象となる可能性がある。所有者不明土地管理命令とは異なり、土地所有者が管理権限を失うわけではないが、事業者は自らが想定していた土地利用等ができなくなるおそれもある<sup>27</sup>。逆に言えば、管理不全土地管理制度は、事業者側の速やかな被害除去・予防措置を促す効果を期待することもできると考える。

<sup>22</sup> 部会資料 52p13。

<sup>23</sup> 部会参考資料 6-1p76。

<sup>24</sup> 部会参考資料 6-1p76。

<sup>25</sup> 拙稿「令和3年民法改正の概要と論点～相隣関係 その2(越境した枝の切除、管理不全土地の管理措置)」(土地総研リサーチ・メモ 2021年7月30日)([https://www.lij.jp/news/research\\_memo/20210730\\_2.pdf](https://www.lij.jp/news/research_memo/20210730_2.pdf)) p4。

<sup>26</sup> 部会参考資料 6-1p78。

<sup>27</sup> 荒井達也「Q&A 令和3年民法・不動産登記法 改正の要点と実務への影響」(日本加除出版 2021年)(以下「荒井」という。) p372。



旨については、管理不全土地管理命令におけるところと同じである。建物の処分には裁判所の許可が必要であり、したがって管理不全建物管理人の裁量で建物を撤去することはできない。

### (3) 改正に当たっての論点

#### ① 区分所有建物の専用部分等の取扱い

区分所有建物において管理不全建物管理命令をどう位置づけるべきかについては、所有者不明建物管理命令におけるところと同じである(2. (3)①参照。)。すなわち、区分所有者による専用部分等の管理が不相当である場合には、区分所有建物の管理に支障を生ずることもあり得る。しかしながら、建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はそのおそれがある場合においては、他の区分所有者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る等とされている(区分所有法第 57 条～第 59 条)。

また、区分所有者によって適切な管理のなされていない区分所有建物への対応は、区分所有者の所在不明によって適切な管理がなされていない場合と併せて、区分所有法制のあり方の観点から検討されるべき課題である。

したがって、区分所有建物の専用部分等については、管理不全建物管理制度の対象から除外することとされている(改正後の区分所有法第 6 条第 4 項)。

#### ② 建物所有者が現に建物に居住している場合

建物所有者が現に建物に居住しているが、建物の管理が不適切で他人に損害を与えているような場合については、管理不全建物管理人を選任し、管理人の管理に抵抗するようであれば、管理権を侵害されているとして訴訟を提起するといった対応(3. (3)③参照。)も可能ではある。ただし、このような場合は、直接被害を受けている者が物権的請求権に基づいて訴訟を起こして対応する方が、管理人の報酬等の費用も生じず、より合理的であると考えられる<sup>30</sup>。例えばゴミ屋敷のような場合だと、その建物の所有者にとっては、それが快適であり適切な管理であると認識している可能性があるから、管理不全建物管理人を選任しても、所有者との間で管理方法を調整することは難しいと考えられ、また、それに見合った費用・報酬が支払われる見込みもあまり考えられない<sup>31</sup>。

#### ③ 建物に賃借人がいる場合

土地に賃借人がいる場合と基本的には同様である(3. (3)⑤参照。)。ただ、建物が非常に古くて適切な修繕がなされていないために危険な状態にある建物であっても、そこに賃借人が居住している場合には、管理不全建物管理制度は用いることはできないのかが問題となる。

この点については、建物の修繕義務を負うのは建物所有者であるから、この場合でも管理不全建物管理命令を発することはできる。ただし、居住者の賃借権を不当に侵害することはできず、賃借人を排除して修繕行為ができるわけではなく、賃借人の了解が得られればその範囲で保存行為等ができることになる<sup>3233</sup>。

### (4) 不動産実務への影響

#### ① 老朽化した空家の補修・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

<sup>30</sup> 佐久間他(対談)p22 大谷発言。

<sup>31</sup> 佐久間他(対談)p21 中村発言。

<sup>32</sup> 第 20 回議事録 p22・23 養毛幹事・脇村関係官発言。

<sup>33</sup> なお、この場合は、建物所有者が賃借人に対して建物賃貸借の解約申入れをして 6 カ月後に契約を終了させることになる(借地借家法第 27 条第 1 項)。解約には正当事由が必要であるが(同法第 28 条)、大規模な修繕の必要性は正当事由として認められている(最判 S35.4.26 民集 14-6-1091)。

家のうち、少なからざる数については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。

これらの空家の所有者の中には、必ずしも補修・撤去に否定的なわけではなく、金銭的・事務的な負担を懸念して補修・撤去に踏み切れない者や単なる無関心で放置している者も多いと考えられる。このような空家について管理不全建物管理人が選任されれば、管理人が建物所有者に対して補修・撤去に係るメニューや費用を提示するなどして、建物所有者と近隣住民等との間での落としどころを探ることも可能なのではないか。建物所有者の費用負担能力が乏しいのであれば最低限の補修にとどめる一方、土地売却が見込めるのであれば土地代金を建物撤去費用に充てるといった対応がとれるものとする。

ちなみに、いわゆるゴミ屋敷については、居住する所有者に補修・撤去の意思はないと考えられるため((3)②参照。)、上記のような対応は難しいと思われる。

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、管理不全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。

## 5. 不在者財産管理制度(民法第 25 条～第 29 条)における供託等及び取消

改正法	現行法
<p>(不在者の財産の管理)</p> <p>第二十五条 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。)を置かなかつたときは、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。</p> <p>2 (略)</p> <p>第二十六条～第二十九条 (略)</p> <p>【家事事件手続法】 (供託等)</p> <p>第四百四十六條の二 家庭裁判所が選任した管理人〔筆者注：民法第二十五条第一項・第二十六条及び家事事件手続法第四百四十六條第一項の規定により選任又は改任した管理人〕は、<u>不在者の財産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、不在者のために、当該金銭を不在者の財産の管理に関する処分を命じた裁判所の所在地を管轄する家庭裁判所の管轄区域内の供託所に供託することができる。</u></p> <p>2 家庭裁判所が選任した管理人は、前項の規定による供託をしたときは、<u>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。</u></p> <p>(処分の取消し)</p> <p>第四百四十七條 家庭裁判所は、不在者が財産を管理することができるようになったとき、管理すべき財産がなくなったとき(家庭裁判所が選任した管理人が管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。)<u>その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、不在者、管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、民法第二十五条第一項の規定による管理人の選任その他の不在者の財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならない。</u></p>	<p>(同左)</p> <p>(新設)</p> <p>(省略)</p>

### (1) 改正内容

不在者財産管理人は、自らが管理する不在者の金銭を供託することができる(改正家事法第 146 条の 2 第 1 項)。供託したときは管理人はその旨公告しなければならない(同条第 2 項)。管理すべき財産の全部が供託され

たときは、家庭裁判所は管理人の選任の処分を取り消さなければならない(同法第 147 条)。

## (2) 改正の趣旨

不在者財産管理制度においては、財産管理の必要性や財産の価値に比して管理費用が不相当に高額となった場合など財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、管理人の選任処分の取消の審判をすることとされている(家事法第 147 条)。

しかしながら、管理対象財産として現金や預金債権のみが残存している場合には、「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当するか否か判然とせず、金銭が存在する限り管理を継続している事案もみられる。このような事案で財産管理を継続するしかないとする、管理人の負担の増加を招くほか、管理費用・報酬が増加し、むしろ不在者の利益に反する結果となる可能性がある。

そこで、不在者の利益を図りながら、管理事務の適正化を図るため、管理人は、管理している金銭を供託することができることとし、管理すべき財産全部に当たる金銭についてこの供託がなされた場合には、管理すべき財産がなくなったときに該当することとして、選任処分の取消の審判を行うこととしたものである<sup>34</sup>。

## (3) 改正に当たっての論点

今回の改正内容そのものについては、審議を行った法制審議会民法・不動産登記法部会の委員等からも特に反対意見や論点の提起はなかった。なお、金銭の供託については、金銭を取得するたびに供託することは想定しておらず、基本的には任務の終了が近づいたときにまとめて供託することで足りる<sup>35</sup>。

ちなみに、上記の改正事項以外に、①管理人の職務を限定し、不在者の特定の財産について管理制度を用いることができるようにすること、②管理人選任の申立権者たる利害関係者の範囲を明確化し、特定財産の取得希望者、隣地所有者等の位置づけを明らかにすること、③申立人自身に管理行為を行わせること(申立人を管理人に選任することを含む。)や複数の不在者のために1人の管理人を選任することを可能とし、その際の利益相反行為に関する規律を設けること、以上三点も検討対象とされた。

ただし、いずれについても、現行法の解釈上必ずしも認められないわけではなく、実際の運用上もある程度の対応はなされている<sup>36</sup>。また、不在者の財産全体に対する利益を保護するという不在者財産管理制度の趣旨にかんがみ、認めるべきでないケースも想定され、家庭裁判所の個別判断に委ねるべきであるとして、民法上の規律は設けられなかった<sup>37</sup>。

## (4) 不動産実務への影響

### ① 公共事業における用地買収手続の効率化

不在者財産管理制度は、公共事業の用地買収において活用され、管理人が権限外行為許可を得て事業者不在者の土地を売却することがしばしば行われている<sup>38</sup>。今回の改正により、不在者が当該土地以外に財産を保有していない場合には、売却代金を供託すれば管理人の選任処分は取り消されることになり、管理人の負担

<sup>34</sup> 中間試案補足説明 p76。

<sup>35</sup> 中間試案補足説明 p77。

<sup>36</sup> 例えば、実務上は、不在者が当該土地以外に財産を保有している場合であっても、裁判所と弁護士会が協議をして、管理人の職務内容を特定財産の管理に限定し、それを前提として職務遂行期間を予想した上で予納金を絞るといったことが一部で運用として行われているようである(第 15 回議事録 p26 中村委員発言)。なお、このような場合も、不在者の財産全体に管理が及ぶことを前提とした上で、一応の不在者の所在調査や財産調査を行うことによって、不在者の利益を保護するという不在者財産管理制度の趣旨を踏まえた運用がなされているという(第 18 回議事録 p29 木村(匡)幹事発言)。

<sup>37</sup> 中間試案補足説明 p77～78、部会資料 34p3～4、部会資料 45p1～2。

<sup>38</sup> 部会資料 6p9。

が軽減し、用地買収手続の効率化にもつながるものと考え。

## ② 民間事業者による不在者財産管理制度の活用

民間事業者であっても、不在者財産管理制度の利害関係人として認められる場合がある。今回供託制度が新たに設けられたことにより、不在者の財産状況によっては手続に早期終了が見込まれ、それにより予納金も低額化する可能性がある。なお、本制度は、不在者の財産の保存を目的とした制度であるから、不動産の買受を希望する民間事業者は、裁判所による売却許可の見通しについて慎重に検討する必要がある<sup>39</sup>。

## むすび

以上、令和3年の民法改正のうち、財産管理制度に関する部分について、その趣旨・内容・論点と不動産実務への影響について概観してみた。非訟事件手続法や家事事件手続法など民法に留まらない論点も含んでいるが、とりあえず法制審議会民法・不動産登記法部会の資料をベースに取りまとめたものである。新たな財産管理制度について知りたいとの要請に多少なりとも応えられたらと思うところである。

今回新たに設けられた財産管理制度は、「人」ではなく「物」に即した制度であることに最大の特徴がある。現行法上の財産管理制度は、不在者財産管理制度にしても相続財産管理制度にしても、不在者あるいは相続人という「人」の権利の保全が主たる目的であり、そこに含まれる「物」によって生じる第三者に対する損害の除去・防止は本来の目的ではなく、損害除去・防止に資する結果がもたらされたとしてもそれはあくまで副次的効果に過ぎなかった。今般、所有者不明・管理不全という「物」の属性に即した管理制度、第三者救済のしくみを設けたことは、わが国民法にとって新たな発想なのではないかと考える。さらに、「物」に即した制度であるからこそ、不動産の有効活用というような従来民法が対象外としてきた公益も事実上視野に入ってくると期待されるところである<sup>40</sup>。

(齋藤 哲郎)

---

<sup>39</sup> 荒井 p323。

<sup>40</sup> 財産管理制度の民法上の位置づけについては、現行法における不在者財産管理制度等は、基本的に財産の帰属主体の利益を保護しつつ、利害関係人の利益や社会経済上の公益を保護するものと解されるとする。他方、土地管理制度の趣旨については、①土地利用の促進とした場合には、公益が主たる保護対象となると考えられ、従来の民事法上の財産管理制度とは性質が異なるものになり、②土地の適切な管理とした場合には、公益や利害関係人の利益が主な保護対象となるものの土地が適切に管理されることによって、土地所有者本人の利益の保護にも資するといえることができ、民事法上の財産管理制度と一定の親和性があるとしている(部会資料 6p10)。今回設けられた財産管理制度は、②の趣旨に立っていると考えられるが、今後①のように公益も視野に入れた形で活用されていくのではないかと考える。ただし、「土地利用の促進」については、昨今の土地法制・土地政策に照らすと時代錯誤であり、世の中は適正な管理あるいはしかるべき利用の仕方をどう考えるかということを探る方向に向かっていると指摘されており(第7回議事録 p25 山野目部会長発言)、「土地利用の適正化」などと言い換えられるべきなのであろう。