

国 不 土 第 97 号
国 住 備 第 488 号
令 和 5 年 3 月 31 日

各都道府県 所有者不明土地法担当部局長 殿
各都道府県・指定都市 空き家対策担当部局長 殿

国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長
住 宅 局住宅総合整備課長

民法等の一部を改正する法律の施行等について

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から、令和3年に総合的な民事基本法制の見直しが行われました。このうち、民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)は令和5年4月1日以降順次施行されます。

また、原則として令和4年11月1日に施行済みである所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号)についても、改正民法に関する規定については、同法の施行に合わせて令和5年4月1日に施行されます。

今般施行される改正民法の規定には、財産管理制度、共有制度、相隣関係規定及び相続制度の見直しに関するものがありますが、特に、新たに創設される財産管理制度は、用地取得、所有者不明土地対策、空き家対策をはじめとする土地・建物に関する幅広い事務における活用が想定されます。このため、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に留意いただくとともに、貴管内市町村に対しても周知いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言である旨を申し添えます。

記

1. 所有者不明土地対策や空き家対策に資する新たな財産管理制度について(民法の一部改正関係)

改正前民法においても、従来の住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者(不在者)がいる場合に、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる不在者財産管理制度(民法(明治29年法律第89号)第25条第1項)や、所有者が死亡して相続人のあることが明らかでない場合に、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、その管理人が相続財産を管理・清算し、最終的には残余財産を国庫に帰属させる相続財産管理制度(同法第952条第1項。なお、改正民法では名称が相続財産清算制度となる。)といった財産管理制度が定められている。これらの制度は、用地取得や空き家の適切な管理・処分などに当たって、土地・建物

の所有者の所在等が不明である場合の対応手段の1つとして活用されてきたところである。

他方で、これらの財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する管理人を選任するという「人単位」の仕組みであるため、特定の土地・建物の管理や処分を目的とする場合には非効率であるという課題や、所有者を全く特定できない場合には制度を利用できないという課題が指摘されていた。また、所有者不明ではないが管理不全状態にある土地・建物について、その所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みは存在していなかった。

このため、令和5年4月1日施行の改正民法において、特定の土地・建物のみについて管理を行うことを目的とする制度として、所有者不明土地・建物について、利害関係人の請求により、地方裁判所が管理人を選任し、管理人による管理を行う所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度や、管理不全状態にある土地・建物について、利害関係人の請求により、地方裁判所が管理人を選任し、適切な管理の確保を図る管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度が創設されたところである（改正後の民法第264条の2から第264条の14まで）。これらの新たな財産管理制度については、今後、所有者不明土地対策や空き家対策において活用することが想定される。各制度の詳細については別紙1（法務省作成資料）を参照されたい。

なお、令和3年民事基本法制の見直しにおいては、このほかにも所有者不明土地対策や空き家対策に関わるものとして、不明共有者がいる場合でも共有物の利用・処分を円滑に進めることを可能とする共有制度の見直し、ライフラインの引込みや越境した竹木の切取りを円滑化する相隣関係規定の見直し、相続登記等の申請を義務化する不動産登記制度の見直し、土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設等、総合的な見直しが行われている。各制度の概要については別紙2（法務省作成資料）を参照されたい。

2. 新たな財産管理制度に関する都道府県知事及び市町村長の請求特例について

（1）所有者不明土地法の一部改正関係

民法に基づく財産管理制度は、裁判所に対して管理人の選任の請求をすることができる者が利害関係人や検察官に限定されている。このため、従前は、例えば不在者が所有する土地で害虫が発生し、近隣にまでその被害が及んでいる場合など、公益的な理由から管理の必要性が高い場合であっても、地方公共団体が利害関係を有するか否か明確でないため、地方公共団体による当該請求が行われにくいという状況があった。

こうした状況を踏まえ、平成30年に制定された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。以下「所有者不明土地法」という。）には、都道府県知事及び市町村長は、対象の土地への利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となる特例が定められている（所有者不明土地法第42条）。

今般創設される財産管理制度についても、令和3年の民法の改正及び令和4年の所有者不明土地法の改正により、都道府県知事又は市町村長は、一定の場合に限り、利害関係の有無にかかわらず請求することを可能とする特例が定められた（改正後の同法第42条第2

項から第5項まで)。今後、都道府県及び市町村においては、この特例により財産管理制度を活用することも所有者不明土地への対応手段の1つとなるところである。

所有者不明土地法により請求することができるのは、以下の場合である。

- ① 都道府県知事又は市町村長が、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に、所有者不明土地管理命令を請求する場合（第2項）
- ② 市町村長が、管理不全所有者不明土地（所有者不明土地のうち、所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれるものをいう。）につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（第3項）
- ③ 市町村長が、管理不全隣接土地（管理不全所有者不明土地に隣接する土地であって、地目、地形その他の条件が類似し、かつ、当該土地の管理の状況が当該管理不全所有者不明土地と同一の状況にあるものをいう。）につき、災害の発生や環境の著しい悪化を防止するため特に必要があると認めるときに、管理不全土地管理命令を請求する場合（第4項）
- ④ ①から③までの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に、所有者不明建物管理命令又は管理不全建物管理命令を請求する場合（第5項）

民法における所有者不明土地は「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」（改正後の民法第264条の2第1項）とされているが、①から④までにおける所有者不明土地とは、所有者不明土地法第2条第1項に定義されている所有者不明土地を指している。このため、これらの特例を用いて請求する場合には、所有者不明土地法に基づく所有者の探索を行い、所有者不明であると確認できた土地（③にあつてはその隣接地）について請求する必要がある。その探索方法については、従前どおり、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行について」（平成30年11月15日国土交通省土地・建設産業局企画課長通知）の1.（1）所有者不明土地について（法第2条第1項関係）を参照されたい。

所有者不明土地法に基づき所有者不明土地対策計画を作成している市町村については、令和4年度から創設されている所有者不明土地等対策事業費補助金を、裁判所へ管理人の選任の請求をするに当たって必要となる費用（事務手続費用、専門家への委託費用、予納金（回収が見込めないものに限る。）等）に充てることが可能である。同補助金の詳細については、別紙3を参照されたい。

（2）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案関係

第211回通常国会に提出されている「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」においても、不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となるよう措置することとしている。

これら制度の具体の運用については、法案が成立すれば、施行までの間に改めて周知することとする。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）に基づき空家等対策計画を作成している市町村については、空き家対策総合支援事業補助金を、裁判所へ管理人の選任の請求をするに当たって必要となる費用（事務手続費用、専門家への委託費用、予納金（回収が見込めないものに限る。）等）に充てることが可能である。同補助金の概要については、別紙 4 を参照されたい。

3. 所有者不明土地や特定空家等の管理の適正化に関するその他の留意事項

所有者不明土地や特定空家等の管理の適正化を図る場合には、所有者不明土地法や空家法に基づく勧告、命令、代執行制度を活用することも考えられる。これらの制度の詳細については、所有者不明土地法については「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行について」（令和 4 年 11 月 1 日国土交通省不動産・建設経済局土地政策課長通知）の 4. 所有者不明土地の管理の適正化のための措置について（法第 3 章第 3 節関係）を、空家法については「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参照されたい。

なお、今後空き家が更に増加する中、空き家の状態が悪化する前の段階から、適切な管理を確保することが必要であることから、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案においては、特定空家等に至る前の段階の管理不全空家等に対しても指導、勧告が可能となるよう措置することとしており、こうした制度の具体の運用については、法案が成立すれば、施行までの間に改めて周知することとする。

また、空き家と所有者不明土地等は、ともに人口減少や相続の増加等を要因とし、今後増加が見込まれることから、地域においては、所有者不明土地等と空き家が混在しているところもあり、地域の機能維持や経済活性化を図るためには、両対策の連携を進めることが必要である。このため、所有者不明土地法担当部局と空き家担当部局間において十分に連携し、所有者不明土地対策及び空き家対策を一体的・総合的に推進されたい。

以上