

(参考資料1(別紙)):空き家対策において活用可能な財産管理制度 比較表

		①不在者財産管理制度	②相続財産清算制度	③所有者不明土地管理制度	④所有者不明建物管理制度	⑤管理不全土地管理制度	⑥管理不全建物管理制度
根拠条文		民法第25条第1項	民法第952条第1項	民法第264条の2第1項	民法第264条の8第1項	民法第264条の9第1項	民法第264条の14第1項
申立人		・利害関係人 ・検察官	・利害関係人 ・検察官	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人	・利害関係人
市町村長 による財 産管理人 選任請求	改正空家法	可能(第14条第1項)	可能(第14条第1項)	—	可能(第14条第2項)	可能(第14条第3項)	可能(第14条第3項)
	(参考) 所有者不明 土地法	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第1項)	可能 (第42条第2項)	可能 (第42条第5項)	可能 (第42条第3項、第4項)	可能 (第42条第5項)
裁判所が財産管理の処分を 命ずることができる要件		「従来の住所又は居所を去った者 (以下「不在者」という。)がそ の財産の管理人を置かなか ったとき」 ※民法第25条第1項	「相続人のあることが明らかでな いとき」 ※民法第951条	「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 ができない土地の共有持分)につ いて、必要があると認めるとき」 ※民法第264条の2第1項	「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」 ※民法第264条の8第1項	「所有者による土地の管理が不適 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」 ※民法第264条の9第1項	「所有者による建物の管理が不適 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」 ※民法第264条の14第1項
財産の範囲		不在者の全財産	相続財産全部	・所有者不明土地 ・所有者不明土地にある動産(土地所 有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た 財産 ※所有者不明土地上に所有者不明建 物がある場合、土地と建物の両方 を管理人による管理の対象とする ためには、所有者不明土地管理命 令と所有者不明建物管理命令の双 方を申し立てる必要がある。	・所有者不明建物 ・所有者不明建物にある動産(建物 所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等であ って、建物所有者が有するもの) ・上記の処分等により得た財産	・管理不全土地 ・管理不全土地にある動産(土地所 有者が所有するもの) ・上記の処分等により管理人が得た 財産 ※管理不全土地上に管理不全建物 がある場合、土地と建物の両方 を管理人による管理の対象とする ためには、管理不全土地管理命令 と管理不全建物管理命令の双方 の発令を申し立てる必要がある。	・管理不全建物 ・管理不全建物にある動産(建物 所有者が所有するもの) ・建物の敷地利用権(借地権等 であって、建物所有者が有するも の) ・上記の処分等により得た財産
区分所有建物への適用		可能	可能	—	不可	—	不可
所有者の属性		自然人	自然人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人	自然人又は法人
申立先		家庭裁判所 (不在者の従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (被相続人の最後の住所地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)	地方裁判所 (当該土地の所在地)	地方裁判所 (当該建物の所在地)
保存行為及 び利用又は 改良を目的 とする行為 以外の管理 人の権限	却 (取壊し・ 売却 協議)	可能 (裁判所による権限外行為許可が 必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が 必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可が 必要)	—	可能 (裁判所による権限外行為許可・ 所有者の同意が必要)
	遺 産 分 割	可能 (裁判所による権限外行為許可が 必要)	可能 (裁判所による権限外行為許可が 必要)	不可	不可	不可	不可
管理の終了		・不在者が現れたとき ・不在者について失踪宣告がされ たとき ・不在者が死亡したのが確認され たとき ・不在者の財産がなくなったとき	・相続財産が無くなったとき ・売却等を行った後に残った相続 財産が国庫に引き継がれたとき	・売却や賃貸等といった所有者不明 土地管理命令を発令した目的が達 せられたとき (原則として、申立て又は職権によ り、裁判所が当該命令を取り消 す。)	・売却や賃貸等といった所有者不 明建物管理命令を発令した目的 が達せられたとき (原則として、申立て又は職権によ り、裁判所が当該命令を取り消 す。)	・ごみの除去や雑草の伐採等といっ た管理不全土地管理人を選任し た目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権によ り、裁判所が管理不全土地管理人 の選任処分を取り消す。)	・管理不全状態が解消するなど、 管理不全建物管理人を選任し た目的が達せられたとき (原則として、申立て又は職権によ り、裁判所が管理不全建物管理 人の選任処分を取り消す。)

参考)①は裁判所 web サイト「不在者財産管理人選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html)等より作成②は裁判所 web サイト「相続財産清算人の選任」(https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html)等より作成③～⑥は東京地方裁判所 web サイト「共有に関する事件(非訟事件手続法第三編第一章)、土地等の管理に関する事件(非訟事件手続法第三編第二章)」(https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/vcmsFolder_1958/vcms_1958.html)等より作成