

問題不動産 対応マニュアル

編集

問題不動産対応実務研究会

代表

松宮 浩典(弁護士)・江副 哲(弁護士)・國分 吾郎(弁護士)

空き家・共有名義・所有者不明…
問題事案の処方箋！



◆「第1編 相談対応事例」では、売却や管理に支障のある不動産について、事例を掲げて問題解決の筋道を提示。

◆「第2編 実務処理手続」では、問題解決に利用できる法制度や手続など押さえておくべき知識をQ & Aで解説。

◆各種申立書や契約書など、実務に役立つ文例・書式を多数掲載。

追録購読者
特典

無料で弊社WEBサイトから登載文例・書式のデータをダウンロードできます。また、電子書籍版を利用できます。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁800頁
定価13,200円(本体12,000円)送料730円

■加除式書籍は、今後発行の追録(代金別途)と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。(特許 第3400925号)



0120-089-339 (通話料無料)

受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト

<https://www.sn-hoki.co.jp/>



法令情報を配信!



掲載内容

第1編 相談対応事例

第1章 所有者をめぐる問題の存在

〔概説〕

第1 所有者調査

- 登記名義人が行方不明の場合
- 登記未了の建物が存在する場合
- 登記名義人が死亡している場合
- 相続登記未登記の不動産で数次相続により法定相続人が多数存在していることが推定される場合
- 登記名義人が死亡し、かつ、遺言がある場合
- 表題部に氏名と所有者持分の記載があるものの住所の記載がなく所有権登記がされていない土地で所有者が不明の場合
- 表題部所有者が単に「共有地」とされている土地の場合
- 登記名義人と実質的な所有者が異なる場合
- 登記記録に「A外〇〇名」の表題登記しかされていない場合
- 解散した法人が所有権登記名義人となっている場合
- 所有者とされる法人の代表者が死亡している場合
- 所有者とされる法人の代表者が所在不明の場合

第2 不在者・相続人不存在

- 生死・所在が確認できない者の不動産を処分しようとする場合
- 不動産について遺産分割協議をしたが、相続人の一部が行方不明の場合
- 共同相続人の1人が行方不明である不動産を処分しようとする場合

第3 所有者の意思能力等

- 意思能力又は行為能力のない隣地所有者に対し妨害排除を請求しようとする場合
- 意思能力又は行為能力のない者が所有している不動産を処分しようとする場合

第2章 複雑な権利関係の存在

〔概説〕

第1 共有

1 共有者の所在不明等

- 所在不明の共有者の共有持分を買取りたい場合
- 所在不明の共有者の共有持分を処分したい場合
- 共有者及びその所在は特定できているものの連絡が取れない不動産について処分しようとする場合
- 共有地に埋設されている給水管補修工事を行いたい、共有者の一部が所在不明である場合
- 共有地に埋設されている給水管補修工事を行いたい、共有者の賛否が不明である場合
- 共有名義の土地を第三者に賃貸したいが、賛同を得られない共有者や所在不明の共有者がいる場合
- 買収したい土地が地区住民の共有名義（「〇〇外〇〇名」）となっており、共有者が不明の場合

2 共有者の占有・専横

- 共有者の一部が反対して取引ができない場合
- 共有者の一部が勝手に自己の単独所有の所有権移転登記を行った場合
- 共有者の一部が勝手に不動産を処分した場合
- 共有者の一部が勝手に共有土地上に建物を建てた場合
- 共有者の一部が勝手に宅地造成工事を実施した場合
- 共有者の一部が勝手に賃貸した場合
- 共有者の一部が不動産を占有している場合
- 共有者の一部が不動産の占有を強奪した場合
- 共有者の一部が協力しないため不動産の管理に支障がある場合

3 共有関係の解消等

- 不動産の共有関係を解消したい場合
- 共有持分を譲渡したい場合
- 共有持分を放棄したい場合
- 共有関係にある土地について現物分割の判決がなされた場合
- 共有物分割請求訴訟において競売を命じる判決が出た場合
- 遺産の一部である不動産を先に売却したい場合
- オーバーローンにより共有者からの処分の同意が得られない場合
- 夫婦が共有する不動産に関し、離婚に際し財産分割をしたいが、ローンが残っている場合

第2 借地権・借家権・使用借権

- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合
- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合（建物共有の場合）
- 借家が老朽化しているため、賃借人との賃貸借契約を終了したい場合（契約上の定めがある場合）
- 賃借人が所在不明であるため、残置物を処分したい場合
- 借地上の建物が倒壊するおそれがあるが、建物の所有者の所在が不明である場合に、土地の所有者が建物を取り壊したい場合
- 借地権付き建物を売却したい場合
- 建物の法令違反が発覚したため賃借人を立ち退かせたい場合

第3 担保権

- 戦前の抵当権設定登記があるが権利者の生死や所在が分からない場合
- 会社名義の根抵当権が設定されているがその会社が見つからない場合
- 根質権の登記があるが権利者の所在がわからない場合
- 先取特権設定登記があるが先取特権登記名義人が登記されていない場合
- 抵当権設定仮登記がされているが、仮登記名義人の所在が分からない場合

第4 用益権

- 期限切れの地上権が登記されたままになっている場合
- 所有土地を承役地とする通行地役権が設定されているが登記がされていない場合
- 送電線のための承役地について地役権を消滅させたい場合
- 配偶者居住権がある建物について建物の明渡しを求めたい場合

第5 境界

- 隣地所有者が境界の確定に応じない場合
- 境界の確認をしたいが、隣地所有者が所在不明である場合
- 隣地建物・擁壁が越境しているため、この是正を求めたい場合
- 越境している隣地建物・擁壁を取り壊すよう求めたが拒否された場合
- 隣地に生えている木の枝や根が越境している場合
- 土地の境界を確定させるために訴えを提起したいが同意しない共有者がいる場合
- 越境しており当該越境を解消したいが共有者が同意しない場合
- 越境されているが当該越境を解消することについて共有者が同意しない場合
- 境界に争いがある場合において予備的に取得時効を主張する場合

第3章 立地、現況等の支障

〔概説〕

第1 建築・取引規制等

- 既存不適格建築物を売却したい場合
- 瑕疵がある建物を売却したい場合

- 違法建築物を売却したい場合
- 高低差のあるがけ地を売却したい場合
- 市街化調整区域にある土地を売却したい場合
- 特別注視区域に指定されている土地を売却したい場合
- セットバックが必要な土地を売却したい場合
- 区画整理地に入っている土地を売却したい場合
- 都市計画道路予定地となっている土地を売却したい場合

- 水路に面した不動産を売却したい場合
- ひな壇造成地を売却したい場合
- 送電線下の土地を売却したい場合
- 農地を売却したい場合
- 耕作放棄地を売却したい場合
- 生産緑地の指定を解除したい場合
- 所有する農地で市民農園を開設する場合
- 山林に山小屋を建築したい場合
- 袋地にガス、電気、水道、下水の導管等を引き込みたい場合
- 敷地内の電柱を移設・除却したい場合
- 倉庫から福祉施設への用途変更を行いたい場合
- 墓地（地目が「墓地」となっている土地）を第三者に売却したい場合

- 敷地内の電柱を移設・除却したい場合
- 倉庫から福祉施設への用途変更を行いたい場合
- 墓地（地目が「墓地」となっている土地）を第三者に売却したい場合

第2 土壌汚染・地中障害等

- 土壌汚染の恐れのある不動産を取り引きする場合
- 数年前に購入した土地に、新たに土壌汚染が発覚した場合
- 長年賃借していた土地を返還するに当たり土壌汚染調査を行ったところ、土壌汚染が出てきた場合
- 浄化槽が設置された建物を取り壊す場合
- 浄化槽が設置された物件を売却したい場合
- 井戸のある土地を売却したい場合
- 埋蔵文化財包蔵地を売却したい場合
- 地盤が弱い土地を売却する場合
- 地形等の都合によって買手が見つからないが処分したい場合
- 水害のおそれのある不動産を処分したい場合
- 公道や隣家から自己所有地への雨水の流入を防ぎたい場合

第4章 不動産の朽廃

〔概説〕

第1 住居・空き家

1 自己の居住用建物

- 放置していた不動産が特定空家等に指定された場合
- 旧耐震基準の家屋を相続した場合
- 老朽化した建物の修繕に当たり隣地を使用する必要がある場合
- 境界上にある老朽化した塀を補修したい場合
- 相続財産に老朽化した空き家が含まれている場合

2 近隣の居住用建物

- 隣地の建物が管理不全で所有不動産に被害を及ぼす可能性があるため、隣地所有者に対して倒壊を防止する措置等を求める場合
- 隣地にある建物や塀が倒壊するおそれがあるが、隣家や塀の所有者が所在不明である場合
- 隣接する建物の屋根から雨水や雪が落ちてきて被害を受けている場合
- 隣家から崩れ落ちてきた妨害物の撤去を求めたい場合
- 隣家から臭いがするため当該事象の排除を求めたい場合
- 隣接するマンションが老朽化し管理が行き届いていない場合

第2 マンション

- 老朽化したマンション（管理組合・管理規約のある場合）の修繕・建替え・売却を検討する場合
- 老朽化したマンション（管理組合・管理規約のない場合）の修繕・建替え・売却を検討する場合

- マンションを解体して敷地を売却したいが、所在不明な区分所有者がいる場合
- マンションの建替えに反対する区分所有者がいる場合
- マンションの建替えが決定した場合
- 大規模修繕を行いたいが、所在不明の区分所有者（日本国内に居住する日本人）がいる場合
- 大規模修繕を行いたいが、所在不明の区分所有者（日本国外に居住する外国人）がいる場合
- 修繕（大規模修繕に該当する場合）を行うに当たり、修繕積立金が不足する場合
- 修繕（大規模修繕に該当しない場合）を行うに当たり、修繕積立金が不足する場合
- マンションの耐震化を検討する場合
- マンションが被災したため建替えをする場合
- 管理費等の滞納のある区分所有建物を処分する場合
- 敷地利用権のない専有部分を処分する場合

第5章 事業用不動産

〔概説〕

第1 店舗・工場

- 店舗を居抜き売却したいが、店舗資産（造作）譲渡が賃貸借契約で禁止されている場合
- 老朽化した建物を近い将来建て替える計画がある場合に、建替えまでの短期間、店舗営業目的で一時的に建物を賃貸する場合
- 有害物質を使用していた工場を売却したい場合

第2 賃貸住宅

- 不動産管理会社の物件管理・賃貸管理に問題がある場合
- 賃貸人（所有者）がサブリース契約を解除したい場合
- 賃貸人（所有者）がサブリース契約を解除したいが、サブリース会社の代表者・従業員の所在が不明な場合
- サブリース会社が倒産した場合
- いわゆる事故物件を売却する場合
- 賃貸住宅を売却したいが、賃借人が立ち退きを拒否する場合
- 前賃借人の残置物が放置されている場合

第2編 実務処理手続

第1章 財産管理

第1 不在者の不動産

- 不在者財産管理制度の概要
- 不在者財産管理人選任の申立ての要件
- 不在者財産管理人選任の申立権者
- 不在者財産管理人の法的地位と権限
- 不在者財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 不在者財産管理人の選任の取消し

第2 相続財産である不動産

- 相続財産管理制度の概要
- 相続財産管理人選任の申立ての要件
- 相続財産管理人選任の申立権者
- 相続財産管理人の法的地位と権限
- 相続財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 相続財産清算人選任の申立ての要件
- 相続財産清算人選任の申立権者
- 相続財産清算人の法的地位と権限
- 相続財産清算人が家庭裁判所の権限外行為許可を要する行為
- 相続人が相続放棄した場合の相続財産の管理

第3 所有者不明不動産

- 所有者不明土地管理制度の概要
- 所有者不明土地管理人選任の申立ての要件
- 所有者不明土地管理人選任の申立権者
- 所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ範囲

- 所有者不明土地管理人の権限・義務
- 所有者不明土地管理人による所有者不明土地の取得の可否
- 所有者不明土地管理人の解任・辞任
- 所有者不明土地の管理等にかかる金銭の取扱い
- 所有者不明土地管理命令の取消し
- 所有者不明建物管理制度の概要
- 所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ範囲

第4 管理不全不動産

- 管理不全土地管理制度の概要
- 管理不全土地管理人選任申立ての要件
- 管理不全土地管理人選任の申立権者
- 管理不全土地管理命令の効力が及ぶ範囲
- 管理不全土地管理人の権限・義務
- 管理不全土地管理人による管理不全土地の取得の可否
- 管理不全土地管理人の解任・辞任
- 管理不全土地の管理等にかかる金銭の取扱い
- 所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の併存
- 管理不全建物管理制度の概要
- 管理不全建物管理命令の効力が及ぶ範囲

第2章 共有に関する民法上の規律

- 共有不動産使用者の償還義務と善管注意義務
- 共有不動産の変更・処分行為
- 共有不動産の管理行為
- 共有不動産の管理者の選任・解任
- 共有不動産の管理者の権限
- 共有不動産の変更・管理の裁判手続
- 裁判による共有物分割請求
- 共有物分割請求訴訟の要件
- 現物分割に係る分割手続
- 賠償分割に係る分割手続
- 競売分割に関する手続
- 相続財産に属する共有物分割の特則
- 共有不動産に関する負担の求償と共有持分買取権
- 所在等がわからない共有者の持分の取得
- 所在等がわからない共有者の持分の第三者への譲渡

第3章 相続土地の国庫帰属

- 相続土地国庫帰属制度の概要
- 承認申請ができる者の要件
- 承認申請ができない土地
- 承認申請に係る手続
- 申請の却下要件
- 申請の不承認要件
- 承認を受けた者の負担金の納付
- 申請却下又は不承認処分への不服

第4章 空き家・空き地対策

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 特定空家等の判断の参考となる基準
- 特定空家等と認められる空家等に対する立入調査及び行政指導
- 特定空家等と認められる空家等に対する命令及び代執行
- 空き家対策総合支援事業の概要
- 相続により取得した空き家を売却する場合の税務上の特例

索引

- 事項索引
- 年次索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(有料)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- さしかえない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

内容見本
B5判縮小

第2章 複雑な権利関係の存在

2 共有者の占有・専横

不動産の売却・管理等に支障が生じているケースを掲げています。

○共有者の一部が反対して取引ができない場合

ケース	共有者A及び共有者Bは、共有者A、共有者B及び共有者Cの共有(持分割合:共有者Aが5分の1、共有者Bが5分の1、共有者Cが5分の3)となっている土地(以下「本件土地」といいます。)の売却を検討しています。共有者A、共有者B及び共有者Cの3人で本件土地の売却を協議したいのですが、共有者Cが売却に反対しています。なお、本件土地は相続財産ではありません。
-----	---

ポイント

実務上のポイントを簡潔に示しています。

- 1 共有物分割請求を行うことで不動産の共有状態を解消することができる
- 2 共有不動産の共有持分を譲渡することができる
- 3 共有関係の解消を優先したい場合は、共有持分の放棄を検討する

解説

問題解決の手順や留意事項等を解説しています。

- 1 共有不動産の売却
共有物の共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができません(民261①)。共有物の売却は、共有物に変更を加える行為ですので、当該共有物の共有者全員の同意が必要となるのが原則となります。そのため、共有者の中に1人でも共有物の売却に反対する者がいる場合、当該共有物を売却することはできません。
本ケースでは、共有者Cが本件土地の処分反対しているため、共有者Aと共有者Bは本件土地の全部を売却することができません。

第4章 不動産の朽廃

接地の所有者、土地等を時効取得したと主張する者、土地等を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者、土地等を取得してより適切な管理をしようとする民間の買受希望者等が考えられます(民264の2①)。

所有者不明土地(又は所有者不明建物(民264の8))において選任された管理人は、対象土地等の管理権を専断的に有し、自己の裁量で保存行為や対象土地等の性質を変えない範囲での利用・改良行為を行うことができ、裁判所の許可を得て、売却や建物の取壊し等も行うことができます(民264の3・264の8⑤)。

本件のケースでは、費用より抑えられようとされる場合は、Xは、所有者不明建物管理命令の申立てを行うのがより適切であると考えられます。

MEMO

関連する知識やノウハウを紹介しています。

○空家等対策の推進に関する特別措置法の活用
もし、建物が空き家だった場合はどのように対処したらよいでしょうか。
空家等対策の推進に関する特別措置法によると、「特定空家等」に該当する建物については、市町村長が建物所有者に対して、建物の修繕や除却を命じることができるとしています(空家対策推進22)。国土交通省が作成している「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)によると、「特定空家等」となる判断基準の1つとして「著しい傾斜がある」か、つまり20分の1超の傾斜があるかを基準としています。
したがって、隣人の空き家の傾斜が20分の1超であれば、特定空家等に該当する可能性があります。この場合、市町村に情報を提供して特定空家等の認定を促すという方法も可能です。もし、市町村が特定空家等と判断すれば、建物に対して行政的な措置がなされることになります。

第2章 複雑な権利関係の存在

書式

対応に必要なとなる書式を掲げています。

○法人調査書DL

法人調査書

令和〇〇年〇〇月〇〇日
〒〇〇〇-〇〇〇〇
東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
弁護士 〇〇〇 ㊟

当職は、〇〇〇氏の委任により、調査の結果について、下記のとおりご報告いたします。

- 1 調査年月日
令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 2 登記義務者である法人の表示
〇〇〇〇
- 3 調査目的
上記法人の登記簿(閉鎖登記簿を含む)の有否
- 4 調査結果
上記法人の登記簿上の所在地を管轄する登記所において当該法人の登記簿の閲覧を申請したが、該当する登記簿及び閉鎖登記簿が存在しなかった。
私は、上記のとおり調査を委任し、調査をさせたことを証明します。
令和〇〇年〇〇月〇〇日
住所 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
申請人 〇〇〇 ㊟

書式を作成する際のポイントや留意点を掲げています。

【作成のポイント】

- ① 申請人の印鑑証明書の添付が必要になります(有効期限の制限はありません)。なお、本調査を代理人に委任した場合であっても、代理人の印鑑証明書は不要です。
- ② 本文記載の調査目的・結果は最小限の記載となりますので、より詳しく記載する方が望ましいともされています。その場合には、調査目的として「本店所在地の現地調査、調査結果として「本店所在地に出向き法人の所在を調査したものの、該当する法人は存在しなかった」。また、近隣住民に対する聞き込みによっても、所在不明である。」などと記載することが検討されます。

第1章 財産管理

第4 管理不全不動産

問題解決に利用できる法制度や手続等を取り上げています。

○管理不全土地管理制度の概要

Q

管理不全土地管理制度はどのような制度ですか。概要を教えてください。

A

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、必要と認めるときに、裁判所が、利害関係人の請求により、当該土地について、管理不全土地管理人を選任し、管理不全土地管理人に対して管理を命ずることができる制度です。

解説

判例やガイドライン等を踏まえて押さえておくべき知識を解説しています。

1 制度創設の背景

令和3年法律24号改正前民法の下では、管理不全土地により他人の権利等が侵害され、又はそのおそれがある場合、管理不全土地の所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求や不法行為に基づく損害賠償請求等一定の請求をすることができました。しかしながら、このような方法では一定の作為又は不作為を請求することができるだけで、継続的な管理を求めることはできません。また、あらかじめ是正措置の内容を確定することが困難な場合は、訴訟手続で権利を行使すること自体難しいといった場合もあります。
このような問題に対応するため、令和3年法律24号改正後民法(令和5年4月1日施行)では、管理不全土地について管理人による適切な管理を可能とする制度が創設されました(民264の9-264の13)。