

財産管理人選任申立て事例紹介

川口市都市計画部住宅政策課
課長補佐 松木 利史

(事例紹介) 相続財産管理人の活用



空家等の状態	特定空家等には該当しない
建物の概要	木造平屋建、延べ床面積：28.98㎡、敷地面積：78.91㎡
相続放棄者	0名（相続人不存在）
市の債権	不明
申立書の作成主体	職員（自前）
予納金の額	約100万円＋官報掲載料等（当初予算）
財産管理人	弁護士（推薦）
申立の理由	・所有者不明土地特措法第38条に基づく民法の特例（市長の権限）

所有者不明土地としての申立について

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第38条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長(略)は、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は、家庭裁判所に対し、民法(略)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

○平成30年11月15日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が一部施行され、同法第38条に基づき市区町村長が財産管理人選任の申立ができるようになった。

→ 利害関係人である必要がない。

○川口市では、法の施行日である11月15日に同法の同規定に基づき相続財産管理人の申立を行い、認められた。

○法改正で「第38条」→「第42条」になる。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

第38条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長（次条第五項において「国の行政機関の長等」という。）は、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は、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

申立に必要な書類

○申立書

○添付資料

・被相続人の住民票除票又は戸籍附票

・戸籍謄本(被相続人、被相続人の子・父母・祖父母・兄弟姉妹)

※ 生存している場合は最新のもの、死亡している場合は出生時から死亡時まで継続した全てのもの

※ 被相続人に相続人がいないことを証明する戸籍関係の資料を全て集めて、相続人の身分関係図を作成する

・相続放棄関係の資料(相続人が相続放棄している場合)

・財産に関する資料

・利害関係を証する資料(※所有者不明土地特措法第38条に基づく場合は不要)

○上申書 家裁に対し要望がある場合

○所有者不明土地特措法第38条に基づく申立ての場合には、所有者不明土地であること、適切な管理のため特に必要があることの報告書を求められることがある。

※空き家の所有者を調査する段階でそろっている書類が多いため、申立に必要な書類をそろえる負担は大きくはない。

申立に必要な費用

1 申立手続きに必要な費用

- ・収入印紙 : 800円
- ・予納郵券 : 2,070円 (金額は各家庭裁判所により異なる)
- ・官報公告費用 : 4,230円 (一律)

2 予納金(数10万円～100万円程度) ※さいたま家裁では原則100万円

- ・相続財産管理人が財産を管理・清算するための費用や、相続財産管理人に支払われる報酬は相続財産から支払われるが、結果、管理費や報酬が不足した場合の担保金。債務には補填されない。

※不動産の売却益や他の財産でこれらの費用や報酬がまかなえれば予納金は使用されない。

- ・あくまでも家庭裁判所に「預ける」お金であり、原則として使用されない性質のお金。 → 基本的には返還される。
- ・金額は、家庭裁判所が、管理に必要な期間や管理人の負担等を見積もって判断する。

相続財産管理人選任申立書(抜粋)

5 本件不動産の状況

(1) 被相続人には法定相続人が不存在であることから、本件不動産のうち土地に関しては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第1項の所有者不明土地に該当する。

(2) 本件不動産は、被相続人が死亡した平成○年○月○日以降は居住その他の使用がされておらず、また、被相続人に法定相続人が不存在であることから、今後も適切な管理がなされる見込みが無い。

6 以上より、申立人は、法第38条の規定に基づき、地方公共団体の長として所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認め、申立ての趣旨記載のとおり審判を求める。



令和元年11月5日撮影

財産管理人から不動産業者が購入し、不動産業者が解体。敷地売却。

相続財産管理人申立て案件に係る予納金の返還額 収支実例

空き家の売却額(現状有姿)	400,000円	… ①
登記・管理費等実費の額	345,145円	… ②
相続財産清算後残金額	54,855円	… ③ (①-②)
相続財産管理人報酬額	380,000円	… ④ (不足分:325,145円…⑤(④-③))
※ ⑤の不足分は、予納金の中から財産管理人に支払われる。		
予納金額	1,000,000円	… ⑥
予納金返還額	674,855円	… (⑥-⑤)

※ 税部門から固定資産税の請求があったが、報酬額が不足することが分かっていたため、支払えない旨回答したとのこと。

本市で申し立てた相続財産管理人案件中、予納金が全額返還されなかったのはこの事例のみである。

この事例では、申立て時に不動産業者の買付証明で70万円程度が示されていたが、値が下がってしまった。このように相続財産管理人申立てでは必ずしも予納金が全額返還される保証はないが、今後の税収入で回収が見込めるのであれば、放置するよりも財産管理人をつけて売却を目指すべきであろう。

※金額の内訳は、相続財産管理人から聞き取ったものである。

家庭裁判所から

紹介事例の申立てでは、特に何もなく認められたが、翌年度の申し立てでは「所有者不明土地であることの主張」、「適切な管理のため特に必要があることの主張」を報告書として提出するよう求めてきた。

「金融法務事情2103号」を参考にしてください」とのことであった（※ここには大して参考になることは書かれていない。）。税債権で申し立てるなら主張は不要とのことなで、「相続人不存在」であれば「所有者不明土地」という認識ではないということであった。

○（金融法務事情2103号 法務省民事局参事官による寄稿）

「（略）例えば、各要件の該当性を要約して説明する報告書等の提出を求めることが考えられる（略）」

※各要件：法38条に規定する要件等を満たすこと

財産管理人制度の活用について

メリット

- ・ 予納金の返還が見込めれば、実質的な費用負担が少なく、財政サイドの理解が得やすい。
- ・ あくまでも制度の利用を決定し、管理人を選任するのは家庭裁判所であり、売却や解体を行うのは財産管理人である。そのため、申し立てた市町村長の負担は少ない。
- ・ 空き家の管理は財産管理人が行うこととなる。樹木の剪定や草刈りも管理範囲。ただし、協力金を求められる場合もある。

注意点

- ・ 予納金を回収できる額で売却できるかどうか。
 - ※あえて、予納金を全額回収できなくても申し立てることも考えられ、その場合には、行政代執行に代わる手段として検討する余地がある。
- ・ 抵当権が付いているものは、予納金の回収の見込みが低くなる。ただし、逆にあえて行政が手を出す必要性が無い案件である可能性がある。
 - （抵当権抹消手続きをしていないだけのこともあるため、金融機関に確認が必要）