

解答解説

【問 14】正解 4

- 1 正しい 土地の所有者は、境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕の目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。
- 2 正しい 土地の所有者は、境界標の調査又は境界に関する測量の目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。
- 3 正しい 土地所有者が隣地を使用する場合は、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- 4 誤り 土地所有者が隣地を使用する場合は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地を現に使用している者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。通知を要しなくなるものではない。

【改正規定】

肢 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

(隣地の使用)

第 209 条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二 境界標の調査又は境界に関する測量

三 第 233 条第 3 項の規定による枝の切り取り

2 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3 第 1 項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

【問 15】正解 4

- 1 正しい 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。
- 2 正しい 土地の所有者が継続的給付を受けるために他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するときは、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- 3 正しい 他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地又は他人が所有する設備の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。
- 4 誤り 土地の所有者は、継続的給付を受けるために他の土地に設備を設置するにあたり、あらかじめ、設備の設置の目的、場所及び方法を他の土地の所有者に通知しなければならない。そして、土地の所有者は、継続的給付を受けるために他の土地に設備を設置するにあたり、当該他の土地を使用することができるが、この土地の使用について、あらかじめ、使用の目的、日時、場所及び方法を当該他の土地の所有者に通知しなければならない。この2つの通知は、別のものであり、どちらの通知もなされる必要がある。よって、設備の設置の目的、場所及び方法の通知をしていれば、土地の使用の目的、日時、場所及び方法の通知を省略することができるというものではない。

【改正規定】

肢 1・2・3・4

(継続的給付を受けるための設備の設置権等)

第 213 条の 2 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付（以下この項及び次条第 1 項において「継続的給付」という。）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「他の土地等」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。

3 第 1 項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している

者に通知しなければならない。

4 第1項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第209条第1項ただし書及び第2項から第4項までの規定を準用する。

肢4

(隣地の使用)

第209条

3 第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

【問 16】正解3

- 1 正しい 継続的給付を受けるために他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならない。ただし、1年ごとにその償金を支払うことができる。
- 2 正しい 継続的給付を受けるために他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。
- 3 誤り 継続的給付を受けるために他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。当該設備の所有者及び他の使用者と均等に負担するというものではない。
- 4 正しい 分割又は土地の一部譲渡によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地又は残余地のみ設備を設置することができる。この場合においては、設備を設置する者は、償金を支払う必要がない。

【改正規定】

肢1・2・3

(継続的給付を受けるための設備の設置権等)

第213条の2

5 第一項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する第二百九条第四項に規定する損害を除く。）に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。

6 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

7 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

肢4

第213条の3 分割によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地のみ設備を設置することができる。この場合においては、前条第五項の規定は、適用しない。

2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

【問 17】正解1

- 1 誤り 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。この切除請求に対し、当該竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。このとき、他の共有者の同意を得る必要はない。
- 2 正しい 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
- 3 正しい 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合、当該竹木の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ときは、その枝を切り取ることができる。また、急迫の事情があるときも、その枝を切り取ることができる。
- 4 正しい 土地の所有者は、境界線を越える隣地の竹木の枝を切り取ることができるとき、この切取りのため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。

【改正規定】

肢 1. 2. 3

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第 232 条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第 1 項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の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とき。

三 急迫の事情があるとき。

肢 4

(隣地の使用)

第 209 条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

三 第 233 条第 3 項の規定による枝の切取り

【問 18】正解 4

- 1 正しい 共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。
- 2 正しい 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。
- 3 正しい 各共有者は、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ない。ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、共有物の管理として持分の価格に従って過半数で決める。
- 4 誤り 共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

【改正規定】

肢 1・2

(共有物の使用)

第 249 条

2 共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

3 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。

肢 3・4

(共有物の変更)

第 251 条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

【問 19】正解 3

- 1 正しい 共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物の変更でその形状又は効用の著しい変更を伴わないものは、共有物の管理に関する事項にあたる。また、山林で期間 10 年以下の賃借権又は山林以外の土地で期間 5 年以下の賃借権の設定は、共有物の管理に関する事項にあたる。よって、土地甲の変更でその形状又は効用の著しい変更を伴わないもの又は土地甲に係る期間 5 年以下の賃借権の設定は、共有物の管理に関する事項として、A B C D の持分の価格に従い、その過半数で決する。
- 2 正しい 共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。つまり、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決定した管理に関する事項の効力は、共有物を使用する共有者にも及ぶ。ただ、この管理に関する事項の決定が共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、共有者による共有物の使用が共有者間の決定によるものであるときに限り、その使用する共有者の承諾を得なければならないが、共有者間の決定によらずに共有物を使用する共有

者の承諾は不要である。以上より、土地甲の管理に関する事項は、Aが土地甲を使用しているとしても、A B C Dの持分の価格に従い、その過半数で決する。そして、この土地甲についての管理に関する事項の決定がAに特別の影響を及ぼすべきときは、Aが共有者間の決定により土地甲を使用しているときはAの承諾を要するが、共有者間の決定によらずに土地甲を使用しているときはAの承諾を要しない。

- 3 誤り 共有物の使用者を別の共有者に変更することは、共有物の管理に関する事項にあたる。共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき、裁判所は、当該賛否を明らかにしない共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。よって、BがCに共有物の使用者をAからDに変更することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、Cが賛否を明らかにしないとき、裁判所は、Bの請求により、C以外の共有者であるA B Dの持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる。しかし、裁判所は、共有物の管理に関する事項について裁判することはできない。よって、Cは、裁判所に対し、Dが土地甲を使用することができることをA B Dの持分の過半数により定めることができる裁判を求めることができるのであり、Dが土地甲を使用することの裁判を求めることはできない。
- 4 正しい 共有者が他の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とき、裁判所は、共有者の請求により、その知ることができない共有者又はその所在を知ることができない共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。よって、共有者A B C Dが他の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とき、裁判所は、共有者であるAの請求により、知ることができない共有者又はその所在を知ることができない共有者以外の共有者であるA B C Dの持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

【改正規定】

肢1・2・3・4

(共有物の管理)

第252条 共有物の管理に関する事項（次条第1項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第1項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各

共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2 裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

一 共有者が他の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とき。

二 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。

3 前2項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

4 共有者は、前3項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であつて、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 10年

二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 5年

三 建物の賃借権等 3年

四 動産の賃借権等 6箇月

【問 20】正解4

1 正しい 共有物の管理者の選任及び解任は、管理に関する事項として、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。

2 正しい 共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる。ただし、共有者の全員の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。よって、共有者の全員の同意を得れば共有物の変更を行うこともできる。

3 正しい 共有物の管理者が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ときは、裁判所は、共有物の管理者の請求により、当該共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

4 誤り 共有物の管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。これに違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じない。ただし、共有者は、これをもって善

意の第三者に対抗することができない。

【改正規定】

肢 1

(共有物の管理)

第 252 条 共有物の管理に関する事項（次条第 1 項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第 1 項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

肢 2 ・ 3 ・ 4

(共有物の管理者)

第 252 条の 2

二 共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる。ただし、共有者の全員の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有物の管理者が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ときは、裁判所は、共有物の管理者の請求により、当該共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

3 共有物の管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。

4 前項の規定に違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じない。ただし、共有者は、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

【問 21】正解 1

- 1 正しい 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。共有者の一部が協議に応じないときは協議をすることができないときにあたり、分割を裁判所に請求することができる。
- 2 誤り 裁判所は、共有物の現物を分割する方法又は共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法により共有物を分割することができる。

前者の方法によることができないときに限り、後者の方法によることができるというものではない。

- 3 誤り 裁判所は、共有物の現物を分割する方法（現物分割）又は共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法（賠償分割）により共有物を分割することができる。この現物分割又は賠償分割の方法により共有物を分割することができないときは、競売を命ずることができる。よって、現物分割によることができないときでも、賠償分割によるときは、競売を命ずることはできない。
- 4 誤り 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。共有物の分割をすることができるだけではない。

【改正規定】

肢 1・2・3・4

（裁判による共有物の分割）

第 258 条 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。

2 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

一 共有物の現物を分割する方法

二 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法

3 前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

4 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

【問 22】正解 3

- 1 誤り 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、簡易裁判所又は地方裁判所の判決の手続による分割、すなわち裁判分割をすることができる。ただ、共同相続人間で当該共有物の全部について遺産の分割をすべきとき、すなわち遺産共有関係の共同相続人間での分割による解消については、家庭裁判所の調停・審判の手続による分割、すなわち遺産分割の手続によるべきであり、裁判分割の方法は認められない。

- 2 誤り 共同相続人間で共有物の持分について遺産の分割をすべきときは、当該持分について裁判分割をすることができない。つまり、共有持分に係る遺産共有関係の分割による解消についても、遺産分割の手続によるべきであり、裁判分割は認められない。
- 3 正しい 土地乙は、Y A Bの共有となるが、A Bの持分は相続財産に属している。つまり、YとA Bの共有関係は通常の共有関係、AとBの共有関係は遺産共有関係であり、Y A Bの共有関係は、通常の共有関係と遺産共有関係が併存する場合といえる。そこで、本来なら、YとA Bの通常の共有関係の分割による解消は裁判分割ができるが、A B間の遺産共有関係の分割による解消は、裁判分割ではなく、遺産分割の手続によるべきといえる。つまり、Y A B間の共有関係の分割による解消は、裁判分割と遺産分割の2つの手続によるべきといえる。しかし、こうした共有物の持分が相続財産に属する場合において、相続開始の時から10年を経過したときは、一定の要件のもと、相続財産に属する共有物の持分について裁判分割をすることができる。つまり、A Bの遺産共有関係についても、Yを含めた通常の共有関係の分割方法である裁判分割により1つの手続で解消することができる。
- 4 誤り 共有物の持分が相続財産に属する場合において、一定の要件のもと、相続財産に属する共有物の持分について裁判分割をすることができる。ここに一定の要件とは、①相続開始の時から10年を経過していること、②相続人より遺産分割の請求があること、かつ、③相続人が裁判所より裁判分割の請求があった旨の通知を受けた日から2カ月以内に当該裁判所に裁判分割をすることに異議の申出をしたことの3つである。よって、相続人は、遺産分割の申立て又は裁判分割をすることの異議の申出のいずれか一方により裁判分割を阻止することはできない。

【改正規定】

肢1・2・3・4

(裁判による共有物の分割)

第258条の2 共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、当該共有物又はその持分について前条の規定による分割をすることができない。

2 共有物の持分が相続財産に属する場合において、相続開始の時から十年を経過したときは、前項の規定にかかわらず、相続財産に属する共有物の持分について前条の規定による分割をすることができる。ただし、当該共有物の持分について遺産の分割の請求があった場合において、相続人が当該共有物の持分について同条の規定による分割をすることに異議の申出をしたときは、この限りでない。

3 相続人が前項ただし書の申出をする場合には、当該申出は、当該相続人が前条第一項の規定による請求を受けた裁判所から当該請求があった旨の通知を受けた日から二箇月以内に当該裁判所にしなければならない。

【問 23】正解 3

- 1 正しい 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（所在等不明共有者）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。このとき、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合についても、持分取得の裁判をすることができる。この裁判の申立ては、所在等不明共有者を除く共有者が複数により申し立てることもできるが、共有者の1人が単独で自己への取得の裁判を申し立てることもできる。そして、請求をした共有者が2人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。よって、A Bが共同で裁判の申立てをしたとき、裁判所は、Cの持分を、A Bの持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。一方、Aが単独で裁判の申立てをしたときは、AにCの持分の全部を取得させる。
- 2 正しい 持分取得の裁判の請求があった持分に係る不動産について裁判所に裁判分割の請求又は遺産の分割の請求がなされており、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が持分取得の請求を受けた裁判所に持分取得の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、持分取得の裁判をすることができない。よって、Bが土地甲について裁判分割の申立てをしており、Aの申立てに異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、持分取得の裁判をすることができない。
- 3 誤り 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は持分取得の裁判をすることができない。ここより、Cの持分が建物甲をA B Cが共同相続した遺産の持分である場合は相続開始から10年を経過していないときは持分取得の裁判ができないが、Cの持分だけが相続財産であるときは、共同相続人間で遺産の分割をすべき場合にあたらないところから、相続開始から10年を経過していなくても、持分取得の裁判ができる。
- 4 正しい 持分取得の裁判により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在

等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。よって、Cは、Aに対しAが取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。

【改正規定】

肢 1・2・3・4

(所在等不明共有者の持分の取得)

第 262 条の 2 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

2 前項の請求があった持分に係る不動産について第二百五十八条第一項の規定による請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が前項の請求を受けた裁判所に同項の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、同項の裁判をすることができない。

3 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、第一項の裁判をすることができない。

4 第一項の規定により共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。

5 前各項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する

【問 24】正解 2

1 誤り 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（所在等不明共有者）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者

の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。ここより、持分譲渡の裁判を求めることができるのは、所在等不明共有者以外の共有者であるA又はBであり、所在等不明共有者の持分を譲り受けようとするDではない。

- 2 正しい 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、持分譲渡の裁判をすることができない。Cの持分がABCが共同相続した遺産の持分である場合は、所在等不明共有者の持分が相続財産に属し、かつ、共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に該当し、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、持分譲渡の裁判をすることができない。
- 3 誤り 持分譲渡の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。よって、CがCの持分の時価相当額、すなわち建物甲及びその敷地の借地権の時価相当額をCの持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる相手方は、譲渡をしたA又はBであって、譲受人であるDではない。
- 4 誤り 裁判所は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合についても持分譲渡の裁判をすることができる。よって、建物甲に限らず、その敷地の借地権についても持分譲渡の裁判をすることができる。

【改正規定】

肢1・2・3・4

（所在等不明共有者の持分の譲渡）

第263条の3 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の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ときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

2 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から十年を経過していないときは、裁判所は、前項の裁判をすることができない。

3 第一項の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、当該譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

4 前三項の規定は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

【問 25】正解 1

- 1 正しい 裁判所は、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（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は、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）をすることができる。ここより、所有者不明の所有者には、共有者の一人が不明の場合が含まれる。そして、共同相続による遺産共有は通常の共有と性質に異にするものではないところから（最判 S30. 5. 31）、共同相続人の一人が不明の場合が含まれる。また、所有者と規定しており、法人を除外していないところから、法人が所有者である場合も、含まれる。ちなみに法人の所在が不明とは、法人の登記簿上の住所地に本店又は主たる事務所がないことに加え、代表者が法人の登記簿上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことが想定されるとされている。
- 2 誤り 所有者不明土地管理命令の効力が及ぶのは、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）には及ぶが、土地上の建物については及ばない。
- 3 誤り 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 誤り 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。そして、選任された所有者不明土地管理人は、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る。つまり、この費用及び報酬は、所有者不明土地等を引当てとする。さらに、この管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者

の負担とする。よって、費用及び報酬については、所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ土地等に限らず、それ以外の所有者不明土地の所有者の財産を引当てにすることもできる。

【改正規定】

肢 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

（所有者不明土地管理命令）

第 264 条の 2 裁判所は、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（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は、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

肢 4

（所有者不明土地管理人の報酬等）

第 264 条の 7 所有者不明土地管理人は、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る。

2 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

【問 26】正解 4

- 1 正しい 所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産（所有者不明土地等）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。そして、所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。
- 2 正しい 所有者不明土地管理人が保存行為又は所有者不明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。無許可による処分行為は無効であるが、この許可がないこと、つまり無効をもって善意の第三者に対抗することはできない。
- 3 正しい 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）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。また、数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた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。
- 4 誤り 所有者不明土地管理人は、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。また、所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明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、所有者不明土地管理人を解任することができる。裁判所は、職権により解任することはできない。

【改正規定】

肢 1・2

（所有者不明土地管理人の権限）

第 264 条の 3 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

2 所有者不明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の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明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
(所有者不明土地等に関する訴えの取扱い)

第 264 条の 4 所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

肢 3

(所有者不明土地管理人の義務)

第 264 条の 5 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者(その共有持分を有する者を含む。)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。

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた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。

肢 4

(所有者不明土地管理人の解任及び辞任)

第 264 条の 6 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明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、所有者不明土地管理人を解任することができる。

2 所有者不明土地管理人は、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。

【問 27】正解 2

- 1 正しい 裁判所は、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は、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理命令をすることができる。ただ、区分所有法は、民法 264 条の 8 の所有者不明建物管理命令の規定は、専有部分及び共用部分には適用しないとしており、区分所有建物の専有部分については所有者不明建物管理命令をすることができない。
- 2 誤り 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物(共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあつては、

共有物である建物)にある動産(当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であって、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

- 3 正しい 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。
- 4 正しい 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。選任にあたり、利害関係者の請求を要しない。

【改正規定】

肢1・2・3・4

(所有者不明建物管理命令)

第264条の8 裁判所は、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は、利害関係人の請求により、その請求に係る建物又は共有持分を対象として、所有者不明建物管理人(第四項に規定する所有者不明建物管理人をいう。以下この条において同じ。)による管理を命ずる処分(以下この条において「所有者不明建物管理命令」という。)をすることができる。

2 所有者不明建物管理命令の効力は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物(共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である建物)にある動産(当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)及び当該建物を所有し、又は当該建物の共有持分を有するための建物の敷地に関する権利(賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(所有権を除く。))であつて、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。)に及ぶ。

3 所有者不明建物管理命令は、所有者不明建物管理命令が発せられた後に当該所有者不明建物管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又

は共有持分並びに当該所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ動産及び建物の敷地に関する権利の管理、処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明建物管理命令をする場合には、当該所有者不明建物管理命令において、所有者不明建物管理人を選任しなければならない。

肢 1

建物の区分所有等に関する法律

第 6 条

4 民法第 264 条の 8 及び第 264 条の 14 の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。

【問 28】正解 4

- 1 正しい 所有者不明建物管理人が選任された場合には、所有者不明建物管理命令の対象とされた建物又は共有持分及び所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明建物に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。
- 2 正しい 所有者不明建物管理人は、所有者不明建物管理命令の対象とされた建物の保存行為又は当該建物の性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とする行為、すなわち管理行為の範囲を超える行為、すなわち処分行為をするには、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の第三者に対抗することはできない。つまり、無許可に処分行為は無効であるが、この無効を善意の第三者に主張することはできない。
- 3 正しい 所有者不明建物管理人は、所有者不明建物等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）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。そして、数人の者の共有持分を対象として所有者不明建物管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明建物管理命令の対象とされた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。また、所有者不明建物管理人は、所有者不明建物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。この管理に必要な費用及び報酬は、所有者不

明建物の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

- 4 誤り 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明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、所有者不明土地管理人を解任することができる。そして、所有者不明土地管理人は、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。ここから、辞任するには、正当な事由があること、かつ、裁判所の許可があることが必要であり、正当な事由があるとき又は裁判所の許可を得たときに所有者不明建物管理人からの辞任が認められるといういものではない。

【改正規定】

肢 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

（所有者不明建物管理命令）

第 264 条の 8

5 第二百六十四条の三から前条までの規定は、所有者不明建物管理命令及び所有者不明建物管理人について準用する。

肢 1

（所有者不明土地管理人の権限）

第 264 条の 3 前条第四項の規定により所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明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所有者不明土地管理人が得た財産（以下「所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。

（所有者不明土地等に関する訴えの取扱い）

第 264 条の 4 所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地等に関する訴えについては、所有者不明土地管理人を原告又は被告とする。

肢 2

（所有者不明土地管理人の権限）

第 264 条の 3

2 所有者不明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の第三者に対抗することはできない。

一 保存行為

二 所有者不明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

肢 3

(所有者不明土地管理人の義務)

第 264 条の 5 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）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。

2 数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、所有者不明土地管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた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。

(所有者不明土地管理人の報酬等)

第 264 条の 7 所有者不明土地管理人は、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る。

2 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とする。

肢 4

(所有者不明土地管理人の解任及び辞任)

第 264 条の 6 所有者不明土地管理人がその任務に違反して所有者不明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、所有者不明土地管理人を解任することができる。

2 所有者不明土地管理人は、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。

【問 29】正解 3

- 1 正しい 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による管理を命ずる処分（管理不全土地管理命令）をすることができる。つまり、管理不全土地管理命令は、管理不全土地について管理不全土地管理人による管理を命ずるものであり、管理不全土地の所有者に管理を命ずるものではない。
- 2 正しい 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による管理を命ずる処分（管理不全土地管理命令）をすることができる。発令にあたっては、利害関係人の請求を要する。つまり、利害関係人の請求がなければ、裁判所は管理不全土地管理命令を発することができない。

- 3 誤り 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。つまり、管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産は、管理不全土地の所有者が所有する動産に限られ、換地不全土地の所有者以外の者が所有する動産には、管理不全土地管理命令の効力は及ばない。
- 4 正しい 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。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。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。

【改正規定】

肢 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

（管理不全土地管理命令）

第 264 条の 9 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。

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。

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。

肢 4

（管理不全土地管理人の報酬等）

第 264 条の 13 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。

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。

【問 30】正解 2

- 1 正しい 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の管理及び処分をする権限を有する。管理不全土地管理人が保存行為及び当該土地の性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とす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。この許可を裁判所がするには、当該土地の所有者の同意がなければならない。
- 2 誤り 管理不全土地管理人が保存行為又は所有者不明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。この許可を要する処分行為を無許可で行ったとき、当該処分行為は無効であるが、この無効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。ここより、善意で過失がある第三者には、無効をもって対抗することができる。
- 3 正しい 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。そして、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。
- 4 正しい 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。また、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。

【改正規定】

肢 1・2

(管理不全土地管理人の権限)

第 264 条の 10 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。

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。

一 保存行為

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

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。

肢 3

（管理不全土地管理人の義務）

第 264 条の 11 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。

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。

肢 4

（管理不全土地管理人の解任及び辞任）

第 264 条の 12 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。

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。

【問 31】正解 3

- 1 正しい 裁判所は、所有者による建物の管理が不適當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、当該建物を対象として、管理不全建物管理人による管理を命ずる処分（管理不全建物管理命令）をすることができる。
- 2 正しい 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。

- 3 誤り 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産（当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物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。）及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。
- 4 正しい 管理不全土地管理人は、管理不全建物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。管理不全建物管理人による管理不全建物等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全建物等の所有者の負担とする。

【改正規定】

肢 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4

（管理不全建物管理命令）

第 264 条の 14 裁判所は、所有者による建物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、当該建物を対象として、管理不全建物管理人（第三項に規定する管理不全建物管理人をいう。第四項において同じ。）による管理を命ずる処分（以下この条において「管理不全建物管理命令」という。）をすることができる。

2 管理不全建物管理命令は、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある動産（当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物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。）及び当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該管理不全建物管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。）に及ぶ。

3 裁判所は、管理不全建物管理命令をする場合には、当該管理不全建物管理命令において、管理不全建物管理人を選任しなければならない。

4 第 264 条の 10 から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

（管理不全土地管理人の報酬等）

第 264 条の 13 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。

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。

【問 32】正解 1

- 1 誤り 管理不全建物管理人は、管理不全建物管理命令の対象とされた建物及び管理不全建物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建物管理人が得た財産の管理及び処分をする権限を有する。管理不全建物管理人が保存行為及び当該土地の性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とす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。この許可を裁判所がするには、当該建物の所有者の同意がなければならない。よって、利害関係人の同意があるときに限り許可することができるというものではない。
- 2 正しい 管理不全建物管理人が保存行為又は所有者不明建物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。この許可を要する処分行為を無許可で行ったとき、当該処分行為は無効であるが、この無効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。
- 3 正しい 管理不全建物管理人は、管理不全建物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。そして、管理不全建物等が数人の共有に属する場合には、管理不全建物管理人は、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。
- 4 正しい 管理不全建物管理人がその任務に違反して管理不全建物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、管理不全建物管理人を解任することができる。また、管理不全建物管理人は、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。

【改正規定】

肢 1・2

(管理不全建物管理命令)

第 264 条の 14

4 第 264 条の 10 から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理人の権限)

第 264 条の 10 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。

- 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。

一 保存行為

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

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。

肢 3

(管理不全建物管理命令)

第 264 条の 14

4 第 264 条の 10 から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理人の義務)

第 264 条の 11 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。

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。

肢 4

(管理不全建物管理命令)

第 264 条の 14

4 第 264 条の 10 から前条までの規定は、管理不全建物管理命令及び管理不全建物管理人について準用する。

(管理不全土地管理人の解任及び辞任)

第 264 条の 12 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。

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。