

2020年3月9日

法務省民事局参事官室 御中

全国青年司法書士協議会

会長 半田 久之

東京都新宿区四谷 2-8 岡本ビル 505 号

TEL03-3359-3513 FAX03-3359-3527

Email info@zenseishi.com

URL <http://www.zenseishi.com>

## 意見書

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案に対する当協議会の意見は以下のとおりである。

### 【目次】

第 1 部	民法等の見直し	
第 1	共有制度	2
第 2	財産管理制度	13
第 3	相隣関係	32
第 4	遺産の管理と遺産分割	40
第 5	土地所有権の放棄	47
第 2 部	不動産登記法等の見直し	
第 6	相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み	54
第 7	登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み	65
第 8	相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け	69
第 9	登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化	70
第 10	その他の見直し事項	72

# 第1部 民法等の見直し

## 第1 共有制度

### 1 通常の共有における共有物の管理

(前注)第1の規律は、遺産共有(民法第898条の共有)を除く共有(民法第2編第3章第3節)に関するものである。

#### (1) 共有物の管理行為

民法第252条の規律(共有物の管理に関する事項に関する規律)を次のように改める。

- ① 共有物の管理に関する事項を定めるときは、民法第251条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。
- ② 共有物を使用する共有者(①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めに従って共有物を使用する共有者を除く。)がいる場合であっても、その者の同意を得ることなく、①本文の規律に基づき共有物の管理に関する事項を定めることができる。
- ③ ①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めを変更するときも、①本文と同様とする。ただし、その定めに従って共有物を使用する共有者がいる場合において、その定めが変更されることによってその共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その定めを変更することについてその共有者の承諾を得なければならない。
- ④ ①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用権」という。)を設定した場合には、次の各号に掲げる使用権は、それぞれ当該各号に定める期間を超えて存続することができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は当該各号に定める期間とする。
  - a 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権 10年
  - b aの使用権以外の土地の使用権 5年
  - c 建物の使用権 3年
  - d 動産の使用権 6か月

(注1) 共有物の「変更又は処分」をするには共有者全員の同意を要するものとし、「管理に関する事項」は持分の価格に従ってその過半数で決するものとするなどの民法の規律(民法第251条及び第252条)は、基本的に維持することを前提としている。

なお、講学上共有物の処分行為とされている行為について、共有者全員の同意を得なければならないことを明確にするため、共有物の変更(民法第251条)とは別に規定を設けることについては、その必要性を踏まえ、引き続き検討する。

(注2) ②とは別に、共有物の管理に関する事項を定めることによって、共有者(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、その定めを決定することについてその共有者の承諾を得なければならないとの考え方がある。

(注3) ④とは別に、次のような考え方もある。

①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用権」という。）を設定することができる。この場合において、次の各号に掲げる使用権につきそれぞれ当該各号に定める期間が経過したときは、共有者は、当該使用権の消滅を請求することができる。

- a 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権 10年
- b aの使用権以外の土地の使用権 5年
- c 建物の使用権 3年
- d 動産の使用権 6か月

(注4) ④及び(注3)に関し、借地借家法が適用される借地権の取扱いについては、①本文の規律に基づき設定することができるとの考え方と、①本文の規律では設定することができない（共有者全員の同意を得なければならない）との考え方がある。

また、①本文の規律に基づき借地権を設定することができるとの考え方をする場合には、④（又は(注3)）に従って所定の期間（樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権以外の使用権であれば、5年）を存続期間とするとの考え方をとることが考えられる。

(注5) 物理的な変更を伴う場合であっても、一定のケース（例えば、共有物の改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しない行為）では、各共有者の持分の価格の過半数で決することができるものとするについては、引き続き検討する。

(注6) 共有者全員の合意により民法が定める共有に関する規律を変更することの可否については、その合意の第三者や共有者の特定承継人に対する効力（(注7)参照）と併せて引き続き検討する。

(注7) 共有者間の合意が共有者の特定承継人に対しても効力を有することについては、民法第254条を改正して規律の内容を明確にすることも含めて引き続き検討する。

(注8) ②及び③に関し、共有者が第三者に当該共有物を使用させている場合には、共有者が共有物を使用していると評価する。

## (2) 共有物の管理に関する手続

共有物の管理に関する事項の定め等につき各共有持分の過半数で決する際の手続を明確にすることについて、共有者に対する意思表示の機会の保障や共有者の負担等を踏まえ、引き続き検討する。

## (3) 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法

共有物の管理に関する行為（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。①及び②において同じ。）についての同意取得の方法に関し、次のような規律を設ける。

- ① 共有者は、他の共有者に対し、相当の期間を定めて、その期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができる。
- ② 共有者は、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、一定の期間を定めて、他の共有者に対してその期間内に共有物の管理に

関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の公告をすることができる。

- ③ 変更又は処分（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。）につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは、催告又は公告をした共有者は、確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て、当該変更又は処分をすることができる。
- ④ 変更又は処分以外の管理に関する事項につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは、当該管理に関する事項については、確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる。

（注1）「共有物の管理に関する行為」には、共有物の変更行為及び処分行為（民法第251条参照）並びに管理行為（同法第252条本文参照）のいずれもが含まれる。ただし、本文のとおり、共有者が共有持分を喪失する行為には、①から④までの規律は適用しない。

（注2）②の「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」が認められるためには、必要な調査を尽くしても、共有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また、共有者が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「共有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

（注3）法的構成については、①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとの案と、①から④までの要件を充たした上で、裁判所が③の確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て当該変更又は処分をすることができる旨の決定、又は④の確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる旨の決定をしなければその旨の効果が生じないとの案がある。

なお、①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとする案をとる場合において、紛争を防止する観点から、①から④までの要件を充たしたことを公的機関が証明する制度を設けることの是非については、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法に賛成する。
- 2 ただし原則全員の同意を要する③変更・処分行為（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない）については、処分行為を含まず変更行為に限るとすべきである。
- 3 また、「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」については定義をさらに明確にすべきである。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

一個の物が共有になる経緯はさまざまであり、共有者が互いに面識のある場合もあれば、全く見知らぬ者同士である場合もある。また、共有者が望んで共同所有を維持している場合もあれば、否応なしに共同所有が発生し、共有者が即座に共有状態を解消することを希望する場合もある。共有物の管理に関する行為は、原則として共有者全員の同意もしくは共有持分の過半数の同意が必要となるが、共同所有になるケースはさまざまであることから、全員あるいは過半数の同意を得ることができない場合が出てくることは容易に想定される。従って、共有物の管理に関する行為についての同意を取得しやすい方策を検討することには賛成する。

## 2 意見の趣旨2について

ただし、管理に関する行為について確答をしなかったとしても、共有物の変更や処分は共有者全員に大きな影響を与える行為である。中間試案では共有物の管理に関する変更・処分行為に「共有者が共有持分を喪失する行為」は含まないとされているが、確答をしなかった共有者であっても、できるだけ不利益が少ないほうが望ましい。中間試案補足説明12頁以下では「共有者が共有持分を喪失する行為」には売買契約、贈与契約だけでなく、担保権設定行為等も含まれると記載されているが、共有者全員の同意を要する共有物の変更（民法第251条）には当然に共有物の処分も含まれると解されているから、共有土地上に建物を建築する場合や、長期の賃借権設定行為などは「共有者が共有持分を喪失する行為」に該当する可能性があるしその外縁は不明確である。従って、③の催告又は公告をすることにより、確答しなかった共有者以外の全員の同意を得てできる行為は変更行為に限定すべきである。

## 3 意見の趣旨3について

②では「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」に一定の期間を定めて、共有物の管理に関する行為について同意をするかどうかを確答すべき旨の公告をすることができるとされている。しかしながら、公告は一般の人が見て気づくことはまずないので、「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」という要件のみで公告ができてしまうと、共有物の管理を有利に進めたい共有者の一方から公告が濫用的に利用されてしまう可能性がある。（注2）では必要な調査を尽くしても、共有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときとされているが、さらに定義を明確にし、公告手続きが濫用されないよう配慮すべきであると考ええる。

## (4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等

- ① 共有物を使用する共有者<sup>(1)</sup>と他の共有者の関係等<sup>(2)</sup>に関し、次のような規律を設ける。共有物を使用する共有者（(1)の規律に基づき決せられた共有物の管理に関する事項についての定めに従って共有物を使用する共有者を含む。②においても同じ。）は、その使用によって使用が妨げられた他の共有者に対し、共有持分の価

格の割合に応じて、その使用の対価を償還する義務を負う。

- ② 共有物を使用する共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物を保存しなければならない。共有者は、自己の責めに帰すべき事由によって共有物を滅失し、又は損傷したときは、他の共有者に対し、共有持分の価格の割合に応じて、その損害の賠償をする義務を負う。

#### (5) 共有者が選任する管理者

共有者が選任する管理者に関し、次のような規律を設ける。

##### ア. 選任の要件等

- ① 共有者は、共有物の管理者を選任することができる。
- ② ①の管理者の選任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとする。この選任については、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

##### イ. 管理者の職務等

管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをした場合には、その定めに従い、職務を行うものとする。

(注1) 共有物の管理に関する事項についての定めがない場合には、管理者が自己の判断で共有物の管理に関する事項を定めることができる。

(注2) 管理者を選任する際に共有者が共有物の管理に関する事項についての定めをする場合には、共有物の管理に関する事項についての通常ルール(民法第251条・第252条, 第1の1参照)に従う。

##### ウ. 管理者の権限等

- ① 管理者は、総共有者のために、共有物の管理に関する行為をすることができる。
- ② 管理者が共有物の変更又は処分をするには、①の規律にかかわらず、共有者全員の同意を得なければならない。この同意(共有者が共有持分を喪失する行為についての同意を除く。)については、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

(注) 共有者の持分の価格の過半数の決定で、①の管理者の権限を制限することができるものとするについても、引き続き検討する。

##### エ. 管理者の解任

管理者の解任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。

(注) 裁判所に対する解任請求権を認めるかについては、共有物の管理に関する事項を決することにつき裁判所が関与しないことを踏まえ、慎重に検討する。

##### オ. 委任に関する規定の準用等

- ① アからエまでのほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定(善管注意義務を定める民法第644条など)に従う。
- ② 管理者は、共有者のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければな

らない。

（後注1）管理者の資格に関しては、共有者に限らず、第三者を選任することも認める。

（後注2）管理者の任期については、法律で一律に定めるのではなく、選任等の際の共有者の判断に委ねる。

（後注3）管理者を置くことができる共有物については、不動産に限定しない方向で引き続き検討する。また、準共有の対象財産権についても、引き続き検討する。

（後注4）共有物が不動産である場合に、管理者の選任を証明する方法については、登記事項とすることも含めて引き続き検討する。

（後注5）訴訟の追行については、共有者全員の同意を得なければすることができないものとするということについて、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 共有者が選任する管理者の規定を設けることに賛成する。
- 2 イ（注1）につき、共有物の管理に関する事項についての定めがない場合には、民法第103条が規定する権限に限るべきである。
- 3 （後注1）につき、管理者の資格に関して、第三者を選任することに賛成する。
- 4 （後注4）につき、共有物が不動産である場合に、管理者の選任を登記事項とするべきではない。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

共有物の価値を維持していくためには、その共有物を適切に管理していくことが重要である。適切に管理されずに放置されている老朽化した空き家や耕作放棄地などが多数存在している現実を考えると管理者の選任は有益であるし、共有者全員が管理対象物の遠方に居住していることも考えられるので、管理者の資格についても共有者以外の第三者を選任することも認めていくべきである。管理に関する権限までであれば、民法第252条のとおり、各共有者の持分の価格の過半数で選任することに問題はない。管理者の選任の際に、管理者の権限の内容や日常行う業務の範囲、管理者が負う義務や管理者の報酬などを定めておくことによって空き家や耕作放棄地などを適切に管理できるケースが増えることが予想される。確かに、現状でも共有者の同意によって管理人を選任できると解されるが、条文化しておくことによって共有者間で取り決めがないときの指針を示すことができる。

- 2 イ（注1）について

管理者の恣意的な管理を認めるべきではないので、共有物の管理に関する事項についての定めがない場合には、不在者財産管理人や相続財産管理人同様に103条の権限に限定するべきである。

- 3 （後注1）について

管理者の資格に関して、共有者による管理よりも、専門家等を管理者に選任する方が共有物を適切に管理できる場合があると思われるので、第三者を管理者に選任することも認めるべきである。

#### 4 (後注4) について

管理人を登記事項にすることには反対する。管理人を登記することによる効力が明らかでなく、管理人には管理権限までしかないので第三者に対して公示をする必要性が高くない。むしろ、共有者は、管理人を選任したことにつき善意の第三者に対抗できないとの規定を設けるべきである。

### (6) 裁判所が選任する共有物の管理者

#### ア. 第三者の申立てによる選任

第三者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めることについては、所有者不明土地管理制度等（第2の1）及び管理不全土地管理制度等（第2の2）の検討を踏まえながら、所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度とは別に制度を設ける必要性の有無の観点から、引き続き検討する。

#### イ. 共有者の申立てによる選任

共有者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めるかどうかについては、共有者間で意見の対立があり、共有者の合意等によって管理者を選任することができないケースを念頭に、共有物の管理について裁判所が必要な処分をすることを認めるかどうか（後記(7)）と併せて慎重に検討する。

### (7) 裁判所による必要な処分

共有者間に共有物の利用に関し意見の対立がある場合において、共有物分割をすることが難しいとき（共有物の分割をしない旨の契約がある場合を含む。）は、裁判所は、共有者の申立てによって、共有物の管理に関し、必要な処分を命ずることができるものとするについては、慎重に検討する。

（注）共有物分割を行うまでの間に共有者間に共有物の利用に関し意見の対立があり共有物を維持・管理することができないときは、裁判所は、共有物の管理に関し必要な処分を命ずることができるものとするについては、私的自治との関係を踏まえながら、共有者間に意見の対立がある中で、裁判所が介入することが正当化されるかという観点、共有物分割請求を本案とする民事保全としてどのようなことが可能かを踏まえながら、民事保全とは別に制度を設ける必要性の有無の観点等から、慎重に検討する。

## 2 通常の共有関係の解消方法

### (1) 裁判による共有物分割

裁判による共有物分割に関する規律（民法第258条）を次のように改める。

① 共有物の分割について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、共有者は、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。
  - ア. 共有物の現物を分割する方法
  - イ. 共有物を一人又は複数の共有者に取得させ、この者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法
  - ウ. 共有物を競売して換価する方法
- ③ 裁判所は、共有物を一人又は複数の共有者に取得させることが相当であり、かつ、その者に取得させることとしても共有者間の実質的公平を害するおそれがないときには、②イで定める方法による分割を命ずることができる。
- ④ 共有物の現物を分割することができない場合、又はその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場合において、②イで定める方法による分割を命ずることができないときは、裁判所は、②ウで定める方法による分割を命ずることができる。
- ⑤ 裁判所は、共有物の分割を命ずる場合において、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。

(注1) 共有物の分割方法の検討順序については、これを改める必要性を踏まえて引き続き検討する。

(注2) 共有物分割に関する紛争に関して、民事調停を前置する規律を設けることについて、引き続き検討する。

(注3) 裁判所は、換価のための管理者を選任した上で、当該管理者に対して共有物を任意売却することによって換価を命ずることができるとする規律について慎重に検討する。

(注4) 複数の共有物を一括して分割する場合においても、①から⑤までの規律が適用されることを前提としている。

(注5) 複数の共有物を一括して分割する請求がされた場合に、裁判所が、一部の共有物について先行して競売を命ずることができる規律を設けることについては、引き続き検討する。

## (2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

(前注) ア及びイの「不動産が数人の共有に属する場合」には、不動産が遺産共有の状態にある場合及び不動産につき通常の共有と遺産共有が併存している場合は、含まれない。これらの場合については、第4の3(3)で検討している。

### ア. 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等

所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

#### 【甲案】

- ① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときは、当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人は、所在不明共有者の持分の時価（bの請求をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当

と認められる金額を供託して、所在不明共有者に対し、次の請求をすることができる。

- a 所在不明共有者の持分を自己に譲り渡すべきこと
  - b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を自己に付与すべきこと
- ② ① a の請求により、請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。
- ③ ① b の請求により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に譲渡した場合には、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に依じて按分して得た額の支払を請求することができる。

(注1)【甲案】は、①及び②の要件並びに(後注)で検討する要件を充たして、共有者が請求をすれば、当然に持分の取得等の効果が生ずるとするものである。

(注2)【甲案】において、① a による持分の取得等の効果が生じた場合に、請求をした共有者が所在不明共有者の持分について移転登記を備える方法として、請求をした共有者による単独申請とし、登記官において、添付情報として提供された①の要件及び(後注)で検討する要件を充たすことを証する情報(その内容については、政令等で定めることが考えられる。)を審査して、請求をした共有者への所在不明共有者の持分の移転の登記をすることができるものとする事について、引き続き検討する。

(注3)【甲案】において、① b による権限付与等の効果が生じた場合に、第三者に所在不明共有者の持分を含めて共有者全員の持分について移転登記を備えさせる方法として、①及び(後注)で検討する要件を充たす場合には、請求をした共有者が所在不明共有者の持分の移転に係る登記を備えるために必要な行為をする権限を有するものとし、請求をした共有者及び第三者(他の共有者がある場合にあっては、請求をした共有者及び他の共有者並びに第三者)との共同申請により、登記官において、添付情報として提供された①の要件及び(後注)で検討する要件を充たすことを証する情報(その内容については、政令等で定めることが考えられる。)を審査して、第三者への共有者全員の持分の全部移転の登記をすることができるものとする事について、引き続き検討する。

(注4)【甲案】①の請求権を行使する方法をどのような方式とするのかについては、(注2)及び(注3)において、所有権移転登記手続請求訴訟において請求認容判決を得る方法以外の方法による登記手続を認めることの是非を踏まえながら、引き続き検討する。

## 【乙案】

- ① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときであって、当該共有者(以下「所在不明共有者」という。)以外の共有者の一人から請求があるときは、裁判所は、請求をした共有者に所在不明共有者の持分の時価(bの処分をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所

在不明共有者の持分に応じて按分して得た額)として相当と認められる金額を供託させて、次の各処分を命ずることができる。

- a 所在不明共有者の持分を請求をした共有者に取得させること
  - b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を請求をした共有者に付与すること
- ② ① a の処分により請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。
- ③ ① b の処分により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に移転させたときは、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在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。

(注5)【乙案】は、裁判所による決定があって初めて持分の取得等の効果が生ずることを前提とし、この裁判所による決定は、性質上、訴訟事件ではなく、非訟事件とするものである。

(注6)【乙案】において、裁判所が① a の決定をした場合に、請求をした共有者が所在不明共有者の持分について移転登記を備える方法として、裁判所が① a の決定をする際に請求をした共有者に所在不明共有者の持分の移転に係る登記を備えるために必要な行為をする権限を付与することとし、その権限が付与されたことを証する情報を添付情報として提供することにより、請求をした共有者の単独申請で所在不明共有者の持分の移転の登記をすることができるもの案について、引き続き検討する。

(注7)【乙案】において、裁判所が① b の決定をした場合に、請求をした共有者が第三者に所在不明共有者の持分を含めて共有者全員の持分について移転の登記を備えさせる方法として、裁判所が① b の決定をする際に、請求をした共有者に所在不明共有者の持分に係る登記を備えるために必要な行為をする権限も付与することとし、裁判所においてその権限を付与する処分がされたことを証する情報を添付情報として提供することにより、請求をした共有者及び第三者(他の共有者がある場合にあっては、請求をした共有者及び他の共有者並びに第三者)との共同申請で、第三者への共有者全員持分の全部移転の登記をすることができるものとするものについて、引き続き検討する。

#### イ. 不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

共有者を知ることができない場合に、アの【乙案】と同様の規律を設けることについては、引き続き検討する。

(後注1) 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とは、必要な調査を尽くしても、共有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また、共有者が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人であ

る場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票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を調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかや、その在り方については、その判断をどの機関が行うことになるのかを含め、引き続き検討する。

また、自然人である共有者が死亡しているが、戸籍を調査しても相続人が判明しない場合と戸籍の調査によって判明した相続人が全て相続放棄をした場合について、民法第951条以下の手続（この手続を経れば、特別縁故者がいない限り、他の共有者は持分を無償で取得することができる。民法第255条）を経ずに、ア及びイの制度を利用して有償で他の共有者の持分を取得することが可能とすることについては、特別縁故者が存在し得ることを念頭に、慎重に検討する。

（後注2）供託金の法的性質は、所在不明共有者又は不特定共有者の時価請求権又は按分額請求権についての一種の弁済供託と位置付ける。時価請求権又は按分額請求権の額につき争いがある場合には、最終的には、訴訟でその額を確定する。所在不明共有者又は不特定共有者は、請求することができる額が供託金額を超えると判断した場合には、訴訟でその差額を請求することができる。

（後注3）持分の取得等の効果が生ずるためには、その旨の公告をしなければならないものとするとともに、その公告から一定の期間（例えば、3か月）を経ても、異議の申出がないことを、効果が生じるための要件とする方向で検討する。

なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

（後注4）他の共有者が同様に請求権を行使する機会を保障する観点から、他の共有者が公告から一定の期間内に同様に請求権を行使した場合には、請求した共有者らは、その持分の価格に応じて、所在不明共有者又は不特定共有者の持分を按分して取得するものとするについて、引き続き検討する。

また、請求をした共有者以外の共有者の上記の機会を保障する観点から、①請求をした共有者以外の者も所在不明共有者又は不特定共有者の持分の取得を希望する場合には、一定の期間内に申出をすべき旨を公告すること、②登記がされている共有者には、公告とは別に、その登記上の住所に宛てて通知をすることについて、引き続き検討する。

なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

（後注5）この制度の対象を不動産（土地及び建物）の所有権又は共有権以外の権利又は不動産以外の財産にも広げるものとするかどうかについては、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて引き続き検討する。

## 【意見の趣旨】

アにつき、乙案に賛成する。

## 【意見の理由】

共同所有形態の共有の性質については、共有者はそれぞれ一個の所有権を有するという見解もあれば、共有者全員で一個の所有権を有するという見解もあるが、いずれにせよ共有者も所有権を有していることには変わりがない。甲案は、共有者の一人が不動産の時価を供託するだけで所在不明共有者が所有権を失ってしまう大きな効果が発生するもので、所有権の絶対性に反し、また憲法上も許されるものではない。そもそも、所在不明共有者という概念も、他の共有者にとって所在が不明というだけであって、相対的な概念に過ぎないものである。もちろん、所有権も法令の制限を受けることがあり、公共の福祉に服さなければならないが、私人が自己の所有権を奪われるのは適正な手続き保障がある場合に限られる。乙案は、裁判所の決定により所有権移転の効果が発生するものであり、その手続き内容にもよるが、少なくとも一定の公的機関の関与によって処分の公平性が保たれるといえる。また、共有持分の移転の登記手続きをする際にも、裁判所を経由することによって登記手続きに必要な書類を円滑に取得することが可能となる。従って乙案を支持する。

また、①b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡する権限を付与する制度については一見①a の制度があれば足りるようにも思えるが、例えば公共事業の用地買収など売却を前提としているような場合には、①a の手続きにより所在不明共有者の持分を他の共有者が取得してから第三者である公共事業主体等に譲渡するのは手続きとして迂遠であり、登録免許税などの費用負担なども考えると制度を設けるメリットがある。

## 第2 財産管理制度

### 1 所有者不明土地管理制度等

#### (1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令

所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

##### ア. 土地管理人による管理を命ずる処分

裁判所は、所有者（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）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おいて、共有持分の一部について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にあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地又は共有持分を対象として、土地管理人による管理を命ずる処分（以下「土地管理命令」という。）をすることができる。

（注1）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、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また、所有者が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、

かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票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を調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかは、定められた要件を前提に、最終的には、裁判所において適切に判断されることを想定している。

なお、所有者が死亡して戸籍等を調査しても相続人が判明しないときや、判明した相続人全員が相続の放棄をした場合には、所有者を知ることができないときに当たるとすることを想定している。

（注2）土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合には、その代表者が存在しない、又はその所在を知ることができず、かつ、当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず、又はその所在を知ることができないときに、「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」に該当するとすることが考えられる。

（注3）所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある。

（注4）土地が数人の共有に属する場合において、共有持分を有する者を誰も知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、土地全体について土地管理命令を発することができる。

また、例えば、土地が三人の共有に属する場合において、一人の共有持分についてはその所有者及び所在が判明しているが、他の二人の共有持分について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、他の二人の共有持分についての土地管理命令を発することができる。

なお、共有者は、利害関係人として、他の共有持分について土地管理命令の申立てをすることができる。

（注5）「土地が数人の共有に属する場合」には、土地の所有者が死亡し、土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれるが、土地管理人が遺産分割の当事者になることはできない。

（注6）裁判所は、土地管理命令において、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を定めることができ、これを変更する必要がある場合には、土地管理命令を変更することができる。

### 【意見の趣旨】

- 1 本文について賛成する。
- 2 なお、単に私人が土地の購入を希望する場合は、その者は申立権を有する利害関係人として認めることには反対する。
- 3 (注3)につき、反対する。
- 4 (注6)につき、賛成する。

### 【意見の理由】

- 1 本文について

所有者不明土地の土地所有者が不在者となっている場合に、当該土地を適切に保存管理するにあたり、現行法の不在者財産管理人制度では、不在者の財産全般を管理する必要があり、財産管理人の責務が広く管理に伴う負担も大きいのは指摘のとおりである。そしてそのため不在者財産管理を申立てる申立人においても、予納金等支払などの経済的な負担が多いことから、資産価値に乏しい土地や少額の財産を対象とする場合においては、現行制度の活用は十分といえない。

試案では、所有者不明土地となっている土地のみを管理の対象とすることから管理人の責務が限定される事務等の負担が軽減されるとともに、申立人の経済的な負担の減少が見込まれるところである。そのため現行制度では利用が難しいとされていた資産価値に乏しい土地についても本提案の制度利用が進むのではないかと期待される。

- 2 意見の趣旨2について

本試案では、申立権を有する利害関係人について、土地の購入を希望する私人が含まれるかどうかは、事案に応じて判断するとの方針を示しているが、当該私人を申立権者に含めることにつき反対する。

本提案の制度は、土地の適切な管理を図ることを目的とするが、事案によっては、土地を第三者に売却することが最も適切であると認められる場合も想定されるとしている。現行法下でも、その判断は、①所有者の帰来可能性、②土地収用などにより土地が強制的に処分される蓋然性、③土地とその周辺地域の状況、④売却代金の相当性、⑤不在者の財産全般の状況などの要素を総合的に検討するものとしている（部会資料6の第1の5、部会資料11の第2の1）。

本提案の制度においては、管理人が管理するのは不在者の財産全般ではなく、対象となった土地だけであることから、もし当該土地を申立人である私人に対して売却することの判断は、上記の①、③、④についてだけ検討されることになる。不在者の権利保護という観点から管理対象が不在者の財産全般に及ぶ不在者財産管理制度を利用した場合と比べると劣るものとなることから、本提案の制度においては、当該私人を申立権者に含めるべきではない。

- 3 (注3)について

土地管理人が選任された場合には、その旨を登記し、財産の管理及び処分する権

利は、土地管理人に専属させるものとすべき【次項の乙案】と考える。したがって土地所有者が取引行為を行う第三者に対する取引の保護が登記によって公示されることから、所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、規律を別にする必要はない。

#### 4 (注6) について

本提案の制度は、土地所有者の利益を保護しつつ、所有者が不在になった土地の適切な管理を図ることを目的とし、管理不全状態になった土地に対して土地管理人による適切な保存行為が行われることが期待される。たとえば当該土地の樹木の伐採や不法投棄物の処分などの管理行為をする目的で選任された場合には、当該管理処分行為が終了してしまえば、その後土地管理人による積極的な管理の必要がない事案は多いと考えられる。それにもかかわらず、土地所有者が戻ってくるまでの間、土地管理人が管理を継続することは、必ずしも土地所有者の利益にかなうものではない。そこで裁判所は、管理行為の内容や管理方法、期間などを定めることができるようにすべきであり、比較的短期間で財産管理人による事務が終了するような場合にも土地管理人の選任を認めるべきである。

#### イ. 土地管理人の選任・権限等

① 裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、土地管理人を選任しなければならない。

#### ② 【甲案】

①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。

#### 【乙案】

(土地管理人が選任された場合には、その旨の登記をすることを前提として) ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属する。

③ 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。

a 保存行為

b 土地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

④ ③の規律に違反して行った土地管理人の行為は、無効とする。

⑤ 土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすることができる。

(注1) ②の【甲案】及び【乙案】につき、所有者を特定することができない場合と所



有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで別異に解するとの考え方もある。

(注2) ③の規律に違反して行った行為の相手方の保護をどのようにして図るかについては、不在者財産管理人等と同様に、表見代理の規定の要件を満たす場合にはこれを適用又は類推適用することによって対応すべきとの考え方と、特に取引の安全を図る見地から、②につき【乙案】をとることを前提に、土地管理人の行為の無効を善意の相手方に対抗することができないとの規定を置くとの考え方がある。

(注3) ⑤は、土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されているときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する。

⑤とは別に、土地管理人が選任されている場合には、土地管理人の訴訟追行によって土地の所有者の手続の保障を図る観点から、土地の所有者ではなく、土地管理人を被告としなければならないとの考え方がある。

#### 【意見の趣旨】

- 1 ②につき、【乙案】に賛成する。  
なお、この場合の土地管理人に関する登記事項には、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を記載すべきである。
- 2 ⑤につき反対し、(注3) 後段の案に賛成する。

#### 【意見の理由】

- 1 ②について  
土地管理人の専属権としなければ、所有者又は共有者と土地管理人の権限が重複する可能性があり、これらの者の行為により第三者に損害を与える可能性がある。土地所有者が土地管理命令を知らずに当該土地について第三者との取引に臨もうと考えた場合、土地所有者、自らが不在者であるとしての認識は少なく、取引前に土地管理命令が出されているかどうか確認することはほとんどないと思われる。一方で、取引前に売主・買主ともに土地の登記記録を確認することは通常行われていることである。さらに土地管理命令が登記により公示されていれば、土地所有者が不在者として取り扱われていることを容易に知ることができ、土地管理命令の取下げを申立てて、取引を継続することもできる。  
現行法下の不在者財産管理制度や相続財産管理制度では、【乙案】とは異なる扱いがなされているとの指摘も考えられる。しかし本提案の制度による管理の対象は、土地の所有権または共有持分であることから、容易に登記をよって管理命令の発令を公示することが可能であり、登記による公示の方が取引の安全を図ることができるのであるから、制度上の整合性を優先する必要はないと考える。また、裁判所は、管理命令の発令に際し、管理行為の内容や管理方法、管理期間を定めることができ

るようにすべきであるとの立場から、これらの事項を登記事項として公示すべきである。土地管理人の権限について制限がある場合において、その取引の相手方も容易にその制限を知ることが、取引の安全が図れるというものである。

## 2 ⑤及び（注3）について

管理命令の発令が土地の登記記録に公示されるべきであるとする立場からすると、土地管理命令の対象となる土地又は共有持分に関して訴えを提起する者は、提起の際に土地の登記事項は確認することになる。そのため訴えを提起する者は所有者か土地管理人のいずれかを被告とするのかは、容易に判別できるため、不便を招くとする批判は適当ではない。土地所有者の手續保障という観点から見ても、公示送達で訴訟が遂行されるよりも、土地管理人が訴訟追行した方が望ましい。

## ウ. 土地管理人の義務

- ① 土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならない。
- ② 土地管理人は、土地が数人の共有に属する場合において、それらの共有持分について選任されたときは、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。

## エ. 報酬等

土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産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。

### 【意見の趣旨】

賛成する。

ただし、予納金等の制度について、予納金の趣旨やその額の決定方法や負担の方法について明確化すべきである。

### 【意見の理由】

実務上、財産管理制度等を利用する際に、申立権者が予納金を負担することを前提として制度設計が成り立っている。しかしながら予納金の額などについては、裁判所の裁量になされたうえで運用されていることから、地域差が生じるなど不適切な場合も生じている。そこで予納金の趣旨やその額の決定方法、負担権者、財産管理人の選任基準について明文化したうえで、申立権者が費用及び土地管理人の報酬を予納できる制度を盛り込むべきである。

#### オ. 供託等

- ① 土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該土地の所在地の供託所に供託することができる。
- ② 土地管理人は、①の規律による供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

#### 【意見の趣旨】

賛成する。

#### 【意見の理由】

現行制度において、管理する財産の対象が現金預金等になり、管理の必要性が乏しくなったにもかかわらず、管理を続ける事態が発生している。不在者等の利益を鑑み、供託によって財産管理が終了できるようになることは望ましいと考える。

#### カ. 土地管理命令の取消し

裁判所は、所有者を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合においてその所有者を知ることができたとき、所有者の所在を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合において所有者の所在が判明したとき、土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき（土地管理人が管理すべき財産の全部がオ①により供託されたときを含む。）、その他土地管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者、土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、土地管理命令を取り消さなければならない。

（注）土地管理人の辞任、解任等に関する規律についても、引き続き検討する。

#### キ. 土地上の動産の取扱い

所有者不明土地管理制度における土地上の動産の取扱いについて、次のような規律を設ける。

土地管理人は、土地管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができる。

（注）土地管理命令の対象となる土地上の動産の所有者が不明である場合でも、土地管理人が裁判所の許可を得てこれを処分することができるとするについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 本文につき賛成する。  
ただし「土地の管理のために必要があると認めるとき」との要件を加えることを提案する。
- 2 (注) について反対する。

### 【意見の理由】

- 1 本文について  
土地管理人が土地を管理するにあたり、土地所有者の有する動産が支障となる場面は容易に想定される。当該動産が管理の支障となっている場合には、その処分のために独自の制度を設けることは煩雑であり、裁判所の許可を得て処分できることには賛成する。しかしながら土地管理人は土地の適切な管理のために選任されているのだから、当該動産が管理の支障にならない場合にも処分権を認める必要は乏しいと考える。そこで土地の管理のために必要があると認めたとときの要件を加えることを提案する。
- 2 (注) について  
土地管理人が、管理対象の土地の上に所有者不明の動産がある場合に、裁判所の許可を得て処分できることの必要性は理解できる。しかし不在者でない土地所有者が、自己の土地のうえにある所有者不明の動産（無主物とされる明らかなゴミは除く）について処分するには、妨害排除請求権を行使して強制執行によるしかない。もし土地財産管理人に裁判所の許可を得て処分する権原を認めるとなると、土地所有者には認められていない権限を、代理人である財産管理人が有することになる。  
土地所有者に第3の4管理措置請求権で検討されている権限が認められ、当該請求権の範囲に所有者不明土地上の動産処分について及ぶとされるのであれば、土地管理人が裁判所に許可を得て、当該請求権を行使することを認めることも考えられる。  
よって現段階においては、(注) については反対する。

### (2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令

所有者不明建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

#### 【甲案】

裁判所は、所有者（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）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おいて、共有持分の一部について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にあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は

共有持分を対象として、建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

#### 【乙案】

裁判所は、土地管理命令の対象とされた土地の上にその土地の所有者又は共有持分を有する者が所有する建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分）がある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は共有持分を対象として、土地管理人による建物の管理を命ずる処分をすることができる。

#### 【丙案】

建物の管理に関する特別の規律は設けない。

（注1）【甲案】又は【乙案】をとる場合において、区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を対象とすることについては、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて慎重に検討する。

（注2）上記の検討に当たっては、前記(1)のイからキまでの検討と同様の検討をする。

#### 【意見の趣旨】

- 1 所有者不明建物の管理に関する規律を設けることに賛成する。
- 2 【甲案】につき、賛成する。  
なお、土地所有者が地代の支払いを目的として建物管理人の選任を可能とすべきではない。
- 3 （注1）につき、区分所有建物についても管理を命ずる処分ができることに賛成する。
- 4 建物管理人は、裁判所の許可を得て、管理対象の建物を取り壊すことができる権限を認めるべきである。

#### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について  
建物の所有者や共有者の所在が不明になり、建物が管理不全になった場合、社会経済や近隣住民に対して悪影響を及ぼすことになり、その程度は土地の管理不全の場合よりも深刻である場合が少なくない。加えて昨今、大都市圏の郊外での空き家増加によるスポンジ化現象が注目され始め、治安の悪化や災害時の倒壊を原因とする救助活動の妨げになることが心配されている。したがって、建物を除外する必要はなく、所有者不明建物管理制度を創設することに賛成する。
- 2 【甲案】について  
我が国においては、建物は土地と別個の独立した不動産である。また、借地権などの制度が存在する以上、土地と建物が同一名義でないことが多い。借地人が不在者となり借地上の建物やその敷地が管理不全状態になった場合、その影響を受けるのは土地所有者のみならず、近隣住民にも及ぶものである。土地所有者は当該管理不全建物やその敷地の管理責任を負うものでないため、近隣住民が管理不全状態の

解消を求める場合、借地人に対して相隣関係規定における管理措置請求制度による方法や妨害排除請求権等に方法しかないことになる。建物の管理不全状態の影響は、土地の管理不全の場合よりも少なくないことから、所有者不明建物管理制度による救済が必要である。

### 3 (注1) について

区分所有建物に関しても区分所有者が所在不明になり管理に支障が生ずることは当然に考えられることから、管理不全区分建物を適切に管理するための制度の創設は必要である。ただし区分建物は専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することはできないことから、建物と土地について同一の土地管理人と建物管理人を選任し、当該管理人が不在者である区分所有者に代わり管理する必要がある。

### 4 意見の趣旨4について

建物管理人の職務は管理命令の対象となる建物の適切な管理を図ることが目的であるが、建物の維持管理は土地による場合と比較して、管理すべき事項や管理に要する費用が多いことが想定される。また、建物の経済的価値がほとんどなく、管理費用が継続的に生ずるケースでは管理を継続せずに建物を取り壊した方が合理的であると考えられるケースもある。

このような場合には、建物管理人は、建物の構造や規模、建物の状況や保存に要する費用と収去する費用などを総合的に勘案したうえで建物を収去することに合理的理由が認められる場合には、裁判所の許可を得て、建物の取り壊しをすることができるようにすべきである。

## 2 管理不全土地管理制度等

### (1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令

所有者が土地を現に管理していない場合において、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときであって、必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、当該土地について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができることについて、引き続き検討する。

(注1) 例えば、所有者が土地を現に管理していないことによって崖崩れや土砂の流出、竹木の倒壊などが生じ、又はそのおそれがある場合を想定しているが、要件については、他の手段によっては権利が侵害されることを防止することが困難であることを付加するかどうかなども含めて更に検討する。

(注2) 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場合であっても、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、必要に応じて(1)の土地管理人を選任することが可能とすることを想定している。

(注3) 土地管理人の権限については、保存行為を超えて、当該土地を利用し、又は裁判所

の許可を得て売却する権限を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

(注4)所有者の手続保障を図る観点から、管理命令の手続の在り方についても検討する。

(注5)本文の制度を設ける場合には、土地管理人は、善良な管理者の注意をもってその職務を行うこととし、土地管理人の報酬及び管理に要した費用は土地所有者の負担とし、管理命令の取消事由については所有者が土地を管理することができるようになったときその他管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときとする方向で検討する。

(注6)所有者が土地上に建物を所有しているが、建物を現に管理していないケースが、「土地を現に管理していない場合」に該当するかについては、後記(2)の管理命令の検討と併せて検討する。

(注7)土地管理人は、管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産や所有者が不明である動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができるようにすることについても、検討する。

#### 【意見の趣旨】

本文につき、反対する。

#### 【意見の理由】

本制度は、土地所有者は、管理不全土地について管理が必要である状態であることを知っていて、何らかの事情で管理していない場合を想定している。そして土地管理人が選任された場合において、保存のための費用と報酬については土地所有者の負担としている。このような状況において土地管理人が当該土地管理をするにあたり、土地所有者と意見が相違するような事態が発生することは容易に想像できる。土地の管理を巡り、裁判所が土地管理人と土地所有者の間に介入し、後見的な指示や対応をすることは困難である。このため本制度を利用して土地を管理することは難しいと考える。

次に、これに加えて土地所有者が管理せずに放置をして土地について、土地管理人が選任されたうえで土地を管理することになれば、土地所有者は、自ら管理しようとする動機づけが失われ、モラルハザードが生じる恐れもあると考えられる。

さらに、現行法下においては、他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判上の手続きを経て物権的請求権を行使することも可能であることから、本制度を強制執行の潜脱に利用されかねないとの指摘もある。

よってこれらの理由から本制度の規律を設けることに反対する。

#### (2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令

所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

### 【甲案】

所有者が建物を現に管理していない場合において、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、建物管理人による管理を命ずる処分をし、建物管理人に保存行為をさせることができる。

### 【乙案】

土地管理人が選任された土地の所有者がその土地上に建物を所有している場合において、所有者が建物を現に管理しておらず、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができる。

### 【丙案】

管理不全建物の管理に関する特別の規律は設けない。

（注1）【乙案】は、所有者が土地上に建物を所有し、その建物を現に管理していない場合には、所有者が土地を現に管理していない場合に該当するとすることを前提としている。

（注2）建物管理人の権限については、保存行為を超えて、当該建物を利用し、又は売却する権限を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

（注3）所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の検討に当たっては、(1)「所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令」の（注1）、（注4）、（注5）及び（注7）の検討と同様の検討をする。

（後注1）所有者が土地又は建物を現に管理している場合において、所有者が土地又は建物を適切に管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該土地又は建物について、土地管理人又は建物管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人又は建物管理人に保存行為をさせることができるとすることについては、慎重に検討する。

（後注2）所有者が土地又は建物を管理せず、又は適切に管理していないことによって、他人の権利が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要な処分を命ずることができるものとするについては、既存の制度とは別にこれを設ける必要性を踏まえながら、慎重に検討する。

### 【意見の趣旨】

本文につき、反対する。

### 【意見の理由】



前項の管理不全土地管理制度の意見の理由と同じ。

### 3 不在者財産管理制度の見直し

不在者財産管理人による供託とその選任の取消しに関し、次のような規律を設ける。

- ① 管理人は、不在者の財産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、不在者のために、当該金銭を供託することができる。
- ② 管理人は、供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。
- ③ 家庭裁判所は、管理人が管理すべき財産の全部が供託されたときは、管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、管理人の選任に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1) 不在者財産管理人の職務内容を合理的な範囲のものとし、その不在者財産管理人の職務の終期を明確にする観点から、家庭裁判所が、その不在者財産管理人を選任する際に、その職務の内容(不在者財産管理人の権限の内容を含む。)をあらかじめ定めることができることを明確にすることについては、引き続き検討する。

(注2) 管理人の選任の申立権者の範囲についての現行民法の規律は改めないものとする。

(注3) 申立人自身に管理行為を行わせる(不在者財産管理人に選任することを含む。)ことが可能であることや、複数の不在者について一人の管理人を選任して行う財産管理が可能であることを前提として、特定の行為について申立人と不在者との間で又は複数の不在者の間で利益が相反する場合に当該行為をすることは認められないとする規律を設けることについては、既存の利益相反行為の規定(民法第108条)とは別にこれを設ける必要性の観点から、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

- 1 本文①乃至③つき、賛成する。  
なお、公告事項は不在者のプライバシーに配慮しておこなうべきである。
- 2 不在者財産管理人の管理対象財産が土地だけになり、当該土地の処分が困難である場合には、財産管理人は、対象土地の所有権放棄もしくは不動産のまま供託することを認めて、管理を終了させることもできるようにすべきである。また、管理対象財産が債務だけになった場合における規律も明確に整備すべきである。
- 3 (注1)につき、賛成する。  
なお、特定の職務が終了し、その後の財産管理継続の必要性が低い場合には、「財産管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当するように見直すべきである。
- 4 (注3)につき、申立人を管理人に選任することを可能とすることには反対する。  
もしこれを認めるのであれば、新たに監督人制度を創設することを提案する。

## 【意見の理由】

### 1 意見の趣旨 1 について

本提案のとおり管理対象が現金や預貯金債権だけとなった場合には、管理事務による利益がほとんどないなか報酬の負担だけが増加することになることから、当該財産を供託することで選任処分の取消しを認めることに理由がある。

なお、昨今、破産者マップなど官報に掲載された破産者の情報（住所、氏名、破産した旨など）を地図情報と連動してインターネットに掲載し、国会でも問題視された。今は簡単にインターネットに情報をアップロードすることができる。不在者の情報を必要な程度に公示することは大切であるが、公告する事項は精査し、不在者のプライバシーに配慮すべきである。

### 2 意見の趣旨 2 について

管理対象財産が土地だけになり、財産管理を継続するための管理費用を捻出のために当該土地を売却しようとしても困難である場合も少なくない。また、同様に管理対象が債務だけとなった場合も考えられる。これらの場合、「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当するのか不明確であるので、財産管理終了のための規律を整備する必要がある。

特に、管理対象が換価困難な土地だけとなった場合には、相続人不存在不動産（民法第959条の規定により国庫帰属されるとする不動産）と同じような要件で国庫帰属を可能とするのか、土地所有権放棄制度の活用を可能とするのか、不動産を現物のまま供託することを可能とするのか財産管理終了のための規律を検討すべきである。

### 3 （注1）について

不在者財産管理制度は、利害関係人または検察官による請求で必要な処分を命ずることで開始され、不在者の利益のために事務管理が行われる。しかし利害関係人は特定の財産について特定の行為をすることを念頭に請求をすることもある。このような場合においても、財産管理人は利害関係人の目的のために事務管理を行うものではないことから、申立時の情報により判断した特定の目的に限定して、職務を行わせることは慎重にすべきである。

しかし一方で、現行法下の規律によれば、特定の職務が終了し、その後の管理の継続の必要性が低いにもかかわらず、不在者が帰来するまで、もしくは管理すべき財産がなくなるまでの間、財産管理を継続することとなる。不在者の財産の保全管理の必要性が高いとして開始されたのではなく、利害関係人の特定の目的を達成するために開始させられた財産管理については、財産管理に要する費用は不在者が負担することになるのであるから財産管理を継続することが必ずしも不在者の利益になるものではない。職務の内容をあらかじめ定めて、その職務終了後、管理の必要性が低い場合には、「財産管理を継続することが相当でなくなったとき」に該当するように見直すべきである。

#### 4 (注3) について

利害関係人である申立人が不在者のために不在者の財産を適切に管理することは困難である。特に親族間における財産管理については、既に多くの利用のある成年後見制度における問題事例の発生を踏まえると、利益相反行為を防止することは裁判所による監督だけでは困難である。もしこれを認めるのであれば成年後見制度と同様に監督人制度を設けることを提案する。

#### 4 相続財産管理制度の見直し

##### (1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度

現行の相続財産管理制度を見直し、熟慮期間の経過後も、相続財産を保存するための新たな相続財産管理制度として、次の規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 相続人が数人ある場合において、必要があると認めるときは、家庭裁判所は、遺産分割がされるまでは、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。
- ② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。
- ③ ①の規律により選任された相続財産管理人は、相続債務の弁済をすることはできない。
- ④ 家庭裁判所は、相続人が相続財産を管理することができるようになったとき、遺産の分割がされたときその他相続財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1)「必要があると認めるとき」については、例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人が保存行為をしないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して、引き続き検討する。

(注2)①の相続財産管理人は、②のとおり、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様に保存行為、利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが、基本的に、その職務は保存行為をすることにあり、例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは、職務上の義務に反し、裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で、②とは別に、①の相続財産管理人の権限は保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

(注3) 第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」

に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟の被告となって応訴することや相続財産に対する強制執行の債務者となることを認めることについては、相続人の手続保障に留意して、慎重に検討する。

（注4）家庭裁判所が、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずるに際し、相続人の範囲を調査し、全ての相続人から、意見を聴取する手続を経なければならないものとするかどうかについては、相続財産管理人の職務が基本的に保存行為にあることなどを踏まえて、引き続き検討する。

（注5）家庭裁判所は、相続財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。①の相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分に要する費用は、「相続財産に関する費用」（民法第885条参照）として扱う。

（注6）適切な遺産分割の実現のために、相続人が相続財産管理の請求をすることを可能とすることについては、保存に必要な処分として相続人の管理処分権を制限することの是非と併せて、慎重に検討する。

#### 【意見の趣旨】

- 1 （注1）につき、相続人間で遺産分割等の争いがあり、相続財産が適切に管理することが困難である場合にも、本提案の制度の対象とすべきである。この観点から①の請求権者につき、相続人も加えるべきである。
- 2 （注3）につき、反対する。
- 3 （注4）につき、反対する。
- 4 （注5）につき、賛成する。  
なお、予納金等の制度について、予納金の趣旨やその額の決定方法や負担の方法について明確化すべきである。
- 5 （注6）につき、適切な遺産分割の実現のために、相続人に申立権限を認め、相続人の管理処分権を制限することについて賛成する。

#### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人が保存行為をしないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるような事案とは、共同相続人が相続財産の管理に無関心であるときの他にも、相続人間で相続財産に関して争いがあるときにおいても、発生し得える。そのような場合においても本提案の制度が利用できるようにすべきである。

①の請求権者に相続人を加える必要がある理由は、遺産分割が調わないということは、相続につき争いがあることが前提となっており、相続人間の信頼関係のもとに、相続人のうちの一人が適切に相続財産を管理は期待できないからである。この

場合の相続財産の管理権は、相続財産管理人の専属権限とするべきである。

2 (注3) について

相続財産に関して権利を有する者の相続人探索の負担を軽減する必要性はあるといえるが、容易に判明する相続人の手続き保障を無視して、相続財産管理人に応訴権限を持たせることには反対する。所在不明の相続人がいる場合には、その者について不在者財産管理人を選任することで対応すべきである。

3 (注4) について

本提案の制度では、相続財産の管理に無関心の相続人を対象とすることから、無関心な相続人から管理行為の方針を聴取しても、管理方針を決定するにあたり参考になるとは限らない。また相続人間で争いがあるような場合においても、相続人から聴取することが適切であるとは限らない。

4 意見の趣旨4について

実務上、財産管理制度等を利用する際に、申立権者が予納金を負担することを前提として制度設計が成り立っている。しかしながら予納金の額などについては、裁判所の裁量がなされたうえで運用されていることから、地域差が生じるなど不適切な場合も生じている。そこで予納金の趣旨やその額の決定方法、負担権者、財産管理人の選任基準について明文化したうえで、申立権者が費用及び土地管理人の報酬を予納できる制度を盛り込むべきである。

5 (注6) について

相続人間で遺産分割について争いがあることを理由に、相続財産管理人が選任された場合には、適切な遺産分割を行われるまで遺産分割を保存するのが職務であり、これに抵触する相続人の行為は制限すべきである。

(2) 相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の保存のための相続財産管理制度

現行の相続財産管理の制度を見直し、清算を目的とする民法第952条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる場合であっても、清算を目的としない相続財産の保存のための相続財産管理制度を利用することができるようにするため、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 相続人のあることが明らかでない場合において、必要があると認めるときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。ただし、民法第952条の相続財産管理人が選任されている場合には、この限りではない。
- ② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等については、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。
- ③ ①の規律により選任された相続財産管理人は、相続債務の弁済をすること

はできない。

- ④ 家庭裁判所は、相続人が相続財産を管理することができるようになったとき、管理する財産がなくなったときその他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1)「必要があると認めるとき」については、例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人のあることが明らかでないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して、引き続き検討する。

(注2)①の相続財産管理人は、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様に、保存行為、利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが、基本的に、その職務は保存行為をすることにあり、例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは職務上の義務に反し、裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で、②とは別に、①の相続財産管理人の権限は相続財産につき保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

(注3)第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟につき応訴することを認めることについては、引き続き検討する。

(注4)①の規律により相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をしたときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならないとすることについても、引き続き検討する。

(注5)①の規律により相続財産管理人が選任された場合には、その相続財産管理人は、清算を目的とする民法第952条の相続財産管理人の選任の申立てをすることができる。

(後注)(1)及び(2)の相続財産管理制度と、現行の相続財産管理制度を一つの制度とし、熟慮期間中に選任された相続財産管理人が熟慮期間経過後遺産分割前又は全員により相続放棄のされた後にもそのまま相続財産を管理することができるようにすることを認めることについては、その終期の在り方や、本文(1)及び(2)の各①の相続財産管理制度と現行の相続財産管理制度の異同を踏まえ、引き続き検討する。

### (3) 民法第952条以下の清算手続の合理化

民法第952条第2項、第957条第1項及び第958条の公告に関し、次のような規律に改めることについて、引き続き検討する。

- ① 民法第952条第1項の規定により相続財産管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【3箇月】【6箇月】【10箇月】を下ることができない。
- ② ①の公告があったときは、相続財産管理人は、遅滞なく、全ての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【2箇月】【4箇月】を下ることができない。

#### 【意見の趣旨】

①につき、3箇月。②につき、4箇月。とすることに賛成する。

#### 【意見の理由】

相続財産管理人の選任の申立てをする場合は調査が行われ、相続人が不存在であることを前提に申立てが行われていることがほとんどであるはずである。この場合に、長期間の公告期間を設ける必要性に乏しいので、手続きを迅速化するためにも3箇月とすべきである。

全ての相続債権者及び受遺者に対する公告は、自己の請求権を行使する機会を与えることが重要であるから、その期間は長く保障すべきであるから4箇月とすべきである。

#### (4) 相続放棄をした放棄者の義務

民法第940条第1項の規律を次のように改める。

相続の放棄をした者がその放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有している場合には、相続人又は相続財産法人に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存する義務を負う。この場合には、相続の放棄をした者は、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存すれば足りる。

(注1) 保存義務の具体的な内容については、①財産を滅失させ、又は損傷する行為をしてはならないことに加え、財産の現状を維持するために必要な行為をしなければならないことを意味するとの考え方と、②財産の現状を滅失させ、又は損傷する行為をしてはならないことのみを意味するとの考え方がある。

(注2) 相続の放棄をした者は、相続財産の管理又は処分をする権限及び義務（保存行為をする権限及び義務を除く。）を負わないことを前提としている。

(注3) 相続の放棄をした者が負う義務等の程度については、善良なる管理者の注意とする考え方もある。

(注4) 次順位の相続人が財産の引渡しに応じない場合や、次順位の相続人がいない場合に放棄者が保存義務を免れるための方策（例えば、①次順位相続人に対して一定期間内に相続財産の引渡しに応じるよう催告をし、その期間が経過したときは保存義

務が終了するものとすることや、②相続財産を供託することによって保存義務が終了することを認める方策)については、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 (注1)につき、②とすることに賛成する。
- 2 (注4) 放棄者が保存義務を免れるための方策を明文化することに賛成する。  
特に、全ての相続人が相続放棄をした場合の規律について明文化すべきである。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

相続放棄をした場合、その者は初めから相続人にならないのであって、相続財産の管理によって生じる負担はできるだけ最小限とすべきである。第1順位の相続人は、債務超過などを理由にして相続放棄をすることを前提としても、被相続人の葬儀や埋葬、住まいの後片付けなどの事務を行うことが多く、相続財産を現に占有することが多い。その後、第2順位、第3順位の相続人が占有することなく相続放棄をした場合には、少なくとも第1順位の相続人は半年以上の期間、相続財産の保存義務を有することになるので、現状維持までの負担は責任が重すぎる。

- 2 意見の趣旨2について

実務上、相続財産が不要な不動産と現預金だけで相続債務がないような場合には、現金や預貯金債権については相続人間で分割したうえで、不動産だけを残して相続放棄するなど、土地建物等の所有権放棄を実現するために、潜脱的に相続放棄が利用されている場合もあり、実質的に不動産の所有権放棄をすることも見受けられる。

なお、先順位の相続人が相続放棄をした場合に次順位の相続人にその旨を通知し、一定期間経過した場合には保存義務を免れることができるなど、いくつかの方策が考えられる。

いずれにしても管理不全の不動産等は発生させないためにも、全ての相続人が相続放棄をした場合に放棄者の保存義務を免れるための規律を明文化すべきである。

## 第3 相隣関係

- 1 隣地使用权の見直し

民法第209条第1項の規律を次のように改める。

- ① 土地の所有者は、次に掲げる目的のために必要な範囲内で、隣地所有者に対して、隣地の使用の承諾を求めることができる。
  - a 境界又はその付近における障壁又は建物その他の工作物の築造又は修繕
  - b 後記2の規律に基づいてする越境した枝の切除
  - c 境界標の調査又は境界を確定するための測量



- ② 土地の所有者は、①の規律にかかわらず、次に掲げるときは、①の各号に掲げる目的のために必要な範囲内で、隣地を使用することができる。
- a 隣地所有者に対して、次に掲げる事項を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期
- (b) 所有者が一定の期間内に異議を述べることができる旨
- b 隣地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場合において、次に掲げる事項を公告したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期
- (b) 所有者が一定の期間内に異議を述べる旨
- c 急迫の事情があるとき
- (注1) 土地の所有者は、隣地の所有権の登記名義人から承諾を得れば、真の所有者の承諾がなくても、隣地を使用することができるとする規律を設けることについて、引き続き検討する。
- (注2) 隣地が共有地である場合には、持分の価格の過半数を有する隣地共有者から承諾を得れば足りることについて、引き続き検討する。
- (注3) 境界標の調査又は境界を確定するための測定の目的で隣地を使用することに加えて、必要な行為を認める規律を設けることについて、引き続き検討する。
- (注4) 隣地の使用において隣人の住家に立ち入る必要があるケースは限られると考えられるが、特に必要がある場合には、住家への立入りの承諾を求めることができるとすることについて、引き続き検討する。
- (注5) 隣地使用請求に限らず、相隣関係における紛争全般について民事調停を前置する規律を設けることについて、引き続き検討する。
- (注6) ①及び②に関して、使用目的に照らして必要な範囲を超えて隣地使用がされた場合には、必要な範囲を超える部分の隣地使用は違法である。

### 【意見の趣旨】

- 1 隣地使用権の制度を見直し、使用目的を拡張することに賛成する。  
なお、②の公告方法について、官報のほかにも公示等のより簡易に隣地所有者に知らせるべきである。
- 2 (注1)にき、賛成する。
- 3 (注5)にき、反対する。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について  
土地所有者が境界付近に障壁や建物を建築する際に、隣地を使用しなければなら

ないことは多く、隣地所有者の所在が不明な場合においてまで承諾に代わる判決をえなければ隣地を使用できないとすると、土地所有者に多大な負担を強いることになる。今回の見直しにより、土地所有者が隣地を使用する場合におけるプロセスが明確になり、また、承諾に代わる判決によらず簡易な方法で隣地を使用できる手続きが規定されることになる。

一方で、隣地所有者が所在不明な場合において、隣地使用目的等の公告を官報公告に寄らなければならないとすると、掲載する内容によっては数万円の費用を支出する必要がある。越境した枝の切除する際に隣地を使用するような場合など、土地所有者に多額の負担を強いることになる。そのため、公告方法については、公示等簡易な方法も検討すべきである。

また、自然災害のような場合など、隣地所有者の承諾を求めることが困難な場合が見込まれることから、急迫な事情があるときは承諾を不要とする規定は必要である。

## 2 (注1) について

土地所有者が隣地所有者を探索する必要がある、転売がなされているような場合にまで真の所有者を探索することは、土地所有者にとっては酷である。一方で、明文上明らかでないことから登記名義人で足りるとすべきである。

## 3 (注5) について

相隣関係における紛争は、より柔軟な話し合いによって解決されることが望ましいが、民間ADRを経るような場合も想定される。そのような場合については、調停で再度話し合いをしたとしても、却って迂遠な手続きになりかねない。

## 2 越境した枝の切除

民法第233条第1項の規律を次のいずれかの案のように改める。

### 【甲案】

隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、土地所有者は、自らその枝を切り取ることができる。

### 【乙案】

- ① 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、土地所有者は、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 隣地の竹木の枝が境界線を越える場合において、土地所有者は、次に掲げるときは、自らその枝を切り取ることができる。
  - a 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、相当の期間内に切除されないとき。
  - b 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。
  - c 急迫の事情があるとき。

(注1) 土地所有者が、自ら枝を切り取った場合における枝の切取りにかかる費用負担の在

り方については、現行法における枝の切除に関する費用負担の解釈を踏まえつつ、引き続き検討する。

（注2）乙案については、竹木が共有されている場合には、持分の価格の過半数を有する竹木共有者から承諾を得れば足りるとすることについて、引き続き検討する。

（注3）土地所有者は、土地の管理のため必要な範囲内で、境界を越えて隣地内の枝を切り取ることができる規律を設けることについても引き続き検討する。

（注4）隣地の竹木の根が境界線を越えるときには、土地の所有者が自らその根を切り取ることができるとする現行の取扱いを維持することを前提としている。

（注5）土地所有者が本文の規律に基づいて切り取った枝又は隣地の竹木から境界線を越えて落ちた果実を処分することができる規律の要否については、竹木の根に関する現行法の規律を踏まえて引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 【乙案】に賛成する。
- 2 （注5）については、土地所有者が切除した枝等を直接処分できる規定を設けるべきである。

### 【意見の理由】

#### 1 乙案について

竹木の枝を切除する際に、土地所有者が自己の判断で切除できるようにすると、後日紛争になるおそれがあるため、竹木所有者に枝を切除させる機会を与える必要がある。一方で、所有者や所有者の相続人が遠方に住んでいる場合、管理が行き届かない場合が考えられ、そのような場合にまで裁判手続によらなければ枝を切除できないとすると、土地所有者の負担が増大することが予想される。そのため、竹木所有者に切除させる期待ができないような場合には、土地所有者自身が切除できるような規定を設けるべきであると考えます。

#### 2 意見の趣旨2について

切除した枝の所有権は竹木所有者にあると考えられるが、土地所有者が切除した枝をいつまでも廃棄できない問題が生じるため。

#### 3 導管等設置権及び導管等接続権

相隣関係上の権利として、次のような導管等設置権及び導管等接続権の規律を設ける。

##### (1) 権利の内容

##### 【甲案】

- ① 他の土地に囲まれて、電気、ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出そ

の他の継続的給付を受けることができない土地（以下「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は、継続的給付を受けるために、その土地を囲んでいる他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し、又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線を接続することができる。

- ② 導管又は導線の設置場所又は接続方法は、導管袋地所有者のために必要であり、かつ、他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「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。

（注1）導管等を設置又は接続する工事のために隣地を使用する場合には、本文1で提案している隣地使用権の要件を別途満たす必要があるとするかについて引き続き検討する。

#### 【乙案】

- a 他の土地に囲まれて、電気、ガス若しくは水道水の供給又は下水の排出その他の継続的給付を受けることができない土地（以下「導管袋地」という。）の所有者（以下「導管袋地所有者」という。）は、継続的給付を受けるために、その土地を囲んでいる他の土地又は他人が設置した導管若しくは導線（以下「他の土地等」という。）の所有者に対して、他の土地に自己の導管若しくは導線を設置し、又は他人が設置した導管若しくは導線に自己の導管若しくは導線を接続することの承諾を求めることができる。
- b ①の規定にかかわらず、次に掲げるときは、導管袋地所有者は、継続的給付を受けるために、他の土地等に自己の導管又は導線を設置又は接続することができる。
- a 導管袋地所有者が、他の土地等の所有者に対し、次に掲げる事項を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法
- (b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期
- (c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨
- b 導管袋地所有者が、他の土地等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場合において、次に掲げる事項を公告したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 導管又は導線の設置場所又は接続方法
- (b) 導管又は導線の設置又は接続に係る工事方法及びその時期
- (c) 所有者が一定の期間内に異議を述べるべき旨
- c 導管又は導線の設置場所又は接続方法及び工事時期は、導管袋地所有者のために必要であり、かつ、他の土地等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。

（注2）導管袋地所有者が他の土地に導管又は導線を設置する場合には、他の土地の所有権の登記名義人に対して承諾請求をすることができ、また、当該登記名義人が承諾をした場合には、真の所有者の承諾がなくても、導管又は導線を設置することができるとする規律を設けることに

ついて引き続き検討する。

(注3) 他の土地等が共有である場合には、持分の価格の過半数を有する共有者から承諾を得れば足りるとすることについて、引き続き検討する。

(注4) 他の土地に囲まれていない場合であっても、他の土地に導管等を設置することができるとする規律を設けることについては、民法第210条第2項を参考に、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

【乙案】に賛成する。

#### 【意見の理由】

日常生活を送るうえで、電気やガス、上下水道等を使用していくことは必要不可欠であるため、これらの設備を設置又は接続するための明文上の規定の創設は必要であると考える。導管等を設置又は接続する際に、他の土地の所有者による土地の使用に大きな制限がなされることが予想される。そのため、他の土地の所有者に同意や承諾のもとで、設置又は接続することが望ましい。

#### (2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更

土地の使用用途の変更、付近の土地の使用状況の変化その他の事情の変更により、導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することが相当であるにもかかわらず、その変更につき当事者間に協議が調わないときは、裁判所は、当事者の申立てにより、導管又は導線の設置場所又は設置方法を変更することができる。

(注) 調停手続の前置のほか、必要となる手続的規律については、引き続き検討する。

#### (3) 償金

(1)の規律に基づいて、他の土地等に自己の導管若しくは導線を設置し又は接続する者は、他の土地等の損害に対して償金を支払わなければならない。

(注) 土地の分割によって導管袋地が生じた場合には、分割者の所有地のみに導管等を設置等することができるとした上で、償金を無償とする規律を設けることについては、民法第213条の規律を参考に、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

本文につき、賛成する。

#### 【意見の理由】

導管等設置において利益を受けるのは、導管袋地所有者であり、導管等の設置により損害が生じた際は、隣地所有者に負担させるのは酷である。また、隣地使用請求（民法第209条第2項）においても償金請求が認められていることから、同条による隣地使用以上に隣地に制限を及ぼす導管等設置権についても同様の規定を創設すべきである。

#### 4 管理措置請求制度

相隣関係の規律として、次のような管理不全土地の所有者に対する管理措置請求制度を設ける。

##### (1) 権利の内容

隣地における崖崩れ、土砂の流出、工作物の倒壊、汚液の漏出又は悪臭の発生その他の事由により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合には、その土地の所有者は、隣地の所有者に、その事由の原因の除去をさせ、又は予防工事をさせることができる。

##### (2) 現に使用されていない土地における特則

現に使用されていない隣地における(1)に規定する事由により、自己の土地に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合において、次に掲げるときは、その土地の所有者は、その事由の原因を除去し、又は予防工事をすることができる。除去又は予防工事の方法は、(1)に規定する土地所有者のために必要であり、かつ、隣地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。

- a 隣地の所有者に対して、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- b 隣地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場合において、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨の公告をしたにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- c 急迫の事情があるとき。

##### (3) 費用

###### 【甲案】

(1)又は(2)の工事の費用については、隣地所有者の負担とする。ただし、その事由が天災その他避けることのできない事変によって生じた場合において、その事変、その工事によって土地の所有者が受ける利益の程度、(1)の事由の発生に関して土地の所有者に責めに帰すべき事由がある場合にはその事由その他の事情を考慮して、隣地所有者の負担とすることが不相当と認められるときは、隣地所有者は、その減額を求めることができる。

###### 【乙案】

(1)又は(2)の工事の費用については、土地所有者と隣地所有者が等しい割合で分担する。ただし、土地所有者又は隣地所有者に責めに帰すべき事由がある

ときは、責めに帰すべき者の負担とする。

(注1) 管理措置請求権が認められる要件に関して、基本的には、現行法における土地所有権に基づく妨害排除請求権又は妨害予防請求権の要件と同程度の所有権侵害が必要であることを前提としている。

(注2) 土地所有者に認められる管理措置の内容に関して、例えば、隣地の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに限るなど、一定の制限を設けることについて引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 (1)につき、所有権のみならず、地上権についても同様の規定又は準用規定を創設すべきである。
- 2 (2)につき、急迫の事情がある場合に限り賛成し、他は反対である。
- 3 (3)につき、【甲案】に賛成する。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について  
本規定における請求権者は、土地所有者に限定されるが、地上権者や借地権者についても、隣地が管理不全土地である場合は、土地所有者と同様の損害が及ぶ可能性があることから、対象を広げるべきである。
- 2 意見の趣旨2について  
aについては裁判手続によるべきであり、bについても土地管理制度を利用した解決を望めることができることから、裁判所等の公的機関が関与しないで第三者の権利を制限し、自力救済を認めることは慎重であるべきである。  
一方で、自然災害のような場合においては、本規定のような制度を利用して、自己の土地を保全する必要があることから、急迫の事情がある場合に限って認めるべきである。
- 3 意見の趣旨3について  
本来管理不全土地を適正に管理すべきである隣地所有者が費用を負担すべきである。一方で、自然災害のような隣地所有者に責めに帰すべき事由でない場合においても全額を負担するのは酷であるため、但書記載の減額請求の規定は必要であると考えられる。

## 第4 遺産の管理と遺産分割

### 1 遺産共有における遺産の管理

### (1) 遺産共有と共有物の管理行為等

遺産共有されている遺産の管理に関し、共有物の管理行為、共有物の管理に関する手続及び共有物を利用する者その他の共有者の関係等（第1の1の(1)、(2)及び(4)）と同様の規律を設ける。

（注1）共同相続人は、遺産を管理（使用を含む。）するに際し、善良な管理者の注意ではなく、固有財産におけるのと同じの注意（自己の財産におけるのと同じの注意）をもってすれば足りるとの考え方もある。

（注2）遺産共有の場合において、持分の価格の過半数で決する事項については、法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）を基準とする。また、相続分の指定があっても、遺産に属する個々の財産について対抗要件が具備されていない場合において、当該財産につき、法定相続分を基準としてその過半数で決定がされ、第三者との間で取引がされたときは、当該第三者は、相続人等に対し、法定相続分を基準にされた決定が有効であると主張することができる（民法第899条の2参照）。

### (2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法

遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法に関し、共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法（第1の1(3)）と同様の規律を設ける。

### (3) 相続人が選任する遺産の管理者

相続人が選任する遺産の管理者に関し、次のような規律を設ける。

- ① 相続人は、遺産又は遺産に属する個々の財産に管理者を選任することができる。
- ② ①の管理者の選任は、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格に従い、その過半数で決するものとする。この選任については、遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

（注1）管理者が管理する遺産又は遺産に属する個々の財産は、相続人に遺産分割がされる前の財産であることを前提とする（遺産分割がされたものは、対象とはならない）。なお、相続債務は、管理者が管理するものではない。

（注2）相続分の指定があっても、遺産に属する個々の財産につき、対抗要件が具備されていない場合において、法定相続分を基準として、管理者が選任され、その管理者が、第三者との間で、当該特定の財産につき管理に関する行為をしたときは、当該第三者は、相続人等に対し、法定相続分を基準に選任された管理者の当該行為は有効であると主張することができる（民法第899条の2参照）。

（注3）管理者の解任については、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格に従い、その過半数で決するものとする。その上で、裁判所に対する解任請求権を認めることについては、遺産共有の場合に裁判所が必要な処分をすることができるものとするのと併せて、検討する。

（注4）管理者の職務等、管理者の権限等、委任に関する規定の準用等については、共有物の管理者と同様の規律を設けることを前提とする（ただし、各共有者の持分の価格の過半数で決することについては、各相続人の法定相続分（相続分の指定があると



きは、指定相続分)の価格の過半数で決することとする。)

#### 【意見の趣旨】

(1)(2)(3)について、いずれも賛成する。

#### 【意見の理由】

(1)(2)(3)について、相続以外の原因で発生した共有と、相続により発生する遺産共有との間で異なる規定を設けた場合、1つの物について、相続以外を原因として持分を取得した共有者と、相続による遺産共有者が併存する場合に、異なる規定が適用されることになり、混乱を招くおそれがある。よって、遺産共有における遺産の管理についても、共有制度と同様の規律を設けるべきである。

なお、(3)①について、遺産に属する個々の財産については管理人を選任することができる必要があるところ、遺産全体に関しては、第2の4(1)相続財産管理人について相続人からの申立てが認められるのであれば、不要である。

## 2 遺産分割の期間制限

遺産分割の合意又は遺産分割手続(遺産分割の調停及び審判をいう。以下同じ。)の申立てについて期間の制限を設けることの是非については、期間を経過した場合にどのような効果を生じさせるかについての検討(後記3参照)を踏まえながら、引き続き検討する。

(注)遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立てをすべき時期についての規律を置かず、遺産分割手続の申立て等がされないまま所定の期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするための規律(後記3)のみを設けるとの考え方もある。

#### 【意見の趣旨】

遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立て(以下、「遺産分割の合意等」という)について期限を、相続開始から10年とすべきである。

#### 【意見の理由】

所有者不明土地問題を防止するためには、相続開始後、速やかに、相続人間において遺産分割の合意等を行うことが不可欠であり、実効性を持たせるためにも期間制限は必要である。

この点、部会において、「被相続人が死亡し、その配偶者と子らが相続人である場合には、あえて遺産分割をすることはせずに、その配偶者が亡くなった後に遺産分割を行うこととするケースがあり、結果的に長期にわたって、遺産分割がされないことも考慮

すべき」との指摘があったようだが、むしろ、そのようなケースにおいては、配偶者が再婚した場合には、配偶者の死亡後、再婚した相手が相続人の一人となったり、子が先に死亡した場合に、その配偶者や子が相続人となったりすることによって、共同相続人間の関係が希薄となり、遺産分割の合意等が尚更困難になる場合もある。そのため、期間制限を設けることによって、迅速な遺産分割を促進する方が、後日の紛争防止にもなり、相続人各人が自己の権利主張が速やかに実現することになると考える。

なお、具体的な期間は、被相続人が遺言において、遺産分割を禁止することができる期間が、相続開始から最長5年とされている（民法第908条）こと、及び、共有物分割禁止の期間が最長5年（更新された場合は最長10年）とされている（民法第256条）ことのバランスも考慮して、10年とすべきである。

### 3 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度

遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするため、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

#### (1) 具体的相続分の主張の制限

遺産分割の合意がされていない場合において、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から10年を経過したときは、共同相続人は、具体的相続分の主張（具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張）をすることができない。

（注）具体的相続分の主張期間については、5年とするとの考え方もある。

#### (2) 分割方法等

(1)のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に、(1)の期間の経過後は、遺産に属する財産の分割は、各相続人の法定相続分（指定相続分がある場合にあっては、指定相続分。以下同じ。）の割合に応じて、次の各案のいずれかの手続で行う。

##### 【甲案】

(1)の期間経過後も、遺産の分割は、遺産分割手続により行う。ただし、一定の事由があるときは、遺産に属する特定の財産の分割を、共有物分割（準共有物分割）の手続により行うことができる。

##### 【乙案】

(1)の期間経過後は、遺産の分割は、遺産分割手続ではなく、遺産に属する特定の財産ごとに共有物分割（準共有物分割）の手続により行う。

（注1）相続開始から10年を経過した場合には、各相続人は、遺産に属する特定の財産（不動産、動産及び債権等）のそれぞれについて法定相続分（指定相続分がある場合にあっては、指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有していることを前提とする。

ただし、これとは別に、遺産に属する金銭及び遺産分割手続での分割の対象となっている

可分債権(例えば、預貯金債権)については、相続開始から10年を経過したときは、遺産分割手続又は共有物分割(準共有物分割)の手続を経ずに、法定相続分(指定相続分)の割合により当然に分割されるものとし、各相続人が法定相続分(指定相続分)の割合に応じて金銭(金銭を占有しない相続人にとっては、金銭を占有する相続人に対する持分相当額の不当利得返還請求権又は引渡請求権)や債権を取得するとの考え方がある。

(注2) 相続開始から10年を経過する前に遺産の一部が分割されていたとしても、(注1)のとおり、相続開始から10年を経過した場合には、各相続人は、遺産の分割がされていない遺産に属する財産について法定相続分(指定相続分がある場合にあっては、指定相続分)に相当する共有持分(準共有持分)を有し、その財産の分割は、先行する一部分割の結果を考慮せずに、各相続人がその財産について有する法定相続分(指定相続分)によって分割する。

(注3) 「遺産に属する特定の財産」とは、遺産分割の対象となる積極財産を意味し、被相続人の財産であっても、遺贈された財産など遺産分割の対象ではない財産や、消極財産は含まれないことを前提とする。

(注4) 遺産分割方法の指定は、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始から10年を経過すれば、効力を生じない(ただし、相続開始から10年を経過する前に、遺産分割方法の指定によって相続人が特定の遺産を取得していた場合は除く。)ことを前提とする。

(注5) 【甲案】は、家庭裁判所が遺産分割の審判において相続分の割合の変更をすることができないことを前提としている。

(注6) 【甲案】の「一定の事由」としては、通常の共有と遺産共有(ただし、相続開始から10年を経過しているものに限る。)が併存しており、一括して処理をする必要がある場合と、数次相続(ただし、相続開始からいずれも10年を経過しているものに限る。)が生じており、一括して処理をする必要がある場合を念頭に、引き続き検討する。

### (3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等

(1) のとおり具体的相続分の主張をすることに制限を設けることを前提に、次のような規律を設ける。

① (1)の期間を経過した場合において、相続人の一部の所在を知ることができないとき(又は相続人の一部を知ることができないとき)は、他の相続人は、遺産に属する特定の不動産(又は他の財産)についての当該相続人の持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができる。

② 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において、(1)の期間を経過したときであって、相続人の一部の所在を知ることができないとき(又は相続人の一部を知ることができないとき)は、通常共有持分の共有者は、当該相続人の遺産に属する特定の不動産(又は他の財産)の遺産共有持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができる。

(注) 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において、(1)の期間を経過したときであって、通常共有持分の共有者の所在が不明であるとき(又は通常共有持分の共有者

を知ることができないとき)は、遺産共有持分の共有者は、当該通常共有持分の共有者の不動産(又は他の財産)の通常共有持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等(第1の2(2))の方法をとることができることも検討する。

(後注1)相続開始から10年を経過した場合であっても、民法第915条第1項の期間が経過するまでは、相続の放棄をすることができることを前提としている。

(後注2)相続開始から10年を経過した後に相続放棄がされ、新たに相続人となった者は、期間内に遺産分割手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することとし、民法第904条の2を改正して、この支払の請求があった場合には、家庭裁判所に寄与分を定めることを請求することができるようにするなどの所要の手当てをする方向で検討する。

(後注3)本文の相続開始から10年の期間は除斥期間とするが、(後注2)のほかに、やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができなかつた者は、期間内に遺産分割手続の申立てをしていれば具体的相続分に基づいて得ることができた価額の支払の請求権を有することについて、引き続き検討する。

これに対して、やむを得ない事由により期間内に遺産分割手続の申立てをすることができなかつた者は、その事由が消滅してから一定の期間内に遺産分割手続の申立てをすることができ、その中で、具体的相続分の割合に応じた遺産分割を求めることができるとの考え方もある。

(後注4)相続の開始から10年を経過した後は、他の相続人の同意(擬制された同意を含む。)を得ない限り、遺産分割手続の申立てを取り下げることができないとする方向で検討する。

(後注5)遺産分割禁止期間の終期は、相続開始から10年を超えることができないものとすることについても、検討する。

(後注6)3(1)から(3)までの案とは別に、具体的相続分の主張制限を設けずに、相続開始後一定期間が経過した場合には、遺産に属する不動産の遺産共有関係を共有物の分割の手続や所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等により解消する仕組みを設ける考え方があ

#### 【意見の趣旨】

- 1 (1)については、不要である。
- 2 (2)については、乙案を採用すべきである。
- 3 (3)については、不要である。

#### 【意見の理由】

- 1 (1)について

上記2の規律により遺産分割の期間を経過した場合、遺産共有の状態ではなくなるため、具体的相続分の主張期限を設けるまでもなく、主張そのものができなくなるので、別途規律する必要はない。

## 2 (2) について

期間経過後の遺産については、その法的性質を通常の共有とし、その分割方法は共有物分割によるものとすべきである。共有物分割手続の方がより速やかに共有関係を解消することができるとともに、どうしても解消が困難な遺産がある場合に、その困難な遺産を除いて共有関係の解消を図ることができるため、結果所有者不明土地の減少に繋がる。

一方で、共有物分割手続により行うということは、遺産分割手続による場合といくつかが異なる扱いが生じることとなる。第1に、共有物分割による持分移転は譲渡として課税されるという点である。所得税のみならず、不動産取得税や登録免許税も譲渡の類型で課税されることになる。第2に、遺産分割と異なり遡及効が働かないという点である。相続をきっかけに共有関係となった関係であるにもかかわらず、相続時を基準として解決しづらく、また、相続分の譲渡により当事者を集約することもできないため、弾力的な解決はしづらくなる。

これらについては今後、実務において混乱や、遺産分割を阻害することがないよう、対応を検討することを求める。

## 3 (3) について

上記2の規律により遺産分割の期間を経過した場合、遺産共有の状態ではなくなり、通常の共有と同様の法律関係となるので別途規律する必要はない。

## 4 共同相続人による取得時効

共同相続人が遺産に属する物を占有していたとしても、原則として取得時効が成立しないことを前提に、例外的に取得時効が認められる場合について、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、その占有の開始の時に、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由があり、かつ、占有の開始の時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、占有の開始後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。
- ② 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、占有の開始後、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は当該他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由が生じ、かつ、その理由が生じた時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、当該理由が生じた後に、当該理由がなくなったとき、又

は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。

- ③ 民法第884条に規定する相続回復請求権の存在は、①又は②の規律による所有権の取得を妨げない。

(注1) 所有権以外の財産権(例えば、不動産の賃借権)についても、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該財産権につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由がある場合において、平穩に、かつ、公然とこれを行使する者は、本文①又は②と同様にこれを取得することについても、併せて検討する。

(注2) 通常の共有者が他の共有者の持分を含め物の所有権を時効により取得することについては、基本的にこれを認めないことを前提に、特段の規定を置かない方向で検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 4について、いずれも賛成するが、①及び②の取得時効の起算点は、早くとも上記2で定めた期間の満了時以降とすべきである。
- 2 ①及び②の要件のうち、「他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由」及び「他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由」の内容について、より明確にすべく検討を求める。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

原則として取得時効が成立しないことを前提に、例外的に判例で取得時効が認められる扱いを明文化することは、長期にわたって遺産分割も相続登記もなされなかったため、多数当事者による遺産共有となり、遺産分割の合意をすることが困難な事例に対する最後の解決手段として有益である。また、これから発生する相続においても、仮に、遺産分割の期限を定めたとしても、事案によっては期限内に遺産分割を行わず、遺産共有の状態が長期間にわたって継続する可能性は考えられる。そのような状態を解消するために、共同相続人が遺産に属する物を占有していた際に、例外的に取得時効が認められる要件を明確にしておくことは有益である。

その一方で、当該規律を設けることにより、当事者がかえって遺産分割の協議を避けるようなことはあってはならない。本来であれば遺産に属する物を占有している相続人が、遺産分割によってその帰属を確定すべく主体的に協議をする場合であるにもかかわらず、煩雑な遺産分割協議を行うよりも、取得時効の規定を利用して所有権を取得する方が簡便であると考えられるおそれがある。他の共同相続人が存在することを知り、または、当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由がないにもかかわらず、相続開始から10年を経過した時点で、取得時効の要件を満たすと主張して、取得時効を援用するという脱法的な手段を取ることとも考えられる。そのような主張をさせること自体が遺産分割の促進に反する

こととなる。そのため、そのような事態を防止するためにも、取得時効の起算点は、遺産分割の期間制限を経過した時点とすべきである。

## 2 意見の趣旨 2 について

当該規律に占有者が過度な期待・依存することのないよう、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は当該他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由については、要件をより明確にするよう引き続き検討する必要がある。

## 第5 土地所有権の放棄

### 1 土地所有権の放棄を認める制度の創設

土地の所有者（自然人に限る。）は、法律で定めるところによりその所有権を放棄し、土地を所有者のないものとするができるとする規律を設けることについて、引き続き検討する。

（注1）所有者のない不動産は国庫に帰属するとする民法第239条第2項により、所有権が放棄された土地は最終的に国庫に帰属する。

（注2）本文とは別に、土地の所有権を放棄することができる主体について、法人も含むとすることも考えられる。

（注3）共有地については、共有者全員が共同で放棄しない限り、土地を所有者のないものとするはできないとする方向で引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 本文につき、土地所有権の放棄を認める制度を創設することに賛成する。
- 2 土地所有権放棄制度の創設にあたり、放棄を希望するニーズが実際どれくらいあるかを調査する必要がある。
- 3 （注1）につき放棄された土地は最終的に国庫に帰属するという結論に賛成する。
- 4 （注2）につき、土地所有権の放棄の主体は、自然人に限らず、法人も加えるべきである。
- 5 （注3）共有地の放棄は共有者全員である必要があるとすることに賛成する。
- 6 放棄を希望する土地につき、その土地の無償での引受けを希望する者がいた場合には、その者に帰属させ易くする制度を検討すべきである。

### 【意見の理由】

#### 1 本文について

- ① 我々司法書士は不動産登記の申請代理を業務として行っているが、依頼者より土地所有権を放棄したいとの相談を受けることは多い。経済的価値や利用価値の下落した土地は譲渡等することができず、将来にわたって土地を管理し続

けることに経済的にも精神的にも負担となっている現状がある。また、遠方の土地を相続で取得した場合等には土地の管理について無関心なこともある。さらに、今後も人口の減少と都市部への人口の流入が続くと予想されるため、譲渡出来ず、適切な管理が期待できない土地の増加が見込まれると考える。

- ② 当会では土地所有権の放棄について、昨年1月には「所有者不明土地問題シンポジウム」を開催し、勉強会も行ってきたが、現行法においても、土地所有権放棄は原則、認められるべきと考えてきた。今般、土地所有権の放棄を認める制度が創設されることで、明確に放棄が認められることになり、当会としても賛成する。

## 2 意見の趣旨2について

法制審議会民法・不動産登記部会第2回会議において、山林につき、所有権放棄の潜在的なニーズが大きいとされているが、配電及び水源の保全を目的とした山林の保有も多く、これらについては放棄のニーズは少ないと考える。土地所有権の放棄を認める制度の創設にあたり、土地所有権の放棄を希望する土地が、どの種類の土地にどの程度あるのかを調査する必要があると考える。

## 3 (注1)について

人は土地の上で生活を行っている。よって、土地は公共的な性質を有している。また、水田は林を切り開き、水を引き、土地を平地にすることにより生まれてきたように、土地は過去からの投資の積み重ねにより現在の状態となっていることは忘れてはならない。言い換えれば、土地が農地である状態、宅地である状態、山林が管理されている状態であるということは、過去から受け継ぎ、将来に繋ぐ国民全体の財産である。また、土地の需要については、時代により変化がある。明治から戦後にかけては、農地を求めて各地で日本人による開拓が行われた。このことから将来的には、再び多くの土地が必要とされる日が来ると考えられる。よって、国が長期的な視点で、放棄された土地の管理を行うことが必要なことである。

## 4 (注2)について

- ① 法人は営利法人だけでなく、公益法人等もある。また、自然人でも事業目的で土地を取得することがある。よって、法人ということだけで一律に放棄を認めないのは妥当ではない。
- ② 土地所有権の放棄の要件は、当該土地所有権の放棄につき、モラルハザードが生じない場合を類型化したものとされる。法人による土地所有権の放棄につき、モラルハザードが生じないと認める要件を設定することにより、法人にも放棄を認めるべきである。
- ③ 法人（特に営利法人）は土地を事業目的で取得しているため、事業でなく土地を取得した自然人に比べ、その責任は重い。よって、この責任の重大性を加味した上で、法人による土地所有権の放棄の要件の設定につき、検討を重ねていくべきである。

## 5 (注3)について



現行法では、共有持分の放棄があった場合には、その持分は他の共有者に帰属するとされているところ、この規律を変更するまでの必要性は生じていない。また、共有持分の放棄によって、国庫に帰属されることとなると、その後、国が他の共有者と共有物の管理や共有関係の解消について協議することになると、その負担は大きいと考えられる。

## 6 意見の趣旨6について

放棄される土地を減らすため、土地所有権の放棄を認める制度の創設とともに、譲渡が出来ない土地につき、利用の意欲のある者に土地の移転を促す制度を創設する必要がある。現行制度では、土地を無償で引き受けると、受贈者には贈与税、法人税、不動産取得税、固定資産税といった税金面で負担が生じる可能性が出る。譲渡が出来ない土地につき、利用の意欲のある者がその所有権を取得しやすい様に、税制上の特例を設けることを検討すべきである。

## 2 土地所有権の放棄の要件及び手続

土地の所有者は、次に掲げるような要件を全て満たすときは、土地の所有権を放棄することができるとする規律を設ける。

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること。
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されておらず、所有者以外に土地を占有する者がいないこと。
- ③ 現状のまま土地を管理することが将来的にも容易な状態であること。
- ④ 土地所有者が審査手数料及び土地の管理に係る一定の費用を負担すること。
- ⑤ 土地所有者が、相当な努力が払われたと認められる方法により土地の譲渡等をしようとしてもなお譲渡等をする事ができないこと。

(注1) 土地所有権の放棄の要件の有無を国の行政機関(放棄された土地の管理機関とは別の機関とすることが想定される。)が事前に審査し、この機関が放棄を認可することにより国庫帰属の効果が発生することを前提としている。なお、所有権放棄の認可が適正にされるようにするため、審査機関を放棄された土地の管理機関とは別の機関にすることが考えられるところ、適正な審査が可能となるよう、土地所有権の放棄の要件は可能な限り客観的なものとする必要がある。

(注2) 審査機関が土地所有権の放棄を認可しなかったときは、放棄の認可申請をした土地所有者は、不認可処分の取消しを求める抗告訴訟や行政上の不服申立手段によって救済を求めることになることを前提にしている。

(注3) 土地所有権の放棄の認可申請を受けた審査機関は、当該土地の所在する地方公共団体と国の担当部局に対して、所有権放棄の申請がされている土地の情報を通知するものとし、地方公共団体又は国がその土地の取得を希望する場合には、放棄の認可申請をした土地所有者と直接交渉して贈与契約(寄附)を締結することを可能にする方向で検討する。

(注4) ①の「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容には、放棄の認可申請者が放棄される土地の所有者であることが不動産登記簿から明らかであることも含まれることを想定

しているが、具体的にどのような登記がされていれば足りるかについては、引き続き検討する。また、「筆界が特定されていること」の認定の在り方についても、認可申請の際に認可申請者が提出すべき資料の在り方を含めて、引き続き検討する。

(注5) ③の具体的内容としては、例えば、㊦建物や、土地の性質に応じた管理を阻害する有体物(工作物、車両、樹木等)が存在しないこと、㊧崖地等の管理困難な土地ではないこと、㊨土地に埋設物や土壌汚染がないこと、㊩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないことなどが想定される。

(注6) 土地所有権を国が取得した後に、審査機関による認可の時点で土地所有権の放棄の要件が充足されていなかったことが判明した場合の規律については、行政行為の取消しに関する一般法理を踏まえ、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 要件②④⑤は賛成する。
- 2 要件①につき、筆界特定を要件とすることに反対する。
- 3 要件③及び(注4)につき、現状のままで土地を管理することが容易な状態であることを要件とすることに反対する。
- 4 要件④につき、低所得者などが制度を利用できるような制度設計にすることを求める。
- 5 土地所有権の放棄の要件に「放棄を行う土地が不当な目的で取得されたものでないこと」を追加すべきである。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について

中間試案における土地所有権の放棄の要件は、相続税の物納の要件を参考にしてあるものと考えますが、金銭の代わりに納付する物納財産の要件と不要となった財産の引取である土地所有権の放棄の要件では、求められる性質が異なりすぎる。また、放棄に係る国の負担の軽減は、所有権放棄された土地に起因する損害の填補で調節すべきである。

- 2 要件①について

相続財産管理人が清算法人の残余財産を国庫帰属するための手続きにおいて、費用の捻出が出来ない場合には、測量図及び境界画定協議書の添付は不要とされる(平成29年6月27日付財務省理財局国有財産業務課長事務連絡)。そのため、筆界特定といえども、上記の事務取扱よりも要件が厳しくなってしまうことは望ましくない。

「筆界特定されていること」の認定については、土地所有者が放棄のために測量費等を改めて負担するようなことを控えるべきである。

- 3 要件③及び(注4)について

- (1) 管理を阻害する有体物であるかどうかは、土地の性質や周辺環境などを踏まえて判断すべきである。たとえば林地については、人工林、自然林を問わず、樹木が生育しているままにすることが望ましい状態であり、傾斜地における擁壁などの工作物についても、そのままにすることが望ましい状態である。
- (2) 現行法上、自然に発生した崖及び傾斜につき、土地の保全は努力義務とされる。そのような土地では、制限行為を行わなければ、妨害予防措置の義務を所有者が当然に負うべきものではないとされる。よって、所有時に放棄者が負わない義務を国が負うことを理由として、土地所有権の放棄を制限するのは妥当でない。
- (3) 中間試案では財政法第9条第2項により、放棄された土地を常に良好な状態において管理する責務を果たす必要があると述べている。しかし、同条の「常に良好な状態にこれを管理」とは、国有財産につき、国が善良な管理者としての注意義務を負うことを指し、必ずしも国有財産を良好な状態に戻すことを定めるものではない。
- (4) 法制審議会では、本来、個々の所有者が負うべき負担を国が負うことを重視している。しかし、動産の処分方法の代表例である地方自治体によるごみの収集では、個々の住民が負うべき動産の処分義務を地方公共団体が肩代わりしている。よって、動産と同様に、土地についても国の負担で所有者の負担を肩代わりすることは、問題とならない。

#### 4 意見の趣旨4について

土地所有者が一定の費用の負担をすることを要件としているが、生活保護世帯など、土地を管理することが経済的に難しい場合でも、相続などにより不動産を取得する場合があります、そのようなケースでもこの制度を利用できるようにする必要がある。

#### 5 意見の趣旨5について

放棄手続きの代行目的として譲り受けた土地や管理費を受け取って譲り受けた土地につき、放棄を行い、国に土地の管理を押し付けるようなモラルハザード的な商売は許すべきでない。よって、モラルハザード的な商売をすることが出来ない旨を明らかにするために、「放棄を行う土地が不当な目的で取得されたものでないこと」を土地所有権の放棄の要件に追加すべきである。

## 6 関連する民事法上の諸課題

### (1) 共有持分の放棄

民法第255条の規律を見直し、共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意を必要とすることについて、引き続き検討する。

(注) 本文とは別に、共有持分の放棄は認めないこととするとの考え方や、民法第255条の共有持分の放棄の規律を基本的に維持しつつ、不動産の共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意を必要とする規律を設けることとするとの考え方がある。

## (2) 建物及び動産の所有権放棄

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けない。

### 【意見の趣旨】

- 1 (1)につき、共有持分の放棄によって他の共有者を害することがなく、また単有に導きやすいという共有持分の放棄の長所を活かした制度設計を検討すべきである。
- 2 (2)につき、建物及び動産の所有権放棄の規律は設けないことに賛成する。

### 【意見の理由】

- 1 (1)について  
土地に価値がなく、管理費ばかり掛かるような土地の場合、共有者が共有持分を放棄することは、価値のない共有持分と共にその土地に係る管理コストを他の共有者に移転させることを意味する。そのため、共有持分の放棄については、その放棄により他の共有者の利益を害することがないような制度設計としなければならない。一方、共有持分の放棄を行うことにより単有になりやすくなるという長所についても留意すべきである。よって、上記の点を踏まえた上で、引き続き検討を進めていくべきである。
- 2 (2)について  
建物については、土地と異なり、解体費用が必要となる。その解体費用については、アスベスト、PCB等の除去が必要になることにより、膨大な費用となる可能性も想定される。よって、建物については、所有権の放棄を認めるべきでない。動産については、地方公共団体によるゴミの収集システムの確立などにより、所有権放棄の可否を明らかにする必要がないため、規律を設けるべきでない。

## (1) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補

所有権放棄された土地に起因して第三者や国に損害が生じた場合における、放棄者の損害賠償責任の規律の要否については、認可の取消しの在り方と併せて検討する。

### 【意見の趣旨】

所有権放棄された土地に起因して第三者に損害については、一定期間、放棄者に求償を求めることが出来る制度を設計すべきである。また、放棄者から求償を受けられない場合に備えて、放棄する際に徴収した土地の管理に係る一定の費用の一部を積み立てら

れるようにすべきである。

#### **【意見の理由】**

土地所有権の放棄を認める制度の創設にあたっては、土地を引き受ける国の負担が重くなり過ぎないようにしなければならない。所有権放棄された土地に起因して第三者が被った損害につき、その全てを国の責任とすれば、負担の問題上、放棄を許可する土地を制限せざるを得なくなる。よって、放棄を許可してから一定期間に生じた損害については、放棄者に対して、求償が出来るようにし、事後的な国の負担を軽くすべきである。少なくとも放棄者が瑕疵の存在について悪意の場合には負担を負うべきである。また、放棄者に資力がない及び一定期間が経過した後に損害が生じた場合等、放棄者から求償が受けられない場合に備えて、その部分の負担を土地の管理に係る一定の費用に上乗せする形で徴収すべきである。

## **第 2 部 不動産登記法等の見直し**

### **第 6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み**

## 1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用

### (1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

相続の発生を不動産登記に反映させるための方策を採る前提として、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため、次のような仕組みを設けることについて、引き続き検討する。

① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

（注1）連携先システムが戸籍副本データ管理システムである場合にあっては氏名、生年月日、本籍及び筆頭者氏名の情報の申出を受け、住民基本台帳ネットワークシステムである場合にあっては氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることが考えられる。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日等の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日等の情報に加え、自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注3）不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて、引き続き検討する。

### (2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み

死亡情報を取得した登記所が相続の発生を不動産登記に反映させるための方策として、例えば、登記官は、連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、引き続き検討する。

## 【意見の趣旨】

- 1 (1)につき、賛成する。
- 2 (2)につき、相続開始の事実を登記記録上に公示する方法によるべきである。
- 3 法人が所有権登記名義人である場合及び乙区の登記名義人が相続（または法人の解散）を生じた場合の方策についても検討するべきである。

## 【意見の理由】

- 1 (1)について

- (1) 所有権の登記名義人の死亡情報は、戸籍副本データ管理システム（または住民基本台帳ネットワーク）において確認が可能であり、その情報を登記所において確認するのが、所有権の登記名義人の相続人の手続きを簡便にするのに資するものとする。また、死亡の事実を登記所において把握することは、いわゆる「地面師」事案に対しても有効であるとする。
- (2) また、所有権の登記名義人について、生年月日を申請情報に追加（ただし、登記所の内部資料として紐づけするに留め、登記事項とはしない。）し、登記名義人の戸籍情報と紐づけをすることも有用と考えられる。この申請情報については、改正法施行後以後の登記申請に適用されるが、改正法施行前に登記がされた所有権の登記名義人についても、生年月日の申し出を管轄登記所に行なうことを条件に、相続による所有権移転登記における登録免許税を減税するというインセンティブを働かせることを検討することにより、相続登記申請における障壁を下げることもつながると考えられる。
- (3) なお、施行前の所有権の登記名義人の情報については、所有権の登記名義人による申し出によるべきではなく、将来的には関係省庁と連携をしたうえで登記所が自動的に取得する方法を模索すべきである。ただし、個人情報の保護に十分に留意すべきなのはもちろんである。

## 2 (2) について

- (1) 死亡情報については、登記の公示の原則の観点から、連携先システムにて死亡情報を把握した場合には、速やかに登記記録に登記名義人の死亡の事実を職権で公示すべきである。登記記録として公示することにより、取引の安全を図ることが可能である。当該物件について、取引に入ろうとする当事者としては、相続人の検索の必要性を確認することにもつながる。
- (2) なお、個人情報保護の観点から、現状の相続による所有権移転登記の登記すべき事項以上の事項は公示しないこととするべきである。

## 3 意見の趣旨3について

法人についても、解散によりその財産の清算をする必要が生じることになるが、相続と異なり、法人の解散の事実が登記所の商業・法人登記の登記により明らかであるので、より簡便に反映させることが可能であることから、同様に検討をするべきである。あわせて、乙区の登記名義人（抵当権等）について相続または法人が登記名義人であった場合の解散の際にも、所有権と同様の問題を生じることから、同様に検討するべきであるとする。

## 2 相続登記の申請の義務付け

### (1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等による所有権の移転が生じた場

合における公法上の登記申請義務について、次のような規律を設ける。

- ① 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合（②に規定する場合を除く。）には、当該不動産を相続により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記（注1）を申請しなければならない（注2）。
- ② 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合において、当該不動産を特定財産承継遺言により取得した者がいるときは、その者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）。
- ③ 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合には、当該不動産を遺贈により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての遺贈による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）（注3）。

（注1）遺産分割がされた場合には、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることで申請義務が履行されたこととなる。これに加えて、遺産分割がされる前であっても、法定相続分での相続登記（民法第900条（法定相続分）及び第901条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてする相続による所有権の移転の登記をいう。以下同じ。）又は相続人申告登記（仮称）（後記(3)ア参照）をした場合にも、相続による所有権の移転の登記の申請義務が履行されたものとするものである。ただし、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方がある。

（注2）（注1）に記載したように、法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）をすることで申請義務が履行されたものと扱うこととした場合には、①の場合についての「一定の期間」は比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）となることが想定される。これに対し、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方もあり、この場合には、「一定の期間」はより長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）となるものと考えられる。また、①の場合と、②及び③の場合とで、この期間を同一の期間とするかどうかについて、引き続き検討する。

（注3）相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができる旨の規律を設けることについて、後記3(1)参照。

（注4）不動産の表題部所有者が死亡した場合についても、①から③までに準じた規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

（注5）登記申請義務を創設する規定の施行時に所有権の登記名義人が既に死亡している不動産についての第6の2(1)の規律の適用の在り方については、引き続き検討する。



## 【意見の趣旨】

所有権登記名義人が死亡した場合の相続による所有権移転登記を義務化することについては反対である。

## 【意見の理由】

1 以下のとおり、反対の理由を述べる。

(1) 登記の対抗要件主義の観点から

① これまで登記は民法第177条により、権利取得にあたっての対抗要件と考えられてきた。加えて、令和元年7月1日施行の平成30年法律第72号により追加された民法第899条の2において、「相続による権利の承継は、『遺産分割によるものかどうかにかかわらず』（注：『』は意見提出者挿入）、次条（注：第900条）及び第901条の規定により算定された相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。」として、相続による権利取得についても、その方法如何を問わず登記を対抗要件とすることが明文化された。

② 相続における手続きについて規定した民法において、相続に拠るか否かを問わず所有権移転登記の申請を義務としていないにもかかわらず、手続法たる不動産登記法において相続による所有権移転登記に限って国民に申請を義務として課することは、登記を対抗要件とする考えに著しく反することになり、民法との整合性に鑑みて反対である。

(2) 所有者不明土地問題解消との整合性

また仮に義務化をした場合、義務化した場合に設定されるであろう登記義務期間に遺産分割協議が整わない場合などにおいては、遺産共有状態である法定相続分での登記を申請することで事足りるということになる。法定相続分による所有権移転登記については、登記原因証明情報たる除籍謄本等を添付すれば共同相続人の一部のみで申請することができ、その余の相続人は当該手続きに関与をしておらず、将来的に当該相続人について相続が発生したときにさらに権利関係を複雑にする恐れがあり、結果的に法で義務化した意義、すなわち相続による所有権移転登記を促進し、「所有者不明土地をこれ以上発生させないよう、抑制」という諮問第107号が真に求める目的を失することになると考えられる。

(3) 相続人への負担の強要の観点から

中間試案においては特定財産承継遺言により不動産を承継した場合においても登記義務を課するとしている。その所有権移転登記の申請にあたり、当該不動産の所有権登記名義人が被相続人の名義ではなくその数代前の名義のま

までであった場合、その義務履行のためには数次で発生している相続を解消する必要があるが、その解消には困難を伴うケースが考えられる。

(4) 相続人の個人情報保護の観点から

登記情報については、所定の手数料を登記所等に支払えば、誰でも閲覧または証明書の取得が可能なるものである。試案の第6の1(2)において、個人情報の保護に配慮をしているにもかかわらず、国家が公法上の義務により、相続人の法定相続分(=持分)住所及び氏名を登記させ、公示を強制させることは、相続人のプライバシーの侵害に当たる可能性もある。

(5) 登録免許税の性質の観点から

現在、所有権移転登記の申請においては登録免許税が課されている。それは所有権移転登記を経由することにより、申請人が権利の公示という利益を享受するところに課税の根拠を見出しているところ、義務化については権利享受のみならず法による手続きの強制が働いていることから、登録免許税の課税が即応するのか疑義があるところ、試案においてはその点に言及されていない。加えて、登記申請義務と登録免許税との関係から建物表題登記との整合性も考える必要がある。不動産登記法第47条は、新築建物などを取得した者に対して、1か月以内の表題登記の申請を義務化している。そして、当該申請にあたり登録免許税は非課税である。今回の中間試案では、上述のとおり国民に義務を課すことに対する登録免許税の課税根拠及び義務化にあたっての課税の整合性について何らの言及もされておらず、義務化の環境整備にあたっての十分な審議がされているとは、到底考えられない。

2 共有による登記の解消についての提言

相続人多数の場合において、法定相続分による所有権移転登記は認めるべきではないと考える。所有者不明土地の問題は、遺産共有にせよ物権共有にせよ、多数の共有状態を解消するための合意の困難性にその原因があり、法定相続分による所有権移転登記を認めることは、その困難性を助長し、新たな所有者不明土地を生み出す原因となるからである。

なお、実体上共有を否定するところではないことから、イギリスの登記制度を参考にして、登記については単有(または最大4名の共有)で公示をすることとし、共有の実体とは切り離れた登記の制度を確立すべきである。具体的には、イギリスの共有制度を参考に、不動産の共有に関しては法定信託的制度を導入してはどうか。すなわち、遺産共有が生じている場合には対外的代表者(最大4名、共有者以外からの選任も可)を置き、受託者として対外的行為を行わせ、売買代金や賃料等の果実は共有者全員が受益権として受領するのである(この場合、受託者に相続が生じた場合でもその地位は相続されず、受託者の人数が減るのみとする)。また、登記簿上は対外的代表者のみを公示することとすれば、第三者にとっても取引に入りやすい。

以上のようにすれば、多数の遺産共有者が存在する不動産においても処分行為が

円滑に進むことが見込まれ、所有者不明土地増加の抑制に資するものとする。

## (2) 相続登記の申請義務違反の効果

(1)の登記申請義務違反の効果として、(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設ける。

(注) 過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

### 【意見の趣旨】

登記義務違反について、過料に処する旨の規定の設置については反対である。

### 【意見の理由】

2(1)の意見の趣旨のとおり、相続登記申請の義務化については反対である。国民に相続登記の申請を義務付けていない中で、過料だけを課すことは国民を不当に抑圧する事であり認められないからである。もし過料を課すことにしたとしても、表題登記については登記申請義務違反による過料の規定が既に設置されているが、実務上は機能しておらず、今回、過料を設置しても同様の結果になると思われるためである。

## (3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

### ア. 相続人申告登記（仮称）の創設

相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として、法定相続分での相続登記とは別に、新たに、死亡した所有権の登記名義人の相続人が行う登記として、相続人申告登記（仮称）を創設し、次のような規律を設ける。

- ① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない（注1）。
- ② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注2）を提供しなければならない。

(注1) これは相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく、報告的な登記として位置付けられるものである。

(注2) 法定相続分での相続登記を申請するに当たっては法定相続分の割合を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸除籍謄本及び相続人であることが分か

る戸籍謄抄本が必要となるが、相続人申告登記（仮称）を申請するに当たっては単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りる（例えば、配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り、子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

#### 【意見の趣旨】

- 1 相続人申告登記（仮）については反対である。前述のとおり、職権での死亡の事実の公示によるべきである。
- 2 （3）ア①について、死亡の付記登記の創設そのものについては賛成する。ただし、相続人による申出による方法については反対である。前述の職権による死亡の事実の公示によるべきである。

#### 【意見の理由】

- 1 本文について

相続人申告登記（以下、「申告登記」）は共有持分を登記しないものの、遺産共有状態であることを公示するものであり、結果的にどのような効力を期待しているのかは不明であり、その効果については甚だ疑問である。むしろ所有権登記名義人の死亡の事実を公示するのであれば、法定相続人の公示よりも、第6の1の意見の理由2で言及した、職権での登記名義人の死亡の事実の登記で足りると考える。この死亡の事実の登記については、所有権登記の付記登記によるべきである。

- 2 意見の趣旨2について

中間試案で言うところの申告登記は、法定相続人の公示をする登記であるが、申告による場合にはそれを義務化する必要が生じ、「2 相続登記の申請の義務付け」と同様に登記の対抗要件としての性質との整合性、過料の問題の検討が生じる。上述のとおり、登記の義務化については反対をする立場であり、申告についても義務化を余儀なくされることから、肯定できるものではない。

#### イ. 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

本文につき、賛成する。

具体的には登録免許税の軽減が挙げられる。

またあわせて、相続人が所有権移転登記を検討しやすくする環境（例えば、相続手続きの簡便化）などについても、引き続き検討するべきである。

### 【意見の理由】

以下のとおり、賛成の理由を述べる。

第6の2(1)の意見の理由で言及した通り、相続による所有権移転登記の申請の義務化については、たとえ努力義務と解するとしても反対であるが、相続登記の促進のために現状存在する障壁については可能な限り除去していく必要があると考えられる。

登録免許税については軽減などのインセンティブを、国のイニシアティブで図ることも可能であり、相続による所有権移転登記促進の観点からは一定の効果があるものと思われる。

また、相続登記の申請については、その準備としての戸籍の徴求や遺産分割協議等の手間、戸籍手配や登録免許税などのコストが、促進にあたっての大きな障壁になっていると考えられる。遺産分割協議等については、遺産共有状態の解消及び物権的所有関係の確定には欠かせないものの、戸籍の手配については、戸籍副本データ管理システム（または住民基本台帳ネットワーク）の利用により相続人の負担を軽減することも可能になると考えられる。

#### (1) その他

今般の不動産登記制度の見直しにより、従前と比べて、不動産登記簿から所有者が判明し、かつ、連絡もつくようになることを前提に、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつき、一律の規定として設けることはしないが、個別の規定ごとに、当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないように十分に留意しつつ、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

不動産登記簿から所有者が判明し、かつ、連絡もつくようになることを前提に、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつき、一律の規定として設けることに賛成する。

### 【意見の理由】

この度の改正は、国民が所有権の登記名義人の登記記録上の氏名及び住所を更新することを目的としている。

本意見書において当会は、不動産登記の登記記録と戸籍副本データ管理システムの情

報などと連係することを提案し、当該不動産登記の登記記録が職権で登記されることを提案している。本提案から考えると、登記記録上の氏名及び住所は常に最新のものに更新することとなり、したがって、登記記録上の住所宛に各種の法令上の通知等を発したとしても当該通知等はその相手方に到達することは確実である。

各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつき、一律の規定として設けたとしても国民に不利益はないものとするからである。

### 3 相続等に関する登記手続の簡略化

#### (1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため、共同申請主義（不動産登記法第60条）の例外として、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

#### 【意見の趣旨】

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記を、登記権利者が単独で申請することを許容することについては賛成する。

#### 【意見の理由】

遺贈による所有権移転登記については、遺言者の死亡により物権的効力が生じており、従来の判例の解釈に拠れば、「特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言は、特段の事情のない限り、何らの行為を要せずに、被相続人の死亡の時に直ちに当該遺産が当該相続人に相続により承継され(中略)、「相続させる」趣旨の遺言による権利の移転は、法定相続分又は指定相続分の相続の場合と本質において異なるところはない。」（最高裁判所平成14年6月10日判決）ともされている。

上記判決は、現行法でいわゆる特定財産承継遺言の対抗要件性について言及したものであり、この判決で判断された内容については、先の民法改正で新設された民法第899条の2で考え方が否定されたものである。しかしながらその理由部分においては、特定財産承継遺言の性質に言及された箇所として、上記引用部分が存在する。すなわち、相続人に対する特定財産承継遺言による場合、受遺者たる相続人に対し、直ちに当該不動産の権利が移転することになる。なおかつ、この遺贈は相続と本質において類似していることから、あえて他の共同相続人や遺言執行者との共同申請で、所有権移転登記の申請を行う必要はないとも考えられる。

したがって、包括遺贈の場合はもとより、特定財産承継遺言に拠る場合も、相続によ

る所有権移転登記申請と同様に、当該受遺者による所有権移転登記の単独申請を許容することに不合理な点はなく、むしろ民法第899条の2により、遺贈による所有権移転登記についても対抗要件主義が採用され、遺贈の効果を迅速に公示する観点からも、遺贈により利益を得る受遺者からの単独による登記申請を肯定する意義があると考えられる。

## (2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため、共同申請主義の例外として、次のような規律を設ける。法定相続分での相続登記がされている場合において、次に掲げる登記をするときは、更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができる。

- ① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記
- ② 他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記
- ③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記
- ④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

(注1) 法定相続分での相続登記がされている場合において、受遺者が行う相続人以外の第三者に対する遺贈による所有権の取得に関する登記は、共同申請により行うという現行の規律を維持する。

(注2) ただし、③及び④の登記については、登記官は、登記義務者に対し、当該登記の申請があった旨を通知するとの考え方がある。

### 【意見の趣旨】

賛成する。

ただし、改正法施行前になされた法定相続分での登記（または共有での相続登記）にのみ許容すべきであり、改正法施行後に申請された相続登記については、共有での登記を（可能な限り）制限する趣旨（58頁参照）からも認めるべきではない。

### 【意見の理由】

試案への賛成及び改正法施行前の登記に制限する理由は以下のとおりである。

前述のとおり、相続人多数の場合の法定相続分による所有権移転等登記（及び多数相続人共有による所有権移転等登記）は、権利関係の複雑化を回避する趣旨からも改正法施行後は認めるべきではない。

ただし、改正法施行前である現在においては、前述のような共有による所有権移転等登記は許容されており、現時点でもこのような登記は多数存在する。遺産分割等により権利関係が整理されたことを原因とし、登記権利者たる相続人が登記義務者の関与なし

に単独で、登記申請をすることを認める合理性は十分にあると考えられる。なお、現在遺産分割による所有権移転登記も可能であるが、遺産分割の遡及効との整合性を踏まえると、所有権更正登記によるのが合理的である。

#### 4 所有不動産目録証明制度（仮称）の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ、所有不動産目録証明制度（仮称）として、次のような規律を設ける。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面（以下「所有不動産目録証明書」（仮称）という。）の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書（仮称）の交付を請求することができる。

（注1）ただし、現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり、必ずしもその情報が更新されているものではないことなどから、請求された登記名義人の氏名又は名称及び住所等の情報に基づいてシステム検索を行った結果を証明する所有不動産目録証明制度（仮称）は、飽くまでこれらの情報に一致したものを目録の形式で証明するものであり、不動産の網羅性等に関しては技術的な限界があることが前提である。

（注2）①の規律を設けた場合には、登記名義人が第三者から所有不動産目録証明書（仮称）の提出を求められるとの事態が生ずるが、この可能性を踏まえた何らかの規律の要否については、引き続き検討する。

（注3）不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについては、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

- 1 所有不動産目録証明（仮。以下、「目録」）については賛成する。
- 2 目録については、証明請求した登記所以外の登記所の管轄区域に所在する自己の所有名義の不動産についてもすべて網羅するものになるよう、引き続き技術的問題点を解消していくべきである。
- 3 表題部所有者を含めた所有権登記名義人の一般承継人が、被承継者の所有名義の不動産の目録について、証明請求できるようにすることについては賛成する。なお、法人の清算人についても、同様に許容するべきである。



## 【意見の理由】

### 1 意見の趣旨 1 及び同 2 について

- (1) 不動産について、所有者及びその相続人その他一般承継人がその存在を知るすべとしては、所有権登記名義人が保有する登記識別情報通知（登記済証）や固定資産税通知書記載の課税物件の表示などに頼らざるを得ず、紛失などのリスクに加え、評価額が低額の不動産についてはそもそも固定資産税が課税されないことから、自治体からの通知書が交付されないなど、相続の手続きにあたって大きな障害になっている。
- (2) 自己名義の目録が交付されることにより、どの物件について所有をしているのかが一目瞭然となり、これらの障害が解消されると考えられる。
- (3) なお、上記の趣旨からも他登記所の管轄に所在する不動産についても同一登記所で、本国内に所有する全不動産についての目録取得が可能になるようすべきであり、むしろそれが不可能であれば、本制度の創設の意味がない。ついでには、その支障となる技術的問題点については解消をしていくべきである。その観点からは、技術的問題点が解消されないのであれば、制度を設ける意味はなく、目録の制度自体を創設するべきではない。

### 2 意見の趣旨 3 について

一般承継人による目録取得を許容することは、まさしく被相続人の所有不動産を把握することが可能であり、相続登記の障害を除去し促進に資することから、積極的に認めるべきである。その点では解散法人の財産を処分換価して清算を行う義務を有する清算人についても差異を設ける理由はなく、同様に認めるべきである。

## 第 7 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

### 1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

不動産の所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更が生じた場合には、当該登記名義人は、一定の期間内に、氏名若しくは名称又は住所の変更の登記を申請しなければならない。

(注 1) この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったときに過料の制裁を設けるかどうかについては、これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

(注 2) 不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

## 【意見の趣旨】

- 1 本文につき，反対する。  
自然人については戸籍副本データ管理システム（または住民基本台帳ネットワーク）により，法人については商業法人登記のシステムから自動的に反映させる方法によるべきである。仮に上記の方法によることができない場合には，申請の義務付けについては経過措置として認めるべきである。期間については当該変更登記事由が発生した時から2週間から1ヶ月以内とするべきである。
- 2 これらの変更登記については，表題部所有者及び乙区の登記名義人についても同様に検討するべきである。

### 【意見の理由】

- 1 意見の趣旨1について
  - (1) 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報を更新することで，より大きな利益を享受するのは国及び地方自治体である。すなわち，登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の記録により，登記名義人の現在の情報を正確に把握することが可能であり，それにより課税対象の明確化を図ることが容易となり，また当該登記名義人に相続が開始した際に，その他情報と相まって紐づけされた情報を踏まえて，その相続人への登記の働きかけを行うなどが可能となる。
  - (2) このように国等のメリットが大きい登記を，国民に申請の義務化という体で負担として押し付けることは，到底許容できることではない。現在，情報通信技術の進歩が目まぐるしい中，登記情報と戸籍副本データ管理システム（または住民基本台帳ネットワーク），商業法人登記のシステムとが連結し，自動的にその変更情報を登記情報に反映させることは技術的に不可能ではない。よって，国民に申請を義務化して負担を負わずより，情報通信技術を用いて自動的に登記情報に反映させるシステムを構築することが，上述の国の要望を速やかに実現するものである。
  - (3) 情報通信技術を用いても上述の方法が構築することが難しい場合は，当該変更登記の申請を義務化することはやむを得ないものとする。しかし，申請を義務化するのであるから，あくまでも経過措置として設ける必要がある。加えて，義務化に伴って当該変更登記の申請の期間は当該変更事由が生じた時から2週間から1か月とするべきである。それは，商業登記において変更事項が生じたときは，当該変更時から2週間以内に申請をすることが義務付けられているから，それと平行に考えるべきである。
- 2 意見の趣旨2について
  - (1) 登記事項としての氏名又は名称及び住所の更新の要請は，所有権登記名義人のみならず，表題部所有者についても同様である。
  - (2) また，所有権登記名義人等とは趣旨は異なるものの，登記名義人の正確な情報の把握という観点からは，乙区の登記名義人についても同様の要請があるから，当該変更の記録の範囲を所有権登記名義人等に限定する必要はないと考える。そ

れにあたっては、乙区の権利の設定登記にあたり、個人の住所証明情報または法人の会社法人等番号の提供を要求するべきである。これにより、氏名又は名称及び住所の変更の自動反映が可能となり、乙区に登記されている権利の抹消等の平易化にも資し、よって土地の利活用の促進が図られるものとする。

## 2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み

不動産登記所が住民基本台帳ネットワークシステム又は商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し、これを不動産登記に反映させるため、次のような仕組みを設けることについて、特に登記名義人が自然人である場合については個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等にも留意しつつ、引き続き検討する。

### (1) 登記名義人が自然人である場合

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日の情報を申し出るものとし（注1）、当該申出のあった情報のうち、生年月日の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。
- ② 登記官は、定期的に、上記①で申出のあった情報に基づいて住民基本台帳ネットワークシステムに照会を行い、当該登記名義人の氏名及び住所の情報の提供を受けることができるものとする。
- ③ 登記官は、住民基本台帳ネットワークシステムを通じて得た氏名及び住所の情報が登記記録に記録された情報と異なることが判明した場合には、当該登記名義人に対して変更後の情報に基づき氏名又は住所の変更の登記を行うことについて確認をとるなどした上で、氏名又は住所の変更の登記を行う。

### (2) 登記名義人が法人である場合

- ① 所有権の登記名義人が会社法人等番号（商業登記法第7条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示する（注2）。
- ② 登記官は、商業・法人登記のシステムから法人の名称又は住所の情報の変更があったことの通知を受けた場合には、変更された情報に基づき、名称又は住所の変更の登記を職権で行うことができるものとする。

（注1）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日の情報に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名

義人となる者は、その登記申請の際に、会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、会社法人等番号に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

(注3) 不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて、引き続き検討する。

#### 【意見の趣旨】

- 1 (1) につき、賛成する。  
なお、試案に記載のとおり、個人情報の管理には十分に留意すべきこととする。また、変更登記については、申請によるべきではなく、登記官の職権によるべきである。
- 2 (2) につき、賛成である。

#### 【意見の理由】

- 1 (1) について  
登記名義人が自然人の場合、自己の氏名及び住所に変更が生じたときはその都度、管轄自治体に対してその手続きをすることになる。その情報を登記官が職権で取得し、その変更登記を職権で行うことは速やかな登記記録の更新が期待できるからである。登記官が職権で調査するために当該自然人が申請事項として自己の生年月日も提供することを義務化することで、試案の制度が速やかに行うことができることは、所有者不明土地問題を解決する一つの手段となりうる。
- 2 (2) について
  - (1) 会社法人等番号（以下、「番号」）は現在、不動産登記申請時の申請情報の一部となっている。番号は、法務省が一元管理をしており、登記官は容易に番号から登記申請人たる法人の情報を確認することができる。よって、登記名義人が法人の場合は、商業法人登記システムから登記官が職権で当該情報を入手し、その変更登記をすることは登記記録速やかな更新に寄与するものであるといえる。
  - (2) また、番号については、会社法人等の登記記録で確認をすることが可能であることから、自然人の生年月日と異なり、プライバシーの保護の対象とはなりえず、登記所内部の保持データとして扱う理由が見いだせない。却ってこれを不動産の登記記録上でも公示することにより、当該法人の詳細な記録に容易にアクセスすることも可能である。

### 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

#### 【意見の趣旨】

本文につき、賛成する。

なお、所有物件の登記事項証明書を、登記名義人本人が取得するときまたはその委任を受けた資格者代理人がその職務上必要があり取得するときには、秘匿事項についても記載された登記事項証明書を取得することが可能な仕組みを創設するべきである。

#### 【意見の理由】

前述のとおり、登記名義人の氏名及び住所を登記官が職権で他の情報から取得し、その変更登記を職権で行うことを求めている。これは例外なく行なわれるべきものである。

ただし、DV被害者など登記名義人が他者から加害行為を受けるおそれがある場合には、被害者の生命・身体の保護の観点から、当該登記名義人の申出により、その住所を公開しないことは許容されるべきである。

一方で、当該登記名義人の住所情報を知る必要がある場合には、その住所が記載された登記事項証明書を取得できる方法は必要である。前記意見の趣旨に記載した「登記名義人本人が取得するとき」、「その委任を受けた資格者代理人がその職務上必要があるとき」が当該登記名義人の住所情報を知る必要がある場合として考えられる。すなわち、登記名義人は自らその情報を取得するにあたっては、自身の情報利用を制限する理由はなく、また当該登記名義人から委任を受けた資格者代理人についても、その職務の範囲内で情報の取得を許容することは一定の合理性がある。このような場合には、上記の者が住所の記載のある登記事項証明書を取得することが可能とすべきである。

### 第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

不動産について第6の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者に対し、必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は、設けない(注)。

(注) 第6の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者は、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、必要な登記を申請するよう努めなければならないとする規律を設けるとの別案がある。

#### 【意見の趣旨】

相続以外の登記原因による所有権移転登記を義務付けないことについては、賛成する。

### 【意見の理由】

所有者不明土地問題は、相続登記の未了を主な原因とするものであるから、解決法として相続以外の登記原因にまで移転登記の義務化を行うことには必要性も合理性もない。のみならず、民法で規定している登記の対抗要件主義にも反することになると考えられるからである。

## 第9 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

### 1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第70条第1項及び第2項に関し、登記された存続期間の満了している権利（注1）に関する登記又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記については、相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同してこれらの権利に関する登記の抹消を申請することができないときは、公示催告及び除権決定の手続を経ることにより、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができるようにすることについて、引き続き検討する。

（注1）地上権、永小作権、賃借権及び採石権がある。このほか、存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、質権及び配偶者居住権があり、これらについても同様の方策を講ずることも検討課題となり得る。

（注2）買戻しの特約の登記に関しては、民法第580条第1項の規定する買戻しの期間を経過したときは、登記権利者は単独で当該登記の抹消を申請することができるとの規律を設けるとの別案がある。

### 【意見の趣旨】

存続期間が満了している権利または買戻期間を経過している買戻特約の登記については、登記権利者による単独申請を、無条件で認めるべきである。

### 【意見の理由】

存続期間が満了している権利または買戻期間を経過している買戻特約は、当該権利者が既にその権利を放棄していると考えられることから、これらの登記を抹消するために、登記権利者が費用と時間をかけて登記義務者の相続人などを調査することは登記権利者に多大な負担を負わせる結果となる。登記権利者による単独申請を無条件で認めることにより、登記権利者が自ら存続期間が満了している権利または買戻期間を経過している買戻特約を抹消することが可能となり、負担のない自己の権利を実現する結果となるからである。

## 2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として、次のような規律を設ける（不動産登記法第70条参照）。

登記権利者は、解散した法人である登記義務者と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

### 【意見の趣旨】

抹消登記申請の方法については賛成であるが、単独抹消にかかる期間については短縮すべきである。

### 【意見の理由】

#### 1 抹消登記申請の方法について

解散した法人については、その活動実態が存在しないことから、当該法人が登記名義人となっている担保権の登記を残存させておく実益はなく、却って不必要な負担のある所有権登記を解消するのを促進させることになるからである。

#### 2 抹消登記に要する期間について

(1) 試案によると、「被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したとき」として、時的要件を定めている。しかし、この場合は文理上最大で弁済期から60年間の経過までは抹消登記申請を行うことができず、その間訴訟等の別の方法を採用しない限り、当該担保権の抹消登記申請をすることができず、円滑な取引を害することになる。

(2) ところで、不動産登記法第70条第3項においては、いわゆる休眠担保権について、被担保債権の弁済期から20年経過後には一定の要件のもとで単独抹消登記が認めている。それと平仄を合わせて、期間を短縮すべきである。あわせて、時的要件についても、登記名義人たる法人が解散した後の期間は要件とせず、被担保債権の弁済期から一定期間（20年が目安）を経過した際には、法人が解散しているのであれば無条件でこの方法による抹消登記申請を許容すべきである。

## 第10 その他の見直し事項

### 1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

所有権の登記名義人（注）の特定に係る登記事項として、新たに会社法人等番号を追加することとし、その他に新たに登記事項を追加することについては引き続き検討する。

（注）所有権の登記名義人以外の登記名義人や、表題部所有者、担保権の登記における債務者、信託の登記における委託者、受託者及び受益者等を含めるかどうかについては、引き続き検討する。

### 【意見の趣旨】

- 1 本文につき、所有権の登記名義人の特定に係る登記事項に会社法人等番号を追加することに賛成である。
- 2 （注）につき、登記事項に会社法人等番号を追加する対象に所有権の登記名義人以外の登記名義人や、表題部所有者を加えることに賛成する。

### 【意見の理由】

#### 1 本文について

会社法人等番号は既に公開された情報である。既に公開された情報を所有権登記名義人の登記事項として公示することで、当該所有権登記名義人たる法人には何らの不利益も生じないからである。

#### 2 （注）について

所有権の登記名義人以外の登記名義人や表題部所有者は、登記手続きにおいて当事者になる確率が高い者である。そのため、登記手続きの協力を求めるときにその所在が不明であることは回避すべきである。したがって、前記の者の登記事項に会社法人等番号を追加することに意義があるからである。

### 2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

- ① 外国に住所を有する所有権の登記名義人は、不動産登記法第59条第4号に規定する事項のほか、その日本国内における連絡先（注）を登記することができることについて、引き続き検討する。
- ② 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて、引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とし、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。



### 【意見の趣旨】

本文①及び（注）につき，賛成する。

本文②につき，正確な住所証明情報を必要とすべきである。ただし，円滑な不動産取引の支障にならないように留意すべきであり，その方法について引き続き検討することに賛成する。

### 【意見の理由】

#### 1 ①について

外国に住所を有する所有権の登記名義人の不動産を購入しようとした場合，日本国内における連絡先が登記がなされていると，当該連絡先に連絡をして速やかに交渉に入ることができるなど，不動産取引に有効な手段であると考えからである。

#### 2 ②について

日本国内に住所を有する者が所有権の登記を受けるにあたっては，登記申請情報の添付情報として住所証明情報を添付する必要がある。これは，登記権利者の実在性を担保するためである。外国人等についても，その趣旨に差異を設ける理由はなく，却って実在性の担保がない状態での登記を認めると，虚偽名義での登記も可能となり，それでなくても住所についての正確性が確保できない場合には，登記名義人の本人確認も不可能となる。よって，外国人等にも登記申請情報の添付情報として正確な住所証明情報を必要とすべきである。ただし，諸外国の住所制度が一律な制度ではない現状に鑑みて，外国人等による円滑な不動産取引の支障にならないように留意すべきであり，添付すべき情報の種類等について引き続き検討することが必要である。

#### 3 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類（不動産登記法第121条第1項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。）の閲覧制度に関し，閲覧の可否の基準を合理化する観点等から，次のような規律を設けることにつき，引き続き検討する。

- ① 何人も，登記官に対し，手数料を納付して，自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。
- ② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は，登記官に対し，手数料を納付して，当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り，閲覧を請求することができる。

（注）登記簿の附属書類のうち，不動産登記法第121条第1項に規定する政令で定める図面（土地所在図，地積測量図等）については，何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。

### 【意見の趣旨】

①②ともに賛成する。

なお、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求できる者に当該申請人の相続人も加えるべきである。

### 【意見の理由】

1 ①について

過去の登記申請に係る附属書類には、登記申請人の申請当時の個人情報に記載されている公的証明書などがあり、登記申請人の情報（真実性等）を調査するうえで有益な情報である。当該有益情報を、自ら申請人をした者が閲覧請求することは当然認められるべきである。

2 ②について

個人情報の保護の観点から、申請人たる自分以外の者が容易に閲覧できることは避けなければならないため、閲覧請求できる自分以外の第三者のうち、「正当な理由を有する者」に限定することについては賛成である。ただし、当該登記の申請人の相続人の場合は、相続登記を申請するにあたり必要な調査を容易にする意味からも、当該登記申請人と同レベルの要件で閲覧できるようにすべきである。

以上