

埼玉司法書士会
令和 2 年 3 月 9 日

法務省民事局民事第二課 御中

埼玉司法書士会
会長 柴 由 之

「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」に対する意見書

標記中間試案について、当会は、次のとおり意見を申し述べる。

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することができ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。

【意見の要旨】

- (1) 民法第252条の規律につき、共有物の管理行為に関する提案につき中間試案に賛成する。
- (2) 民法第251条の規定とは別に講学上共有物処分行為とされている行為について別に規定を設けることについては反対する。
- (3) 民法252条の合意につき、第三者や共有者の特定承継人に対しても効力を有する旨の規定を設けることについては賛成する。

【理由】

- (1) ① 提案①の共有物の管理に関する事項を定めた場合の取扱いについては、現行の取扱いを法制化したものであり問題ない。
 - ② 提案②について、提案①の定めがない場合、他の共有者（持分が少ない者）の意思を確認することなく、過半数の同意により共有物の管理をさだめることとしており、少数者の権利を排除することとなるが、提案③において、変更の際には同意が必要である旨が定められているので是認することができる。
 - ③ 提案③について、提案②からの関係において、共有物の管理についての定めの変更については、特別の影響を受ける者については了承が必要となることは言うまでもない。
 - ④ 提案④については、共有者以外の第三者との使用権の設定であるから、共有者のうち一部の者の同意を得ずに共有者の過半数以上で管理行為ができるとするのであれば、当事者間の契約関係に対しても期間制限をすることについては、少数者の権利を保護する観点からも理解できる。
- (2) 講学上共有物の処分行為とされている行為の規律については、既に明確となっており、新たに規定を設ける必要はない。
 - (3) 共有物について、一定の合意を前提として法律関係に参加させるべきであり、第三者又は特定承継人に対する効力についての規定は必要である。

(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。

【意見の要旨】

共有物の管理に関する事項の定め等についての手続きを明確化することに賛成する。

【理由】

共有者中における意見集約の前提としての手続きについては、これまでの何の規定もなかったのであるから、具体的手続きルールを検討することは必要であるとする。

(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。

【意見の要旨】

共有物の管理に関する行為についての同意の取得方法について

- (1) 相当期間を定めた催告とすることについて賛成する。
- (2) 他の共有者の所在が不明な場合には公告の方法による催告とすることについて賛成する。
- (3) 催告または公告に対して確答しない共有者がある場合は、他の共有者の全員の同意によって変更できること、他の共有者の持分の過半数の同意によって管理行為ができることにすることについて賛成する。

【理由】

- (1) 共有物の管理に関する行為についての同意について、他の共有者は、自己と異なる考えを有していることを想定した制度によるべきであり、一定期間内に催告の内容の是非の確答を求める方法によるべきである。
- (2) 持分を保有する共有者が行方不明である場合、不在者財産管理人等の財産管理人に選任を求めることは、経済的な面や手続的な面から見て不合理であり、催告の効果を及ぼす方法としては公告で足りると考えられる。なお、行方不明者の探索については、戸籍、住民票等の客観的な資料を収集し、行方が分からなければ足り、裁判所による認定等は不要である。
- (3) 催告により、共有物の管理行為について、反対の機会を与えたにも関わらず、催告又は公告の期間内に確答がなかった場合には、催告又は公告の内容についての合意権を放棄したものとみなして手続きを進めることについて問題はないと考える。
- (4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等
共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等に関し、次のような規律を設ける。
 - ① 共有物を使用する共有者（(1)の規律に基づき決め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。

【意見の要旨】

共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等について、

- ① 共有物の共有者の使用により他の共有者の使用が妨げられた場合には、持分の価格の割合による金銭賠償とよることについて賛成する。
- ② 共有物の共有者が自己の責めにより滅失、損傷した場合は、持分の価格の割合に

よる金銭賠償とよることについて賛成する。

【理由】

金銭的な解決によることが妥当であるとする。

(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。

【意見の要旨】

共有物の管理者を選任できることとし、その選任は持分の過半数によることに賛成する。

【理由】

物の管理に着目した場合、妥当である。

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。

【意見の要旨】

共有物の管理者の職務について中間試案に賛成である。

【理由】

管理者を選任するとした場合、当然の帰結となる。

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。

【意見の要旨】

共有物の管理者の権限につき中間試案に賛成である。

【理由】

管理者あくまで管理権限を有するにしかすぎず、変更、処分権を有している訳ではないので、権限を超える場合には、共有のルールに従って同意を要することは言うまでもない。

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。

【意見の要旨】

共有物の管理者の解任につき中間試案に賛成である。

【理由】

共有物の管理者の選任は共有者の内部的な自治によるものであるから、解任についても選任と同様の共有者間の各共有付持分の過半数合意によれば足り、裁判所の関与は不要である。

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について、引き続き検討する。

【意見の要旨】

- (1) 共有物管理者の責任は委任の規定に従うことに賛成である。なお、訴訟追行の同意についても、同意要件の例外を設けるべきではない。
- (2) 共有物の管理者は共有者のみならず、第三者も認めるべきである。

【理由】

- (1) 管理者は共有者の合意により選任（委任）するのであるから当然の帰結である。
- (2) 管理者については、共有物の適正な管理という立法趣旨からすれば、共有者に限定されるべきではなく、第三者でも良いと思われる。特に、適正な管理という視点に着目するならば、専門職の選任が適当とされる場合もあると考えられる。

(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。

【意見の要旨】

裁判所による共有物の管理者の選任について

- (1) 国又は地方公共団体に申立権を求めるべきである
- (2) 共有者にも認めるべきである

【理由】

- (1) 共有物の管理に不都合がある場合というのは、単に共有者間に内部における問題のみではなく、当然に、公益的に問題がある場合が想定できるので、その際の申立権者としての国、地方公共団体を考慮することが必要であると考えられる。
- (2) 内部で合意形成できない場合、管理不全に陥ることを避ける必要がある。

(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。

【意見の要旨】

共有物の管理に関し、裁判所により必要な処分を命じることを認めるべきである。

【理由】

当事者で解決不能な場合には、自立的解決が見込めないということであるから、当然に、権威ある第三者としての裁判所による関与が必要となるものと考えられるからである。

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。

【意見の要旨】

- (1) 共有物の分割について協議が整わない、協議ができない場合には、その分割を裁判所に請求できるとすることに賛成である。
- (2) 裁判所による共有物の分割方法については、中間試案の提案に賛成する。
- (3) 共有物の分割を命ずる裁判において、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ことは、反対する。

【理由】

- (1) 共有物の分割について協議が整わない等の事情がある場合には、裁判所の関与によらざるを得ない。なお、調停を実施しても効を奏さない事案等も想定されることから調停前置の規定は設ける必要はないと考えられる。
- (2) 現行の裁判所の運用を条文化することであるので何らの問題はない。
- (3) 裁判所が直接売却する方法や、これまでの価額賠償的分割などの方法があるにもかかわらず、別に売却のための管理人を定めることは、迂遠といわざるを得ない。

(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つ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との案について、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について、引き続き検討する。

【意見の要旨】

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ついては乙案相当であると考ええる。なお、所在不明共有者の持分を請求した共有者に取得させる場合には、登記申請について単独申請によるべきであり、所在不明共有者の持分を含めて売却する場合には、所在不明共有者の権限を他の共有者に付与することとして共同申請によるべきであると考えられる。

【理由】

裁判所の関与が必要であると考ええる。さすがに、所在不明共有者の持分売却についてまで、私的自治に近い簡便な方法で済ますことは相当でないと考ええる。

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ものであり、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。

【意見の要旨】

不特定共有者について、所在不明共有者と同様の規定を設けるべきである。

【理由】

不特定共有者がある場合において、不在者財産管理人の選任等を経ずに、他の共有者が共有持分を取得若しくは一緒に売却できるようにしないと、報酬等金銭的な負担の観点から共有状態の解消が進まないケースが出てくるものと考えられる。持分取得の効果を生じさせるための公告制度を設け、不特定共有者の保護を図る方策も検討であろう。

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とは、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。

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。

【意見の要旨】

所有者不明土地管理者制度等の導入に賛成する。

【理由】

現行法における財産全般を管理することを前提とした事務作業や費用等の負担、事案の処理時間の過多、申立人による管理費用相当額の予納金の納付の負担、また、複数の相続人が不在者等になっている場合に、各不在者等について別の財産管理人を選任されコストが増大する等の点から、不在者財産管理制度又は相続財産管理制度とは異なる利害関係人の利益にも配慮した新たな財産管理制度（所有者不明土地管理制度）の創設には意義があると考えられる。

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。

【意見の要旨】

土地管理人の選任された場合の権限について、【乙案】に賛成する。

【理由】

土地管理人が選任された場合、土地管理人と取引をした相手方の取引の安全を重視し、土地管理人に管理処分権を専属させる必要があるものと考えられる。この場合、対象となった土地の管理処分権が土地管理人に専属していることを知らないまま土地の所有者と取引をする第三者が現れると、その者の取引の安全が害されるおそれがある。このような事態を予防するために、土地管理人が選任された旨の登記をすることで、土地の管理処分権が土地管理人に専属している旨を公示することが必要であるとする。

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。

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。

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。

【意見の要旨】

土地管理人の義務について中間試案の提案に賛成する。

【理由】

土地所有者と利害関係人の双方に一定の配慮をする必要があることから、土地所有者のみならず利害関係人に対してもその義務を負う必要があり、義務の相手方については土地所有者に限定する必要はないものと。また報酬については、土地所有者の不明状態を作出しているのは土地所有者であることからすると、管理費用を土地所有者に負担させることが相当であると考えられる。但し、土地の収益で管理費用が充当できない場合等については、申立人が報酬を負担するよう規定すべきであると考えられる。

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ところについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

【意見の要旨】

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中間試案に賛成する。

【理由】

所有者不明土地管理制度における土地上に存する動産が土地所有者以外の第三者の所有するものである場合にまで、土地管理人がこれを処分することができることは相当でないと考えられる。所有者が特定できない動産の処分は、本来的には土地管理人の権限外の行為であることから、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してもよいものと考えられる。

(1) 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あつては、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つては、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。

【意見の要旨】

所有者が不明である場合の建物の管理命令については、中間試案【甲案】によることを賛成する。なお、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なお検討を要すると思われる。

【理由】

所有者が不明である場合の建物の管理命令においても、土地同様の規定を設けるべきと考えるが、乙案の場合、土地又は建物の所有者が不明であり、双方の所有者が一致するかどうかが不明である場合には対応し得ず、実効性を欠くと思われる。

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つて、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)所有者の手續保障を図る観点から、管理命令の手續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つ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ということについても、検討する。

【意見の要旨】

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導入については賛成するが、導入にあたってはさらに検討を要するものとする。

【理由】

土地の所有者及びその所在が明らかである場合であっても、現に土地が管理不全状態になっているときは、土地所有権に制約を加え、その土地を適切に管理することを可能とすべきである。現行法でも物権的請求権に基づき是正を求めることはできるが、継続的な管理が必要となるケース等必要性が認められる。

(注1)につき、基本的には、所有者に対して是正措置を求める訴えを提起するなどして権利を実現すべきであるとも考えられるため、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べきとする。

(注3)については、管理不全土地管理制度では、基本的に土地の所有者及びその所在が判明していることが多く、この場合には、土地に関する訴訟を提起しようとする者は、土地の所有者を被告として訴訟手続を進めれば足り、土地管理人を被告とする必要はないと考えられるため、「保存行為」には、当該土地に関する訴訟に土地管理人が被告として応訴することや、執行手続の債務者となることは含まれないと考えられ、当該土地に関する訴訟や執行手続は、土地の所有者を相手方として追行すべきである。

(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。

【意見の要旨】

所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令については、中間試案【丙案】に賛成する。

【理由】

所有者が不明である場合の建物の管理命令と異なり、権利行使の相手方が明らかであることから、物権的請求権等の既存の制度によって一定の救済を図ることが可能であることを踏まえると、既存の制度とは別に新たな制度を設けることについては、慎重な検討を要すると考えられる。

所有者を排除した上で管理人が管理を行うことには困難を伴うため、管理人を選任することなく既存の制度である物権的請求権としての妨害排除請求や妨害予防請求、現在検討をしている管理措置請求（試案第3の4）などによって是正を図ることが相当であると考えられる。

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。

【意見の要旨】

不在者財産管理制度の見直しに賛成である。

【理由】

実務上利用されており、不在者財産管理人の負担の軽減、管理費用や報酬の本人負担を減らす観点からも、賛成である。

（注1）につき、現行の不在者財産管理人制度が事案処理の長期化、高額になりがち

な費用の面から考えれば、不在者の財産全体に対する利益保護という制度趣旨を鑑みても、不在者の特定の財産についての管理制度を別途創設し、迅速かつ必要に応じて利用できるようにする必要があると考える。

(注2)につき、現行法の運用で足り、また、地方公共団体に関しては必要があれば特別法において個別に定めれば足りるため、賛成である。

(注3)につき、実務上、申立人自身を管理人に選任しないことや、複数の不在者のために一人の管理人を選任しない取り扱いが多いことを踏まえれば、既存の規定(民法第108条)とは別に規定を設ける必要はないのではないかと考える。

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。

【意見の要旨】

相続財産管理制度の見直しに賛成である。

【理由】

相続財産に属する土地の放置による荒廃や周辺地域への悪影響を考慮するものである。(注2)につき、遺産分割前の相続財産管理人の職務は、相続財産の保全を図ることにあるが、必要に応じた対応ができるとする前段の考え方に賛成である。

なお、(注3)につき、相続人を被告とせず訴訟手続を進めることは、手続保障の観点から問題があると考えられる。

(注4)につき、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、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とする規定は設けずに、意見聴取の要否は裁判所の合理的判断に委ねるものとする見解に賛成である。

(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。

【意見の要旨】

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の創設に賛成する。

【理由】

現行民法951条以下の相続財産管理制度と異なる、相続財産の清算を目的としない制度を設けることは、相続財産管理人選任や選任後の事務の手續の煩雑さやコスト面を考慮し、賛成できる。

なお、(注3)についても、4(1)(注3)と異なり、被告の立場で訴訟を進行すべき者がいない点で、応訴を認めてもよいものと考ええる。

(3) 民法第952条以下の清算手續の合理化

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。

【意見の要旨】

民法第952条以下の清算手續の合理化について、公告期間の短縮には慎重に検討すべきである。

【理由】

失踪宣告の手續におけると同様に、長期にわたる公告期間の短縮化は必要と考えるものの、民法957条第1項の請求申出公告の時点では管理人が相続財産を調査できていない状況で、調査が進めば判明したであろう相続債権者に対する個別催告がされなくなるという事態も懸念され、また、「東京家庭裁判所本庁及び大阪家庭裁判所本庁における調査結果」(第10回会議参考資料5)を見る限り慎重に判断すべきである。

(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様の注意をもって、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。

【意見の要旨】

相続放棄をした者に対する義務の明確化については賛成である。

【理由】

現行法の解釈が必ずしも明らかでないため、義務内容の整理を行う必要がある。

なお、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、相続財産中の不動産が管理不全に陥った場合の対応策について、早急に検討する必要があると考える。

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と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)。

【意見の要旨】

遺産共有についても、共有物の管理と同様の規定を設けるべきである。

【意見の理由】

共同相続人といえども、他者であり、遺産分割共有についての特則を設ける必要性はないものとする。

(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。

【意見の要旨】

第1の1(3)と同様の規律を設けることに賛成である。

【意見の理由】

共同相続人といえども、他者であり、遺産分割共有についての特則を設ける必要性はないものとする。

(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ものと併せて、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。。

【意見の要旨】

相続人が選任する遺産管理者について中間試案の提案に賛成する。

【意見の理由】

通常の共有と同様の規定を設ければ足りると考えられ、遺産分割前の共有については、法定相続分（相続分の指定がある場合は指定相続分）を共有持分と考え処理すべきであると考えられる。物の共有は、通常の共有においても遺産共有においても何ら変わるものではないので、同様の管理方法を定めておくべきである。

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に、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。

【意見の要旨】

遺産分割に期間制限を設けることに賛成

【理由】

遺産の未分割による不動産の遺産共有状態が継続しているものは、遺産承継が未了である事態というべきで、本来速やかに解消されるべきものである。国土でもある土地の所有関係が不明瞭なまま放置されているとも評しうるので、国として国民に所有関係の適切な処理を指導すべきところである。遺産の実体関係整理としての遺産分割や、形式的整理としての相続登記は、一定の期間内に実施すべきことを法律上明らかにするのは所有者不明土地問題の解決のためにも意義あることである。

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つては、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つては、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あつては、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つては、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。

【意見の要旨】

- 1 本文(1)の提案について、特別受益、寄与分の主張等の具体的相続分の主張に期間制限を設けることに賛成する。なお、期間については、5年間とすべきである。
- 2 本文(2)の提案について、【甲案】に賛成する。

【理由】

- 1 特別受益又は寄与分の主張に期間制限を課すことは、本来慎重にすべきではあるが、遺留分侵害額請求権(1048条)、特別の寄与料請求権(1050条)の主張等においても期間制限があり、相続手続きを促進し所有者所在不明を解消すべきという観点から、権利を主張しない場合には一定期間で失権するというのもやむを得ない。
なお、期間については、相続後の法的関係の早期安定の観点をふまえ、10年に限らず検討すべきである。
- 2 乙案は、甲案と異なり、期間経過後には原則として遺産全体につき当然に通常の共有となるから、現行の各種法制度を前提としてこれを解消するためには、各相続人は、相続税に加えて共有物分割に伴う贈与税の課税がされる可能性など、税法上の疑念もある。乙案は相続人の通常の意味との乖離が大きい上、負担も重いように思われる。

(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とするとも検討する。

(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る。

【意見の要旨】

本文①及び②の提案については、第1の2(2)のアの提案のうち、乙案に賛成する。

【理由】

本提案は、所在不明共有者の持分を喪失させるものであるため、憲法29条が保障する財産権と鋭く衝突する規律となる。そのため、裁判所による適正な判断が求められる。

【甲案】を採用した場合、所在不明共有者以外の共有者が、持分の時価として相当と認められる金額を供託し、一定の請求をすることで法的効果が生じることとなる。この場合、所在不明共有者に対する財産権の補償や手続保障は十分であるか、時価として相当と認められる額がいくらであるのか、本制度により登記申請を受け付けた際に、登記官はそれをどのようにして審査するのか、本文①bの請求をした場合の、第三者の信頼や取引の安全性をどのように担保するのか等の問題が生じる。

これに対し、【乙案】を採用した場合、裁判所が、個別の事案を判断し、相当と認められる金額を供託させることとなるため、上記の問題点は解消される。本文の提案に基づく持分喪失の手続について、後日所在不明共有者が異議を述べる可能性は否定できないが、裁判所が判断をした上で持分喪失の効果が発生するから、【甲案】よりも安定した制度設計であると評価できる。

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。

【意見の要旨】

賛成する。

【理由】

相続人の一人が、取得時効の成立が原則として否定されることを前提としつつも、例外的に取得時効が成立するための要件を明確にすることは、この種の取得時効をめぐる紛争の予防及び解決のためにも有用であり、相続手続未了による所有者不明土地問題の解消に寄与する。

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とはできないとする方向で引き続き検討する。

【意見の趣旨】

土地所有権を放棄し土地の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べきである。

【理由】

民法には「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」（第239条）との規定があるにも拘わらず、所有者から国に対する所有権放棄による所有権引取請求の訴訟では、様々な事情を考慮した消極的な判例が多数であった。そのため、どのような場合に国庫に帰属するかという基準はずっと曖昧だった。そこで、所有権放棄を認め、国が引き取る基準を明確にするべく引き続き検討することが必要であると考えます。

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 現状のままで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行うことができないこと。

(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と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。

【意見の要旨】

土地所有権放棄の要件について引き続き検討すべきである。

【意見の理由】

土地所有権放棄について、多くの制限を設けて実質機能しない手続を作るのは無駄であり、放棄の要件を限定すると放棄の道筋が閉ざされることとなる。

国民からすれば、個々の土地につき、管理コストと所有し収益を上げるメリットが既にアンバランスだから、放棄を選ぶ理由が大半なのに、国がバランスを保てないと受領を拒否するなら、未相続・所有者不明土地がますます増えていくばかりである。

そもそも論として、土地所有者の責務と国の関与のあり方から再度検討すべきである。

3 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。

【意見の要旨】

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、他の共有者の全員の同意を必要とすべきである。

【意見の理由】

共有持分の放棄については、共有持分の無責任な放棄を防ぐため、他の全員の同意を要する行為とすべきであり、一部の者の同意については、その者との間において譲渡行為があったものとすべきである。

(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。

【意見の要旨】

提案に賛成である。

【意見の理由】

建物については解体し滅失可能であるし、動産については廃棄し無主とすることが可能であると考えられるので、所有権放棄に関する規律を設ける必要はないと考える。

(3) 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を設けることは反対である。

【意見の理由】

国は土地を民法第239条第2項によって原始取得しており、放棄者との間に契約関係が存在しないことから、瑕疵担保責任(現行民法第570条等)の規定も適用されず、現行法上は、国が放棄者に損害賠償責任を追及することもできないと考えるのではなく、第一義的に国がすべての瑕疵を受けるべきなのである。

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。

【意見の要旨】

1 本文の制度導入に賛成する。

2 ②の登記官による照会の頻度につき、相続登記申請義務や固定資産税関係課との情報連携を考慮すべきである。

3 (注3)の表題部所有者についても、本文の制度を導入すべきである。

【理由】

1 本文の制度は、将来的には、「死亡・相続ワンストップサービス実現に向けた方策のとりまとめ2018」(平成31年4月18日各府省情報化統括責任者(CIO)連絡会議決定)でとりあげられた、遺族が死亡届を自治体に届出することにより、行政機関や民間事業者の間で当該情報が共有され、死亡に関する手続きがバックヤードですべて完了すること等にもつながり得るものである。さらには、個人番号・法人番号の活用により全国民の個人情報情報を国が一元的に管理する方法も検討すべきである。これにより、試案第6の4(注1)に言う所有不動産目録証明制度の技術的限界も、突破できるのではないかと。

一方で死亡情報や、誰が法定相続人であるか等は戸籍法上必ずしも公開の情報ではないことから、個人情報保護に対する十分な配慮が必要である。

2 中間試案第6の2で提案されている、相続登記の申請が義務付けられるのであれば、相続人自身により不動産登記情報の更新がされることとなることから、登記官からの照会の頻度は、その費用対効果も含めて検討をするべきである。

3 相続登記申請義務が、表題部所有者についても不動産所有者と同様に課されるのであれば、表題部所有者についても本文制度を導入すべきである。

(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。

【意見の要旨】

1 本文の制度導入について、個人情報保護に配慮したものであることを前提に、賛成する。

2 登記官による相続開始の事実を登記記録上に公示する場合、登記官の職権により相続人の住所氏名を公示することとするべきではない。

【理由】

1 本制度により、相続登記を促す効果は一定程度あるものと考えられる。

2 また、本制度は、登記官の職権により公示するものであることから、相続人の同意を得ることなく、その住所氏名を公示することとするべきではない。

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。

【意見の要旨】

- 1 (1)の義務付けに賛成する。
- 2 (注1)について、相続人申告登記(仮称)又は法定相続分での相続登記が申請された後、遺産分割等がされた場合、申請義務が履行されたものとするべきである。
- 3 (注2)の期間について、相続人申告登記(仮称)によって申請義務が履行されたものとするを前提とすれば、比較的短期間とするべきである。また、①及び②、③の場合とで、期間は同一の期間とするべきである。
- 4 (注4)の表題部所有者についても、同様の規律を設けるべきである。
- 5 (注5)の数次相続が発生している場合又は施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産についても、その対象とするべきである。

【理由】

- 1 我が国の不動産登記法制度上は、登記の申請は私的イニシアティブに任せるのが本則であるが、相続登記には、その懈怠が現在検討されている所有者不明不動産問題を惹起して不動産取引の安全と円滑を阻害するという特殊性があるので、公共の福祉の観点から、不動産の所有権登記名義人の相続登記申請に限定し、相続人毎の主観的要件や相続人申告登記(仮称)によって登記申請義務が履行されたものとする条件に、必要かつ最小限度の申請義務化に賛成する。
- 2 相続人申告登記(仮称)又は法定相続分での相続登記がされることにより、権利能力を有する者が公示されている以上、登記申請の義務付けの根拠としてあげられる権利能力を失った登記名義人が公示されている状態は是正されている。
また、相続人申告登記(仮称)又は法定相続分での相続登記がされた後に、遺産分割等がされた場合は、法定相続分を超える部分については登記をしなければ第三者に対抗できないことから、当該取得者に、申請義務を課さなくとも、登記申請を期待することもできる。
したがって、相続人申告登記(仮称)又は法定相続分での相続登記が申請された後、遺産分割等がされた場合、改めて遺産分割等を原因とする登記申請義務を課すべきではない。
- 3 (注2)のとおり、相続人申告登記(仮称)又は法定相続分での登記をすることで申請義務が履行されることを前提とするならば、その期間は比較的短期間とするべきであり、それによって所有者不明土地問題の原因の一部が解消される。また、②及び③の場合についても、相続人であることから相続人申告登記(仮称)の義務を①と同等のものとしたとしても、国民に対し過大な義務を課すとは言えないので、その期間は①と同一とするべきである。
- 4 相続登記申請義務が一般法制化されることを前提とすれば、表題部所有者につい

ても、不動産登記法74条第1項第1号後段に基づく所有権保存登記についても同様に申請義務を課すべきである。

なお、権利部の登記と異なり、表題部の登記については付記登記を行うことができない。相続人申告登記（仮称）について、技術的な側面を含め、更に検討すべきである。

5 現在すでに発生し大きな社会問題となっている所有者不明土地問題の解消のためには、数次相続が発生している場合又は施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産についても、同様に申請義務を課すべきである。

また、所有権登記名義人が外国人である場合も、本制度の対象とするべきであるが、その相続法制は国ごとに異なっており、また相続人申告登記（仮称）をする際の相続証明書すら容易に揃えることができない場合も多いことから、本制度の適用について適切な措置を講じるべきである。

(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。

【意見の要旨】

過料に関する規律は設けることに賛成する。

【理由】

相続登記の申請義務を設ける以上、その申請義務違反の行為に対してはその実効性を確保するために過料に関する規律を設けるべきである。但し、過料の制裁については、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し、到達した場合において、正当な理由なく、通知に従わない場合等の相続登記の申請義務違反を認識した場合に限定されるべきである。

(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。）。

【意見の要旨】

- 1 賛成
- 2 付記登記とすることについては技術的に検討が必要である。

【理由】

- 1 国民の最小限度の負担で、相続登記申請を義務化できる。
- 2 相続人申告登記（仮称）は、付記登記によって行うものとされているが、表題部所有者にも相続登記申請義務を課した場合、表題部に付記登記を行うことはできないことから、相続人申告登記（仮称）によって義務を履行することができない。

また、数次相続が発生し、相続人が多数存在する場合、相続人が全員付記登記を行った場合には、登記簿の一覧性を害する恐れもある。

共有者多数の場合の共同人名票や共同担保目録、信託目録等、既存の制度を参照するなど、これをどのように行うかについては、技術的な検討が必要である。

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。

【意見の要旨】

相続登記の申請を義務とするのであれば、その登録免許税は非課税とするべきである。

【理由】

登記制度は私的自治の原則にのっとり、登記をするかしないかは権利を取得した者にゆだねられ、その効果も対抗要件とされているところ、順位保全の利益等に対して一定の課税がされている。

一方、その登記申請を義務とするならば、それを履行する際にさらに課税負担を強い

ることは申請者に加重な負担といえる。

不動産登記法上、同じく申請義務が課されている表題部に関する登記については、非課税とされていることから、新たな相続人申告登記（仮称）も含め、その申請義務履行のための登記全般について、非課税とするべきである。

(4) 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ぎ、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。

【意見の要旨】

- 1 個別の規定ごとに定めることに賛成する。
- 2 不動産登記記録上の氏名及び住所に通知を送ったが、期間内に確答がないことについて、公的機関が証明する制度を創設するべきである。

【理由】

- 1 各種の法制度が定める法律行為については、保存行為から処分行為まで様々あり、不動産登記記録に基づいてその住所氏名宛に通知等をした場合、その効果についてこれを一律に定めることは適当ではなく、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動産所有者等に対して不相当なものとなることがないように、定めるべきである。
- 2 中間試案第1の1(3)の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おいて、他の共有者に対して同意するかどうかを確答すべき旨の催告の効果として、確答をしない共有者以外の共有者の同意により、変更又は処分若しくは管理行為をすることができるとしている。この通知をした場合の効果を明確にするためには、期間内に確答がないことについて、公的機関による証明制度を創設するべきである。（中間試案第1の1(3)の意見を参照）

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。

【意見の要旨】

- 1 賛成
- 2 遺言による配偶者居住権を定めた場合、その法的効果は遺贈とされているところ、登記申請を円滑に行えるよう適切な措置を講ずるべきである。

【理由】

- 1 相続人に対する遺贈の登記申請については、相続人全員または遺言執行者を登記義務者とする共同申請によることとされているが、従前、相続登記との差異であった、登録免許税の多寡及び農地法第3条の許可の要否については、その差がなくなっており、実質的には相続を原因として取得した場合との差異は少なくなっている。
また、戸籍謄本に加えて遺言書を添付することにより、特定財産承継遺言と同程度に、登記の真実性を担保することができる。
- 2 遺言による配偶者居住権を定めた場合、その法的効果は遺贈とされている。配偶者居住権の設定登記を申請する場合、現在の法制度では、建物所有権を取得した者に対する所有権移転登記完了後に、遺贈を登記原因として建物所有者と配偶者との共同申請により申請されることとなるが、建物所有者を登記義務者とした場合、建物所有者が当該登記申請に協力することが期待できない場合もありうる。配偶者居住権が設けられた趣旨が没却されないよう、その登記申請を円滑に行うための適切な措置を講ずるべきである。

(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。

【意見の要旨】

- 1 賛成
- 2 登記の目的は、所有権更正登記であり、その原因は「錯誤」ではなく、「遺産分割」等を原因とするべきである。なお、その登録免許税は、非課税とするべきである。

3 (注2)の③及び④の登記について、登記義務者に対する当該登記の申請があった旨を通知するべきではない。

4 法定相続分での相続登記申請については、法定相続分での登記であることを明確にするため、登記原因を「年月日法定相続」とするなど、適切な措置を講じるべきである。

【理由】

法定相続分による相続登記申請をすることなく、遺産分割協議成立後又は遺言書により、権利を取得した相続人からの単独申請を行う場合について、登記の真実性が不十分とはされていない。また、権利を取得しない相続人に対する通知は行われていない。

なお、権利関係を適切に公示するため、遺産分割協議前の法定相続分による相続登記申請については、「年月日法定相続」とするなど、適切な措置を講じるべきである。

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可否については、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、引き続き検討する。

【意見の要旨】

1 本文提案に賛成する。

- 2 交付を請求することができる者については、登記名義人、相続人その他の一般承継人、代理人までであり、債権者代位権の対象とするべきではない。
- 3 (注3)の表題部所有者も含めた目録証明書とするべきである。
- 4 申請人から氏名又は名称、住所の変更を証する書面を添付した場合には、複数の住所氏名又は名称での検索を可能とするべきである。

【理由】

- 1 相続が開始した際、相続人は被相続人が不動産を所有していると思われる自治体に対して名寄帳等の取得をすることとなるが、免税点以下の不動産のみ所有している自治体への照会をしなかった場合や、固定資産税が課税されていない不動産については記載をしない取り扱いをしている自治体の場合等、相続登記がされないまま放置されてしまうケースがあり、これが所有者不明土地を生む一因ともなっている。本文制度の導入により、法務局に請求をすることで被相続人が所有権の登記名義人である不動産の登記記録の一覧を知ることができ、相続登記漏れを防止することも可能となりうる。
- 2 また、現在、自治体においてはすでに名寄帳等の交付がされており、本文制度導入によるプライバシーの侵害はそれほど大きいとはいえない。一方、①の規律について、裁判外で債権者等の第三者が債務者に対して目録証明書の提出を強制されかねないとの懸念もあるが、補足説明4のとおり、自身の有する不動産を確認したいといった一般的ニーズや、将来の相続発生に備えて自分が登記名義人となっている不動産を確認しておきたいといったニーズに対応できなくなる。
したがって、交付を請求できる者については、登記名義人も含めるべきであり、また、自治体での名寄帳等の交付請求と同様に代理人による請求を認めるべきである。
一方、債権者代位権については、令和元年5月10日に改正された令和元年法律第2号民事執行法205条（債務者の不動産に係る情報の取得）においても、この手続きを利用できるのは、財産開示手続を経るなどした上で、執行裁判所が命じた場合に限られていること等からすれば、認めるべきではない。
- 3 本制度導入の観点からすれば、表題部所有者を除外する理由はなく、これも含めるべきである。
- 4 (注1)のとおり、この証明書は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の証明であり、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る。
相続登記の申請義務のほか、所有権登記名義人表示変更更正登記の申請義務も検討されているところであるが、仮にその申請義務があるとしても、登記申請をせずに複数の住所氏名又は名称での検索を行うことを否定するべきではない。したがって、氏名又は名称、住所の変更を証する書面を添付した場合には、過去の情報を含めた複数の住所氏名又は名称での検索を可能とするべきである。
将来的には、個人番号・法人番号の活用による国土の一元管理をすべきである

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。

【意見の要旨】

氏名又は名称及び住所の変更登記の義務付けには賛成する。なお、義務違反に伴う、過料の制裁について登記所から通知等があってもなお変更登記を申請しない場合に限定すべきである。

【理由】

近年問題となっている所有者不明土地問題の発生の一因に所有者の氏名・住所等の変更登記がなされないことが挙げられる。所有者不明土地問題を解消するためには、氏名・住所等の変更登記を義務付けることは必要不可欠であると考えられるからである。義務がある者に対する過料の制裁を設けることについては、住所変更を行って一定期間を経過した後に変更申請を行った場合に過料制裁を課すことができるとすると、一定期間経過した後の逆インセンティブになりかねない。そのため、登記名義人に対し通知等により登記の申請を促してもなお従わない場合に限定すべきであると考ええる。

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】

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仕組みについて

(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が登記官に対して, 氏名, 住所及び生年月日の情報を申し出る制度を導入することには反対する。
- ②登記所が他の公的機関から氏名及び住所の変更情報を入手することは賛成する。氏名及び住所から定期的に変更の有無を確認する制度を設けるべきでる。
- ③登記所が不動産登記に反映させることは反対する。

(2) 登記名義人が法人である場合

- ①会社法人等番号を新たな登記事項とすることは賛成する。
- ②登記官が、商業・法人登記システムから変更通知を受けたときは名称又は住所変更登記を職権で行うことについては賛成する。

【理由】

- (1) ①所有者不明土地問題を解消するためには、所有者の住所を把握することは重要である。但し、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、任意に申出を行う制度を導入するとした場合においては、規定入前と導入後の登記名義人において取扱いが異なる結果となりかねない。そのため、登記名義人が申出を行うことによらず、登記官が住所及び氏名から登記名義人の氏名及び住所の変更の有無を職権で調査できる制度を設けるべきであると考ええる。
 - ②上記①のとおりである。
 - ③権利の登記について当事者の申請に基づいて行うことが原則である。登記名義人に変更情報の確認をした上で登記をするということであれば、確認に変えて登記を促す通知を発するべきである。正当な理由なく、通知に従わない場合には、過料の制裁で対処すべきであると考ええる。
- (2) ①会社法人等番号については公開事項であり利用者の利便に資すると思われる。
 - ②法人においては登記事項については公開事項であり、登記官において、商業・法人登記システムにより変更事由は容易に把握できるものであると考えられるからである。

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】

被害者保護のための住所情報の公開の見直しについては賛成する。

【意見の理由】

現行の実務を法制化するものであり問題はない。