

2020年（令和2年）3月5日

法務省民事局参事官室 御中

大阪弁護士会  
会 長 今 川 忠

「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」に関する意見募集について

去る2020年（令和2年）1月10日に公示された、「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」に関する意見募集について、別紙のとおり当会の意見書を提出いたしますので、よろしくお取り計らいください。

以上

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

2020年（令和2年）3月5日

大阪弁護士会

本年1月10日に意見募集に付された民法・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して、当会は以下のとおり意見を述べる。

## 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できるとの考え方と、①本文の規律では設定できない（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）を存続期間とするのが考えられる。

(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】

### 1 本文について

賛成する。

ただし、本文②については、注2にあるとおり、本文③と同様に、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当該共有者の承諾を得なければならないとすべきである。

### 2 注5について

物理的な変更を伴う場合であっても、一定のケースでは、共有者全員の同意まで必要ではなく、各共有者の持分の過半数で決することができるとの規定を設けるべきである。

### 3 注6について

共有者全員の合意で規律を変更することができるはずではない。

#### 【理由】

#### 1 本文について

最判昭和41年5月19日（民集20巻5号947頁）は、共有物の持ち分の価格が過半数を超えるものであっても、共有物を単独で占有する他の共有者に対し、当然には、その占有する共有物の引渡しを請求することができないとしている。この判例の趣旨から、特段の定めなく共有物を使用する者がいる場合であっても、本文③と同様の規律を設けるべきである。

#### 2 注5について

例えば、老朽化の激しい家屋の取り壊しは、共有物の変更に該当し、共有者全員の同意が必要であるが、近隣にも影響を及ぼすこともあり、過半数で決することができるという方向で検討すべきである。

#### 3 注6について

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できるとすれば、第三者との関係で、取引の安全を害する可能性があり、また、特定承継人にも予期せぬ不利益を与える可能性がある。

#### (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】

引き続き検討することに賛成する。

#### 【理由】

共有物の管理に関する事項の定めを各共有持分の過半数で決する際の手続については、現行法上明確ではない。そのため、手続を明確にする方向で検討することについて、賛成である。

なお、共有者の持分の過半数を有する者らの間で合意した内容を、他の共有者に通知等を行うことは望ましいことであるが、他の共有者を容易に知り得ない場合もあることから、通知を義務付けることは負担となる。共有物の管理に関する事項の定め等については、各共有持分の過半数で決することができるのであるから、他の共有者への通知を義務付ける必要はなく、仮に義務付けたとしても、共有物の管理に関する事項等を定めるための要件とすべきではない（訓示規定に留めるべきであ

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は是非については、引き続き検討する。

## 【意見】

### 1 本文について

賛成する。

ただし、本文③で、共有持分の喪失以外にも、同意取得の方法についての規定を適用すべきではない行為がないかどうかについて、検討すべきである。

## 2 注3について

①から④までの要件を充たせば当然に効果が生じるとすべきではなく、裁判所や公的機関の関与を必要とすべきである。

### 【理由】

#### 1 本文について

本文③では、共有持分の喪失については適用されないとしているが、共有持分の喪失以外にも同意取得の方法についての規定を適用すべきでない管理行為があると思われる（例えば、使用期間が長期となる使用権の設定行為など、共有者に大きな影響を与えるような行為）ので、検討すべきである。

#### 2 注3について

確答をしない共有者の権利保護のために、公的機関（具体的には裁判所）の関与を必要とすべきである。

裁判所の関与としては、注3のほかに、例えば、裁判所に対して、「確答をしない共有者の持分は共有物の管理に関する行為の可否を決する際の共有持分の総数に参入しないことを認める（許可する）」ことの申出をすることが考えられる。類似の制度としては、所在不明株主の株式売却許可申立てがある（会社法197条2項）。この申立ては、5年以上継続して通知等が到達しない株主の株式について、株主等に公告及び催告を行ったうえで、売却の許可を裁判所に求めるものである。

このような手続に限らず、その他の手続や新たな制度の創設も検討の余地がある。

#### (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。

【意見】

賛成するが、①について、使用によって他の共有者の使用が妨げられた場合について明確にすべきである。

【理由】

現行法上、共有物を使用する者が他の共有者に対してどのような義務を負うのかについての具体的な規律が設けられていないので、内容を明確化することが望ましい。

なお、①について、「その使用によって使用が妨げられた他の共有者」の規定は明確ではないので、明確にすべきである。例えば、共有者間で無償使用の合意があるような場合は、他の共有者の使用が妨げられた状況にはないことから、除外すべきであり、その旨を明記すべきである。

(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。

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のルール（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

ことについて、引き続き検討する。

## 【意見】

- 1 本文について  
賛成する。
- 2 エ（注）について  
裁判所に対して解任を請求することができる」とすべきである。
- 3 オ（後注3）について  
管理者を置くことができる共有物を、不動産に限る必要はない。
- 4 オ（後注4）について  
共有物が不動産である場合に、管理者の選任について、登記事項とすべきである。
- 5 オ（後注5）について  
訴訟の追行については、持ち分の過半数の同意で足りるとすべきである。

## 【理由】

- 1 エ（注）について  
共有者が裁判所に対して管理者の選任を請求することができるかどうかについては、慎重に検討するとされているが（後記（6））、裁判所に対して管理者の選任を請求することができる」とすべきである。この場合、（エ）の注について、裁判所に対して解任を請求することができる」とすべきである。



なお、建物の区分所有等に関する法律第25条第2項においても、各区分所有者は解任を裁判所に請求できる旨の規定がある。

## 2 オ（後注3）

どれだけの必要性があるのか、不明なところがあるが、あえて、不動産に限る必要はない。

## 3 オの（後注4）

共有物が不動産である場合に、管理者の明確化のために、管理者の選任について登記事項とすべきである。また、共有物が不動産以外の場合でも、登記・登録制度がある場合は、不動産と同様に、管理者の選任について、登記・登録事項とすべきである。

## 4 オの（後注5）

管理者は持ち分の過半数で選任できるのであるから、訴訟の追行においても、全員の同意までは不要と考える。仮に全員の同意が必要となれば、管理者を被告とする訴訟が困難となる場合がある。

なお、建物の区分所有等に関する法律第26条第4項においても、管理者への訴訟追行権の付与は規約または集会の決議（管理者の選任の要件と同じ）とされており、区分所有者の全員の同意を要件としていない。

### (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】

裁判所が管理者を選任することを認める方向で検討すべきである。

#### 【理由】

選任を求める利害関係人（共有者，第三者）がいるのであれば，裁判所による管理人の選任を認めてもよいと考える。

#### (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】

慎重に検討することに賛成する。

#### 【理由】

共有者間に意見の対立がある場合に，共有物の管理に関し，裁判所がどこまで介入することができるか，という問題があるので，慎重に検討すべきである。

## 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】

①につき賛成。

②につき賛成。なお、中間試案の提案に加え、分割後の共有物に利用権を創設することによる、柔軟な解決を図ることも認めるべきである。

③につき賛成。

④につき反対。注2につき、現物分割を否定する事情がない場合であっても、裁判所が相当と認める場合に、競売による換価分割を認めるべきである。

⑤につき賛成。

注1につき分割方法の検討順序について引き続き検討することに賛成。

注2につき、民事調停を前置するものとしたうえで、例えば「ただし、裁判所が事件を調停に付することが相当でないとき、この限りでない。」(家事事件手続法257条2項)といった規定を設けることにより、明文で例外を許容することとすべきである。

注3につき任意売却について慎重に検討することは賛成。

注4につき賛成。

注5につき、一部の共有物の先行競売を認めることに賛成。

#### 【理由】

①について

「協議をすることができないとき」に共有物分割請求ができることに異議はない。

②について

分割方法を明示することに異議はない。なお、裁判による共有分割として、全面的価格賠償の方法や一部分割価格賠償の方法など、柔軟な分割方法を認め、その内容を明確化することを検討すべきである。

また、中間試案の提案に加え、共有者の権利保護をはかり、柔軟な解決を図るため、分割後の共有物に利用権を創設することにより柔軟な解決を図ることも認めるべきである（離婚による財産分割に関して認めたものとして、東京家裁家審昭和52年1月28日家月29巻12号62頁、浦和地判昭和59年11月27日判タ548号260頁、東京高判昭和63年12月22日判時1301号97頁、名古屋高裁平成18年5月31日決定家月59巻2号134頁など）。共有物分割は非訟的性質を有するものであり、遺産分割手続における配偶者居住権のように、建物に現に居住する者に所有権は取得させないとしても利用権を設定する方法による解決を認めることは、紛争解決について豊富なメニューを用意することで柔軟な解決が可能となると考えられる。

#### ③について

価格賠償をさせる場合の要件を明確化することに異議はない。

#### ④について

現物分割、競売分割及び賠償分割について、かならずしも競売分割よりも、現物分割や全面的価格賠償が最善であるとは限らない。

分割方法の順序について、現物分割を否定する事情がない場合であっても、裁判所が相当と認める場合に、競売による換価分割を認めることに支障はなく、柔軟な紛争解決の手段を設けるべきである。

#### ⑤について

価格賠償の方法によることは、対価の支払い能力がある事を含めた特別の事情のある場合に限られるべきであるところ、家事事件手続法196条と同様の規定を設けることに賛成する。

#### 注1について

分割方法の検討順序について引き続き検討することに異論はない。

#### 注2について

裁判所による共有分割について、調停前置を原則とすることに異論はない。ただし、例えば、遺産分割調停を行ったが不成立となり、審判により法定相続割合による共有となった後、さらに共有物分割を行う場合に再度調停が前置されるような場合を想定すると、全ての事案において調停を経ることを義務づけることはかえって手続を迂遠にするものであり、例外を設けるべきである。

すなわち、民事調停を前置するものとしたうえで、例えば「ただし、裁判所が

事件を調停に付することが相当でない認めるときは、この限りでない。」(家事事件手続法257条2項)といった規定を設けることにより、明文で例外を許容することとすべきである。

#### 注3について

家事事件手続法194条2項と同様の規律を設け、共有物分割訴訟において、当事者の任意売却による分割を命ずることを可能とすることに支障はない。

仮に、任意売却を命ずる分割を認めるべきであるとした場合には、裁判所が、判決において、任意売却を命ずるとともに、その売得金から任意売却手続費用を控除した金額を、当事者に持分の割合で分割する旨を命ずることができるとの規律を設けること自体には特段の問題はない。

ただし、任意売却を認める要件については、例を記載するなど具体的な規定を設けるべきである。

任意売却に当たっての執行方法として、管理者の選任を義務づけることは共有者全員が共有物を管理することが適当な場合もあると思われ、必ずしもその選任を必須とすべきでない。

また、売得金の分配も管理者に行わせることについては、管理者が売得金を費消隠匿することがないか懸念があり、売得金の分配についても管理者に供託義務を負わせ、裁判所が分配手続を行うことも考えられる。

管理者が任意売却の登記の申請当事者となることは、任意売却の契約締結権限を管理者が必ず有するとなれば、管理者に売却義務があるが、売却価格の決定について共有者間で意見が分かれている場合など、管理者の責任や権限を一義的に定めることは困難であると思われる。

したがって、管理者の選任を必須とするか否か、管理者を選任した場合の管理者の権限についてはさらに検討すべきである。

#### 注4, 5について

複数の共有物を一括して分割対象とすることは、柔軟で合理的な紛争解決の観点から望ましい。

また、その複数の共有物分割請求の場合において、一部の共有物の先行競売が相当である場合にはこれを認めることも同様に望ましい。

## (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 ①a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 ①b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、①a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、①b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 ①a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 ①b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①a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①a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①b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①b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。

## 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に判明せず、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】

本文アのうち、乙案に賛成する。

## 【理由】

### アについて

不明共有者の持分の取得等の制度は、共有者の共有物に対する財産権の喪失という重大な問題を生じさせる。そこで、公的機関の関与を必要とすべきであり、要件の具備や供託金額について個別の事案に応じて決定できるようにするために非訟手続とすることに賛成する（注5）。

### イについて

アで乙案を採用したときに、共有者を知ることができない場合について同様の規



律を設けることを検討することに賛成する。

後注1について

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は、特別縁故者の保護などの観点から、民法951条以下の相続財産管理の手続を経るべきである。

後注2について

供託金の性質を弁済供託とすることに異論はない。

後注3について

持分取得等の効果が生ずる要件として、公告を義務付けることに異論はない。

後注4について

他の共有者が売渡請求権を行使する機会を保障する観点から、後注4記載の手続を設けるべきである。

後注5について

不明共有者の持分の売渡請求等の制度の対象は、不動産に限るべきである。動産や債権についてまで、この制度を認めるべきニーズがあるかどうかは不明であるため、認める必要はない。仮に認めるのであれば、不動産と同様に、登記・登録などの公示制度が整っている動産や債権に限るべきである。

## 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。

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】

- 1 本文、注1、注4及び注5につき、いずれも賛成する。
- 2 注2は反対する。
- 3 注3につき、別個の規律を設けるかどうかについては慎重な検討をすべきである。

## 【理由】

- 1 本文について

所有者不明土地問題を解決するためにも、人単位でなされる既存の財産管理制度に加え、今回提案の土地単位での財産管理制度を新設することは有用である。

- 2 注1について

所有権を制限する制度であり、所有者探索に必要な調査を尽くしてもなお所有者が不明または所在不明である場合を要件とすることは妥当である。

- 3 注2について

社団等の全構成員につき不特定又は所在不明を要件とするが、構成員の一部が特定された場合や所在判明した場合には管理命令が発令されないこととなり、発令のための要件が厳格過ぎると考えられる。構成員の一部が判明しても団体内部

の自治が働かない場合も十分想定されることから、発令の要件については再検討すべきである。

#### 4 注3について

別個の規律の具体的内容が不明であるが、所有者不明土地制度と管理不全土地管理制度とで異なる規律が検討されており、さらに特定不能と所在不明とで規律を異にすると、制度が複雑化しすぎるため、別個の規律を設けるかどうかは慎重な検討をすべきである。

#### 5 注4について

共有土地につき、その共有者の一部が不明である場合、他の共有者は変更・処分ができず、その持分割合によっては管理行為もできない場合が生じるため、共有持分についても今回提案の管理制度の対象とすることは妥当である。

#### 6 注5について

相続の場合に、「土地が数人の共有に属する場合」が多く発生することから、所有者不明土地問題の解決のためにも、遺産共有の場合を除外すべきでない。

一方、土地管理人の権限は当該土地のみに及び、他の相続財産に及ばないことから、一部分割の適否の判断ができず、遺産分割の当事者となることまで認めるべきでない。

#### 7 注6について

土地管理命令は、所有権に対する制限を伴うことから、事案に応じ、裁判所において、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ることは妥当である。

また、同定めを行った場合に、変更を要する場合には、裁判所において、管理行為の内容等を変更できるとすることが妥当である。

### 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】

- 1 ①，③及び④につき，いずれも賛成する。
- 2 ②につき，乙案に賛成する。
- 3 ⑤につき，反対する。
- 4 注1につき，別個の規律を設けるかどうかについては慎重な検討をすべきである。
- 5 注2につき，後段の考えに賛成する。
- 6 注3につき，後段の考えに賛成する。

#### 【理由】

1 本文①について

所有者不明土地を管理するにあたり，土地を適切に管理するとともに所有者の利益にも配慮するため，管理命令においては土地管理人を選任することとするのは妥当である。

2 本文②について

取引の安全に資するし、土地の管理処分権を有する管理者を登記することにより、本人も管理者選任を認知しうることから本人保護との調整も図ることができる。

### 3 本文③について

所有者不明の場合に、土地を適切に管理するための制度であるから、所有権の制限を不当に制限しすぎないように、土地管理人の権限は保存行為や（土地の性質を変えない範囲の）利用・改良行為とすることが妥当である。

また、処分行為等上記権限を超える行為については、所有者の保護の観点から、その必要性等について裁判所の判断を経るべきであり、裁判所の許可を必要とすることが妥当である。

### 4 本文④について

所有権保護の観点から妥当である。

### 5 本文⑤及び注3について

管理処分権が土地管理人に専属する乙案に賛成する立場からは、土地管理命令が発せられている場合には、土地管理人のみを訴えの原告または被告と認めるべきである。登記により、土地管理人が公示されるのであれば、原告にも土地管理人が選任されている旨認識すること及び当該土地管理人の特定は容易であり、過大な負担を負わせるものでもない。

### 6 注1について

別個の規律の内容が不明であるが、所有者不明土地制度と管理不全土地管理制度とで異なる規律が検討されており、さらに特定不能と所在不明とで規律を異にすると、制度が複雑化しすぎるため、別個の規律を設けるかどうかは慎重な検討をすべきである。

### 7 注2について

破産法78条5項但書及び表題部所有者土地法21条3項と同様、行為の無効は善意の相手方に対抗できないとすることが相当である。

表見代理の規律によると、取引の相手方の無過失を要することになると考えられるが、所有者不明土地問題の解決促進に向けて、所有者不明土地の取引の安全がより図られると考えられる後段の考え方に賛成する。

## 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。

【意見】

- 1 ①につき、一部反対する。所有者に対して、善管注意義務を負うことを明記すべきである。
- 2 ②につき、賛成する。

【理由】

- 1 ①について

所有者の所在判明を土地管理命令の取消事由とする以上、善管注意義務を負うべき相手方は所有者であるはずであって、所有者不明土地管理制度の土地管理人の地位につき、土地の適切な管理をその職責とする職務者と位置付けるのか、それとも所有者の代理人と位置付けるのかに関わることから、明記すべきである。

土地の適切な管理をその職責とする職務者と位置付けるのであれば、所有者の所在判明は土地管理命令の取消事由とはならないはずである。

- 2 ②について

信託法33条の公平義務と同趣旨の規定と捉えることができ、賛成する。

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】

賛成する。

【理由】

土地管理人は、所有者が不明である土地につき、当該所有者が適切な管理をしておらず、その管理の必要がある場合に選任されるものであるから、同管理人の報酬や管理費用を所有者に負担させることとし、同金額を裁判所が定めるものとする事は妥当である。

なお、所有者の所在判明により土地管理命令が取り消された場合であっても、管理費用及び報酬の支払いについては同確実性担保のため、予納金及び土地管理人が得た財産から清算すべきであるが、かかる管理費用及び報酬の最終負担について、

予納金を拠出した申立人が負担することとなるのか、それとも所有者が有する管理対象外の資産を原資に、所有者から申立人に対し清算すべきと考えるかにつき、管理不全土地管理制度における費用負担の問題と併せて検討すべきである。

#### 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】

提案に賛成する。

なお、供託の事実を知らない権利者が管理者に問い合わせることができるようにするためにも、管理者の選任について登記する必要がある。

#### 【理由】

対象土地を処分した後に金銭を保管するためだけに管理を継続することは相当ではなく、管理者の供託権限を定めておくべきである。

もっとも、権利者は供託の事実を知らないことも想定され、権利者が供託金の還付請求できるようにするためには、管理者への問い合わせることができるようにしておく必要がある。

#### 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。

#### 【意見】

提案に賛成する。

【理由】

1 本文について

土地管理命令は、所有権の制限を伴うものであり、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や、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に土地管理命令を取り消すことは妥当である。また、管理継続が不要または相当でなくなった場合に取り消すことも妥当である。

2 注について

必要かつ有益である。

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できるとすることについては、そのような規律の是非を含めて引き続き検討する。

【意見】

提案に賛成する。

【理由】

1 本文について

土地管理命令の対象とされた土地に土地所有者が所有する動産が残置されている場合、土地管理人がその動産について管理処分できるとすることが有益かつ妥当である。

2 (注) について

土地管理命令の対象とされた土地上の動産の所有者が不明である場合、土地管理人がその動産の管理処分権を有しないとすれば、仮に当該動産の価値が低いとしても、当該土地を売却する場合には、当該動産を別途保管する等、土地管理人の管理が継続し、その管理費用も増加する。

他方、その動産の所有者の保護の必要もある。

そこで、裁判所の許可を要件として、必要がある場合には、土地管理人が当該動産を処分できる旨の規律を設けるのが妥当である。



(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】

甲案に賛成する。

【理由】

1 本文について

現在でも、建物に不在者財産管理人が選任されており、建物についても管理人を選任する必要性はある。もっとも、売却や取り壊しにあたっては、所有者の利益にも配慮しながら善管注意義務に反しないよう慎重に進める必要があることは勿論である。

2 注1について

土地管理命令の対象とされた土地上に区分所有建物が存在する場合、その区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を管理命令の対象とすることについては、複雑な権利関係が生じることから、慎重に検討すべきである。

3 注2について

必要かつ有益である。

## 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ことについても、検討する。

### 【意見】

- 1 本文、注1、注2、注3、注4、注6、注7につき、いずれも賛成する。
- 2 注5につき、管理人に関し善管注意義務の規定を設けることは賛成する。但し、所有者の利益のみを図るものでない旨明確にすべきである。

また、管理費用を土地所有者の負担とすることに賛成する。

管理命令の取消事由を「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」とすることには反対する。取消事由は、「所有者の管理によって他人の権利又は法律上の利益に対する侵害が除去され、又は侵害されるおそれなく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」とすべきである。また、所有者には、管理命令の取消に関する申立権を与えるべきである。

### 【理由】

1 本文について

土地が現に管理されていない場合において、他人の権利等が侵害され、または侵害されるおそれがある場合に、管理人を選任することにより土地の適正な管理を行うことは有益であるので、賛成する。

2 注1について

検討を継続することにつき、賛成する。

3 注2について

所有者不明土地管理制度では、所有者が判明した場合には、管理命令が取り消されることとされている。所有者が判明しても、所有者が土地を管理することができるようになったとはいえない場合には、管理の必要性は継続することから、所有者不明土地についても管理不全土地管理制度の対象とすることにつき賛成する。

4 注3について

所有権の制限を伴う制度であることから、慎重に検討することにつき賛成する。

もともと、所有者不明土地の場合には、所有者不明土地管理制度の開始要件を満たすことから、裁判所の許可を得て保存行為を超える行為を可能とすることも有益かつ相当と考えられる。

5 注4について

検討することにつき、賛成する。

6 注5について

善管注意義務の内容は、管理不全土地管理制度の土地管理人の地位につき、土地の適切な管理をその職責とする職務者と位置付けるのか、それとも所有者の代理人と位置付けるのかに関わる。

管理不全土地管理制度では、土地所有者の所在が判明している場合、土地所有者との利害対立が顕在化し敵対的な関係が生じうる。そのため、善管注意義務を定める場合には、土地の適切な管理を内容とした職務に対して負う義務であって、所有者の利益にも配慮するものの、所有者の利益のみを図るものではない旨明記すべきである。

また、管理命令の取消事由につき、所有者が土地を管理することができるようになったとしても適切な管理が開始されない場合には、他人の権利等の侵害又は侵害のおそれは解消されず、管理の必要性は継続する。したがって、一旦、本制度に基づく管理が開始された以上、「所有者が土地を現に管理」しさえすれば管理命令を取り消すこととするのではなく、取消事由は、「所有者の

管理によって他人の権利又は法律上の利益に対する侵害が除去され、又は侵害されるおそれなく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」とすべきである。

また、所有者の権利保護の観点から、管理命令の取消に関し、所有者に申立権を与え、同申立てに対する審理や同申立てに対する決定の不服申立手続を通じて、所有者の保護を図るべきである。

7 注6について

検討することにつき、賛成する。

8 注7について

検討することにつき、賛成する。

(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】

本文につき、甲案に賛成する。

注2、注3、後注1及び2につき、いずれも賛成する。

#### 【理由】

##### 1 本文について

現在でも、建物に不在者財産管理人が選任されており、土地管理人が選任されていない場合であっても、建物についても管理人を選任する必要性はある。

##### 2 注2について

所有権の制限を伴う制度であることから、慎重に検討することにつき賛成する。

もっとも、所有者不明の場合には、裁判所の許可を得て保存行為を超える行為を可能とすることも有益かつ相当と考えられる。

##### 3 注3について

必要かつ有益である。

##### 4 後注1について

所有者が現に管理しているにもかかわらず、所有者から自ら適切に管理する権利を奪うのは適当でない（例えば、より安価な管理方法を実施する場合など）。

また、処分についても、所有者がより高価に売却できる場合にこれを否定すべきでない。

##### 5 後注2について

検討することにつき、賛成する。

### 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

## 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】

提案に賛成する。

### 【理由】

#### 1 本文及び(注1)について

管理人の職務内容を特定し、また、終期(選任の取消し)を明確にすることは、管理人の負担を軽減するとともに、予納金の低額化などコストの合理化や予測可能性にも資するので妥当である。また、管理業務により得られた金銭の供託を認めることで、報酬を含む管理費用を低減し、不在者財産の保存にも資する。また、供託の事実を不在者等に認識できるように公告させるのも妥当である。

#### 2 (注2)について

妥当である。

#### 3 (注3)について

申立人を管理人に選任することを含め申立人に管理行為を行わせることや複数の不在者について一人の管理人を選任することも、事案によっては必要かつ相当な場合もあり得ると考えられ、一律に禁止する必要ないと考えられる。具体的な利益相反該当性については、事案による個別判断も要するため、それらを予め網羅的に規律することは困難であるとも考えられるが、規律のあり方について検討する必要がある。

## 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态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つ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】

提案に賛成する。ただし、既存の規律(民法第918条第2項、第926条第2項、第936条第2項)との関係を整理するべきである。

## 【理由】

### 1 本文について

#### (1) ①について

妥当である。相続承認後でも遺産分割前には相続財産の適切な管理・保存がなされないケースが想定し得るところ、現行では、相続の放棄又は承認まで(民法918条2項)、限定承認がなされた後(民法926条2項、936条2項)、相続放棄後に次順位者が相続財産の管理を始めるまで(民法940条2項)の各段階において、相続財産管理人の選任等の処分を命ずることができるとされているのみで、相続承認後などこれら以外の段階につき相続財産の管理・保存のための規律は設けら

れていない。段階を限定することなく、必要がある場合には広く相続財産管理人の選任その他の財産管理を認めることができる規律を設けることが望ましいと考えられる。もっとも、その場合には既存の規律との関係を整理する必要があると考えられる。

(2) ②について

清算を目的とせず相続財産の管理のために選任されるという点において民法918条2項の相続財産管理人と同様であることから、その権限及び義務等についても同条項と同様の規律とするのが妥当である。

(3) ③について

本提案にかかる管理人の職務は、積極財産である相続財産を管理・保存することが基本であり、管理人の負担の観点からも、相続債務の弁済はその対象としないものとするべきである。

(4) ④について

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を終期として選任等の処分の取消しを行うことは妥当である。もっとも、具体的にどのような場合が相当でなくなったときといえるのかなど、手続の安定的運用の観点等からその規律についてさらに検討が必要であると考えられる。

2 (注) について

(1) (注1) について

遺産分割前に相続財産の適切な管理・保存行為がなされないために、相続財産の物理的状态や経済的価値を維持することが困難となる場合も想定され、そのような場合を「必要があると認めるとき」とすることは妥当である。

(2) (注2) について

本提案にかかる管理人でも、裁判所の許可があれば相続財産の売却等の処分行為をすることも可能であるが、基本的職務は相続財産の管理・保存であることから、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売却などの処分行為をすることは職務上の義務に反し、裁判所も許可をするべきではないと考えられる。

(3) (注3) について

相続財産の管理・保存行為を基本とする管理人の職務権限との関係や、そもそも相続人のあることが明らかでない場合(後記(2))と違って本提案にかかるケースでは相続人が判明していることが通常であることから当該相続人が被告とされるべきである(手続保障の観点)と考えられること等から、本提案にかかる管理人に被告適格を認めることには慎重な検討が必要である。



(5) (注4) について

手続の合理化及び迅速化の観点から、裁判所による全相続人からの意見聴取を義務化することは相当でない場合もあり、また、処分の内容が相続財産の管理・保存行為であることを考えると、意見聴取をしなかったからといって直ちに相続人の不利益になるともいえない。意見聴取の要否やその範囲については、事案ごとに裁判所が合理的に判断するのが相当である。

(6) (注5) について

妥当である。

(7) (注6) について

相続人による相続財産管理の請求を否定する理由はないと考えられるが、保存に必要な処分として相続人が本来有している管理処分権まで制限することについては、相続人の権利保障や濫用の危険性等の観点から慎重に検討すべきである。なお、相続人の管理処分権を制限する必要がある場合には遺産分割審判事件を本案とする保全処分（家事事件手続法200条1項・2項）によることもできる。

(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】

提案に賛成する。ただし、民法第952条の相続財産管理人との関係を整理すべきである。

## 【理由】

### 1 本文について

#### (1) ①について

管理人が清算までを行う義務を負う民法952条の相続財産管理制度では、管理人の負担が重く、また、予納金も高額になることから、相続財産の管理・保存のみを目的とする制度を設けることは有益である。また、既に同条の管理人が選任されている場合には、同管理人において相続財産の管理・保存を行うことになることから、本提案にかかる管理人を選任することができないとの提案も妥当である。なお、本提案の管理人が選任された後に民法952条の管理人が選任された場合等の関係を整理する必要があると考えられる。

#### (2) ②について

清算を目的とせず相続財産の管理・保存のために選任される点において民法918条2項の相続財産管理人と同様であることから、その権限及び義務等についても同条項と同様の規律とするのが妥当である

(3) ③について

本提案にかかる管理人の職務は相続財産の管理・保存が目的であり、管理人の負担の観点からも、相続債務の弁済を否定することは妥当である。相続債務の弁済が必要である場合は、本来の民法952条以下の手続を経て行うべきである。

(4) ④について

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を終期として選任等の処分の取消しを行うことは妥当である。もっとも、具体的にどのような場合が相当でなくなったときといえるのか等、手続の安定的運用等の観点からその規律についてさらに検討が必要であると考えられる。

2 (注) について

(1) (注1) について

相続財産の物理的状態や経済的価値を維持することが困難な場合を「必要があると認めるとき」とすることは妥当である。

(2) (注2) について

本提案にかかる管理人でも、裁判所の許可があれば相続財産の売却等の処分行為を行うことも可能であるが、その基本的職務は相続財産の保存であることから、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売却等の処分行為を行うことは職務上の義務に反し、裁判所も許可をするべきではないと考えられる。

(3) (注3) について

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に関する上記(1)の場合と異なり、相続人のあることが明らかでないことから、被告となるべきものが相続財産法人であり、民法952条の相続財産管理人を選任するか、特別代理人(民事訴訟法35条)を選任して訴訟手続を進めることになるところ、既に本提案の管理人が選任されているのであれば、新たにこれらを選任することなく、選任済みの保存のための管理人を被告として訴訟手続を進める方が合理的であるといえる。もっとも、ケースによっては、管理・保存行為を基本的職務とする管理人の権限との関係についてなお検討が必要な場合もあると考えられる。

(4) (注4) について

相続人の権利保障を図る観点から相続人探索の公告をすることは妥当である。管理人の負担も重くならない。

(5) (注5) について

最終的には相続財産の清算をすることが望ましいと考えられ、本提案にかかる管理人が民法952条の清算の職務を負う管理人の選任の申立てをすることができる

とすることは妥当である。また、同じ管理人を選任することの可否について検討を要する。

(6) (後注) について

既述のとおり、本提案の制度と既存の制度（民法918条2項、926条2項、936条2項、940条2項）との関係については整理が必要であると考えられるが、財産管理の継続性や申立ての負担等を考慮すると、各制度を別個独立のものとして、熟慮期間中に選任された相続財産管理人（民法918条2項）が熟慮期間経過後も新たに申立てを必要とせず、引き続き相続財産の管理を行うこと等も可能とするのが妥当である。

(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】

- 1 提案に賛成する。
- 2 本文①の全体の公告期間につき、3箇月に賛成する。
- 3 本文②の相続債権者らへの公告期間につき、2箇月に賛成する。

【理由】

民法952条の相続財産管理制度に関する公告については、現行、管理人選任の公告（2か月。民法952条2項）、相続債権者らに対する請求申出を求める公告（2か月。民法957条1項）及び相続人搜索の公告（6か月。民法958条）を順次行う必要があり、合計10か月もの期間を要するところ、相続人や相続債権者等に失権の前提として権利主張を促す機会が与えられていれば足り、各公告を順次行うべき必然性もないことから、関係者の権利保護を図りつつ手続の合理化を進めるという観点から、全公告を同時に行い、かつ、可能な限り短縮することが妥当で

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】

提案に賛成する。

#### 【理由】

##### 1 本文について

相続開始は相続人の意思に関係なく発生するものである上、相続の放棄をした者は初めから相続人とならなかつたものとみなされ（民法939条）、所有権者など本来の管理責任者でもないことから、放棄者の義務は極力重くならないようにすべきである。その際、放棄時に特定の相続財産を占有していたことに照らし、当該財産を相続人等に引き渡すまでは自己の財産におけるのと同じの注意をもって保存する義務の限度で義務を負わせるという点は妥当であるが、その場合でも現行法の解釈より重くならないように注意すべきである。

##### 2 (注) について

###### (1) (注1) について

②が妥当である。上記1のとおり、放棄者の義務は極力重くならないようにすべきとの観点から、放棄者に積極的な現状維持義務まで負わせるのは妥当でなく、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する

のが妥当である。いずれにしても、放棄者の義務の内容・程度等を可能な限り明確にすべきである。

(2) (注2) について

上記1の観点から、放棄者は相続財産を処分又は管理する義務を負わず、その反面、それらの権限もないとするのが妥当である。

(3) (注3) について

上記1の観点から、善管注意義務まで負わせるのは妥当ではない。

(4) (注4) について

上記1の観点から、①次順位の相続人が財産の引渡しに応じない場合や、②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を引き続き検討することが妥当であり、提案にかかる具体的方策については、放棄者の負担軽減等から妥当と考えられる。

### 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量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】

賛成する。

もつとも、② a および b の「異議」の内容について慎重な検討が必要である。

#### 【理由】

1 隣地使用権は、土地所有者が隣地を使用することにより、隣地所有者の所有権を制限することになるから、原則として、隣地所有者の承諾を得て行使すべきである。なお、賃借人や使用借人が隣地を使用している場合、その者に対して隣地使用の承諾を求めることができるとするべきである。

しかし、通知または公告をしても異議を述べない場合や急迫の事情がある場合には、上記原則の例外として、簡易迅速に隣地の使用を肯定しなければ、土地所有者が隣地を使用することによる利益が阻害される。特に、a および b の場合は、隣地所有者が異議を述べるという手続保障があることから、隣地所有者の権利の制限の程度は低い。

2 なお、隣地所有者が単に異議があることを通知すれば、②ではなく、①の承諾請求をしなければならぬとすると、土地の所有者の隣地使用権についての簡易迅速を図るといふ②の趣旨に反する結果となりかねないので、異議の内容については慎重に検討するべきである。

## 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】

乙案に賛成する。

ただし、乙案の②による場合であっても、切除可能部分は、越境部分に限定し、かつ、妨害排除又は予防に必要最低限度の範囲とするべきである。

また、この場合、切除費用負担は、隣地所有者（竹木所有者）の負担とするのが相当である。

### 【理由】

乙案どおりに、土地所有者が自ら越境する枝を切除できる旨規律するとしても、切除によって竹木の所有者の所有権が制限されている以上、その制限は最小限であるべきである。

また、越境した枝を自ら切除できるのは、乙案の①どおりに承諾請求をした場合の強制執行方法である代替執行の例外であるから、①と②費用負担について異なる規律をする必要はない。したがって、切除費用は、代替執行と同様に竹木の所有者の負担とするべきである。



### 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】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。

② 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

③ 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。

## (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で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】

(1) について

乙案に賛成する。

(2) について

賛成する。

ただし、導管袋地性を喪失した場合の導管等撤去義務の問題に関しては、(2)の規律によるべきである。

(3) について

賛成する。

ただし、償金の内容としては、工事によって生じた実損害に限定するのが相当である。

**【理由】**

(1) について

1 ①については、導管等の設置は、それに伴い一定の土地利用権の制限が生じることから、承諾を要件とする原則的規定を設置することに賛成する。

2 ②については、現代社会におけるライフラインが生活に不可欠であることや、ライフラインの設置自体における不利益の程度が導管等は、概ね地中に埋設される等、接続または設置される側の土地所有者の日々の外形上の土地利用そのものに直接影響がないことに鑑み、一定の要件の下、同意なくして、導管設置権を認めるべきである。

同意なくして導管を設置できる場面として、通知をして異議がない場合および所有者不明の場合について規律を設けることに賛成する。

3 ③については、例えば、上下水道の導管が1世帯分しか想定されていない場合や、設置によって他人の土地の地盤が緩くなる場合など、他人の土地の所有者に不利益が生じる場合もあるので、損害が最も少ないものを選ぶことを要件とするのが相当である。

(2) について

1 導管等の設置による他人の土地の利用は、長期間、継続することから、その間に導管袋地所有権および他の土地等の所有者の事情の変更や付近の土地の利用状況の変化等によって、導管等の設置場所または接続方法を変更することが相当な場合には、権利の調整をするため、設置場所または接続方法を変更できる旨規定するべきである。

2 導管袋地性を喪失した場合、土地所有者は自己の所有する土地のみで導管等を設置できるようになる。その反面、一旦設置して使用している導管を撤去することは容易ではない場合もある。そこで、導管袋地性を喪失した場合であっても、(2)の事情の変更の一場面として、(2)の規律のより、設置場所を変更することができることで、事案に応じた柔軟な解決を図るべきである。

(3) について

1 導管等の設置は、他人の土地の利用するものであることから、その土地の所有者に損害を与えることがあり、その損害を填補する必要がある。その方法として償金の規定を設けることは相当である。

2 土地の分割によって袋地が生じた場合であっても、必ずしも償金についての合意があるとは限らず、また導管等を設置する以上、損害が生じる可能性は隣地通行権の場合に比して高いことから、民法213条の規律と同様に理解するべきではない。

#### 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、又は予防工事を行うことができる。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】

(1) について

賛成する。

ただし、工作物に建物が含まれることを明確にするべきである。

(2) について

賛成する。

ただし、その要件として、「自己又は第三者の生命、身体又は財産に損害が及び、又は及ぶおそれがある場合」に限定し、除去等の方法は、「(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であって、隣地の形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に限定するのが相当である。

(3) について

甲案に賛成する。

ただし、文言上は、「減額」ではなく、「減免」とすべきである。

#### 【理由】

(1) について

1 隣地に列挙された事由が生じた場合、土地所有者に対する権利侵害および権利侵害を生じる恐れが高いことから、所有権に対する妨害または予防のため、隣地の所有者に対して管理措置請求を認める必要がある。

2 もっとも、管理措置請求が認められる事由として「工作物の倒壊」が列挙されている。この「工作物」には、建物が含まれるとすべきである。

すなわち、土地所有者に対する権利侵害および権利侵害が及ぶ恐れは、土地に限らず、隣地上の建物の倒壊等によっても生じることから、「工作物」に建物を含め、危険な建物に対する管理措置請求を認める必要性が高い。

そして、土地所有者と建物所有者が同一である場合は、「管理不全土地の所有者」に対して管理措置請求すれば、建物の危険を除去することができるので、問題はない。

これに対し、土地所有者と建物所有者が異なる場合であっても、相隣関係の規定は所有者間の調整ではなく、隣接地相互間の利用の調整にあることから、賃借人等

の土地を利用する者に対する管理措置請求を肯定することに問題はない。これは、民法267条が相隣関係の規定を地上権者に準用していること、同条の規定が土地利用権と所有権、土地利用権相互間にも類推適用されるべきと考えられていることに鑑みても、無理のない考え方である。

なお、管理措置請求の相手方として、「管理不全土地の所有者」以外に地上権者や賃借人などが含まれることについては、特則で自力救済を肯定する以上、明確にしておくべきであり、今後、議論が必要である。

## (2) について

1 上記(1)のとおり隣地の所有者に対する管理措置請求を認めたとしても、実際に隣地の所有者が原因の除去または予防工事をしない場合がありうる。そのうち、現に利用されていない隣地の場合で、かつ、一定の事由がある場合には、土地所有者の権利の保護のため、自ら管理措置を採ることを認める必要がある。

一定の事由として、aないしcが挙げられている。

aについては、隣地所有者に異議を述べる機会(手続保障)を与えているにもかかわらず、異議がないのであるから、土地所有者が自ら管理措置を採ることを認めても不都合はない。

bについては、aと異なり、隣地所有者が誰か、あるいは誰か分かっているも所在を知ることができない場合であり、通知をすることができない。

しかし、bの場合は、今後も放置される可能性が高く、かつ訴訟を提起すること自体が困難であるから、aの場合よりも、管理措置を採ることを認める必要性が高い。

そこで、公告することにより、隣地所有者に異議を述べる機会を与え、異議がなければ、土地所有者が自ら管理措置を採ることを認めるのが相当である。

cについては、急迫の事情がある場合に、承諾がなくとも、隣地使用権の行使を認める必要がある。急迫の事情の内容が不明確ともいえるが、個々の事案によって判断すべき事柄であり、解釈によって補うことで足りる。

2 管理措置の内容が多岐にわたることから、措置の内容によっては管理不全土地の所有者に必要以上の損害を与える可能性があることから、要件は厳格にする必要がある。

## (3) について

1 管理措置請求による費用については、管理不全であった隣地所有者に対して費用請求できるのが原則である。

2 もっとも、管理不全状態が生じた事由が天災等の避けることのできない事変によるものであり、利益が土地所有者側に生じる場合、土地所有者にも費用を負担さ

せる方が公平に資する。また、費用の減額のみならず、免除も認める方が、より当事者の公平を図ることができる。

そこで、減額のみならず、免除についても肯定するべきである。

#### 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）。

##### 【意見】

###### 1 本文について

第1の1（1）と同じである。

###### 2 注1について

共同相続人は、相続の承認をするまでは、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考える。

##### 【理由】

注1について、共同相続人は、相続の承認をするまでは、固有財産におけるのと同じの注意をもって、相続財産を管理しなければならないとされていることから（民法第918条第1項）、これとの平仄を合わせるべきである。

###### (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】

第1の1(3)と同じ意見である。

##### 【理由】

第1の1（3）と同じである。

**(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。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】**

②のうち、同意取得の方法については、第1の1（3）で述べたとおりである。  
その余は賛成する。

**【理由】**

遺産の管理の規律を明確化することに賛成であり、基本的に通常の共有における共有物の管理と同様の規律を設けることについても賛成である。

なお、②のうち、同意取得の方法については、第1の1（3）で述べたとおり、検討すべき事項がある。



## 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】

（注）記載の考え方に賛成する。

### 【理由】

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設けることと、所有者不明土地問題が解決することに合理的な関連性がない。むしろ、期間制限が設けられることで、所有者不明土地問題と関係のない遺産分割に関する争いの解決が妨げられるばかりか、所有者不明土地が増加する可能性もあるから、期間制限を設けることには反対である。

## 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。

### 【意見】

引き続き検討することに賛成する。

### 【理由】

#### 1 本文について

特別受益及び寄与分については、10年経過することで、相続人の記憶が曖昧になり、証拠提出も困難になる。そこで、特別受益及び寄与分の主張に、10年という期間を設けることにも、合理性がある。

但し、特別受益及び寄与分が主張できなくなることで、相続人が数個の財産をどのように分割するかとは別問題であるから、遺産分割手続きの申立てができないとするのは妥当でない。

また、夫が亡くなり、相続人が妻と子となった場合、妻の居住環境等を維持するため妻が亡くなってから遺産分割を行うこともある。そのような場合に10年の主張制限が設けることで、特別受益、寄与分の主張ができず、不利益が生じると考えられる事例がある。仮に、このような事例についても主張制限をするのであれば、国民に対する周知徹底と施行までの十分な期間を設けられたい。

## 2 (注) について

具体的相続分の主張期間を5年とする考えには反対である。

遺産分割の禁止には、民法上、①遺言による禁止（第908条）、②家庭裁判所の審判による禁止（第907条第3項）等があるので、具体的相続分を5年で主張できないとすると民法の規定と齟齬が生じる。

## (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あっては、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。

### 【意見】

甲案に賛成する。

但し、甲案の但書及び注6については、遺産共有者の全部または一部の者が異議を述べた場合には、共有物分割(準共有物分割)の手続により行うことはできなるとすることや、一括して処理をする必要がある場合が具体的にどのような場合であるか等、さらに詳細な制度設計を行うべきである。

### 【理由】

1 甲案は、家庭裁判所の遺産分割手続で行われ、どの遺産を誰に相続させるのが適切であるかを公平に判断できる。

それに対し、乙案は、特定の財産ごとに共有物分割（準共有物分割）の手続きにより遺産分割を行うもので、共有物を取得した者は代償金を支払う義務が生じ、円滑な遺産分割ができないおそれがある。

2 甲案の但書について

但書は、紛争の一回的解決を図るための柔軟な解決メニューを用意する点において相当である。

しかし、例えば、共有物分割の対象となる財産以外にも相続財産が存在し、相続人としては、対象財産だけでなく、他の相続財産の分割と合わせて遺産分割手続により解決を図ることを当事者が希望している場合にまで、あえて一括して共有物分割の手続きにより解決するのが適当か疑問がある。相続人の全員が共有物分割（準共有物分割）の手続によることに賛成し、あるいは反対しないときには、但し書きによることがよいとしても、遺産分割については、全て遺産分割手続によるのが、相続人間の公平と、事案の解決に資するのが原則であり、どのような場面において共有物分割の手続きによるのが妥当かさらに検討すべきである。

また、注6については、「一括して処理をする必要がある場合」が具体的にどのような場面であるか明確でなく、通常の共有と遺産共有（但し、相続開始時から10年を経過しているものに限る。）が併存している場合又は数次相続（但し、相続開始時からいずれも10年を経過しているものに限る。）の場合のうち、どのような場面がこれに該当するのか、さらに検討が必要である。

共有物分割手続によることが適当であるとしても、遺産共有についてどのような手続でどのように解決すべきか、詳細な検討が必要である。

3（注1）について

但書記載の考え方には、反対である。金銭及び預金債権には、遺産分割において、調整機能がある。平成28年の最高裁大法廷でもそのように判断されているし、相続人の公平な遺産分割処理のためには、当然分割とするべきではない。

4（注2）について

但書記載の考え方には、反対である。先行する一部分割の結果を考慮しないことは、相続人間に不公平な結果をもたらすからである。

**(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ということについても、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

る。

## 【意見】

本文①及び②のいずれの場合も、第1の2(2)で乙案（裁判所の関与）を条件として賛成する。

## 【理由】

### 1 本文について

当事者のみで請求が可能であるとする、評価額の適正さの担保が計れないという問題が生じるほか、制度の濫用がされかねないため、家庭裁判所を関与させる必

要がある。

## 2（後注3）について

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期間内に遺産分割手続の申立てができ、その中で、具体的相続分が主張できる案に賛成である。期間制限超過について、自己に責任がない場合にまで寄与分等が主張できなくなるのは不合理である。

## 3（後注4）について

賛成する。遺産分割手続の申立てを他の相続人の同意なく取り下げられると、具体的相続分の主張の期間制限にかかり、寄与分を主張する等していた、他の相続人にとって不都合が生じかねない。

## 4（後注6）について

具体的内容が不明のため、さらに継続して検討する必要がある。

### 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】

1 本文について

賛成する。

2 注1について

所有権以外の財産権の場合も、同様の規定を設けるべきである。

3 注2について

通常の共有の場合は、特段の規定を置く必要はない。

#### 【理由】

1 本文について

遺産に属する物についても時効取得の対象になるが、その要件は明確ではない。要件を明確化することに賛成である。

2 注1について

共同相続人による時効取得の対象を、所有権に限る必要はない。

3 注2について

通常の共有の場合は、共有者の1人が共有物を単独で占有しているときに、所有の意思があると認めるべき事案は、およそ考え難い。したがって、通常の共有の場合、遺産共有の場合のような規律を設ける必要はない。

## 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】

1 自然人に土地所有権の放棄を認める制度を引き続き検討すること(本文)

賛成する。

- 2 放棄された土地の所有権を最終的に国庫帰属とすること（注1）

賛成する。

- 3 放棄主体に法人を含むことも検討すること（注2）

賛成する。ただし、法人による所有権放棄を認める場合には、法人側の事情も要件に加えた制度設計が必要ではないかと考える。

- 4 共有地の放棄は全員の放棄を要するとすること（注3）

賛成する。

#### 【理由】

- 1 自然人に土地所有権の放棄を認める制度を引き続き検討すること（本文）

(1) 今般提案されている制度は、土地所有権の放棄による救済の是非が議論されていた全ての問題事例を救済できる制度ではないが、我が国において現在必要とされている「現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態となることを防ぐとともに、相続による所有者不明土地の発生を抑制する」ための制度、上記のような問題事案に対応するための制度としては有益である。

(2) 一方、「崖地の崩落のおそれがあり、近隣住民に危険が及んでいるが、所有者に対策工事を実施する資力がないようなケース」について、この制度の対象から除外する（＝上記のようなケースにも土地所有権の放棄を認め、国が管理して崩落の危険を除去するといった対応は、今般の制度の対象とはしない）ということであれば、上記のような問題事案への対応の在り方についても、併せ整理ないし検討すべきと考える。

- 2 放棄された土地の所有権を最終的に国庫帰属とすること（注1）

(1) 帰属先機関の財政負担等を照らして、提案されている「放棄された土地の所有権を最終的に国庫帰属とすること」は現実的である。

(2) 地方公共団体に取得の余地を残す制度設計とすることは、地域の公共目的に資するケースを考慮すると合理的と考える。

- 3 放棄主体に法人を含むことも検討すること（注2）

(1) 放棄主体を法人とする場合についても検討することは有用である。

ただし、中間試案では、土地所有権の放棄が認められる要件として、主に放棄される客体である土地の性状に着目されているが、法人による所有権放棄については、法人側の事情（当該法人の性質や、土地の管理継続が困難となった事情等）も放棄の可否を決する要素となりうるため、自然人による所有権放棄とは別途の検討が必要ではないかと考える。

- 4 共有地の放棄は全員の放棄を要するとすること（注3）



他の共有者の権利・利益が一方的に奪われないためという観点から賛成である。

## 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】

- 1 土地所有権の放棄の要件を①～⑤とすること（本文）  
賛成する。
- 2 要件審査を行政機関の認可（行政処分）にかからしめること（注1）  
賛成する。
- 3 行政機関の不認可の行政処分を抗告訴訟や行政上の不服申立手段の対象とすること（注2）  
賛成する。

4 行政機関から地方公共団体や国に情報通知するなど、地方公共団体や国が所有者から贈与（寄附）で土地取得をできるようにすること（注3）

賛成する。

なお、国・地方公共団体においては積極的に寄附を受け入れる方策を検討されたい。

5 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つつ、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、引き続き検討すること、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、引き続き検討すること（注4）

賛成する。

6 要件③の具体例として「㊦地上に建物や、工作物が存在しないこと」「㊧崖地等の管理困難な土地でないこと」「㊨土地に埋設物や土壌汚染がないこと」「㊩土地の管理に当って他者との調整や管理以外の費用負担を要しないこと」などを想定すること（注5）

賛成する。ただし、類型的に管理困難な種類の土地であっても、当該土地については管理困難とは言えない場合は放棄が可能とされるよう、具体的な要件設定においては考慮が必要である。

7 国が土地所有権を取得した後に、認可時点で要件が充足されていないことが判明した場合には、行政処分の取消しに関する一般法理を踏まえ、引き続き検討すること（注6）

賛成する。

#### 【理由】

##### 1 土地所有権の放棄の要件を①～⑤とすること（本文）

(1) 要件①～⑤は、提案されているような制度内容を前提に考えれば、制度の趣旨や公的負担となる土地の管理コストの軽減等といった観点から、いずれも合理的な要件であると考えられる。

(2) 一方、「崖地の崩落のおそれがあり、近隣住民に危険が及んでいるが、所有者に対策工事を実施する資力がないようなケース」については、この制度ではなく、国又は地方公共団体が崩壊による災害の発生を防止するために必要な工事を実施したり、補助金を所有者に交付して所有者に工事を実施させたりすることで対処すべきものと位置づけるということであれば、そのようなケースへの具体的な対処方法について、既存の制度及び新たな制度を併せ整理又は整備すべきもの

と考える。

2 要件審査を行政機関の認可（行政処分）にかからしめること（注1）

(1) 提案されているような制度内容を前提に考えれば、土地の所有権放棄を単独行為とすることは、公的負担となる土地の管理コストの増加等といった点から問題である。

(2) 行政処分の認可にかからしめることは合理的と考える。

3 行政機関の不認可の行政処分を抗告訴訟や行政上の不服申立手段の対象とすること（注2）

行政処分と位置づけることの論理的な帰結、及び、結論の合理性から、不服申立の機会・制度は必要である。

4 行政機関から地方公共団体や国に情報通知するなど、地方公共団体や国が所有者から贈与（寄附）で土地取得をできるようにすること（注3）

地方公共団体や国に、贈与（寄附）による取得の余地を残す制度設計とすることは、地域や国の公共目的に資するケースを考慮すると合理的と考える。

5 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つつ、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、引き続き検討すること、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、引き続き検討すること（注4）

放棄の認可申請者が土地の所有者であることは認可申請の当然の要件であるが、その要件充足を客観的に判断するためには、不動産登記簿を基礎とすべきである。また、筆界の特定は、認可申請の対象となる土地の範囲を画するための当然の前提であるが、認可申請が過度に困難にならないよう、実態に合わせた検討が必要である。

6 要件③の具体例として「㊸地上に建物や工作物が存在しないこと」「㊹崖地等の管理困難な土地でないこと」「㊺土地に埋設物や土壌汚染がないこと」「㊻土地の管理に当たって他者との調整や管理以外の費用負担を要しないこと」などを想定すること（注5）

提案されている要件や上記のような当てはめは、提案されている制度内容を前提に考えれば、制度の趣旨や公的負担となる土地の管理コストの軽減等といった観点から、いずれも合理的であると考えられる。

ただし、例えば高さのない石碑があるとか、高低差が小さく地盤も安定した崖地であるとか、些細な埋設物があるに過ぎない等、放棄後の国の土地管理が

困難とならない場合については、放棄が認められても良いと考えられる。したがって、具体的な要件設定においては考慮が必要である。

7 国が土地所有権を取得した後に、認可時点で要件が充足されていないことが判明した場合には、行政処分の取消しに関する一般法理を踏まえ、引き続き検討すること（注6）

行政処分と位置づけることの論理的な帰結、及び、結論の合理性から、要件を満たさないにもかかわらず認可されていたことが判明した場合には、処分取消しの制度は必要である。

### 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】

不動産の共有持分の放棄につき、他の共有者の同意を必要とすることについて賛成する。ただし、同意なき共有持分放棄が認められるべき場合もあると考えられるので、同意の催告、同意擬制、同意に代わる裁判等を含め、具体的な制度設計に当たっては慎重な検討を要すると考える。

#### 【理由】

不動産を含め、共有物については様々な性質のものが存在し、また共有状態に至った経緯や共有者間の関係についても様々である。不動産であれ、動産であれ、また債権であれ、共有持分を放棄しても他の共有者に何らの不利益ももたらさない場合はごく普通に存在している一方で、共有者間の人間関係の複雑性故に他の共有者の同意が容易に得られない場面も少なくないと考えられる。このような場合の共有持分放棄の途を一切閉ざしてしまうのは適切ではない。

#### (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】

賛成する。

なお、国・地方公共団体に対し、建物およびその土地上の動産について、土地と同時に寄附の申し入れがあった場合には、国・地方公共団体においては積極的に寄

附の受け入れを検討されたい。

**【理由】**

財政的負担の増加の回避, 土地に比した問題の切迫性の劣後という観点から, 所有権放棄の規律を設けないことについては賛成する。

**(3) 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】**

認可の取消しの在り方と併せて要否を検討することに賛成する。

**【理由】**

放棄者に対する損害賠償責任の規律は必要と考える。

**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】

賛成する。

### 【理由】

所有者不明土地の発生を可及的に防止するために、相続発生を不動産登記に反映させる仕組みについての検討は、引き続き行われるべきである。

その前提として、登記所が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システムと連携をとることは有用である。連携のための検索キーとして、マイナンバーではなく、氏名・生年月日（・住所・本籍・筆頭者氏名）が想定されている。

新たな仕組みに係る規定が施行された後、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、住所だけでなく、検索キーとなる生年月日等の情報を必須の申請事項とすべきである。

これに対し、既存の登記名義人が、新たな登記申請と関係なく、検索キーとなる生年月日等を登記所に申し出ることには任意とすべきである

なお、登記所が、氏名・住所以外の情報を新たに取得し保持することになること、

また戸籍情報または住民基本台帳情報にアクセスすることができるようになることから、個人情報適切に保護することのできる措置が採られることが必要である。

**(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】**

賛成する。

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としては、記官が、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方法が望ましい。

**【理由】**

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について引き続き検討することに賛成する。

但し、その仕組みとしては、登記官が、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方法が望ましい。相続人の関与なく、職権で相続開始の事実を登記記録上に公示することには反対である。公示の仕組みをつくるとしても、登記名義人の相続人の同意を必要とすべきである。

## 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）の登記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】

### 1 ①について

義務違反に対するペナルティーを前提とする具体的登記申請義務化には反対であ



る。抽象的義務に留めるべきである。したがって、期間設定も不要であるが、一定期間内の義務履行に利益を与える（後記(3)イ）ことを前提に期間を定めるものであれば反対はしない。その場合の期間はより短期であることが望ましい。

## 2 ②について

抽象的義務化の限度で賛成する。なお、期間を定めるのであれば、遺言による取得と遺産分割による取得とは一律の扱いとすべきである。

## 3 ③について

抽象的義務化の限度で賛成する（②と同様）。

### 【理由】

## 1 ①について

抽象的な義務規定を設けることにより、国民の意識喚起を図ることには反対しないが、具体的申請義務をもって臨むほどの悪質性は認められない。

例えば森林や農地は、所有者不明土地のうち占める割合が大きく、かつ、計画的な整備の必要性が一般的に認められるが、これらは既に森林法又は農地法で、過料の制裁を伴う所有権移転等の届出義務を課せられている（林地台帳、農地台帳の閲覧により、一般人も所有者情報にアクセスできる。）。それ以外の土地についてまで、制裁付きの義務を課して具体的申請義務を課すのは行き過ぎである。

また、制裁を伴う具体的義務化は必要最小限を超えた過度の要求であるばかりか、期間設定及び起算時期など違反の要件認定も困難かつ不明瞭であって、実際の運用においても実効性を期待できない。

抽象的登記申請義務を前提に義務履行期間を設けるのであれば、早期の義務履行が望ましく、（注2）の例示する期間よりも更に短い10か月として、相続税申告期限に合せた期間を設定することも考えられる。また、相続税申告期限内の登記とは別に、これよりも長期の期間を設定して、期間内に所有権移転の登記を了した場合の優遇措置を講ずることも、遺産分割を促す上での一案である。

## 2 ②について

具体的登記申請義務には反対である。理由は上記①と同様である。

遺言による所有権取得については、遺産分割の手続を要しないので、より短期の期間を設定することにも一定の合理性はあるが、同じ相続による所有権移転であるのに義務履行期間を異にすることは、国民にとってわかりにくく相当でない。

なお、制裁の前提としてではなく、早期の義務（抽象的）履行に優遇措置を講ずるためであれば、段階的な期間設定も検討の余地がある。

## 3 ③について

具体的登記申請義務には反対である。理由は上記①②と同様である。

なお、遺贈による所有権取得について、実体を登記に反映させることが望ましいのは、相続人でない受遺者であっても異ならないのであって、同じ遺贈による所有権取得であるのに相続人たる受遺者にのみ制裁付きの具体的登記申請義務を課すことは、抽象的義務すらない相続人でない受遺者との対比からしても、一般国民にとっては、不自然かつ不均衡の感を免れない。相続人であることから生ずる義務であるとしても、抽象的義務にとどめるのが相当である。

## (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】

登記申請義務違反に対して過料等の制裁を科すことには反対である。過料に関する規律を設けない(注)の考え方に賛成である。

### 【理由】

上記(1)のとおり、制裁をもって臨むほどの悪質性は認めがたく、また、相続登記においては、「表示に関する登記」など罰則規定のある報告的登記とは異なり、義務履行の前提となる相続発生的事实や不動産所有の事実を相続人が知っているとは限らず、「正当理由」の判定が的確になされる保証もない。

そもそも、物権の変動一般に制裁規定がないのに、当事者の意思によらない相続の場合についてのみ制裁規定を設けて登記を強制することに合理性は認めがたい。仮に制裁規定を設けても、制裁の対象となるか否かの判断に困難を伴う上、義務違反が確定するまでに長期間を要するのでは、むしろその間の放置を許容することになりかねない。他方、報告的登記として位置づけられる後記相続人申告登記も含め短期間での登記申請を罰則付で強制することも相当でない。

制裁規定を設けるよりも、抽象的義務規定によって国民の意識を喚起したうえで、登録免許税の減免をはじめ税制面での各種優遇措置を講ずるなどして、相続登記の促進を図ることが望ましい。さらに実効性を確保する上で、早期の相続登記がより優遇される措置を検討すべきである。財産価値の低い土地について、相続登記を促すには、早期の登記義務(抽象的)履行に対して、税率の軽減若しくは控除額の拡大等税制面での優遇措置を講ずるのが効果的である。財産的価値の高い土地については、ある程度自発的な登記を期待できるが、分割未了で登記が遅れたような場合でも一定期間内に登記をすることによって優遇措置を受けられることにすれば、

それなりに遺産分割を促す効果はあるものと思われる。

### (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。）。

#### 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】

1 アについて

賛成する。

2 イについて

利益を付与する方策を検討することに賛成であり、引き続き積極的に検討すべきである。

#### 【理由】

報告的な登記制度を設けることで相続発生の実態が把握可能となり、現状に比して一歩前進である。

補足説明にもあるとおり、登記申請義務の実効性を確保するため、当事者の手続負担を可能な限り軽減することが望ましく、特に、遺産分割が未了の段階で行う相続人申告登記については、その後の遺産分割による所有権移転登記と二度の手続負担があることからして、添付書類はより簡略化する必要がある。登記名義人が死亡していること及びその相続人である蓋然性のある者を公示するとの観点からは、①相続開始の事実、②申出人の本人性、③法定相続人の一人であることを確認できれば足りる。

制度として相続発生の実事の申出を促進させるには、報告的な登記制度を創設するだけでなく、添付書類その他手続の簡略化させた上で、優遇措置の内容についての具体的な検討が不可欠である。

すなわち、住所等を閲覧可能な状態にしてまで、あえて報告的登記の申請をさせるためには、相当な優遇措置を講じる必要があると思われ、新制度の利用を促すだけのメリットがなければ実効性を期待できない。

具体的には、相続人申告登記についての登録免許税を無料化し、かつ、その後の相続による所有権移転登記についても、減免措置を講ずる。さらに、相続税に関しても、相続税の申告期限内に相続人申告登記を経ている場合には、当該不動産の財産評価において減額評価を認める、その他実効的な優遇措置を更に検討すべきである。

#### (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】

引き続き検討することに異論はない。

#### 【理由】

手続保障にもとるような制度設計となる場合、過料による制裁よりも、実質的には重大な不利益を所有者に与えるような事態を招来しかねない。登記に公信力がないという大原則を踏まえつつ、また、この制度導入前に、既に大量の所有者不明土地が存在していることも加味し、このような制度の導入には慎重を期すべきである。

### 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】

引き続き検討することには賛成する。ただし、本来共同申請によるべき登記について単独申請の例外を認める以上、登記原因の真実性担保の方策を慎重に検討すべきである。

#### 【理由】

1 相続人が受遺者である場合の遺贈については、特定財産承継遺言による所有権移転登記が単独申請によることが認められていることとの平仄から、単独申請の例外を認めることは十分検討できる。また、所有者不明土地問題の解決を図る観点から、相続登記を促進する効果が期待でき、合理性がある。よって、引き続き検討することには賛成する。

2 もっとも、遺贈による所有権移転登記においては、特定財産承継遺言の場合のように登記原因証明情報として遺言書が提供されるのであれば、その登記の真正は同程度に担保されるということもできるが、持分の登記を失うことについての登記義務者の意思（了解）を表した書類は提出されないことから、真実性担保は必ずしも十分とはいえないとも考えられる。

そして、登記官の形式的審査権を前提とすると、単独申請を許容するのは、提供された情報から類型的・形式的に登記原因の存在を相当の確度をもって確認することが可能なものに限定するのが相当であると考えられる。

以上から、例えば、登記原因証明情報としての遺言書については、登記原因である遺贈を証する情報としては、公的機関が一切関与していない遺言については除くことなど、登記原因の真実性担保の観点から慎重に検討すべきである。

(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

【意見】

1 本文①及び②に賛成する。

2 本文③及び④について、引き続き検討することには賛成する。ただし、本来共同申請によるべき登記について単独申請の例外を認める以上、登記原因の真実性担保の方策を慎重に検討すべきである。(注2)の通知に関しても、登記義務者保護の観点から、手続等を慎重に検討すべきである。

【理由】

1 本文①については、遺産分割は共同相続人の全員によって行われるものであることから、持分を失うことについての登記義務者の意思は登記原因証明情報としての遺産分割協議書等の提供により担保されているということができ、登記権利者の単独申請を許容しても、登記の真正は担保されると考えられる。

2 本文②についても、持分を失うことについての登記義務者(相続放棄者)の意思は上記の添付情報の提供により担保されているということができ、遺産分割の場合と同様に、登記の真正は担保されると考えられる。

3 本文③については、法定相続分での相続登記がされていない不動産については単独申請が可能とされていることとの平仄から、法定相続分での相続登記がされている不動産についても同様に単独申請を許容することは合理性があると考えられる。

もっとも、特定財産承継遺言に基づく登記の場合には、遺産分割や相続放棄の場合と異なり、持分の登記を失うことについての登記義務者の意思(了解)を表した

書類は提出されないことから、登記原因の真実性担保、登記義務者保護の観点から、引き続き慎重に検討すべきである。

この点、登記義務者保護の観点からは、(注2)において、登記義務者に対する通知が提案されている。通知に関しては、方向性には賛成であるが、通知を行った場合には、登記義務者から異議が述べられ、かつ実体的な判断を要する場面も相当程度あると思われる。そして、仮に実体的判断を要する場合、登記官による判断は困難である。以上から、通知制度に関しては、登記義務者への手続保障の観点から、手続の内容を引き続き慎重に検討すべきと考える。

4 本文④については、特定財産承継遺言について、法定相続分での相続登記がされている不動産についても同様に単独申請を許容する場合、これとの平仄から、相続人が受遺者である遺贈の場合に単独申請を許容することは合理的と考える。

ただし、上記「3」及び「第6, 3」で述べたとおり、遺贈による所有権移転登記においては、持分の登記を失うことについての登記義務者の意思(了解)を表した書類は提出されないことから、真実性担保の観点から十分とはいえないとも考えられるため、真実性担保の観点、登記義務者保護の観点から、引き続き慎重に検討すべきである。

通知制度については、上記「3」で述べたとおりである。

#### 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、引き続き検討する。

#### 【意見】

賛成する。

但し、申請者の本人確認を徹底することが必要である。

#### 【理由】

相続登記促進のために有益な制度である。

### 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】



引き続き検討することに賛成する。

ただし、個人の住所について変更登記の申請を義務付けることには消極である。また、制裁を伴う義務付けには反対である。

#### 【理由】

頻繁に単身赴任その他転勤を伴う者や住所変更が多数回に及ぶ者がいるにもかかわらず、その都度、変更登記を義務付けるのは無駄が多い。また、最終の登記が常に現状を反映するとも限らないので、信頼の基礎を何においてよいか不明確となり、場合によっては有害でもある。

制裁については、個人に関する限り第1の2(2)と同様である。

氏名・住所等の変更を登記に反映させることが望ましいとの考えもありうるが、相続登記義務化とは別の議論である。なお、転居の度に登記簿上の住所変更を義務づけるとしても、登記移転時にはその時点での登記義務者の住所が特定されていれば、それ以前の住所変更を登記に反映させる理由も必要性もない。そのため、転居毎に登記に反映させる義務を設けたところで、その義務が履行されるとは考えがたい（個人にとって必要性に乏しい以上、いくら過料の制裁を設けたところで利用促進に繋がることはない）。さらに、人によっては、住所変更は多数回になる可能性もあるため、すくなくとも登記費用を無料にして、かつ手続も新たな住民票を法務局（転居先若しくは全国どこでも）に提出するだけでいいという程度にまで相当簡便にしたうえ、何らかの優遇措置を設けない限り、負担ばかり感じるのみで、制度として現実的ではないと思われる。

また、氏に変更が生じた場合に変更の登記申請を義務付けることになれば、現行法上では婚姻によって必ずどちらか一方が氏の変更を余儀なくされるから、婚姻・離婚歴等が登記上で判別されやすくなるといったデメリットが想定される。さらに夫婦同姓制度の是非の議論とも関連することに留意が必要である。

以上のほか、国家の法制度として居住移転に伴う負担を負わせることについては、憲法22条に定める居住移転の自由との関係で、より慎重な判断が求められるとも思われる。

#### 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られるものとする。
- 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。

【意見】

賛成する。

【理由】

登記名義人の氏名住所の変更を不動産登記に反映させることは不動産登記制度の趣旨に添うものである。そのための仕組みについては引き続き検討がなされるべきである。

その前提として、登記所が住民基本台帳ネットワークシステムと連携をとることは有用である。連携のための検索キーとして、マイナンバーではなく、氏名・生年月日・住所が想定されている。

新たな仕組みに係る規定が施行された後、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、住所だけでなく、検索キーとなる生年月日の情報を必須の申請事項とすべきである。

これに対し、既存の登記名義人が、新たな登記申請と関係なく、検索キーとなる生年月日を登記所に申し出ることには任意とすべきである

(1)③については、住所等の変更がなされたことが覚知された場合の措置として、登記官から登記名義人に対して登記申請を促すことも考えられるが、登記名義人からの異議がなければ職権登記する方法は登記名義人の手間を省く意味で有用と考える。この異議に実質的理由を求めるべきではない。

なお、登記所が、氏名・住所以外の情報を新たに取得し保持することになること、また住民基本台帳情報にアクセスすることができるようになることから、個人情報

を適切に保護することのできる措置が採られることが必要である。

## (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】

賛成する。

### 【理由】

法人等番号は既に商業登記において公示されているので、不動産登記においてもこれを公示し、またこれを検索キーとして名商及び住所の変更を職権で不動産登記にも反映させることにより、現状に即した不動産登記が確保できるからである。

## 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】

賛成する。

### 【理由】

現住所を非公開とする方法については、法務局の住所を記載することに賛成する。

非公開の期間については、被害者保護の観点から、非公開の措置を取り下げる旨の申し出がされない限り非公開のままとしたうえで、運用としては、非公開の措置を続けるかどうかを法務局の側から定期的に確認し、その際に、この措置を続ける必要性が失われているのであれば、この措置の取下げを検討するように促すことで

よいと考えられる。

## 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】

規律は設けないとの提案に賛成する。

### 【理由】

原因の如何を問わず、所有権の移転を広く登記に反映させることが望ましいという考え方もありうるが、仮に公法上の義務を課すとしても、所有者不明土地を生じさせる主因たる相続関係の登記に限定すれば足り、他の原因に基づく所有権移転にまで公法上の義務を課す立法事実が存在するとまでは言えない。

なお、「抽象的な努力義務の規定を設けることとする場合には、一般に、所有者には実体的権利関係と合致した登記の申請をするべき努力義務があるとした上で、相続については具体的な申請義務が課されるとの二段階の構造とすることもあり得る」旨の補足説明に鑑みると、本末転倒の議論になりかねない。抽象的義務規定も、一般的な努力義務としてではなく、相続による所有権移転に限るのが相当である。

## 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とするについて、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】

引き続き検討することに賛成する。今後の検討においては、権利の類型ごとに、登記名義人である各権利者の利益に配慮した検討を行うべきである。

【理由】

1 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、登記された権利は実体法上不存在又は消滅している可能性が高いと考えられること、公示催告及び除権決定の手続は登記手続に関するものにすぎず、登記された権利の実体的な効力を失わせるものでないことから、公示催告及び除権決定の手続要件を緩和することには合理性があると考えため、引き続き検討するに賛成である。

2 「相当な調査」については、公的な書類に基づく調査が尽くされれば公示催告手続を利用することができる考えるのが妥当である。仮に現地調査まで必要とすれば、公示送達手続と同等の手間がかかると思われ、公示催告手続を選択するメリットが失われる。

公示催告及び除権決定の手続には既判力が生じないが、この点については、登記権利者の目的に応じ、手続の簡略化を優先する場合には公示催告及び除権決定の手続を、既判力を生じさせたい場合には公示送達及び判決手続を選択してもらうことになる考える。

3 （注1）及び（注2）に個別の権利に関しての注記があるが、この点に関しては、また、地上権、永小作権、賃借権及び採石権等と買戻し特約の登記とでは、その性質が異なるため、今後の検討においては、権利の類型ごとに、登記名

義人である各権利者の利益に配慮した検討を行うべきである。

## 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】

本提案に賛成である。

### 【理由】

1 「法人としての実質を喪失している法人」を対象とすることについて、現行法では、登記簿上存在を確認できない場合に限定されているが、被担保債権について実体法上権利が存続している可能性が高いのであれば、対象を拡張することは合理的と考えられる。また、対象とする被担保債権について、30年を経過しているのであれば、当該被担保債権が消滅している可能性が高いと考えられる。

よって、本提案には賛成である。

2 「相当な調査」については、上記「第9、2」で述べた調査と同程度の調査で足りるとするのが合理的と考える。

## 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】

賛成する。

**【理由】**

会社法人等番号を追加することについては、所有権登記名義人の特定に資するため、賛成する。

なお、自然人について、生年月日、性別及び本籍等については登記事項とすることはせず、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等を取得するための仕組みや所有権の登記名義人の氏名及び住所の変更の情報を取得して不動産登記に反映させるための仕組みとの関係において、登記所内部において保持する情報と位置付けるべきである。

**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】**

賛成する。

**【理由】**

所有者不明の土地の現出の防止に資する制度である。但し、外国に住所を有する登記名義人や外国に住所を有する外国人が自然人である場合には、個人情報の保護が図られるべきであるため。

### 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】

①については賛成する。

②については、賛成するが、閲覧が認められる範囲が過度に厳格に解釈されて閲覧制度の趣旨が損なわれることのないよう、正当な理由が認められない場合は限定的に解されるべきである。

#### 【理由】

①について

申請人本人であれば、閲覧させて支障はないと考えられる一方で、申請人本人であることの確認は厳格にされるべきであるため、賛成する。

②について

付属書類のうち、住民票や戸籍等、本来の手續により交付請求することができない者からの閲覧請求は認めるべきではなく、また第7の3（被害者保護のための住所情報の公開の見直し）を設けた場合に、登記名義人等の住所が記載された申出書や添付情報等の閲覧請求を認めるべきではない。こうした閲覧を排除するために、本文②のように、閲覧請求ができる者を、付属書類を利用する正当な理由がある者に限定すべきである。また、正当理由を要求する以上、閲覧の対象を必要であると認められる部分に限定すべきである。さらに、上述の正当理由を要する趣旨に照らし、制度設計や運用にあたってはDV被害者等に配慮すべきである。

また、第6の1及び第7の2の仕組みを設ける場合には、法務局が、登記情報でない生年月日等の個人情報保有することになるので、付属書類の閲覧制度の見直しに当たっては、これらの情報が必要な範囲を超えて閲覧されることの無いよう配慮が必要である。



さらに、登記官が正当理由の存否や閲覧部分の限定を適切かつ迅速に判断することができるような運用基準を設ける必要がある。

この運用基準は、閲覧が認められる範囲が過度に厳格に解釈されて閲覧制度の趣旨が損なわれることのないようなものとすべきである。閲覧の対象が必要であると認められる部分に限定されることから、原則として、閲覧請求は広く認められるべきであるから、正当な理由がないとして閲覧が認められない場合は限定的に解されるべきである。

正当な理由が認められない場合としては、上述のとおり、住民票や戸籍等、本来の手續により交付請求することができる書類や、第7の3（被害者保護のための住所情報の公開の見直し）を設けた場合に、登記名義人等の住所が記載された申出書や添付情報等を対象とする閲覧請求が考えられる。

以 上