

東司発第688号  
令和2年3月10日

法務省民事局参事官室  
パブリックコメント担当 御中

〒160-0003  
東京都新宿区四谷本塩町4番37号  
司法書士会館2階  
東京司法書士会  
会長 野中政志

「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」  
（案件番号 300080204）に対する意見

当会は、標記に対して別紙のとおり意見を申し述べる。

## 意見書

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

### 【目次】

#### 第1部 民法等の見直し

第1	共有制度	2
第2	財産管理制度	15
第3	相隣関係	28
第4	遺産の管理と遺産分割	34
第5	土地所有権の放棄	41

#### 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	46
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	61
第8	相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け	65
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	66
第10	その他の見直し事項	69

## 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とる場合には、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】

- 1 各共有者の持分の価格の過半数による決定により共有物につき第三者に対して設定することができる賃借権等の「使用権」のうち、借地借家法の適用を受けるものについては、所定の期間(借地権につき5年、建物の賃貸借につき3年)を存続期間とすること及び所定の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旨の規律を導入することに反対する。
- 2 借地借家法の適用を受ける「使用権」については、民法の改正と併せて、新たな定期借地権の創設など借地借家法の改正を行うことや、共有及び賃貸借に関する民法の特別法を制定することによって対処すべきである。

## 【理由】

- 1 この度の改正は所有者不明土地問題対策の一環として行われるものであり、

共有制度の見直しも共有者の一部が不明である所有者不明土地について円滑・適正な利用を促進するための仕組みを作るところに主要な狙いがある（民法・不動産登記法部会（以下「部会」という。）資料1第1-3, 第2-2(1)）。この利用促進という観点から、共有地につき第三者のための賃借権等を設定することは、共有地の譲渡と並ぶ重要な方策であると考えられる。従って、共有者全員の同意が得られない場合であっても賃借権等の設定が可能である旨を法文上明確にすることには賛成である。

しかしながら、共有地の利用を促進するためには、共有者間での意思決定の簡易迅速化に加えて、賃借人等の法的地位の安定を図ることも欠かせない。特に、所有者不明土地が更地である場合には建物の所有を目的とする賃借権を設定することが利用促進策の中で重要な位置を占めることとなるが、その存続期間がわずか5年では賃借人が投下資本を回収することは困難である。短期間で構わないから借りたいというニーズは皆無ではないにせよ、一般的には事業用定期借地権の存続期間の下限である10年（借地借家法第23条第2項）程度が必要であると解される。人口減少社会の到来により不動産取引の市場規模が縮小することが予想される中であっては、第三者に「借りたい」と思わせるような制度設計にしなければ共有地の利用促進にはつながらず、この点において中間試案第1の1(1)④及び（注3）で示された方策には疑問がある。

2 共有者全員の同意が必要な行為とそうでない行為との区別を明確化して共有地の適切な利用を促進しつつ、同時に借地借家法との整合性を保つためには、民法の改正のみでは不十分であり、借地借家法の改正や新たな特別法の制定を併せて行う必要があるものと解される。具体的には以下のような仕組みを導入することが考えられる。

#### (1) 共有及び賃貸借に関する特別法の制定

現行民法は、共有物の変更・処分は共有者全員の同意を得なければすることができないが、変更・処分に至らない共有物の管理は原則として共有者の持分の価格の過半数の同意を得ればすることができる（民法第251条及び第252条）とする。また、民法第602条によれば処分の権限を有しない者は短期賃貸借しかすることができない。これらの規定を前提とする限り、共有者の一部が不明である所有者不明土地について第三者のための賃借権等を設定するには、共有者の持分の価格の過半数の同意を得て、処分に至らない賃貸借すなわち短期賃貸借をするほかないということになる。中間試案第1の1(1)④及び（注3）で示された提案はいずれもこのような考え方に基づいているものと解される。確かに、所有者不明土地について円滑な利用を促進するためとはいえ、共有者全員の同意を得ることなく民法第602条所定の期間を超える賃貸借をすることを民法の枠内で制度化することには

無理がある。

そこで、建物の区分所有に関する法律（昭和37年法律第69号）において民法の共有に関する一般原則が修正されていること（建替え決議に関する第62条等）を参考にして、共有者全員の同意を得ることなく民法第602条所定の期間を超える賃貸借をすることができる旨を特別法で法文化することを提案したい。その際、共有者の持分の価格の「過半数」の同意という要件を加重すること（例えば「3分の2以上」とすること）の是非についても検討すべきである。

## (2) 新たな定期借地権の創設（借地借家法の改正）

所有者不明土地の利用促進を図ることと併せて、不明である一部の共有者の財産権の保障（憲法第29条）にも配慮すべきことはいうまでもない。この観点から、共有者全員の同意を得ることなく設定された賃借権等の存続期間に上限を設け、不明共有者の負担が過大なものとなることを防止する仕組みが必要となる。具体的には、借地借家法（平成3年法律第90号）を改正して、共有者全員の同意を得ることなく設定された借地権の存続期間を10年から30年程度とし、かつ、更新がないものとするのが考えられる。

## (2) 共有物の管理に関する手続

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

## (3) 共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法

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

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

② 共有者は、他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、一定の期間を定めて、他の共有者に対してその期間内に共有物の管理に関する行為について同意するかどうかを確答すべき旨の公告をすることができる。

③ 変更又は処分（共有者が共有持分を喪失する行為は含まない。）につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしないときは、催告又は公告をした共有者は、確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て、当該変更又は処分をすることができる。

④ 変更又は処分以外の管理に関する事項につき①の催告又は②の公告がされた場合において、他の共有者が、その期間内に催告又は公告をした共有者に対して確答をしない

ときは、当該管理に関する事項については、確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる。

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

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

(注3)法的構成については、①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとの案と、①から④までの要件を充たした上で、裁判所が③の確答をしない共有者以外の共有者全員の同意を得て当該変更又は処分をすることができる旨の決定、又は④の確答をしない共有者の持分以外の持分の価格に従ってその過半数で決することができる旨の決定をしなければその旨の効果が生じないとの案がある。なお、①から④までの要件を充たせば当然に効果が生ずるとする案をとる場合において、紛争を防止する観点から、①から④までの要件を充たしたことを公的機関が証明する制度を設けることの是非については、引き続き検討する。

#### (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和其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。

#### (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について、引き続き検討する。

## (6) 裁判所が選任する共有物の管理者

### ア 第三者の申立てによる選任

第三者の申立てにより裁判所が管理者を選任することを認めることについては、所有



者不明土地管理制度等（第2の1）及び管理不全土地管理制度等（第2の2）の検討を踏まえながら、所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度とは別に制度を設ける必要性の有無の観点から、引き続き検討する。

#### イ 共有者の申立てによる選任

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

### (7) 裁判所による必要な処分

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

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

## 2 通常の共有関係の解消方法

### (1) 裁判による共有物分割

裁判による共有物分割に関する規律（民法第258条）を次のように改める。

① 共有物の分割について協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、共有者は、その分割を裁判所に請求することができる。

② 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

ア 共有物の現物を分割する方法

イ 共有物を一人又は複数の共有者に取得させ、この者から他の共有者に対して持分の価格を賠償させる方法

ウ 共有物を競売して換価する方法

③ 裁判所は、共有物を一人又は複数の共有者に取得させることが相当であり、かつ、その者に取得させることとしても共有者間の実質的公平を害するおそれがないときには、②イで定める方法による分割を命ずることができる。

④ 共有物の現物を分割することができない場合、又はその分割によってその価格を著

しく減少させるおそれがある場合において、②イで定める方法による分割を命ずることができないときは、裁判所は、②ウで定める方法による分割を命ずることができる。

⑤ 裁判所は、共有物の分割を命ずる場合において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

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

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

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

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

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

### 【意見】

- 1 裁判による共有物分割の方法（現物分割・賠償分割・競売分割）について、優先順位を設けないこととし、併せて、1個の共有物の分割手続において各方法を柔軟に組み合わせることができる仕組みを導入すべきである。
- 2 調停前置制度の導入については、全ての事件について一律に必要とするのではなく、問題の共有物が所有者不明土地であるケース、遺産共有であるケースなど、事案の性質に応じて裁判所が要否を判断することができるようにすべきである。

### 【理由】

- 1 裁判による共有物分割を含む共有制度の見直しは、所有者不明土地が共有地であることは少なくないことを踏まえ、単独所有に比べて迅速な意思決定が困難な共有の解消を促進することを目指すものとされている（部会資料1第2-2(1)）。この「所有者不明土地問題対策としての共有物分割」という観点からは、裁判による共有物分割の方法（現物分割・賠償分割・競売分割）について、優先順位を設けないこと及び1個の共有物の分割手続において各方法を柔軟に組み合わせることができる仕組みを導入することが妥当であると考えられる。例えば、甲土地を共有するAとBのうちBが所在不明である場合において、甲土地の形状・性質などからAとBの共有持分の割合に応じて甲1と甲2に現物分割をすることが可能であり、Bの単独所有となるべき甲2については所有者不明土地状態を解消したいが、Aは賠償分割や新たな共有持分の取得制度（中間試案第1の2(2)）によってBの共有持分を取得するのに必要な資金が調達できないという場合には、現物分割と競売分割を組み合わせることにより1回の分割手続で問題を解決することができるものと考え

られる。

また、部会資料24では「遺産分割の期間制限が設けられた場合には、従前は遺産分割の対象となっていた複数の財産について、共有物分割事件として一括して分割を求めるケースが増加する」可能性が指摘されている（部会資料24-2頁）。遺産を構成する共有財産には様々な種類・性質のものが混在しているため、実態に即した分割を可能とするためにも共有物分割の方法に優先順位を設けることなくそれらを柔軟に組み合わせることが必要であると考えられる。

- 2 中間試案第1の2(1)(注2)によれば、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とのことである。また、中間試案の補足説明30頁には調停前置のメリットとして「当事者の合意を可能な限り尊重し、第三者が関与し、必要に応じて専門家が関与するなどして柔軟に解決」し得ることが挙げられている。確かに、遺産分割の期間制限が設けられた場合における期間経過後の共有物分割事件などでは調停が果たす役割は大きいであろうが、所有者不明土地である共有地の分割事件など調停が困難な事件もある。従って、全ての事件について一律に調停前置を必要とするのではなく、事案の性質に応じて裁判所が前置の可否を判断することができるような仕組みを導入することが妥当である。

## (2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

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

### ア 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等

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

#### 【甲案】

- ① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときは、当該共有者（以下「所在不明共有者」という。）以外の共有者の一人は、所在不明共有者の持分の時価（bの請求をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額）として相当と認められる金額を供託して、所在不明共有者に対し、次の請求をすることができる。
- a 所在不明共有者の持分を自己に譲り渡すべきこと
  - b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を自己に付与すべきこと
- ② 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依り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依りて按分して得た額)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が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや、②所有者が法人である場合には、イ) 法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ) 代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかや、その在り方については、その判断をどの機関が行うことになるのかを含め、引き続き検討する。また、自然人である共有者が死亡しているが、戸籍を調査しても相続人が判明しない場合と戸籍の調査によって判明した相続人が全て相続放棄をした場合について、民法第951条以下の手続（この手続を経れば、特別縁故者がいない限り、他の共有者は持分を無償で取得することができる。民法第255条）を経ずに、ア及びイの制度を利用して有償で他の共有者の持分を取得することが可能とすることについては、特別縁故者が存在し得ることを念頭に、慎重に検討す

る。

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

(後注3) 持分の取得等の効果が生ずるためには、その旨の公告をしなければならないものとするとともに、その公告から一定の期間(例えば、3か月)を経ても、異議の申出がないことを、効果が生じるための要件とする方向で検討する。なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

(後注4) 他の共有者が同様に請求権を行使する機会を保障する観点から、他の共有者が公告から一定の期間内に同様に請求権を行使した場合には、請求した共有者らは、その持分の価格に応じて、所在不明共有者又は不特定共有者の持分を按分して取得するものとするについて、引き続き検討する。また、請求をした共有者以外の共有者の上記の機会を保障する観点から、①請求をした共有者以外の者も所在不明共有者又は不特定共有者の持分の取得を希望する場合には、一定の期間内に申出をすべき旨を公告すること、②登記がされている共有者には、公告とは別に、その登記上の住所に宛てて通知をすることについて、引き続き検討する。なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

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

### 【意見】

- 1 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等に関する甲案と乙案のうち、基本的には乙案に賛成する。
- 2 乙案①に関して、所在不明共有者の持分の取得又は持分譲渡の権限付与を請求した共有者が供託金取戻請求権を行使することにより持分移転等の効力が事後的に覆ることを登記手続の段階で防止する仕組みを加えるべきである。
- 3 乙案②及び③において、所在不明共有者が取得するとされる支払請求権と同人に帰属すべき供託金還付請求権の関係を明確にすべきである。

### 【理由】

- 1 中間試案第1の2(2)アは共有物のうち不動産のみを対象とするものであるため、一連の手続は、原則として、所在不明共有者から請求をした共有者への持分移転登記又は第三者への共有者全員持分移転全部登記によって完結することとなる。従って、所有者不明土地の円滑・適正な利用を促進するという改正の目的を実現するためには、不動産登記の手続が簡易迅速なものであること及び登記の真正が十分に担保されることが極めて重要である。この観点から甲案と乙案を比較すると、登記官の形式的審査制を採用している現行不

動産登記の下では、要件の充足（持分が移転する共有者が所在不明であることや供託された金額が適正であること等）を裁判所が審査することとする乙案に優位性があると解される。甲案に対して指摘されている「要件の審査を登記官において的確に行うことはできず、所在不明共有者とされている共有者の権利を不当に害する」という懸念（中間試案の補足説明40頁）が払拭されるためには、部会資料3の27頁に記載されている「訴訟によらずに持分の移転があったことを公的機関が証明する」仕組みを導入することが欠かせないであろう。

- 2 中間試案の補足説明46頁2行目以下には、所在不明共有者の持分の取得等を請求した共有者が供託物取戻請求権を行使することにより持分移転等の効力が事後的に覆る可能性とそれを阻止すべき必要性に関する記述がある。この点については、下記の方策を導入することが妥当であると考えられる。

裁判所が命じた乙案①a又はbの処分に基づいて所在不明共有者の持分の移転の登記又は第三者への共有者全員持分全部移転の登記を申請するためには、添付情報として、請求をした共有者が供託所に対して供託金取戻請求権の放棄書を提出したことを証する書面を提供することを要するものとする。

- 3 中間試案の（後注2）によれば、所在不明共有者の持分の取得等を請求した共有者による供託の法的性質は「一種の弁済供託」である。弁済供託の効果について平成29年改正民法第494条は「弁済者が供託をした時に、その債権は、消滅する」と規定している。これを受けて供託法上は、弁済供託が成立すると同時に、被供託者は供託物還付請求権を取得し、供託者は供託物取戻請求権を取得するものとされている。これらの供託に関する規定及び理論と乙案における供託の関係が不明確であるように思われる。第一に、乙案①によれば裁判所は請求をした共有者に所在不明共有者の持分を取得させ又はその持分を譲渡の権限を付与する前提として供託をさせることとされているが、この供託は裁判所の処分が効力を生ずることを停止条件とするものか無条件のものかが明らかではない。無条件であれば、供託成立時に被供託者（所在不明共有者）は供託物還付請求権を取得するとともに供託者（請求をした共有者）は供託金額分の債務を免れることとなり、停止条件付であれば、裁判所の処分の効力発生時にそれらの効果が発生することとなる。第二に、乙案②では「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」とされ、③では「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」とされているが、この規律は所在不明共有者の債権の発生時期に関するものとも読めるし、行使可能時期（弁済期）に関するものとも読める。もし前者であれば請求をした共有者は自己に対する債権の発生前に供託をすべきこととなってしまう。また、後者の意味の規律であるとするれば、弁済期前の弁済供託は「債権者の不受領意思明確」など限られた場合にしか認められないという実務の取扱いとの関係が問題となる。いずれの意味の規律を設けるにしても、所在不明共有者の債権の発生時期、弁済期と供託をすべき時期について疑義が生じないようにすべきであるし、新たな規律が従来の供託実務の取扱いとの間に齟齬を生じさせるおそれがある場合には、関係法令の改正の要否についても併せて検討すべきものと解される。

## 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。

## 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續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。

#### ウ 土地管理人の義務

- ① 土地管理人は、善良な管理者の注意をもって、その職務を行わなければならない。
- ② 土地管理人は、土地が数人の共有に属する場合において、それらの共有持分について選任されたときは、土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

#### エ 報酬等

土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

#### 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。

## キ 土地上の動産の取扱い

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

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

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

### 【意見】

- 1 アにつき賛成する。なお、導入に際しては、利害関係人による申立てが低廉かつ迅速に実現できるような制度となることを望む。
- 2 イのうち、②については【乙案】に賛成する。なお、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必要はないと考える。

### 【理由】

- 1 不在者財産管理制度（民法第25条第1項）及び相続財産管理制度（民法第952条第1項）に代替する制度として、所有者不明土地管理制度を設けることには賛同する。もっとも、当該制度の申立てを利害関係人がする場合においては、土地管理人の報酬を含む管理費用を賄うために、申立人が管理費用相当額の予納金の納付を求められることが予想されるが、不在者財産管理制度や相続財産管理制度と同程度の予納金が必要となるのでは制度の実用性が損なわれてしまう。民法の規律外で整備されるべき問題であるとは思いますが、利害関係人による申立てが低廉かつ迅速に実現できるような制度となることを望む。
- 2 以下の理由から、土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利が、土地管理人に専属するとする【乙案】に賛成する。  
(1) 売買や贈与など、契約行為を前提に不動産が処分される場合、登記の状態を登記事項証明書等で確認するのが通常であるところ、土地管理人が選任された旨の登記がなされることが前提となるのであれば、処分の前提として所有者は対象不動産に土地管理人が選任されていることを確知し得る。そうだとすれば、対象不動産を処分しようとする所有者は、土地管理命令の取消し（中間試案第2の1(1)カ）をすればよく、また、取消しに向けたアクションをするのが通常であろうから、土地管理人の処分行為と所有者の処分行為が区々になされることによる弊害が生じる恐れはそれほど高くはないものと考えられる。

- (2) 所有者不明土地管理制度は、土地の保存、利用、改良行為等の管理がされずに管理不全状態に陥っている状態の土地が対象になることが多いと思われる。既に管理不全状態に陥った状態の土地を相続した者など、管理不全状態を直接的に引き起こしたわけではない所有者も少なくないと思われることから、所有者には、所有権を制限されてもやむを得ない落ち度があると断ずることはできない。また、取引の相手方においては、対象不動産が抱える事情は無関係とも思える。しかし、土地管理人の処分行為と所有者の処分行為が区々になされた場合、土地管理人の処分行為が優先するとの結論を採用したとしても、(1)で述べたとおり、登記の状態を確認すればそのような事態には陥らないものと考えられ、これをせずに処分行為をした所有者、及びその相手方が不利益を受けたとしてもやむを得ない。
- (3) 土地管理人による管理及び処分の全部又は一部の効力が否定される事態が生ずるのだとすれば、土地管理人の管理・処分行為に対する信頼が揺らぎかねず、ひいては本制度に対する信頼が揺らぎかねない。

なお、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必要はないと考える。別異に解するとの考えは、「土地管理人の選任後に土地の所有者との間で当該土地について取引行為を行う第三者が現れる可能性は、当該土地の所有者が特定可能かどうかによって異なる」旨を指摘する。しかし、取引行為の流れは、当該土地の所有者が特定可能かどうかによって異なる。そうだとすれば、取引行為が行われる場合、通常、登記事項証明書等の取得がなされるのであるから、取引前に管理処分権が土地管理人に専属していることは判明し、対象不動産を管理又は処分しようとする所有者は、土地管理命令の取消し（中間試案第2の1(1)カ）をすればよいとの考えは、所有者の特定可能性の大小（≒取引行為を行う第三者が現れる可能性の大小）に左右されるべきものではないと考える。

## (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】

（2）につき、【甲案】に賛成する。

### 【理由】

- 1 借地上に存する建物についてのみ所有者の所在が不明であるケースでも、建物管理人の選任を申し立てることができる途を確保すべきである。【乙案】では、当該ケースをフォローすることができず、不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任する必要が出てくるが、土地の場合と比して、建物の場合に事案解決に向けた経済的・手続的負担が重くなるのは不合理である。
- 2 「建物の取壊しを認めることは、建物管理制度の趣旨と必ずしも整合しない」との考え方も示されているが、建物の取壊しが前提とならないケースも生じ得ると思われ、建物の取壊しが建物管理制度の趣旨と整合しないからといって、建物の取壊しが前提とならないケースにおける建物管理制度の利用可能性を奪うべきではない。
- 3 「建物を所有する借地人が所在不明となり、地代を長期間滞納しているケース…でも建物管理人の選任を可能とすると、建物管理人がその建物の存立を維持するために地代の支払をすることの要否・可否などの問題が生ずることに留意する必要がある」旨の指摘があるが、当該問題は不在者財産管理人又は相続財産管理人を選任した場合であっても同様に問題となる。確かに、不在者財産管理人又は相続財産管理人が選任された場合においては、対象建物以外の財産の有無が調査されるから、預貯金などのプラスの財産が判明した場合においては、建物管理人が選任された場合と異なり、地代の清算を行うことが可能なケースも存在するものと思われる。しかし、プラスの財産が判明しないのであれば、建物管理人の場合と問題の質に違いはなく、別段の配慮は不要と考える。
- 4 【乙案】では、土地と建物のいずれもが所有者が不明であるが、その登記簿

上の名義人が土地と建物とで異なる場合に対応することが困難である。登記簿上の名義人が土地と建物とで異なる場合、真の所有者が土地と建物とで異なる可能性が高く、このような場合において、仮に土地管理人が建物管理人も兼ねることができるとする、利益相反の問題が生じてしまい問題があるからである。

## 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)につき、反対する。

#### 【理由】

- 1 所有者が判明しているのであれば、第一次的には、所有者と利害関係人の間において問題を解決すべきである。それにも関わらず、「管理不全土地管理制度等」を導入し、管理不全土地管理人の選任を可能としてしまうと、所有者が同制度の存在を理由に、自発的な管理をより一層しなくなる恐れがある。
- 2 「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」とは、「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」と説明されているが、崖崩れ等の事案においては、被害が広範囲に及び、権利又は法律上の利益が侵害され得る者の数も複数に及ぶことが考えられる。このような場合においては、もはや民事上の問題として妨害予防請求等による問題解決を期待するのは酷といえ、二次的な問題解決方法として、行政による積極的な介入を検討すべき問題となるのではないかと考える。
- 3 不動産の管理を怠ったとしても「管理不全土地管理制度等」によってフォローしてもらえ、といった誤ったメッセージとして世に広まりかねず、特に相続によって承継した管理不全土地が放置される現象が助長されることに繋がりにかぬない。

なお、この「管理不全土地管理制度等」の導入には反対としているが、今回の中間試案に至る契機となった所有者不明土地問題、そして空き家問題は、その解決に向け国を挙げて対応しなければならない喫緊の課題であり、これらの発生を抑止するためのさらなる方策が不可欠であることは言を俟たないことを付言する。

## (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】**

「管理不全土地管理制度等」を導入することに反対する立場を前提に、【丙案】に賛成する。

**【理由】**

「管理不全土地管理制度等」を導入することに反対する理由と同様の理由から、【丙案】に賛成する。

### 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、特定の実態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】

①から③までにつき、いずれも賛成する。

#### 【理由】

新たな供託原因を導入することは、現在の実務における不在者財産管理人の無用な負担を軽減し、また、不在者の利益が確保される合理的な方策である。

## 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】

(1)につき、反対する。

## 【理由】

「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、共同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ケース」における活用が想定されているが、保存行為を自発的にしなかったとしても「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」によってフォローしてもらえ、といった誤ったメッセージとして世に広まりかねず、相続人による保存行為がなされずに財産が放置されるといった現象が助長されかねない。以上のことから、「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」を導入することに反対する。

## (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】

①から③までにつき、いずれも賛成する。

#### 【理由】

現行の相続財産管理制度ではフォロー仕切れない管理行為を認めるものであり、合理的である。

### (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。

### (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】

(4)につき、賛成する。

#### 【理由】

現行の規律では判然としない義務の内容等を明らかにするものであり、合理的である。

### 第3 相隣関係

#### 1 隣地使用权の見直し

① 民法第209条第1項の規律を次のように改める。

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とすることについて、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、住家への立ち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】

- 1 隣地使用権に関する民法209条第1項の規律の改正については、①及び②に賛成する。
- 2 (注1)については、反対する。

#### 【理由】

- 1 現行民法第209条第1項においては、土地所有者が隣地の使用を請求することができる目的として、障壁又は建物の築造又は修繕が定められているが、同項に掲げられている工事以外の事由であっても、隣地の使用を請求することに合理性が存する場合を想定することができる考える。また、隣地の所有者が不明である場合等の一定の事由が存する場合には、同項に基づき隣地の使用を請求するためには、土地所有者としては、承諾に代わる判決を得る等の法的な対処に相応の時間、労力、困難等を伴うが、土地の円滑な利用のためには、一定の場合には、承諾に代わる判決を得ることなく、隣地の使用を認めることが必要である。以上の点から、①及び②の規律を設けることに賛成する。
- 2 現在、相続を登記原因とする権利の移転の登記（いわゆる「相続登記」）が長期にわたり放置され、登記上の所有者と真の所有者とが乖離することによって、真の所有者の把握が困難となり、公共事業が進まない等のいわゆる所有者不明土地問題が顕在化している。また、相続登記が未了であることが要因の一つとなって、適切な管理がされていない空き家が増加しているという現状にある。このような現状において、(注1)のような真の隣地所有者でない登記名義人の承諾をもって真の隣地所有者の承諾に代えとの規律を設けることは、より一層、登記上の所有者と真の所有者とを乖離させることによって登記の真実性を低下させ、相続登記を含む不動産登記への国民の信頼を損ねることともなりかねない（また、登記名義人が死亡している場合には、そもそも登記名義人の承諾を得ることができないため、真の隣地所有者である相続人全員の同意を得なければならないこととなる）。以上の点から、(注1)の規律を設けることに反対する。

## 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】

越境した枝の切除に関する民法233条第1項の規律の改正については、【乙案】に賛成する。

### 【理由】

現行民法第233条第1項においては、隣地の竹木の枝が越境している場合には、竹木所有者に対して枝を切除させることができるものとされているが、例えば、隣地（及び竹木）の所有者が切除に非協力である場合、さらには、所有者自身が所在不明である場合等には、土地所有者としては、その法的な対処に相応の時間、労力、困難等を伴うこととなる。とすると、土地所有者の利益を保護する観点から、土地所有者が越境した竹木の枝を切除することができるとの規律を設けることも考えられる（【甲案】）。しかしながら、竹木の枝を切除することは、竹木の価値に多大な影響を及ぼすおそれがあり、隣地（及び竹木）の所有者の意向を一切確認することなく、土地所有者の一存で竹木の枝を切除することができるとする規律を設けることも合理的であるとは言い難い。従って、隣地の竹木の枝が越境している場合には、第一義的には、竹木の所有者に切り取らせることができるものとし、第二義的に、土地所有者が竹木所有者に対して切り取り

を促したにもかかわらず、竹木所有者が切り取りに非協力である場合又はそもそも竹木所有者に切り取らせることが期待できない場合等には、土地所有者が切り取ることができるとの規律を設けるべきであるとする。以上の点から、【乙案】の規律を設けることに賛成する。

### 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とすることについて、引き続き検討する。

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

## (2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更

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

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

## (3) 償金

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

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

### 【意見】

導管等設置権及び導管等接続権の(1)権利の内容については、【乙案】に賛成する。ただし、(注2)については、反対する。

### 【理由】

現行民法の規定上、ライフラインの設置における他人の土地の使用に関する規定が存しないが、実際上のライフラインの設置の必要性の高さを考慮すると、これらに関する明文の規定を設ける必要があると考える。とすると、導管袋地所有者がその土地を囲んでいる他の土地に導管又は導線の設置又は接続をすることができるとの権利を創設することが考えられる。この場合には、導管袋地所有者が他の土地の所有者の同意を得ることなく権利を行使することができるもの

とすることも考えられる（【甲案】）。しかしながら、このような権利が行使されたとすると、他の土地の所有権を大きく制約することとなるため、導管袋地所有者が他の土地の所有者の意向を一切確認することなく権利を行使することができるものとするとは相当ではない。そこで、第一義的には、導管袋地所有者が他の土地の所有者の同意を求めるものとし、第二義的に、導管袋地所有者が他の土地の所有者に告知する等の手続をとった上で、他の土地の所有者に異議がない場合等には、導管袋地所有者が権利を行使することができるとの規律を設けるべきであるとする。以上の点から、【乙案】の規律を設けることに賛成する。

また、（注2）の規律を設けることに反対することについては、先述した「1 隣地使用権の見直し」の【理由】2と同旨である。

#### 4 管理措置請求制度

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

##### (1) 権利の内容

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

##### (2) 現に使用されていない土地における特則

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

a 隣地の所有者に対して、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。

b 隣地の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合において、その事由の原因の除去又は予防工事をすべき旨の公告をしたにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。

c 急迫の事情があるとき。

##### (3) 費用

【甲案】(1)又は(2)の工事の費用については、隣地所有者の負担とする。ただし、その事由が天災その他避けることのできない事象によって生じた場合において、その事象、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】

管理措置請求制度の(1)権利の内容及び(2)現に使用されていない土地における特則の規律を設けた上で、(3)費用については、【甲案】に賛成する。

### 【理由】

管理措置請求制度においては、管理不全土地の所有者が適切な管理をしていないことに起因して管理不全土地の周辺の土地に損害が及び、又は及ぶおそれが生じていることが想定されていることからすると、原則として、管理措置に関する費用については、管理不全土地の所有者が負担すべきであると考えられる。また、仮に、管理不全土地の周辺の土地の所有者も管理措置の費用を負担するとその規律を設けたとすると、その規律の存在自体が、管理不全土地の所有者に対し、「周辺の土地の所有者も管理措置の費用を分担しなければならないことからすると、周辺の土地の所有者にも管理不全の状態を解消すべき責任がある」との誤解を生じさせ、さらには、「自分だけが責任を負うわけではないから積極的にやらなくてもよいだろう」との考えに誘導してしまうおそれがある。このことから、管理不全土地の所有者が管理不全の状態を解消しようとするインセンティブをさらに失うこととなり、そのことによって、より一層、土地の管理不全の状態が助長されることとなるおそれがある。以上の点から、【甲案】の規律を設けることに賛成する。

## 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注意（自己の財産におけるのと同じ注意）をもってすれば足りるとの考え方もある。

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

### (2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法

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

### (3) 相続人が選任する遺産の管理者

相続人が選任する遺産の管理者に関し、次のような規律を設ける。

① 相続人は、遺産又は遺産に属する個々の財産に管理者を選任することができる。

② ①の管理者の選任は、各相続人の法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）の価格に従い、その過半数で決するものとする。この選任については、遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法と同様の制度を設ける。

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

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

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

遺産共有と共有物の管理行為等の規定について、条件付きで賛成する。

**【理由】**

管理行為等の規定については、基本的には賛成するが、共有者の管理人の選任及び管理行為は、法定相続分の価格の過半数等で決する旨の規定を設置するものであるが、過半数をもって決定するという部分につき反対する。

例えば、実際に居住、事業などのために使用しているが、その者の法定相続分の価格が過半数に満たない場合もある。対価なくして占有することに問題がないわけではないが、所在者不明土地の解消の規定が、実際に占有し使用している土地について適用されるのは避けるべきである。

試案の規定の過半数の要件に加えて、「占有者が反対の意思を表示した場合はこの限りではない」などを追加すべきであると考ええる。

## 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】**

遺産分割の期間制限を設けることにつき賛成する。

**【理由】**

遺産分割協議をすることに期間制限を設けていないことは、所在者不明土地を招くことのみならず、権利関係の未確定状態が長く続くため、不安定になる。従って、遺産分割に期間制限を設けるべきだと考える。

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

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

### (1) 具体的相続分の主張の制限

遺産分割の合意がされていない場合において、遺産分割手続の申立てがないまま相続

開始時から10年を経過したときは、共同相続人は、具体的相続分の主張（具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張）をすることができない。

（注）具体的相続分の主張期間については、5年とするとの考え方もある。

## （2）分割方法等

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

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

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

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

ただし、これとは別に、遺産に属する金銭及び遺産分割手続での分割の対象となっている可分債権（例えば、預貯金債権）については、相続開始から10年を経過したときは、遺産分割手続又は共有物分割（準共有物分割）の手続を経ずに、法定相続分（指定相続分）の割合により当然に分割されるものとし、各相続人が法定相続分（指定相続分）の割合に応じて金銭（金銭を占有しない相続人にあっては、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。

### (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續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】

(1) について、具体的相続分の主張期間は10年に賛成する。

(2) について、乙案につき登録免許税等の流通税を廉価(1件1000円や課税価格×1000分の1等)にすると条件付きで賛成する。

(3) について、規律を設けることに賛成する。

### 【理由】

#### 1 (1) について

遺産分割の期間制限については、10年が妥当であると考えている。

確かに寄与分の主張は、所在が明らかな関係が近い相続人が主張することが想定されるため、5年等の短期で問題ないかと思われる。しかし、所在者不明者の権利主張期間も想定しているのであれば、遺留分の行使期間の10年、債権の時効制度の10年と同様に10年と考えるべきであり、過去に特別の寄与をした場合で、所在が不明になることも想定されるからである。

#### 2 (2) について

(1)の期間経過後は、一律に共有物分割手續に移行すべきであるとする乙案を支持する。ただし、登録免許税等の流通税を廉価にすることを条件とする。

数次相続が発生し、手續が複雑になる可能性もあるが、部分的にでも確定すべき権利関係は確定していくべきであると考えているからである。

ただし、現実的には、登録免許税の大幅な減税なくして実現しえないと考える。

例えば、被相続人の配偶者と子が相続人である場合、配偶者の相続開始まで未分割のままにしているケースもあるが、その原因は、登録免許税である。担保がついていない場合は、登録免許税をかけて名義変更の積極的な理由はない。

また、子としては、先々自分のものになるのであれば、都度の手續ではなく一度の手續で終わらせたいと考え、相続による登記申請手續を後回しにすることは少なくないからである。

#### 3 (3) について

規定の設置に賛成する。手續面の引続きの検討が必要である。



#### 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】

「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等」の部分に、「共同相続人の最後の住所地への通知義務を課す」という条件の追加を要件に賛成する。

また、本試案を実現する場合には、実務の担い手が課題となる。共同相続人の一部が時効取得をする場合は、潜在的な紛争性があるとも考えることもできるが、手続を担える専門家として、例えば不動産相続に精通している司法書士にも与える等の運用面の検討をすることを提案する。

#### 【理由】

所在者不明土地の解消は国家的な課題であるとしても、所有権をはく奪する

には慎重な検討が必要であると考えからである。また、相続人への通知義務等は、遺言執行者の義務の一部であり、占有相続人にその通知を負担させても加重的な負担とはならないと考えるからである。

共同相続人の一部の占有者に関する取得時効の規定は必要であると考えが、例外的に権利を喪失してしまう者がいる以上は、要件はできる限り具体的に明示、明文化すべきであると考え。

共同相続人からの通知が届いてもなお反応がない等の事情があれば、占有者以外の共同相続人の不熱心さゆえに、権利取得に消極的である旨の意思表示とみなすことができる。

時効の例外規定であることから、通常の時効の規定に「占有者の共同相続人への通知義務」という要件を加重することも認められると考える。

さらに、本試案の実体法を実際にどう具体的な手続に落とし込むかも重要であると考え。本試案の規定を実現するためにどの専門家が関与するかということである。

潜在的に紛争性があるかの是非は事前には判断が難しいところであるが、一方が知り得ない場面で権利の喪失をしてしまうという場面は、紛争性が高いと思われる。紛争性が高い場面においては、全て弁護士を介在させなくては解決しないのではないかと認識が当事者にはある。

ただ、本試案の規定のような場合において、全て弁護士が介在しなくては問題が解決できないのではないかと、という点も所在者不明土地、相続問題の凍結を招く遠因であると考え。弁護士に依頼することは、当事者が費用面、精神面ともに負担が大きいと考えるからである。

例えば、相続人の調査及び不動産の登記に精通している司法書士等に、相続人への通知の代理、遺産分割協議の立会いに関する制度等の仕組みをすることにより、実務的な解決が促進すると考える。利益相反との兼合いはあるが、一部の相続人からの依頼による相続人全員のための遺産分割協議の立会いの希望は、実際にはニーズはあるが、制度上の難しさも多いため、利用したくても利用が困難な状況にあると考えるからである。

司法書士も業際の問題があり、専門家が介在しなくては解決できないような所在者不明土地の依頼は受けにくいというのが実情である。

相続の手続部分について精通している資格者への関与についても合わせて検討すべきであると考え。

## 第5 土地所有権の放棄

## 1 土地所有権の放棄を認める制度の創設

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

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

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

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

### 【意見】

- 1 「土地所有権の放棄を認める制度の創設」に賛成する。
- 2 土地の所有権放棄をすることができる主体については、個人のみならず法人も含むべきと考える。

### 【理由】

- 1 現行法では、所有権放棄についての規定が存在しないため、利用価値が低く、譲渡することも困難な土地について、適正な管理が行われず、将来的に所有者不明土地の予備軍になっていること、所有者不明土地問題研究会の推計によれば、2016年時点で存在する全国の土地の所有者不明土地の面積は約410万haに達し、今後も増加の一途をたどる可能性があること、国土交通省が行った平成29年度の「土地問題に関する国民の意識調査」において、所有権の放棄を「認めてもよい」の割合が76.6%となっており、所有権放棄を望む国民の声が大きいことなど、総合的に鑑みて、一定の要件のもとに所有権放棄を認める制度を創設すべきであると考ええる。

土地の所有権放棄により、土地の所有に伴う義務や責任、管理コストを国に転嫁させることは、最終的には税金として国民の負担となるという声もあるが、所有権放棄の制度を創設しなかった場合、結局は相続発生時に相続登記がなされず、結果として所有者不明土地となり、所有者の調査に時間も費用もかかることになるのであるから、現在の問題を将来に先送りしているだけということになり、社会全体にとって不利益であると考ええる。

- 2 法人といえども、資産管理会社として設立し、実態は個人と変わらない会社が数多く存在する。このような会社においては、後継者がおらず、放置したままになっている会社も少なからず存在する。このような会社においては、個人の場合と同じく、土地の適正な管理が行われず、将来の所有者不明土地の予備軍になることが考えられるため、法人にも一定の要件のもと、土地の所有権放棄を認めてよいものと考ええる。

## 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】

放棄される土地の所有権の登記名義人の相続人が、相続を証する資料を提出して認可申請をすることができるか否かについて、相続人全員からの申請であれば、前提となる相続登記がなくても認可申請できるものとする。

### 【理由】

認可申請者は、原則的には、放棄される土地の所有権の登記名義人であることを要するものとする。しかしながら、登記名義人の相続人全員が協力して、認可申請をするのであれば、前提となる相続登記をすることなく、相続を証する資料を提出して認可申請をすることを認めてよいものとする。相続人全員からの申請であれば、後々紛争が生じることもないからである。当然の事ながら、相続人の一部からの認可申請は認めるべきではない。

なお、相続人全員からの認可申請に基づき、所有権放棄が審査機関から認可された場合の登記手続について、国名義に変更する登記手続の前提として相続登記を申請する必要があるものとする。中間試案の補足説明157頁によれば、所有権放棄の効果は、審査機関が認可の行政処分をした時点で発生するとしているため、抵当権者に相続が発生した後、相続登記が未了の間に抵当権が弁済等により消滅した場合と同様の取り扱いが考えられる。

## 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の考え方がある。

### 【意見】

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き賛成する。

### 【理由】

利用価値も低く、譲渡することも難しいような不動産を共同相続した場合に、他の共有者の同意を得ることなく、共有持分を放棄することを認めてしまうと、中間試案の補足説明159頁にあるように、早い者勝ちになってしまい、最後まで放棄をしなかった共有者が負担を負うことになり、適切ではないので、共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意を要すべきである。

(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。

(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。

## 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】

本文及び（注1）、（注2）に賛成する。

ただし、連携先システムは、住民基本台帳ネットワークとし、申出を受ける情報は氏名、住所及び生年月日とすることに賛成する。

（注3）につき、引き続き検討をすることに賛成する。

#### 【理由】

##### 1 本文について

登記所が、公的機関から死亡情報を取得し、登記名義人の死亡の事実を把握することは、登記名義人の死亡を契機とした不動産登記情報の更新を図るための各種施策を採るために必要なことである。

登記所が、関連付けるための情報収集を行う方法として、登記簿の附属

書類から住民票の写しなどの公的書類を探して確認・収集することもできるが、保存期間に制限があることや作業の事務負担などを踏まえると現実的とはいえない。そこで登記名義人から関連付けるために必要な情報の申し出を行わせることは合理性があるといえる。そして関連付けるために必要な情報は登記記録上に公示する必要性は少なく、個人情報保護の観点からも、登記所が、連携先システムを利用するための検索キーとして利用し、内部情報として保持することに賛成する。

なお、登記所が、検索キーとして保有する情報の範囲とその利用については必要最低限に制限する対応が必要である。加えて、登記所による連携先システムを利用及び取得した情報の保持については、個人情報保護に対応するため、内部の不正利用の防止、外部からの侵入防止などのセキュリティ確保のための措置を講じるように求める。

## 2 連携先システムについて

個人情報・プライバシー保護の観点からも、連携先システムは、住民基本台帳ネットワークシステムとし、提供が必要な情報は、氏名、住所及び生年月日とすることに賛成する。

「紐づけ」をより正確・確実に行うためには、検索キーとして利用できる情報は多い方が望ましいとする視点から、連携先システムを戸籍副本データ管理システムとし、氏名、生年月日、本籍地、筆頭者の情報提供の申出を受けることができるようにするとの意見もある。しかし金融庁の金融分野における個人情報保護ガイドラインでは、本籍地は機微（センシティブ情報）として取り扱われて、取得、利用または第三者提供を行わないものとされているように、その情報の取り扱いには慎重な検討が必要である。もし仮に登記申請の際に本籍地に関する情報の提供が必要となった場合には、登記申請者の心理的負担は相当なものであると考えられる。また、当該情報の提供を受けた登記所の情報管理についても相当な注意が必要であり、中間試案第10の3附属書類の閲覧制度の見直しで検討されている規律についても、より厳格な対応と体制の整備が求められることとなる。

従って、連携先システムとの関連付けのために、本籍地に関する情報を収集することについては反対とする立場から、連携先システムは、住民基本台帳ネットワークシステムとし、新たに提供を要する情報は生年月日とする案に賛成する。

## 3 (注3) について

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ことを引き続き検討すべきである。確かに所有者不明土地問題への対策の一環として、表



題部所有者の死亡情報を取得することができるようになることは望ましいと考える。しかしこのような仕組みの構築及び運用にあたっては、相当な費用を要することから、得られるメリットとその費用対効果などを含めて検討したうえで、導入を検討すべきである。

## (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】

本文について賛成する。

ただし具体的な反映させるための方策として、相続開始の事実を登記記録上に公示することに反対する。

### 【理由】

#### 1 本文について

登記官が、登記名義人の死亡情報を把握した場合に、速やかに当該登記名義人の最後の住所に相続登記申請を促す旨の通知を行うことは、手続に要する事務や費用の負担も少ないことから賛成する。実務上も、被相続人が死亡した場合、相続人が行う必要がある手続は多くあり、その手間も煩雑であることから、被相続人名義の不動産の名義変更の（相続を原因とする所有権移転登記申請）手続を先延ばしにしたり、登記手続が不案内であることから手続に躊躇するなどの声も聞かれたりする。そのため登記所から相続登記申請の必要性とその手続案内のための通知がされることは、自発的な相続登記申請の促進に効果があると考えられる。

また、市区町村は、被相続人を納税義務者とする固定資産税などの未納付の税金を徴収する場合などにおいても、死亡届を受領した翌月頃には、納税義務者の自宅に対して、税金納付のお願いや代表相続人指定届を届ける旨のお知らせなどを通知する手続となっていることから、登記所からの通知には、一定の効果が得られるものとする。

#### 2 相続開始の事実を公示する件について

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、相続開始の事実を登記記録上に公示することに反対する。

登記記録上に相続開始の事実を公示することになれば、公共事業や取引

を実施するかどうかの判断等に役立つとの指摘があるが、むしろ相続を契機としたさまざまなビジネスに悪用される恐れがあると考ええる。不動産登記で公開されている情報は、登記情報サービスなどを通じて電子データ化されたうえで、民間企業を中心にデータベースとなって一般に公開されている。そしてこのデータベースは、相続関係のビジネス等に活用されている実態がある。たとえば、実務上、相続登記が登記記録上に公開されると、不動産会社から相続した不動産の売却依頼などの連絡が入るようになったとの声もたびたび聞かれる。これを踏まえると、相続開始の事実を公示することが必ずしも適切に利用されるとは限られない恐れがある。

また、連携先システムの候補先である住民基本台帳ネットワークシステムは、地方自治体等の行政の事務の効率化や住民の利便性向上のために設けられたものである。そして住民が各種申請をする際に必要となる各種証明書について、行政等が住基ネットの情報にアクセスし確認することで当該証明書の提出を不要とすることができるなど住民の事務手続負担軽減を図ることが目的の一つである。登記名義人等の申請に基づくことなく、登記官が住基ネットから情報を入手し、登記記録上に公示することに活用することは、住基ネットの制度趣旨とかけ離れていると考えられる。

さらに、連携先システムで取得することができる情報は、個人情報保護の対象であり、プライバシー保護に配慮する必要があることから、交付請求等できる申請人の範囲や申請目的が定められるなど、アクセスの手段が限定されている。従って連携先システムで取得した登記名義人の死亡情報を、相続人の了承なく登記記録上で公開することは、相続人のプライバシー保護に反す行為といえる。

以上のことから、相続開始の事実を公示することは、その有益性は乏しく、むしろ相続人の意思に反して公示された場合の相続人に対する不利益の方が大きく、かつ連携先システムの制度趣旨に沿うものではないことから、これに反対する。

## 2 相続登記の申請義務付け

### (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】

本文(1)①から③までにつき、公法上の登記申請義務を課すことに賛成する。

（注1）につき、相続人申告登記（仮称）の創設を前提に賛成し、ただし書に反対する。

（注2）につき、「一定の期間」は、引き続き検討することに賛成する。

（注3）につき、賛成し、中間試案第6の3(1)参照。

(注4) (注5)につき、引き続き検討することに賛成する。

**【理由】**

1 相続登記申請の公法上の義務付けについて

少子高齢化が進む我が国においては、いわゆる「所有者不明土地問題」への対策は、政府における喫緊の課題である。

平成29年度に地籍調査の実施の結果、不動産登記簿のみでは所有者等の所在を確認することができないものの割合は約22.2%であり、相続登記の未登記の割合はそのうちの約65.5%とされている。

そして、所有者不明土地が発生する最大の原因として、相続登記が未了であることが挙げられている。そこで、相続登記の未了問題の解決にむけての対策として、相続による所有権の移転が生じた場合に、その相続人等に対して、一定の期間内に、必要となる登記申請を公法上義務付ける提案がされている。

「現行不動産登記法は、表示に関する登記については、原則として登記官の職権であることができる（不動産登記法28条）とされ、権利に関する登記は、原則として権利変動の当事者の申請または官公署の嘱託を待って行われる（不動産登記法16条）。

権利変動が生じているにもかかわらず登記の申請をしないことに伴う不利益は、原則として、その権利変動を第三者に対抗することができないという実体私法上の契機によりもたらされる（民法177条）。

そして、多くの局面において申請・嘱託を待って登記を実行するという仕組みが採られていることは、「登記が私権の保護を目的とするものであるから、権利者の意思に関係なく、登記官が職権で登記をすることは、余計なお節介である」ということと、「当事者の申請または官公署の嘱託によって登記をした方が、誤りのない、真正な登記を保持することができ、取引の安全に奉仕できる」ということの二つの理由によるものと説明されている。」（不動産登記法・山野目章夫14頁・商事法務）

権利に関する登記については、現行法は、当事者に対して公法上の申請義務を負わせていない。

相続登記申請の義務化は、登記の申請意思を持たない国民に対して申請意思の強制又は擬制を求めるものであり、これまでの民法の原則を覆す考え方を含むものなので、慎重に検討をなすべきものとする。

2 相続登記申請の義務化の対象となる権利移転の範囲

(1) 相続（特定財産承継遺言を含む）の場合（中間試案第6の2(1)①

②)

「特定財産承継遺言を含む相続による権利の移転については、法定相続

分の範囲では登記なくして第三者に対抗することはできる（民法第899条の2第1項参照）。そして、法定相続分の範囲内では権利を第三者にいつでも主張することができることから、不動産の価値が必ずしも高くなく、むしろ登記手続等の負担が重いと感じられるケースにおいては、積極的に登記をして権利を保全するインセンティブに乏しいといえる。」（中間試案の補足説明171頁）

所有権の取得について公法上の登記申請義務を課すことによって、国民の相続登記の必要性に対して持っている意識の向上が図られ、相続登記をする動機づけとなれば、各種対策をとることが可能となるので合理性のある提案と考える。

### （2）遺贈の場合（中間試案第6の2(1)③）

現行法では、遺贈は「相続」とは異なり、単独申請ではなく共同申請によるものとされている。

以下の理由により相続人を受遺者とする遺贈による不動産の所有権の権利の移転について登記申請義務を課すことを提案している。

「中間試案第6の2(1)②で対象としている特定財産承継遺言と、③で対象としている遺贈とは、それぞれ「相続」と「意思表示による物権変動」とで法的性質を異にするが、特に相続人に対する遺贈については、相続人に特定の財産の権利を移転させるという点では、特定財産承継遺言と同様の機能を有するものである。

また、実際にも、ある遺言書が特定財産承継遺言の趣旨か相続人に対する遺贈の趣旨かについての解釈が容易でないケースもあり、登記の申請を義務付ける際にこの両者の間で差を設けることとした場合には、受益相続人又は受遺者において登記申請義務を負うかどうかについての判断が困難なケースも生ずると考えられる。

これに対して、第三者に対する遺贈の場合については、上記の各事情はいずれもなく、登記申請義務を課す必要性に乏しいと考えられる（さらに、中間試案第6の3(1)に記載のとおり単独申請を許容する場合には、この点も差を設ける根拠となるものと考えられる。）」（中間試案の補足説明172頁）

従って、登記実務からしても、受遺者が相続人である遺贈による所有権の取得に限って、登記申請義務を課すことは妥当であると考えられる。

### 3 登記申請義務の履行（中間試案第6の2(1)（注1））

相続（特定財産承継遺言を含む）の場合及び遺贈の場合は、相続登記をすることで登記申請義務が履行されたこととなる。

相続人が複数存在し、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登記申請義務が履行されたこととなる。

これに加えて、遺産分割がなされる前であっても、法定相続分での相続登記又は相続人申告登記（仮称）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。

その根拠としては、法定相続分での相続登記又は相続人申告登記をした場合に、法定単純承認（民法第921条第1号）の「処分」に該当しないことを前提としている。（中間試案の補足説明（注）175頁）

法定相続分での相続登記（遺産共有という過渡期的な状態）は、第三者に対する対抗要件を生じさせるものではなく、法定相続分による共有関係を公示させるにとどまるものである。他方、相続人申告登記については、相続が発生したこと及び自らが法定相続人であることを公示する報告的な登記にとどまるものである。（中間試案第6の2（3）ア参照）

登記名義人の死亡により権利能力が喪失したケースにおいて、そのような状態の発生を適時に公示する現実的な方法としては、登記名義人が死亡した事実とその相続人の氏名と住所が公示されていれば十分なものと思われる。

よって、相続人申告登記をした場合にも履行義務を果たしたものと認めるべきである。

#### 4 登記申請義務を履行すべき期間（中間試案第6の2（1）（注2））

「法定相続分での相続登記や相続人申告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、「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。これに対して、これらの登記による申請義務の履行を認めない場合には、「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。」（中間試案の補足説明176頁）

相続（特定財産承継遺言を含む）の場合及び遺贈の場合も、相続登記をすることで登記申請義務が履行されたこととなるものと考えているが、具体的な「一定の期間」については、引き続き検討すべきものである。

なお、法定相続分での相続登記や相続人申告登記をもって登記申請義務が履行されたものとする場合においても、さらに、その後に遺産分割がされたときには、改めて登記申請をすべき義務があるか否かは、今後、検討すべきものである。

#### 5 施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産（中間試案第6の2（1）（注5））

「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新たな規律を直ちに適用することが考えるが、既に数次相続が生じて権利関係が

複雑化しているような場合には、登記申請をすることは容易ではないことから、このような場合に直ちに登記申請義務を課すのは酷であるとの指摘が考えられる。」

「他方で、施行後に所有権の登記名義人が死亡した場合にのみ新たな規律を適用するとした場合には、現在、多数存在する相続登記未了状態の不動産について登記申請義務を課さないこととなり、その解消につながるということとなる。」(中間試案の補足説明(注)177頁)

経過措置に関する多様な方策について、慎重な検討が必要であると考え

## (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】

本文に賛成し、(注)に反対する。

なお、「正当な理由」の要件を登記官が厳格に運用して、過料は「5万円以下」とするべきである。

### 【理由】

#### 1 「正当な理由」等について

「被相続人の相続が発生したことや被相続人が不動産を所有していることなどを被相続人が知らない場合については、中間試案第6の2(1)において主観的な要件を設けることにより、そもそも登記申請義務に違反する状態が生じないものとなる。」として、「これに加えて、登記申請義務に形式的に違反する場合であっても、期限内に申請しなかったことにつき「正当な理由」があるときは、過料を科すべきではないと考える。」として、「正当な理由がない」ことを要件とする提案をしている。(中間試案の補足説明178頁)

#### 2 過料に処せられる具体的な場面

「過料事件は裁判所の職権によって開始されるものであるが、相続登記の申請義務違反による過料事件については、実際は、登記官から裁判所への通知により開始されることが想定される。登記官が過料通知を発する具体的な場面について検討する」として、具体的な事例を述べている。

「登記官は、登記申請義務について説明を行い、相続登記の申請を促すなどの登記申請義務の履行の機会を与えたにもかかわらず、理由もなくこ

れに従わなかったといった極めて悪質な場合に限って過料通知を発することが相当であると考えられる。」（中間試案の補足説明178頁）

そこで、登記官の過料通知の適正な運用によって、相続登記申請の義務化による国民の不安の解消及び負担の軽減を実現することができるものとする。

### 3 過料の額

登記申請義務の履行の一つの種類として、報告的な登記にとどまる相続人申告登記が予定されている。

戸籍法の死亡届けと相続人申告登記とは、死亡の事実を公示する点で同一性が認められるので、戸籍法第137条とのバランスから過料は「5万円以下」とするものとした。

なお、国民に相続登記申請の義務を課すのみならず、過料まで課すのは行き過ぎと言わざるを得ないとの危惧する意見もある。

## (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】

本文（３）ア①②につき、相続人申告登記（仮称）の創設に賛成する。

本文（３）イにつき、引き続き検討することに賛成する。

## 【理由】

相続登記の申請の義務化をした場合であっても、その義務が相続人によって自発的に履行されなければ申請を義務化した目的は達成されないままとなることから、登記申請義務の実効性を確保するための方策が重要となる。

### 1 相続人申告登記（仮称）を創設することの提案について

「当事者間の具体的な事情によって所定の期間内に遺産分割が成立しない場合にも、相続人は、法定相続分での相続登記をすることができ、これにより単独で登記申請義務を履行することが可能である。

しかし、法定相続分での相続登記の申請に当たっては、法定相続人の範囲及び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である。

また、そもそも、法定相続分での相続登記については、これを行うことにより、具体的相続分と異なる法定相続分での相続登記を強いることになる点で、申請時における権利関係を公示する手法としては問題があるものと考えられる。

そこで、法定相続分での相続登記とは別に、新たに、死亡した所有者の登記名義人の相続人が行う登記として、申出を行った法定相続人の氏名及び住所を登記するにとどめ、持分については登記をしない新たな登記（相続人申告登記（仮称））を創設することを提案するものである。」（中間試案の補足説明179頁）

### 2 所有者不明土地問題の解決に有効な対策について

「新たな登記は、所有権の登記名義人に相続が発生したこと及び当該登記名義人の相続人の蓋然性のある者を報告的に公示するというものであり、相続人への所有権の移転や対象となる持分については登記をしないものである。」（中間試案の補足説明180頁）

「相続人申告登記について、相続による権利移転を公示するものではないから、法定相続人の一人が、法定相続人全員の氏名及び住所を調査して申出をする必要ではなく、①対象となる不動産の所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び②当該登記名義人の法定相続人の一人であることを申し出れば、その申出人については登記申請義務を履行したものと扱うことができるものと考えられる。

相続人申告登記の申出に当たって提供された氏名、住所及び生年月日等の情報を基に、住基ネット等によりその本人性や登記名義人の死亡の事実

を確認し、その上で、申出人が法定相続人であることを確認することができる限度での戸籍謄抄本が提供されれば足りるものと考えられる。」（中間試案の補足説明181頁）

従って、相続人申告登記（仮称）は、報告的な登記として位置づけ、相続人の負担の軽減化を目指す制度設計の実現に寄与することを期待している。

### 3 登記申請義務の履行に利益を付与する方策について

「相続登記の申請の義務化の実効性を確保する方策としては、登記申請の手続的な負担を軽減することや、登記申請義務を怠った者に対して不利益を与えることとし、所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対してメリットを与えることのほか、これをインセンティブとして登記申請義務の履行を促進させることも考えられる。」（中間試案の補足説明181頁）

部会では、①税制上の優遇措置策を講ずべきとの意見、②登記手続の専門家費用の補助策を講ずべきとの意見等が出されているとのことであるが、国民の負担の軽減を促進する方向で、引き続き検討するべきものと考ええる。

### 4 相続人申告登記は、登記官に対して、相続人から法定相続人であることを申し出る方式を採用している。

そこで、相続人の負担の軽減のために、相続人申告登記を登記官の職権事項として制度設計ができないものかを検討するべきと考ええる。

## (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き、一律の規定として設けることはしないが、個別の規定ごとに、当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないように十分に留意しつつ、引き続き検討する。

### 【意見】

本文につき、引き続き検討することに賛成する

### 【理由】

中間試案の補足説明182頁に指摘されているように、個別の規定ごとに適切な規律を定める方法が現状に合っているものと考ええる。

### 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】

検討の方向性について賛成する。

#### 【理由】

遺贈と従来の「相続させる遺言」との間の登記実務上の差異は、中間試案の補足説明2（注2）に記載のとおり、①不動産登記の単独申請の可否、②登録免許税の多寡、③農地法第3条の許可の要否、④賃借権の承継における賃貸人の承諾の要否、⑤推定相続人の廃除の規定の適用の有無（被廃除者であっても遺贈を受けることができる。）等があるといわれている。これらの差異があるが故、我が国の公証実務では「相続させる遺言」が推奨されてきた。

これらの差異の内、とりわけ①の差異は、登記手続の簡便さに直結する。すなわち、遺贈による所有権移転登記は、受遺者と遺贈者の相続人全員により共同申請となるため（不動産登記法第60条）、相続人の一人でも協力が得られない場合には、遺言執行者の選任申立などさらなる手続の負担を要することとなり、受遺者が登記手続を躊躇してしまう場面があることは経験則上明らかである。

そこで、遺贈による所有権移転登記を受遺者からの単独申請とすることは、相続登記を促進するとの目的達成に役立つものである。

そして、相続人が受遺者である遺贈による所有権移転登記は、中間試案が指摘するように単独申請が許容されている特定承継遺言と機能的に類似しており、また、遺言書を登記原因証明情報として提供するのであるから登記の真正は同程度に確保される。

他方、相続人以外の受遺者への遺贈による所有権移転登記については、被相続人の遺産である不動産が相続人の関与なくして移転登記できることへの懸念があり、この点は中間試案の補足説明も指摘する通りである。

以上からすれば、中間試案の検討の方向性について賛成する。

#### (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】

本文①から④までに賛成する。

(注1) に賛成する。

(注2) に賛成する。ただし、その通知は登記完了証とし、登記義務者全員に対して通知すべきである。

#### 【理由】

- 1 本文①から④までについて

法定相続分での相続登記がなされた後に、①から④までの登記をする場合、その不動産を取得する者と持分を失う者との共同申請となり（不動産登記法第60条）、また、その手続における登録免許税が負担となっていることは中間試案の補足説明186頁で指摘される通りである。

そこで、これを単独申請とし、また、更正登記によることによる登録免許税の負担を軽減することは、登記を促進する目的の達成に役立つものである。

また、これらの登記の申請については遺産分割協議書や相続放棄申述受理証明書、遺言書等を提供させることによりその真正を担保することができるものとする。

よって、本文①から④までに賛成する。

- 2 (注1)について

前記(1)と同様に、被相続人の遺産である不動産が相続人の関与なくして移転登記できることへの懸念があることから、(注1)の言うように共同申請により行うとの現行の規律を維持するとの案に賛成する。

- 3 (注2)について

持分を失うことになる相続人の意思(了解)を表明した書類が提出されないこととなり、問題のあるケースであった場合に適宜の対処をするため

の契機とするため通知を行う必要があることは中間試案の補足説明189頁で指摘されるとおりである。この場合においては、登記原因証明情報として遺言書が提供され、物権変動の真正は確保されていると考えられる点、持分を失う者は相続人の一人であることから、その通知に事前通知（不動産登記法第23条）のように登記の実行を左右する程度のものとするまでの必要性はない。

従って、登記を実行した後に登記完了証を通知することでも足りると考える。なお、通知の趣旨に鑑みれば、現行不動産登記規則第181条第1項では、登記義務者が複数である場合にはその一人に対し通知すれば足りるとされているところ、本件では登記義務者全員に通知するとの制度設計にするべきであろう。

#### 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】

本文および（注1）から（注3）までのいずれにも賛成する。

#### 【理由】

被相続人名義の不動産についていわゆる名寄せ情報を取得することができれば、相続人による相続財産の調査・把握が容易となり、所有者不明土地問題の解消につながることになる。

現在の登記実務では、管轄法務局により取扱いは異なるものの、事実上、相続登記を申請する際、固定資産税評価証明書や納税通知書のコピー等を提出する必要があるが、公衆用道路、墓地、公園等の固定資産税が課税されない不動産の場合、納税通知書に記載がされず、相続人がその存在を正確に把握することができないケースもある。

仮に相続人がこれらの不動産について把握しないまま、相続人間で遺産分割協議が行われ、相続登記が完了した後、他に不動産があることを発見した場合、再度相続人間で遺産分割協議を行うことは容易でないことから、予め被相続人名義の不動産を把握できる制度は必要である。

なお、当該制度は、下記第7の2によって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があることを前提とするものであり（なお、当会では、下記第7の2について登記名義人が自然人である場合に変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組みについては反対する立場である。）、それによれば、変更の情報は随時更新されることから、（注1）のとおり技術的な限界はあるものの、目録として交付されることが大切であると考ええる。

## 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】

自然人、法人いずれについても反対する。

#### 【理由】

上記第6，2による相続登記の申請義務付けは，所有者土地問題を解消するための政策的な見地から行われるものであり，国の関与はあくまで謙抑的であるべきであり，氏名又は名称及び住所の変更については，登記名義人毎に事情があることから，登記名義人による自主的な申請に任せるべきである。

また，中間試案の補足説明によると，登記名義人の住所等の変更が生じているにもかかわらず，変更の登記が申請されないことが所有者不明土地問題が生じる大きな原因の一つとなっている，とあるが，その他にも相続人が被相続人の出生まで遡った戸籍・除籍等を取得し，相続人を確定させる作業や（なお，この点に関しては法定相続情報証明制度の発足により，戸籍等を複数通取得したり，提出先毎にそれぞれ戸籍等を提出するケースが減少したことにより幾分緩和されている。）、登録免許税の負担，他の相続人と協議することの負担，相続人全員が相続財産たる不動産に興味がなく，事実上当該不動産を放棄したい等，理由は相続人毎に多岐にわたっており，所有者不明土地問題に限定すれば，相続登記の申請義務付けがされることになればそれらの問題が生じることはない。

また，法人については相続という問題が発生することがないこと，商業登記記録によって商号変更・本店移転の事実が公示されることにより明らかであること，所有者不明土地問題のほとんどは自然人の問題であることから，そのようなシステムを膨大な時間と費用をかけてまで完備する必要性は感じられない。

## 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。

(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。

#### 【意見】

登記名義人が自然人である場合について、反対する。

#### 【理由】

上記第7の1の理由と同じく氏名及び住所の変更については、自然人たる登記名義人による自主的な申請に任せるべきである。

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければすることできない（不動産登記法第16条第1項）のが原則である。

登記は、私法上の権利保護を制度目的としているが、私法上の権利関係については、私的自治の原則が支配し、登記するかどうかは当事者の自由な意思に委ねられるのが原則である。

上記第6の2による相続登記の申請義務付けはその例外であり、自然人について氏名及び住所の変更についてまで適用範囲を広げる必要はない。

また、下記第7の3の被害者保護のための住所情報の公開の見直しについても、自然人の住所及び氏名の変更については法人に比べ秘匿性が高いことから、自然人について氏名及び住所の変更情報を入手すること又はそれらの変更につき不動産登記に反映させることについて反対する。

なお、仮に住民基本台帳ネットワークシステムから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、これを不動産登記に反映させる方向で改正がされた場合、下記第10の2で問題となっている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の一環として、不動産登記の個人の住所氏名の表示にアルファベットの使用若しくはカナとアルファベットの併記について許容すべきである。

さらに、在外邦人の海外における住所を戸籍の附票に反映させるように改正することの検討も必要と考える。



## (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】

登記名義人が法人である場合について、賛成する。

### 【理由】

商業・法人登記においては、会社法人等番号が記録されている。

現在の登記実務においても、申請人たる法人から会社法人番号の提供を受けることによって、不動産登記記録上の登記名義人と商業・法人登記記録上の法人とを紐付けるための情報（不動産登記令等の一部を改正する政令（平成27年政令第262号）及び不動産登記規則等の一部を改正する省令（平成27年法務省令第43号）により）として活用されている。

よって、法人については、新たな不動産登記申請がされる際に会社法人等番号の提供を求めることで、会社法人等番号を不動産登記の情報としても保持し、商号及び本店の変更の情報について、商業・法人登記において確認するために利用することにより利便性が上がることになるものとする。

## 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】

これまで、幾度となくDV被害者の転居先が記載された住民票を加害者に誤って交付する事故が起き、その中には不幸な結果となってしまった例もある。

不動産登記という公示機能が、ストーカー等の加害者等に利用されることによって、犯罪が助長されるようなことがあってはならない。

なお、開示の範囲や秘匿期間等については弁護士や被害者支援団体等の意見を十分に考慮するべきである。

## 第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

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

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

### 【意見】

本文に賛成し、(注)に反対する。

### 【理由】

#### 1 登記申請の公法上の義務付けの規律について

政府は、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針として、①相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、②登記簿と戸籍等の連帯等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、③土地を手放すための仕組みを、閣議決定(平成30年6月15日)している。

「所有者不明土地等対策」の仕組みとして、民事基本法の改正手法を選択したわけである。そして、所有者不明土地問題解消の対策立法についての経緯は、以下のとおりである。

①「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年11月15日)、②「農地経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(平成30年11月16日)、③「森林経営管理法」(平成30年法律第35号)、④「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」(令和元年法律第15号)、そして、⑤「民法・不動産登記法(所有者不明土地関)等の改正に関する中間試案」の提案である。

相続登記の未了問題の解消のための政策的な提案(中間試案第6の2(1)①②③及び(3)ア)である以上、民事基本法の原則は変更されず、相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請を義務付けすることは許容

できないものとする。

## 2 民事基本法の構成について

現行法は、民法第177条（対抗要件主義）及び不動産登記法第16条（当事者の申請又は嘱託の登記）、同第28条（職権による表示の登記）、同第60条（共同申請主義）を規定している。

司法書士としての登記実務の経験から、国民の登記申請に対する認識は「権利に関する登記については、公法上の申請義務を課せられてはいない」と信じているものと思われる。

「土地所有者は土地の適切な利用・管理に関する責務を負うものであり、特に、所有者が不動産登記手続を適時に行う責務を負うとの観点からは、必ずしも相続の場面に限られないとの指摘もあり得るが、具体的な法的義務を発生させてもその実効的な履行が求め難いケースもあるとの指摘を踏まえて、別案として、中間試案第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は、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ものとする規律を設ける案があり得る（注）。」（中間試案の補足説明204頁）

国民にとって、そのような土地所有者としての責務を自覚することは必要なことと思われるが、残念ながら現状では、土地の資産価値にのみを重視する傾向にある。

現行法の中で、中間試案第8の（注）の規律が設けられることには違和感があり、国民の意識として、そのような規定が定められることに対して重い負担を負わされたものと感じる可能性が強いものと思われる。

従って、中間試案第8の（注）については、今後の慎重な検討が必要であるものとする。

## 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ことについて、引き続き検討する。

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

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

### 【意見】

本文、(注1)及び(注2)のいずれも検討の方向性について賛成する。また、公示催告手続をより簡便とすることについても検討するべきである。

### 【理由】

存続期間が満了した後、相当の年月が経過した後であっても、その権利が抹消されないままの不動産が存在しており、不動産の円滑な取引を阻害する要因の一つとなっているのであるから、抹消手続を簡略化すると検討の方向性に賛成である。

もっとも、不動産登記法第70条第1項及び第2項の公示催告及び除権決定の手続に関しては、実務上あまり利用されていないのが現状である。その理由としては、①公示催告手続には官報公告等のため半年程度の時間がかかる、②官報公告掲載料等の費用がかかる、③公示催告の要件である、休眠担保権など抹消すべき権利が消滅していることを証明する証拠が提出できないとされる

(正影秀明『休眠担保権に関する登記手続と法律実務』306頁、日本加除出版、平成28年)。この点、存続期間が満了しているのであるから、③の点は本件にはあてはまらないとしても、①②の点が引き続き課題となる。そのため、公示催告・除権決定の手続が、抹消登記訴訟を提起し、勝訴判決を得て単独申請にて登記申請することよりも、必ずしも簡易、迅速であるとは言えないのが現状である。

そこで、中間試案本文の検討の方向性に賛成するものであるが、あわせて公示催告手続がより利用しやすいように、公示催告手続そのもののあり方の検討も必要であると考える。

## 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】

賛成する。また、清算人全員が死亡していることが判明した場合であっても、「清算人の所在が知れない場合」に含まれるものとし、単独で抹消申請ができることを明確にすべきである。

#### 【理由】

実務上、被担保債権が弁済等により消滅したにも関わらず、それが抹消されないままの休眠担保権が存在し、不動産の円滑な取引を阻害する要因の一つとなっているとの点は中間試案の補足説明208頁で指摘されているとおりである。

そこで、これを簡略化することに賛成する。

特に、これまで法人の「所在が知れない」(不動産登記法第70条第1項)とは、「商業・法人登記簿に当該法人について記録がなく、かつ、閉鎖した登記簿も保存期間が経過して保存されていないため、その存在を確認することができない場合などに限定されている」(中間試案の補足説明208頁)とされてきたことから、閉鎖登記簿が存在する限り、これにあたらぬとされてきた。この点がこの手続を進めるにあたっての障害となってきた。

そこで、中間試案の補足説明209頁で指摘されているように、「解散した法人」には①通常の法人解散の手続を経て解散したものだけでなく、②休眠会社又は休眠法人として解散したものとみなされたもの(会社法第472条第1項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第149条第1項、同第203条第1項)や、③法人に関する根拠法の廃止等に伴い解散することとされた法人もこれに含めるとし、簡略化することに賛成である。

また、「清算人の所在が知れないこと」については、清算人全員が死亡している場合には、裁判所において清算人選任申立手続を行う必要があり、この手続が負担となってきた。

そこで、中間試案の補足説明2(3)で指摘されているように、「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とし、清算人が登記された住所に居住していないことを証する不在住証明書や、当該住所を本籍

とする戸籍がないことを証する不在籍証明書等の公的な書類を調査するなどする方法で足りる」との検討の方向性に賛成する。

さらに、それらの調査の結果、清算人全員が死亡していることが判明した場合であっても、「清算人の所在が知れない場合」に含まれるものとし、単独で抹消申請ができることを明確にすべきである。

## 第10 その他の見直し事項

### 1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

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

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

#### 【意見】

本文の前段につき、賛成する。

自然人について新たな登記事項を追加することは反対する。

（注）につき、目的と費用対効果を考えたうえで慎重に検討することを求める。

#### 【理由】

##### 1 法人について

名称、住所に加えて会社法人等番号を、所有権の登記名義人の特定に係る登記事項とすることに賛成する。会社法人等番号は広く公開されていることから、登記記録上に公示することに支障はなく賛成する。

##### 2 自然人について

個人情報保護の観点から新たな登記事項を追加することには反対する。所有者不明土地問題解消の一環として、登記名義人の登記上の情報と実体上の権利関係を一致させる目的において、登記所が登記記録以外の情報を内部的に保有・利用することまでは、合理的な手段として容認され得ると考えられる。しかしこれらの情報は、登記名義人を特定するための各種の施策について登記所が内部的に使用することでその目的を達成することができることから、登記記録上に公開することは合理的な範囲から逸脱した手段といえる。従って他の論点における議論を踏まえて、新たな登記事項を加えることは慎重に検討すべきである。

### 3 (注) について

法人に会社法人等番号を追加することについて、その対象を所有権の登記名義人以外の登記名義人などに広げることは、法人の名称や住所変更の際に、利便性が高まることは考えられる。しかし商業・法人登記システムから情報取得できるようになったとしても、所有者不明土地問題の解消という目的においては実効性のある手段とは言えない。このような仕組みの構築及び運用にあたっては、相当な費用を要することから、再度、整備する目的とその費用対効果などを含めて考えたいうえで、慎重に導入を検討すべきである。

## 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】

①につき、引き続き検討することに賛成する。

(注)につき賛成する。

②につき、反対する。

なお、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として、ローマ字または外国語を用いて氏名及び住所を併記することができるようにすることを提案する。

### 【理由】

#### 1 ①及び(注)について

外国に住所を有する登記名義人との連絡を容易にする手段として本規律を設けるのであれば、容易に連絡がつく日本国内での連絡先に限るべきである。また、連絡先が第三者となる場合というのは、登記名義人と第三者との委任契約に基づき就任することになるのが一般的であることから、当該第三者の承諾を要件としても何ら支障は生じないと考える。

地方税法では、不動産取得税等の納税義務者が納税義務を負う区域内に

住所等を有しない場合、納税に関する一切の事項を処理させるため、納税管理人を定めて申告しなければならないが（地方税法第73条の10第1項他）、近年、外国に住所を有する者が不動産を取得するケースが増加している状況もあり、都税事務所等の資産税に関する徴収機関に対して納税管理人の申告があった場合、適正・公平な税務行政の推進という観点から、これらの機関と連携を図り、登記官の職権で日本における連絡先を登記できるようにすることも検討するべきである。

なお、登記名義人の氏名または住所、もしくは死亡等が生じた場合や受取人の連絡先変更が生じた場合などに、受取人が単独で登記申請できるのかなど、受取人の法的位置づけと義務等について引き続き検討することを求める。

例えば、外国に住所を有する登記義務者が登記識別情報を提供することができない場合、不動産登記法第23条第1項に規定するいわゆる事前通知の通知先について、現在の実務では、外国に住所を有する登記義務者が不動産登記規則第70条第8項に規定する4週間の申出期間内に申出をすることができない場合、その登記義務者から申請に係る不動産の管理処分等の一切の権限を授与された代理人が、その授権を公正証書等権限を有する官署の作成した証書により証明すれば当該代理人宛に通知することができる（質疑応答7815）が、この運用を本件の届出先にまで拡大することも検討するべきである。

## 2 ②について

(1) 海外に住所を有する外国人の場合に、外国の公証人の証明に係る書面が住所証明書として認められている理由は以下のとおりである。

① 諸外国における住民登録制度においては、日本と同様に国や自治体による住民登録制度が存在する韓国や台湾などの国もあれば、それぞれの行政分野において住民情報が管理されているアメリカやイギリスなどの国もあるなど、国によって制度の整備の状況や制度の内容もさまざまである。そのため、その外国人が所属する国の官公署で発行された住所証明書が提供されたとしても、当該証明書が権限の者によって真正に作成された書面であるかどうかの判断が困難であったり、証明するための手続が煩雑であったりすることが指摘されていた。

② 法人の場合においては、法人登記または登録制度はほとんどの国で整備されているが、その国の所轄官庁が発行した法人登録証明書が、権限ある者に真正に作成された書面であるかどうかの判断が難しいのは自然人の場合と同様である。さらに英米法体系の国の商業登記所から発行される証明書のほとんどが「設立証明書」であり、その内容は商号と設立



年月日の記載しかなく、法人の住所証明書としての適式性がなく、外国の公証人の証明に係る書面が必要となる。(山北英仁著「涉外不動産登記の法律と実務」日本加除出版)

このような外国公文書の認証手続の負担や制度上の相違を解消するために、本国の公証人の認証のある住所に関する宣誓供述書や在日の当該大使館領事部で認証された宣誓供述書が、不動産登記申請における住所証明情報として認められてきたのである。

- (2) 日本では、領事認証制度を採用していない。そのため、外国に住所を有する外国人が本国政府の発行する住所証明書を登記所に提出する場合でも、領事認証またはアポステイーユ認証は必要ではなく、登記官が、当該外国公文書が権限のある者に真正に作成された書面であるとの心証が得ることができれば、登記申請が受理されることとなる。しかも登記官は、諸外国の住民登録制度や外国語に精通しているわけではないことから、その審査を厳格に行うことは困難であると考えられる。
- (3) 従って住所証明情報を外国政府等が発行したものに限定する見直しをしたとしても、虚無人名義の登記を防止することは不十分であり、むしろ不動産登記をするためのコストだけが増大し、外国人による日本不動産の投資の支障となるだけである。

### 3 ローマ字及び外国語を併記することについて

不動産登記実務では、外国人の氏名や外国の住所などを記録する際には、ローマ字や外国語を用いることができないことから、その音をカタカナ等へ書き換えて記載している。このためローマ字や外国語で記載された文字を正確にカタカナへ書き換えることは難しく、登記申請のたびに申請書に記載するカタカナ等の文字が異なる恐れがある。また反対に登記記録上のカタカナで記載された氏名及び住所をローマ字や外国語に正しく復元することも困難である。そのため登記名義人に対して郵送物を送付する場合、たとえ登記名義人が登記記録上の住所に居住していたとしても、氏名及び住所の表記がローマ字または送付先の外国語で正確に記載されていないことを理由に到達しないこともある。

商業登記においては、「商号を登記するには、ローマ字その他の符号で法務大臣の指定するものを用いることができる(商業登記規則第50条第1項)」とされており、登記記録にローマ字やアラビア文字、一部の記号の使用が可能であるので、技術的には難しいものではないと考えられる。

また、上記第6の1(1)で「登記所が他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用」、上記第6の4で「所有不動産目録証明制度の創設」が検討されているが、これらの制度では、検索キーとして氏名及び住所が使用されていること

から、登記記録上の氏名及び住所の記載が正確でなければ、同一の登記名義人として検索されないことになる。

そこで、これらの制度の有効な活用を促進するためにも、登記記録上の住所及び氏名は、従来どおりの漢字及びカタカナで記録することに加えて、ローマ字や外国語での記載を併記することができるようにすることを求める。

### 3 附属書類の閲覧制度の見直し

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

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

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

#### 【意見】

本文及び（注）について賛成する。

#### 【理由】

実務上、登記簿の附属書類の閲覧に関する利害関係の有無は広いものと解釈され、閲覧についても広く許容されている。しかし昨今の個人情報保護の要請を踏まえると、他人の個人情報が含まれた附属書類の閲覧が認められる基準を明確化するための見直しが必要であると考ええる。

#### 1 ①について

自己が自ら申請人として登記申請した附属書類の閲覧については、個人情報保護の要請を理由として、附属書類の範囲や利用する理由などを制限する必要性はなく、たとえ自己以外の申請人が登記申請のために提供した書類であっても閲覧を認めることに賛成する。

#### 2 ②について

正当な理由があることの要件としての利害関係の有無の判断について、画一的にその要件を定めることは困難であることから、個別ケースに応じて、請求人の属性や請求の理由、閲覧を求める附属書類の種類などを総合的に勘案し、

個人情報に配慮した必要最低限の範囲で、閲覧を許容すべきである。

なお、実務上、閲覧が許容される範囲の基準が明確にするためにも、一般的な取扱いについて運用上の指針を示されることを希望する。