

所有者不明土地関連法の改正について

成毛 紀夫(宅建マイスターMM000195T)

H29年に国土交通省が調査した所有者不明土地の割合は、22%(うち相続登記未了66%、住所変更登記未了34%)と非常に大きく、所有者が不明・所在等が不明で連絡が取れないなどにより、災害からの復旧・復興や公共事業だけでなく、共有土地の管理等、広範囲に波及し、問題となっている。

今回、このような問題に対応するため、所有者不明土地関連法の改正が行われ、大きく3つの制度「発生予防制度」「利用促進制度」「解消促進制度」が立法化された。

今回の改正によって、不動産取引の実務上どのような影響を受けるか、また、ビジネス上どのようなメリットが生じるのかについて考察する。

I. 「所有者不明土地の発生を予防する制度」

1. 相続登記の申請の義務化、氏名・名称及び住所の変更登記義務化と相続人申告登記

①不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付け。改正不動産登記法第76条の2

②正当な理由がないのにその申請を怠ったときは10万円以下の過料。改正不動産登記法第164条1項

③所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付け。改正不動産登記法第76条の5

④正当な理由がないのに申請を怠ったときは5万円以下の過料。改正不動産登記法第164条2項

現行法では相続登記や住所変更登記についての義務がなかった。そのため、価値の低い土地等については相続登記がなされないまま長い間放置され、さらに相続が発生する等して、権利者が多数になるなどの複雑化や住所変更登記がされないことによって所有者の所在(連絡先)がわからなくなることが所有者不明土地が発生する大きな要因になっていたが、①相続登記義務化、③氏名・名称及び住所の変更登記義務化、②④罰則 この三つが整備されたことによって新たに所有者不明土地が発生することの減少が期待される。

今回の改正では所有者が法人である場合や所有権以外の登記名義人である場合の権利能力の喪失を登記に反映させる仕組みについては見送られている。

現在の土地所有者等が不動産登記法の改正を知る機会や理解を進めていくことなどを考えると、弁護士、税理士だけでなく、コンサルタントを行う専門家として宅地建物取引士、公認不動産コンサルティングマスター等の資格保有者が説明していくことが望ましい。今回の法改正に限らず、不動産コンサルティングでは広範かつ多岐にわたる専門的知識が要求されることから、顧客保護と取引の安全性確保の点からも公認不動産コンサルティングマスター等、専門資格者制度などの法的枠組みが必要ではないかと考える。

今回の改正では、①～④だけでなく、「相続人申告登記(不動産登記法第76条の3)」「遺贈による登記手続きの簡略化(不動産登記法第63条の3)」についても新たに制度化されたことから、相続登記等の

義務化にあたり、きめ細かい検討がなされたことが窺われる。特に「所有不動産記録証明制度(不動産登記法第 119 条の 2)」では、所有者毎に名寄せして、その所有者が所有している登記記録の全てが把握できるようになることから、画期的な制度といえる。

不動産コンサルティングを行う際、この新制度を利用することができれば、もれなく不動産を把握して全体像を把握した提案を行うことが可能になり、会社を清算するときにも漏れがなくなることが期待できる。

2. 土地所有権の国庫帰属制度(相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が新設)

- ・所有者不明土地の発生を抑制するため、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が創設された。
- ・国庫帰属制度を申請できるのは、相続・遺贈により土地の所有権を取得した個人に限定されている。
- ・管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件(「却下要件」「不承認要件」。詳細は政省令で規定)を設定し、法務大臣が要件審査をすることとされている。

却下要件(その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの)

イ.建物の存する土地

ロ.担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地

ハ.通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地

ニ.土壤汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質(法務省令で定める基準を超えるものに限る。)により汚染されている土地

ホ.境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

不承認要件(費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの)

ヘ.崖(勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。)がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの

ト.土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地

チ.除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地

リ.隣接する土地の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの

又.以上に掲げる土地のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるもの

- ・「却下」「不承認」のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。
- ・承継申請に対する審査に関する「手数料」を納付し、要件審査を経て法務大臣の承認を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した 10 年分の土地管理費相当額の負担金を納付したときに土地の所有権が国庫に帰属。
- ・土地が数人の共有に属する場合においては、承認の申請は共有者の全員が共同して行うときに限定。

俗にいう所有権放棄ではなく、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザード

発生のおそれを考慮した要件を満たしている土地の所有権についてのみ、国庫に帰属させることを認める制度であるため、狭き門(申請できるのが相続・遺贈で所有権を取得した個人に限定)で厳しい要件(却下・不承認)が定められている。却下要件や不承認要件に該当しない土地(つまり国庫に帰属させることができる土地)であれば、何らかの利用や売買等による流通の可能性もあることから「土地所有権の国庫帰属制度」の利用は極めて限定的になるものと思われる。

Ⅱ. 「所有者不明土地の利用を促進する制度」

近年、国内の所有者不明土地は九州とほぼ同じ面積に達しているというようなことを度々耳にするようになった。「発生予防制度」だけでは、既に所有者不明土地となってしまった土地については、解消することはできず、そのまま放置されてしまう。従って、所有者不明土地であっても如何にして利用を促進できるようにしていくかが重要になってくると云えよう。

1. 共有物の使用・変更・管理について

① 共有物の使用

現行民法第 249 条では、共有物を使用する共有者と他の共有者の関係が明らかでなかったが、判例上「特段の定めなく共有物を使用する共有者は、他の共有者に対して賃料相当額の不当利得返還義務を負う」(最判平 12.4.7)とされていた。しかし、共有物の利用方法の定めを決定した場合の取扱いについて明らかでなかった。

改正法の趣旨は、共有者の一人が共有物を使用するとしても、その共有者は他の共有者の持分との関係では、無償で使用する権利はなく、共有物の管理に関する事項(現行法第 252 条)を決定したとしても、その規律は共有物の実際の使用についてのものであり、他の共有者の収益権を否定することはできないということを明示した。(共有者間で無償使用の合意をすることは妨げられていない。)

ここでの使用には、共有者が共有物を実際に使用することのほか、共有物を実際には使用せず第三者に賃貸等して収益を得ることも含むと解されている。

今回の改正で新設された第2項によって、「共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。」ことが明確になった。

また、共有者のひとりが共有物を使用する場合、所有者としての立場で「自己の財産におけるのと同じ注意義務」を払えばいいのか、他人の物を管理する立場で「善良な管理者の注意義務」を払う必要があるのかについて第3項で善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならないことが明示された。

共有物を使用している共有者が、自己の責めに帰すべき事由により共有物を滅失・損傷させた場合には、他の共有者の持分との関係では、他人の物を滅失・損傷させたことになる。所有の意思のない占有者が占有物を滅損させたときは、その損害の全部の賠償義務を負うことから、共有物を使用している共有者も、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ことになる。(民法第 191 条)

「持分を超える使用の対価」と「滅失・損傷の損害賠償」が明確になったことに伴い、相続人が複数いる場合、被相続人と同居していた相続人が引き続き居住を継続するときに問題が発生することが懸念される。

例えば、配偶者(母)と長男が引き続き居住する場合、平和的に居住の継続を認めていたものが、他の兄弟たちに「持分を超える使用の対価」「滅失・損傷の損害賠償」の義務があることが明確になったことにより、兄弟達から使用料等の支払いを求められることが考えられる。仮に、配偶者(母)の生存中は請求がなくとも、死亡後、過去に遡って請求してくることも考えられる。

母の生存中は、母の世話をする代わりに使用の対価を無償とするなどの合意をしておくことも検討しておいたほうがよい場合がありうる。個々の事情(「寄与分(民法 902 条の 2)」、「親族間の扶養・互助義務(民法 877 条)」)などもあるため、どのような合意がよいのかについては一概にいけない。

改正民法第 249 条(共有物の使用)

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

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

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

② 共有物の変更

改正民法第 251 条1項では、現行法の「他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」としながらも、新たに「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」としている。共有物の変更であっても、客観的に共有者に与える影響が軽微であると考えられる場合には、持分価格の過半数により決定することができるとされている。

「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場合」についても、「目的や費用の多寡を問わず、客観的に共有者に与える影響が軽微であると考えられる場合」として目的や費用の多寡だけで判断されるものではなく、客観的に共有者に与える影響によって判断されるとしている。(法制審議会民法不動産登記法部会資料 51 P 6)

現行法では所在等不明の共有者がいる場合には、共有物の変更を行うことができず、共有物の利用等に支障が生じていたが、所在等不明共有者は、共有物を利用しておらず、その利用行為について利害や関心がないと考えられることから、変更に係る判断を他の共有者の判断に委ねても、所在等不明共有者の合理的意思に直ちに反するともいえないとして、裁判所の許可を得て共有物の変更ができることになった。(共有物の変更により、所在等不明共有者を不当に害さないために裁判所の決定を要するとされている。裁判所の決定は管理行為自体を行ってよいという決定ではなく、所在等不明共有者・賛否を明らかにしない共有者を外して、共有物の管理について決めてもよいという決定。つまり、所在等不明共有者・賛否を明らかにしない共有者以外の共有者で管理事項を決定するか否かやどのように決定するかについて裁判所は関与しないとされている。)

今回の改正で、共有物の変更のうち形状・効用の著しい変更を伴わないものについては、共有者全員の同意を要しないとされたことは、従来あいまいで事実上共有者の全員同意が強いられてきた事項の位置づけが明確化し、不動産の維持・管理・改良の円滑化に資すると考えられる。

共有物の管理者はいちいち各共有者それぞれの承諾を得なくても賃料改定や賃貸建物のリフォーム等を行えるようになったことから建物管理受託者（PM業者含む）等は賃貸運営がしやすくなることが期待できる。ほかにも、大規模な共有建物の修繕が従来よりも円滑に進められることが考えられる。

共有持分の価格の過半数で共有物の形状や効用を著しくは変えない範囲での修繕が可能ということになれば、これにより共有建物の老朽化や設備等の機能不全を予防しやすくなると考えられる。特に、今回の改正は大規模な共有建物の場合にメリットが大きい。

また、共有私道についても、新規舗装は共有物の変更に当たるが、経年劣化による修繕のための全面再舗装は共有物の管理に相当すると解されていたため、従前より共有持分の価格の過半数で再舗装等を行うことが可能ではあったが、今回の法改正で、より明確になったとされている。

売却は「処分」行為なので共有者全員の同意が必要となる点は変わらない。（改正民法第 251 条1項の「変更」はあくまでも共有物の形状や効用を著しくは変えない範囲とされている。）

改正民法 252 条 2 項では「所在不明となっている共有者」「共有物の管理について賛否を明らかにしない共有者」が存在していたことによる管理不全状態を大幅に減少させることが期待できる制度が整備された。（あくまでも管理行為の範囲内）

第一号で「裁判所は、共有者が他の共有者を知ることができないときや所在を知ることができないときは、共有者の請求により、所在不明となっている共有者以外の持分の価格の過半数で共有物の管理に関する裁判をすることができるようになり、第二号では「相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告したにもかかわらず、その期間内に賛否を明らかにしないとき」にも、共有者の請求により、所在不明となっている共有者以外の持分の価格の過半数で共有物の管理に関する裁判をすることができるようになった。

この点において留意すべきは、賛否を明らかにしない共有者がいる場合における裁判所の決定は、共有物の変更行為には認められていないこと。（共有物の変更行為は、その重大性から共有者全員の同意が要求されていること、催告されても意思表示しなかった共有者と同意した共有者を同様に扱うのは、全員の同意を変更行為の要件としていることと矛盾すること）

改正民法 252 条 3 項の「特別の影響」とは、当該変更の必要性及び合理性とその変更によって共有物を使用する共有者に生ずる共有者の不利益とを比較して、共有物を使用する共有者が受忍すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合をいうとされている。

但し、共有者が共有持分そのものを失う行為（持分の譲渡、抵当権の設定等）は共有物の管理に含まれないことから、改正民法第 251 条 2 項の利用可能性には一定の限界がある。

建賃貸借の場合の注意点

普通借家権の賃貸人は、正当の事由があると認められる場合でなければ契約の更新をしない旨の通知又は建賃貸借の解約の申入れをすることができず、建賃貸借契約が事実上長期間にわたって継続することになる。（借地借家法第 28 条）従って、共有物たる建物の賃貸には共有者全員の合意が必要であり、持分価格の過半数をもって借地借家法の適用のある建賃貸借をした場合には、その契約は無効となることに注意が必要となる。

契約更新がないことを定める定期建物の賃貸借(借地借家法第38条第1項)、取壊し予定の建物の賃貸借(借地借家法第39条第1項)、一時使用目的の建物の賃貸借(借地借家法第40条)については、その存続期間3年以内とする限りにおいて、共有持分の価格の過半数の決定により設定することは可能。

改正民法第251条(共有物の変更)

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

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

改正民法第252条(共有物の管理)

共有物の管理に関する事項 次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。(次項において同じ)は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも同様とする。

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

一 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

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

3前二項の規定による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

4共有者は、前三項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利(以下この項において「賃借権等」という。)であつて、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 10年

二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 5年

三 建物の賃借権等 3年

四 動産の賃借権等 6箇月

5各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

法制審議会民法不動産登記法部会資料51-P6 第2共有等 2 共有物の変更行為(補足説明)

(前略)これらの意見はいずれも、目的や費用の多寡を問わず、客観的に共有者に与える影響が軽微であると考えられる場合には、持分の価格の過半数により決定できるとすべきというものであると考えられるところであり、これらの意見を踏まえて、変更行為に該当するものであつても、その形状又は効用の著しい変更を伴わない行為については、(中略)持分の価格の過半数により決定できるとすることとし

た。

2. 裁判による共有物分割制度

現行法においては、各共有者は、5年を超えない期間での不分割契約がある場合を除き、いつでも共有物の分割を請求できる(民法第256条1項)と規定されていたが、分割方法について明記されておらず、裁判所がどのように分割するかについて不明な部分があった。

改正民法では、裁判所による共有物分割の要件として、「共有者間で協議をすることができないとき(改正民法第258条1項)」が加えられて、一部の共有者が協議に応じないとき等も裁判で共有物を分割することが明確となった。

更に、「現物分割」のほか、「代償(賠償)分割(共有者に債務を負担させて他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法 改正民法第258条2項)」が明記された。

「現物分割」「代償(賠償)分割」によって共有物を分割できないときは、裁判所が共有している土地を競売にかけて競売代金を共有者で分ける「競売による分割(改正民法第258条3項)」の方法が明記された。

このように分割方法が明記されたことにより、裁判による分割制度が利用しやすくなるとともに、一般的に競売によって売却すると、通常の売買価格よりも低い価格となることから、「競売による分割」制度があることによって、「代償(賠償)分割」による合意形成がより進むものと考えられる。

改正民法第258条(裁判による共有物の分割)

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

2裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。

一 共有物の現物を分割する方法

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

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

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

改正民法第258条の2

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

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

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

ればならない。

民法・不動産登記法部会資料 51-P9 第2共有等 7 裁判による共有物分割(補足説明)

賠償分割について、「金銭を支払わせて、その持分を取得させる方法」とすると、金銭の支払が持分取得の条件となるとの誤解を生じさせるおそれがあるため、「共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法」とすることとした。

3. 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令

所有者不明土地(所有者の特定不能又は所在不明)がある場合について、従来は「相続財産管理人(民法第 952 条)」「不在者財産管理人(民法第 25 条)」の利用が検討されてきたが、「全財産を管理する制度」であったため、「手続きが複雑」「コストが大きい」等、使い勝手に問題があった。

今回の改正(改正民法第 264 条 2 民法第 264 条の 3 非訟事件手続法第 90 条)により、所有者が不明である土地についてのみの管理制度が創設されたことに伴い活用が促進されるものと考えられる。

- ・所有者不明土地について、利害関係人の請求により、裁判所が管理命令を出すことができる。
- ・利害関係人には、共有土地の場合の他の共有者、公共事業の実施者だけでなく、隣接地の所有者、民間の買受希望者等も含まれる。
- ・共有土地の共有者の一部が不明な場合であっても、その不明共有者の持分について所有者不明土地管理人が選任される。
- ・管理命令の効力は、土地だけでなく土地にある動産にも及ぶ。
- ・建物についても所有者不明土地管理命令と同様の「所有者不明建物管理命令」制度が創設された(改正民法第 264 条の 8)

ただし、区分所有建物は管理規約等に対応する(区分所有法第 6 条 4 項)ことになることから「所有者不明建物管理命令」の制度は適用されないこととされている。

- ・所有者不明土地管理人が選任された場合、財産の管理・処分権限は所有者不明土地管理人に専属する。
- ・所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することができない。

ア.保存行為

イ.所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

所有者不明土地管理人は保存行為等ができるが、それを超える場合(処分行為等)は裁判所の許可が必要になる。いいかえれば、処分行為に該当する行為についても裁判所の許可が得られる一定のものについては所有者不明土地管理人が行うことができる。

- ・土地に所有者不明土地管理命令がされた旨の登記によって公示される。
- ・所有者不明土地等に関する訴訟は、所有者不明土地管理人が訴訟当事者となる。(民法第 264 条の 4)。
- ・所有者不明土地管理人が管理又は処分したことにより生じた金銭は、(所有者が不明なので)所有者不明土地管理人が供託する。

新しい制度でも、「保存行為」「所有者不明土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良行為」と「裁判所の許可を得た処分行為」に限定されるが、所有者不明となった者の全財産を対象にする必要がなくな

ったことや利害関係人に隣接地の所有者、民間の買受希望者等が含まれたことによって売買時や開発時における境界同意の取付の場面でも前記の範囲内のもは「所有者不明土地管理人」制度の利用が考えられる。

裁判所の許可が得られる処分行為の範囲にもよるが、所有者不明土地の利用の促進だけでなく、所有者不明土地の解消にも繋がるのが期待できる制度が新設された。

Ⅲ. 「所有者不明土地問題の解消を促進する制度」

1. 所在等不明共有者の持分の取得

共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は共有者の請求により、その共有者に所在等不明共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができることになった。(改正民法第 263 条の 2)

所在等不明共有者は、自分の共有持分を取得した共有者に対して、その共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができるため(改正民法第 263 条の 2 第 4 項)、共有持分を取得する共有者は持分の時価相当額について供託することになる。(民法第 494 条1項 2 号)

共有者が所在等不明共有者の持分を取得した後で、所在等不明共有者が現れた場合には供託金を取り戻す(取得する)ことになる。

2. 所在等不明共有者の持分の譲渡

共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は共有者の請求により、(請求をした共有者)に対して、所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者に対してその所有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができることになった。(改正民法第 263 条の 3) ただし、不動産を第三者に譲渡する場合は、所在等不明共有者の持分のみを売却することはできず、共有物たる不動産全体を売却しなければならない。

所在等不明共有者は、自分の共有持分を譲渡する権限を裁判によって取得した共有者に対して、譲渡された所在等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ため(改正民法第 263 条の 2 第 4 項)、共有持分を取得する共有者は持分の時価相当額について供託することになる。(民法第 494 条1項 2 号)

所在等不明共有者の持分の譲渡では、所在等不明共有者の共有持分だけではなく共有物全体が譲渡されるため、その代金は共有減価を考慮せずに決定される。従って、所在等不明共有者に対して支払われるべき金額も共有減価を考慮しない時価相当額を前提にしている。

共有状態にある所有者不明土地の解決の方法として、「共有者の一人が不明共有者の持分を取得する方法(改正民法第 263 条の 2)」だけでなく、「不明共有者以外の全員で第三者に共有物を売却してしまう方法(改正民法第 263 条の 3)」が新設されたことは大きい。

所在等不明共有者から裁判終了後、後日になってから異議があった場合の取扱いについても、供託金により清算されるため、取引の安全が確保されている。

一方、この制度については、意見が合わない共有者がいる場合に、本当はその所在がわかっているにもかかわらず、所在不明であるとして手続を進めてしまうというように悪用される懸念がある。

改正民法第 263 条の 2(所在等不明共有者の持分の取得)

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

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

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

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

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

改正民法第 263 条の 3(所在等不明共有者の持分の譲渡)

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

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

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

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

民法・不動産登記法部会資料 51-P15 第2共有等 10 所在等不明共有者の持分の譲渡(補足説明)

所在等不明共有者以外の共有者は自らその持分を譲渡するものであることや、不動産の持分の全部を売

却することが前提となっていることを明確にするために、裁判の内容につき、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与するのではなく、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与することとしている。また、第17回会議での議論を踏まえ、本文③では、時価相当額の支払請求権が発生するのは、上記の譲渡権限が付与されたときではなく、所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときであることとしている。

裁判の効力

部会資料41の第3(注3)のとおり、この権限付与の裁判を受けた共有者が、長期間にわたって譲渡をしないといった事態が生じ得ることを防止する観点からは、権限付与の裁判については、譲渡をすることができる期限(権限付与の効力の終期)を定めることが考えられる。また、通常、裁判の申立てをする際には、譲渡をする第三者が定まっていると考えられ、あまりに長期間権限の行使を認めることは、相当でないと考えられる。他方で、権限付与の効力の終期を一律に定めると、例外的な事情があるケースに対応することができない。

以上を踏まえ、本文②では、原則として、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判により権限を付与された共有者が事件の終了した日から2箇月間その権限を行使しないときは、その裁判は、その効力を失うとしつつ、この期間は、裁判所において伸長することができることを提案している(期間の伸長がされ、権限行使期間が長期となると、事情の変更により、供託した金額が相当でなくなるケースもあり得るため、伸長は飽くまでも例外的に認められるものであり、譲渡の見込みがあり、それほど間を置かずに譲渡することができるケースに限られると解される。)

まとめ(新法における対応)

今回の法改正等によって、従来の方法に加えて下記①～⑤の5つの方法が検討できるようになり、「管理」「有効利用」「売買」など様々な場面で所有者不明土地のかかえる諸問題について、従来よりも解決できる可能性は高くなった。

一方で、選択肢が増えたことにより、弁護士等の専門家と、どの方法が最も現実的で解決できる可能性が高いのか、個々の問題の実態に合った方法を検討することの重要性が一層高まり、我々不動産業に従事する者もこれまで以上に改正民法等を理解することなど専門的な知識が求められることを再認識した。

①共有物の変更行為

共有者が裁判所に請求し、所在不明共有者以外の共有者の同意を得て、共有物に変更を加える旨の裁判を行う方法。(改正民法第251条2項)

②共有物の管理者による処理

共有者の一人又は共有者以外の第三者を共有物の管理者に選任する方法。(改正民法第252条の2)管理を単独で行える「共有物の管理者」の規定が新設された。

③共有持分を共有者が取得する方法

共有者が裁判所に請求し、所在不明共有者の持分を取得する方法。(改正民法第262条の2)。

④共有持分の譲渡による方法

共有者が裁判所に請求し、当該他の共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の

全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を裁判所に付与してもらう方法。(改正民法第 252 条の 3)。

⑤所有者不明土地管理命令による方法

利害関係人の請求により、その土地等を対象として所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分を裁判所にってもらう方法(改正民法第 264 条の 2)。

利害関係人の範囲は、隣接地の所有者、共有土地の場合の他の共有者、公共事業の実施者及び民間の買受希望者等の不在者の財産管理について法的な利害関係を有する者とされている。

建物には所有者不明土地管理命令と同様の「所有者不明建物管理命令」制度(改正民法第 264 条の 8)。所有者不明土地管理人が「保存行為」「所有者不明土地等の性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為の範囲」を超える行為をするには裁判所の許可を得なければならない(改正民法第 264 条の 3)。

不動産開発を進めるようなエリアでは、通常、土地の価値が高いことから所有者不明土地が生じる可能性は少ない。しかしながら全く発生しないというわけではなく、長男が家業を継ぎ、他の兄弟らは法定相続人として共有持分を相続したものの関心がないまま、次の相続が発生することによって、登記されないまま共有持分が細分化され、所在等不明共有者が発生してしまった場合などは問題が生じる。

上記5つの方法について考えてみる。

①「共有物の変更行為」

用地の形質に対する変更が軽微なものであれば、理論上は共有者の持分の価格の過半数により開発許可の申請が可能となる場合があると考えられる。

しかし、軽微な変更とはどの程度まで許容されるのか、開発事業が進む過程で計画変更の必要性が生じた場合に対応できるのかどうかについては疑問が残るため、見切り発車せず、より慎重な判断が必要となる。

更に、これまで開発を行う場合には行政から共有者全員の同意が求められることが少なくなかったことから行政が持分の価格の過半数で認めるハードルも高いと思われる。

②「共有物の管理者による処理」

形状や効用の著しい変更を伴わない変更の範囲に限定され、共有物の処分行為には認められていないことから利用できる場面は限定される。

③「共有持分を共有者が取得する方法」と④「共有持分の譲渡による方法」が最も利用される可能性が高いと思われる。

開発事業を行う場合、土地の権利者との協議はひとつやふたつではない。その都度、裁判所の許可を取りながら進めていくことは現実的に考えにくい。

そのようにみていくと、③もしくは④の方法によって、所在不明共有持分を誰かに集約していくことが、現実的に望ましい方法といえる。

⑤「所有者不明土地管理命令による方法」

利害関係人に買受希望者が含まれるため、買受希望者がこの制度を利用し、所有者不明土地管理人が売却について裁判所の許可を得ることによって所有者不明土地を取得することができるため、共有地ではない所有者不明土地の所有権を取得する方法として利用される可能性が高い。

上記のほかにも、多数の共有者がいる土地を開発事業者が取得しようとする場合、事業者が一部の共有者から共有持分を取得した上で、共有物分割訴訟を提起し、全面的価格賠償により事業者がすべての共有持分を取得する方法も考えられる。

各共有者から個別に持分を取得するよりも、効率的に取得できる可能性がある。ただし、共有者の一部が特定できない場合にはこの方法は利用できないことに注意する必要がある。