

「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」  
に対して寄せられた意見の概要（要約版）

- 参考資料7は、「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」に対して寄せられた意見の概要（参考資料6-1及び6-2）を要約し、主な論点については概要における整理に従って意見の多寡を記載したものである。
- 各団体の名称・個人等の表記の方法等については、参考資料6-1及び6-2の冒頭に記載のとおりである。

## 目次

### 試案第 1 部（民法等の見直し）に関する意見

第 1	共有制度	1
1	通常の共有における共有物の管理	1
	(1) 共有物の管理行為	1
	(2) 共有物の管理に関する手続	5
	(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	5
	(4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等	7
	(5) 共有者が選任する管理者	9
	(6) 裁判所が選任する共有物の管理者	12
	(7) 裁判所による必要な処分	14
2	通常の共有関係の解消方法	14
	(1) 裁判による共有物分割	14
	(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	17
第 2	財産管理制度	22
1	所有者不明土地管理制度等	22
	(1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令	22
	(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令	31
2	管理不全土地管理制度等	32
	(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	32
	(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	35
3	不在者財産管理制度の見直し	37
4	相続財産管理制度の見直し	38
	(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	38
	(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	42
	(3) 民法第 9 5 2 条以下の清算手続の合理化	45
	(4) 相続放棄をした放棄者の義務	46
第 3	相隣関係	47
1	隣地使用権の見直し	47
2	越境した枝の切除	50
3	導管等設置権及び導管等接続権	53
	(1) 権利の内容	53
	(2) 導管等の設置場所又は設置方法の変更	56
	(3) 償金	56
4	管理措置請求制度	57
	(1) 権利の内容	57

(2) 現に使用されていない土地における特則	58
(3) 費用	59
第4 遺産の管理と遺産分割	60
1 遺産共有における共有物の管理	60
(1) 遺産共有と共有物の管理行為等	60
(2) 遺産の管理に関する行為についての同意取得の方法	61
(3) 相続人が選任する遺産の管理者	62
2 遺産分割の期間制限	64
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	65
(1) 具体的相続分の主張の制限	65
(2) 分割方法等	66
(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	68
4 共同相続人による取得時効	71
第5 土地所有権の放棄	73
1 土地所有権の放棄を認める制度の創設	73
2 土地所有権の放棄の要件及び手続	74
3 関連する民事法上の諸課題	78
(1) 共有持分の放棄	78
(2) 建物及び動産の所有権放棄	79
(3) 所有権放棄された土地に起因する損害の填補	79

## 試案第2部（不動産登記法等の見直し）に関する意見

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	81
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	81
(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	81
(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	82
2	相続登記の申請の義務付け	84
(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	84
(2)	相続登記の申請義務違反の効果	87
(3)	相続登記申請義務の実効性を確保するための方策	88
(4)	その他	90
3	相続等に関する登記手続の簡略化	91
(1)	遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	91
(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	92
4	所有不動産目録証明制度（仮称）の創設	94
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	95
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	95
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	97
3	被害者保護のための住所情報の公開の見直し	101
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	101
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	102
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	102
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	104
第10	その他の見直し事項	105
1	登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	105
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	106
3	附属書類の閲覧制度の見直し	107

## 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。

#### ①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、静岡司、二弁、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、個人1名である。

#### ②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、静岡司、二弁、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、個人1名である。その理由としては、共有者間に共有物の管理に関する事項の定めがない場合、共有物を使用する共有者を保護する必要性が高いとはいえないこと、当該共有者の保護は、その使用に対する他の共有者の黙示の同意の認定や権利濫用法理等によって図りうること等があった。

反対意見を述べるのは、日弁連、広島弁、岡山司、個人2名である。その理由としては、少数持分権者の共有物を使用する権利を著しく制限するおそれがあり、特に、共有物が少数持分権者の生活の本拠や生計の手段になっている場合、当該少数持分権者に過酷な結果をも

たらずおそれがあること等があった。

### ③について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、静岡司、二弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、個人2名である。その理由としては、①本文の規律により、共有物の管理に関する事項を定めたのであれば、その変更も同様の規律によりなされるのが合理的であること、その定めにより共有物を利用する者に特別の影響を及ぼす場合にはその承諾を得ることを必要とすることによって当該共有者の保護を図ることができること等があった。

反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、「特別の影響」という文言・要件が不適切であること等があった。

そのほか、共有物の管理に関する事項についての定めの変更により、従前の定めに従って共有物を利用してきた者の利益が著しく害される場合には、権利濫用等の一般法理による保護を図る余地があるとの考え方もあり得ることから、ただし書を削除することも引き続き検討すべきであるという意見（二弁）や、適正な決定に基づいて共有物を使用している共有者の保護を図る必要性が高いため、「特別の影響」は広く解釈されるべきであるという意見（日弁連、神奈川弁）等があった。

### ④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、個人2名である。その理由としては、短期賃貸借の規律（民法第602条）と整合していること、第三者に対する長期間の使用権の設定は、処分と同視し得るものであるし、これを共有持分の価格の過半数で決することができるものとする、少数持分権者による共有物の使用、収益等が長期間にわたって制約されてしまい、妥当でないこと等があった。

反対意見を述べるのは、静岡司である。その理由としては、実務の扱いを変更する可能性があり慎重に検討を要すると考えられること等があった。

そのほか、地上権、地役権及び借地権（借地借家法第2条第1号参照）を本文④の規律の対象から除外すべきであるという意見（日弁連、広島弁）等があった。

### (注1)について

賛成意見を述べるのは、東弁、個人1名である。その理由としては、(注1)の前段は現行法を維持するものであり、後段は講学上共有物の処分行為とされている行為の規律を明確化するものであること等があった。

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、個人1名である。

反対意見を述べるのは、埼玉司である。その理由としては、講学上共有物の処分行為とされている行為の規律については、既に明確となっており、新たに規定を設ける必要はないこと等があった。

#### (注2) について

賛成意見を述べるのは、札幌弁、大阪弁である。その理由としては、管理行為により特別の影響を受ける者への保護を考慮すべきこと等があった。

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、二弁である。

反対する意見を述べるのは、東弁、岡山司、相続学会、大阪司、個人2名である。その理由としては、(注2)で挙げられた別案の規律が設けられた場合には、協議に基づかず占有する共有者について、いかなる事情があれば「特別の影響を及ぼすべきとき」にあたるかという解釈をめぐる争いを招くことや共有不動産の利用促進が限定的にならざるを得ないこと等があった。

#### (注3) について

賛成意見を述べるのは、札幌弁である。

反対意見を述べるのは、東弁、岡山司、日司連、大阪司、相続学会、個人2名である。その理由としては、「共有者の請求があるまで」というような第三者には予見し得ない不確定な期間これを存続させるべきではなく、法が明確に定める一定の期間に限り存続させるものとするのが望ましいこと、共有者の消滅請求を必要とすると、共有者にとって負担が重くなること等があった。

#### (注4) について

共有者全員の同意を得なければならないことに賛成する意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、岡山司、大阪司、相続学会、日司連、個人3名である。その理由としては、借地借家法が適用される借地権の設定は、変更又は処分と同視し得ること、建物の所有を目的とする土地の賃貸借等が5年という短期間しか存続し得ないとすると、期間が満了する際に建物を取り壊さなければならない事例が多くなり、妥当ではないこと、5年以内において借地権を設定する需要がそこまで高いとは思われないこと等があった。

そのほか、建物の賃貸借については、土地と異なり、3年を超えない範囲内での賃貸借の需要はあるものと考えられることや建物の収去の問題が生じないことから、3年を超える部分についてのみ無効とすることが考えられるという意見（大阪司）等があった。

#### (注5) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、大阪弁、日司連、個人1名である。その理由としては、私道の砂利道を舗装するなどの改良行為については、持分の過半数により決することが妥当な場合もあり得ること、多額の費用を要する場合に、少数持分権者の意向を無視して、当該少数持分権者に費用を負担させることは適切ではないこと等があった。

そのほか、共有私道の保存・管理等に関する事例研究会「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書（平成30年1月）」において、管理行為とされたものを明文化することや、変更行為と整理されたが、共有関係にある所有者不明土地の円滑な使用及び管理の観点から見直しをすること等について検討すべきであるとの意見（日弁連）があった。

#### (注6) 及び (注7) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、埼玉司、大阪司、相続学会、個人1名である。その理由としては、共有者全員の同意に基づき、民法が定める共有の規律を変更することは共有者内部においては、契約自由の原則から問題はないこと、共有者間における共有物の使用に関する合意の効力は、共有持分の承継人に対しても及ぶとされている（最判昭和34年11月26日民集13巻12号1550頁）こと、不動産に関する法律実務の現場では、①及び③の規律等と異なる取扱いを共有者間で合意すること等があった。また、当該共有者間の合意は、登記されれば、共有持分の特定承継人にも対抗することができるものとするべきであるという意見もあった。

(注6) について反対する意見を述べるのは大阪弁である。その理由としては、共有者全員の合意により、民法が定める共有に関する規律を変更できるとすれば、第三者との関係で、取引の安全を害する可能性があり、また、特定承継人にも予期せぬ不利益を与える可能性があることがあった。

#### (注8) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日司連、個人1名である。その理由としては、共有者が第三者をして共有物を使用させているときは共有者の使用と評価することに異論はないこと等があった。

### (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。**

引き続き検討することについて賛成する意見が多数であった。

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、個人2名である。その理由としては、少数持分権者に不測の損害を与えることを回避する観点から、何らかの手続保障制度を設けることが望ましい一方で、権利者の探索が容易でなく、探索のための費用も負担になっているという問題を踏まえ、過度に重い手続を設けることは相当ではないこと、共有者の一部に所在不明の者がいる等の場合については、協議（話し合い）が不要であることを明文で定める等の方策によらずとも、同意取得方法に関する特則等によっても対応が可能であり、この点について規定を設ける必要性は必ずしも明らかでないこと等があった。

反対意見を述べるのは、札幌弁、個人1名である。その理由としては、所在不明の共有者がいる場合の負担が大きいこと、事後に管理に関する事項の定めに対抗する共有者が過半数をもって、事後に、定めを変更する合意をすれば足りること等があった。

### (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。

#### ①から④までについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、二弁、神奈川弁、日司連、埼玉司、大阪司、兵庫司、静岡司、山形司、経団連、企業法研、ガス協会、鳥取県森林組合連合会、能登森林組合、個人3名である。その理由としては、現行民法の不備を補い共有物の利用を円滑にすることにつながることや、現状では不在者の同意を得るために不在者財産管理人の選任を要するが、裁判所への申立てと多額の予納金が必要となること等があった。

③に反対し、変更行為及び処分行為を同意取得の方法に関する新たな規律の対象に含めることに反対する意見（共有持分の喪失を伴わない変更行為及び処分行為もその対象行為から外すべきであるとする意見）を述べるのは、日弁連、東弁、大阪弁、広島弁である。その理由としては、共有持分の喪失を伴わない行為であっても、使用期間が長期となる使用权の設定行為など共有者に強大な影響力を及ぼすものまで、確答をしない共有者以外の意思であることは、財産権保障の観点から相当性を欠くこと等があった。

そのほか、③のうち処分行為を対象とすることに反対する意見（対象となる行為は、変更行為に限るべきであるとの意見）を述べるのは、全青司、千葉司であり、①に反対する意見（所在等が不明でない共有者に対する催告制度に反対する意見）を述べるのは、個人2名である。

#### (注1) (注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁である。そのほか、「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」の意義（探索の内容や程度を含む。）等について引き続き検討する必要があるとの指摘などがあった。

#### (注3) について

裁判所の決定がなくとも効果が生ずる案に賛成する意見を述べるのは、日司連、埼玉司、兵庫司、山形司である。その理由としては、管理に関する行為には共有者自らが使用する場合等も含まれるが、裁判所による手続を経なければならないとすると、手続に対する負担が大きくなることや、客観的な資料を収集し、行方が分からなければ足りること等があった。なお、関連して、後日の紛争防止、取引の相手方から要件充足の証明を求められた場合、賃借権設定の登記の申請に添付する登記原因の発生証明方法として必要である場合等のために、公的機関が証明する制度を設けるべきとの意見があった。

裁判所の決定を経なければ効果が生じないとの案に賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、神奈川弁、大阪司、企業法研、個人1名である。その理由としては、証拠評価及び事実認定をはじめとした実体的な審査を行う能力に優れた裁判所の事前関与を必要とすべきであることや、確答をしない共有者の利益を勘案しながら裁判所が変更又は処分の必要性や相当性を判断すべきであること、濫用を防止すべきであること等があった。

### (4) 共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等

共有物を使用する共有者と他の共有者の関係等に関し、次のような規律を設ける。

① 共有物を使用する共有者（(1)の規律に基づき決せられた共有物の管理に関する事項についての定めに従って共有物を使用する共有者を含む。②に

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。

#### ①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、日弁連、企業法研、広島弁、大阪弁、岡山司、埼玉司、相続学会、大阪司、日司連、個人2名である。その理由としては、過半数で決定できる管理に関する規律を設けたとしても、共有者の収益権は持分の価格割合に応じて、各共有者に帰属することには変わりはないこと、最高裁判例（最判平成12年4月7日集民第198号1頁）の考え方は基本的に妥当と考えられ、当該最高裁判例と軌を一にする①の規律も基本的には正当と考えられること等があった。

反対しないとする意見を述べるのは、二弁である。その理由としては、現行の規定の解釈によってもおおむね同様の帰結を導くことは可能と思われることから、新たに上記のような規定を設ける必要性は必ずしも明らかでないこと等があった。

反対意見を述べるのは、広島司、兵庫司、個人2名である。その理由としては、今まで平和的に共有物を管理していた共有者間に対価をめぐって紛争が生じる恐れがあること等があった。

そのほか、夫婦共有財産その他の家族間での共有の場合にも、常にこのような償還義務を認めると、共有物を使用する共有者に酷な結果をもたらすおそれがあるから、償還義務の発生要件及び効果（償還額の算定方法等）については、引き続き検討すべきである意見（日弁連）や、共有者間に別段の合意がある場合には本規律を適用すべきではないという意見（東弁、大阪弁、神奈川弁）等があった。

#### ②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、大阪司、日司連、個人1名である。その理由としては、共有物を使用する共有者以外の共有者の保護を図る観点から、善管注意義務を規定することは有益であること、後段については不法行為責任の具体化として明文化することはルールのもつ明確として有益であること等があった。

反対意見を述べるのは、相続学会、個人2名である。その理由としては、本規律を設けることにより、共有者が、共有物について従前に比べて重い義務を負うことになること等があった。

反対しないとする意見を述べるのは、二弁である。その理由としては、現行の規定の解釈によってもおおむね同様の帰結を導くことは可能と思われること等があった。

そのほか、共有財産には、例えば夫婦間の共有財産等、性質を異にする様々な形態のものが包含されており、その全てについて一律に中間試案の規律を適用することは必ずしも妥当でないとの考え方もあり得るとの意見（二弁、日弁連）等があった。

#### (5) 共有者が選任する管理者

共有者が選任する管理者に関し、次のような規律を設ける。

##### ア 選任の要件等

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

##### イ 管理者の職務等

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

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

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

##### ウ 管理者の権限等

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

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

##### エ 管理者の解任

管理者の解任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。

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

##### オ 委任に関する規定の準用等

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

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

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

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

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

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

#### アについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、日司連、東京司、埼玉司、千葉司、大阪司、兵庫司、岡山司、経団連、相続学会、企業法研、個人5名である。その理由としては、共有者が多数にわたったり、共有者間の関係が希薄であったりする場合等には、その都度適時に同意を得ることが難しく、適時に適切な管理行為を行うことが困難な場合があることや、第三者が共有物の管理に関する事項について共有者と契約等をする場合にも複数の共有者と別々に交渉を行う必要が生じ、煩瑣となる場合があること、管理者の選任は共有物の管理の一つの形式であること等があった。

反対する意見（共有者全員の一致を要求すべきとの意見）を述べるのは、個人1名であった。その理由としては、少数共有者が管理者の設置や人選に反対している場合に、それに反して管理者を選任することに正当性があるとは思えないこと等があった。

#### イについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、埼玉司、大阪司、兵庫司、岡山司、経団連、企業法研、個人3名である。その理由としては、共有者が共有物の管理に関する事項について定めをした場合には、管理者がこれに従うのは当然であること等があった。

なお、(注1)に関し、共有者全員の同意又は共有者間の定めがあることを前提とした行為があることに注意する必要があるとの指摘や、管理に関する事項についての定めがない場合については、管理者が定めることができる範囲などに限定を加えることを検討すべきなどの意見があった。

#### ウについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪弁、札幌弁、神奈川弁、日司連、埼玉司、大阪司、兵庫司、経団連、企業法研、個人3名である。その理由としては、現行民法でも、共有者が管理者を選任し、共有者全員から個別に同意を得て共有物の変更又は処分をすることはでき、今回の提案は、権限を明確にするものである（なお、第1の1(3)につき裁判所の決定を必要とすべきとの立場をとれば第1の1(3)と同様の規律を置くこととしているウ②後段も同様に裁判所の決定を必要とする立場をとることになるとの指摘もあった。）こと等があった。

ウ②後段のうち第1の1(3)③に対応する制度をとることに反対する意見を述べるのは、日弁連、広島弁、相続学会である。その理由としては、対象となる変更行為又は処分行為の範囲を限定すべきであること等があった。

なお、(注)に関し、賛成意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、持分の価格の過半数の決定で選任される以上は、権限も同様の決定で制限することができること等があった。

#### エについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、日司連、埼玉司、大阪司、兵庫司、経団連、相続学会、企業法研、個人1名である。その理由としては、持分の価格の過半数の決定で選任される以上解任も同じ要件とすべきであることや、管理人の解任要件が明確である必要があること等があった。

反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、管理者の解任は、管理者との間で委任契約を締結した者に限りすることができること等があった。

#### エ(注)について

裁判所に対する解任請求権を認めるべき、又は認める方向で引き続き検討すべきとの意見を述べるのは、日弁連、東弁、大阪弁、相続学会、個人2名である。その理由としては、管理者の選任後に共有者の一部が不明となり、持分価格の過半数による意思決定が困難になった場合に、管理者が管理を怠り、又は不適切な管理を行っているときであっても、当該管理者を解任できなくなるおそれがあること等があった。

裁判所に対する解任請求権を認めるべきではないとの意見を述べるのは、日司連、埼玉司である。その理由としては、選任について共有者の自治に委ねる以上、解任についても共有者の自治に委ねるべきこと等があった。

#### オについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、埼玉司、大阪司、兵庫司、岡山司、経団連、企業法研、個人1名である。その理由としては、管理者の行為の効果が共有者全員に及ぶ以上、管理者がその職務を行うにあたり善管注意義務を負うとするのが妥当であることや、管理者は自己の職務の範囲内で共有者を公平に扱う必要があること等があった。

反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、管理者は、自らに管理を委託した者との間において、善管注意義務を負うべきこと等があった。

そのほか、辞任及び退任に関する委任の規定を準用することに反対する意見を述べるのは、日司連である。その理由としては、管理者はいつでも辞任することができること、委任終了事由を退任事由と同視することには疑問があること等があった。

#### (後注1)について

賛成意見を述べるのは、東弁、全青司、埼玉司、千葉司、個人1名である。その理由としては、適正な管理という視点からすると、専門職の選任が適当とされる場合もあること等があった。

**(後注2) について**

賛成意見を述べるのは、東弁、個人1名である。

**(後注3) について**

対象を限定すべきではない、又は限定すべきではない方向で検討すべきとの意見を述べるのは、東弁、大阪弁、個人1名である。その理由としては、任意で管理者を選任し得る共有物を不動産に限定する必要はないこと等があった。

**(後注4) について**

登記事項とすることに賛成する意見を述べるのは、大阪弁、札幌弁、日司連、静岡司、岡山司、個人2名である。その理由としては、取引に入る第三者にとっては、管理者が真に権限を有しているか否かを外部から確認できることが重要であること等があった。

登記事項とすることに反対する意見を述べるのは、全青司、千葉司である。その理由としては、管理人を登記することによる効力が明らかでなく、管理人には管理権限までしかないので第三者に対して公示する必要性が高くないこと等があった。

なお、管理者の選任を証明する方法として登記事項とすることは、取引の安全に資する可能性があるから、引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁である。

**(後注5) について**

共有者全員の同意を得なければならないものとすることに賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁である。

訴訟の追行については、持分の過半数の同意で足りるとすべきであるとの意見を述べるのは、大阪弁である。その理由としては、管理者は持分の過半数で選任することができるのであるから、訴訟の追行においても、全員の同意までは不要と考えることや、全員の同意が必要となれば、管理者を被告とする訴訟が困難となる場合があること等があった。

**(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。

#### アについて

意見が分かれたが、裁判所による管理人の選任を認めることに反対する意見がやや多かった。

裁判所による管理者の選任を認めることに賛成、又は認める方向で検討すべきとの意見を述べるのは、大阪弁、企業法研、ガス協会、個人2名である。その理由としては、選任を求める利害関係人（共有者、第三者）がいるのであれば、裁判所による管理人の選任を認めてもよいことや、裁判所が選任する共有物の管理者などの制度が構築されれば、過半数で決定できる管理行為への対応がスムーズに進むこと、共有者の持分が各2分の1である場合には、何らかの制度がなければ解決しないこと等があった。

裁判所による管理者の選任を認めることに反対する意見を述べるのは、東弁、札幌弁、広島弁、大阪司、京都司、兵庫司、石川司、相続学会、個人1名である。その理由としては、このような管理者の選任を認めることは私的自治の原則に反する可能性があることや、管理人の選任により申立てに関与しなかった共有者の権限が失われることとなれば、個人の権利保障との関係で大きな問題になること、管理人選任の妥当性について裁判所に困難な判断を強いる結果になること、検討中の他の制度により一定の手当を払うことができ、不在者財産管理制度や、民事保全等の現行の枠組みで対応可能であること等があった。

また、引き続き検討すべき、又は慎重に検討すべきとの意見を述べるのは、日弁連、二弁、神奈川弁、広島弁、日司連である。

そのほか、本制度に限らず、新設が検討されている複数の管理制度（所有者不明土地管理制度等、管理不全土地管理制度等）について、複数の管理制度の権限、優劣関係、管轄等を整理することなく各制度による管理者の選任を可能にした場合、管理者の権限が競合する事態が生じるとの意見（最高裁）もあった。

#### イについて

意見が分かれたが、認めることに反対又は慎重である意見がやや多かった。

認めることに賛成又は認める方向で検討すべきとの意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、大阪司、埼玉司、個人2名である。その理由としては、共有私道のように継続的な管理を必要とし、かつ、共有物分割請求が十分な救済手段にならない共有物について共有者間の意見が対立した場合（特に持分が2分の1ずつの場合）、共有者間の利害調整を行う管理者の必要性が高いこと、内部で合意形成できない場合には、管理不全に陥ることを避ける必要があること等があった。

認めることに反対又は慎重である意見を述べるのは、二弁、札幌弁、日司連、京都司、兵庫司、石川司、相続学会、個人2名である。その理由として、共有物の管理については、あくまで共有者の自治に委ねるべきであることや、共有者間での意見対立があり、管理に関する規律を過半数で決定することができない場合に、選任された管理者の権限の範囲が不明であり、かつ、その権限の根拠もわからないこと、管理人選任の妥当性について裁判所に困難

な判断を強いる結果になること、検討中の他の制度により一定の手当を図ることができ、不在者財産管理制度や、民事保全等の現行の枠組みで対応可能であること等があった。そのほか、引き続き検討すべきとの意見を述べるのは、東弁、広島弁、神奈川弁である。

## (7) 裁判所による必要な処分

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

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

制度を設けることに反対又は慎重に検討すべきとの意見が多数であった。

制度を設けることに賛成する意見を述べるのは、埼玉司、企業法研、個人1名である。その理由としては、自律的解決が見込めないから、裁判所による関与が必要となることや、共有者間の感情的対立が激しいものの、共有物の分割が難しいといった事態は想定し得るので（例えば、著作権の準共有の場面等）、かかる制度の存在意義はあること等があった。

制度を設けることに反対又は慎重に検討すべきとの意見との意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪弁、広島弁、日司連、兵庫司、札幌弁、石川司、相続学会、個人3名である。その理由としては、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、共有物分割をすることが難しいときとの要件のみで、裁判所が、共有物の管理に関して必要な処分を命ずることについては、共有者の自治を前提とする共有物の管理制度において必要性と妥当性に疑義があることや、共有物分割の手續が用意されており、手当も可能と考えられるし、必要に応じ、共有物分割請求を本案とする保全処分の範囲内で対応すべきであること、共有者間で意見が対立する状況下で、裁判所がどのような基準に従って処分の要否や内容に関する判断を行うべきか判然とせず、実際に判断をする際には困難が生じることが予想されること等があった。

そのほか、引き続き検討すべきとの意見（大阪司）や、積極・消極両面から引き続き慎重に検討すべきとの意見（日弁連）等があった。

## 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。

#### (1) ①～⑤について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、企業法研、広島弁、二弁、神奈川弁、埼玉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、個人2名である。その理由としては、「全面的価格賠償」の方法が認められるとした最判平成8年10月31日民集50巻9号2563頁を踏まえるもので、分割方法の多様化、弾力化を図るものと評価でき、特に、「価格賠償」については、民法に明文の規定がないことから、明文の規定を置く必要性も存すること、⑤については、全面的価格賠償の方法が認められる場合には、その後、持分を取得する者と持分を失う者との間で、金銭の支払や物の引渡し及び登記の移転等が行われることになるから、

かかる規定が必要になること等があった。

反対意見を述べるのは広島司、③④について反対する意見を述べるのは個人1名、④について反対する意見を述べるのは大阪弁である。その理由としては、現物分割を否定する事情がない場合であっても、裁判所が相当と認める場合に、競売による換価分割を認めるべきであること等があった。

そのほか、分割が不適切な事情がある場合には、分割を認めない判決ができる余地も残すべきであるという意見（札幌弁）、分割後の共有物に利用権を創設することにより柔軟な解決を図ることも認めるべきであるという意見（大阪弁）、③について「共有者が利用していない土地」や「一人又は複数の共有者が3分の2以上の持分を取得している土地」など、一定の要件を満たす場合には、賠償分割によるべきことを明記すべきであるという意見（経団連）等があった。

#### 〔注1〕について

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、個人1名である。その理由としては、共有物の分割方法の検討順位については、事案によって事情は様々であり一義的に定めることは難しいこと等があった。

そのほか、分割方法の検討順序について、全面的価格賠償を優先する規律を設けた場合、現物分割が相当である事案においても、全面的価格賠償によるか否かをめぐり、価格の当否を判断する必要が生じ、争点が複雑になるおそれがあるという意見（最高裁）等があった。

#### 〔注2〕について

賛成意見を述べるのは、広島弁、大阪弁、兵庫司、個人2名である。その理由としては、共有関係は相続を原因とするものが多く、共有物分割は親族間紛争に起因する場合が少なくないため、調停に親和性が高いこと等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、埼玉司、東京司、日司連、個人2名である。その理由としては、裁判による共有物分割は、固有必要的共同訴訟の規律が働き、手続負担が重いという問題があるため、更に民事調停を必須とされると、非協力者がいても必ず調停を付すことを強制することになりかねず、早期解決という法改正の趣旨に逆行すること等があった。

そのほか、土地の価格や分割方法に争いがある場合については専門家調停委員の活用が、人間関係の調整については一般調停委員の活用が考えられ、付調停にする事案も少なくないとの意見（最高裁）があった。

#### 〔注3〕について

慎重に検討することについて賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、共有物分割について、終局判決にて任意売却を命じると、売却が実現するまで共有状態が続くだけでなく、売却ができなかった場合の対応が困難となり得る一方、和解協議の過程で管理者を選任して任意売却を実現するケースも想定しうるから、双方の効果等を踏まえる必要があること等があった。

反対する意見を述べるのは、埼玉司である。その理由としては、裁判所が直接売却する方

法や、これまでの価格賠償的分割などの方法があるにもかかわらず、別に売却のための管理人を定めることは、迂遠であること等があった。

そのほか、売却ができない場合や事後的に不適當になった場合に対応することが困難であり、判決による全面的な解決の機会を失うおそれもあるという意見（最高裁）や、管理者の責任や権限を一義的に定めることは困難であるという意見（大阪弁）等があった。

#### 〔注4〕について

賛成意見を述べるのは、東弁、広島弁、大阪弁、神奈川弁である。その理由としては、判例による共有物分割方法の多様化、弾力化の明文化であることがあった。

#### 〔注5〕について

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、東弁、広島弁、大阪弁、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、分割方法の多様化、弾力化に資する可能性があることがあった。

そのほか、現在は実務上の工夫により、一部の共有物について弁論を分離した上で和解するなどして対応することが可能であるが、規律を設けると、かえって上訴の可否、弁論の分離との関係等が複雑になるほか、上訴を認める場合、他の財産の分割手続を中断せざるを得ず、手続全体の解決が遅延するおそれがあるという意見（最高裁）等があった。

## (2) 所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

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

### ア 所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等

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

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

a 所在不明共有者の持分を自己に譲り渡すべきこと

b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を自己に付与すべきこと

② ①aの請求により、請求をした共有者が所在不明共有者の持分を取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求するこ

とができる。

- ③ ①bの請求により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に譲渡した場合には、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

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

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

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

【乙案】① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときであって、当該共有者(以下「所在不明共有者」という。)以外の共有者の一人から請求があるときは、裁判所は、請求をした共有者に所在不明共有者の持分の時価(bの処分をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額)として相当と認められる金額を供託させて、次の各処分を命ずることができる。

a 所在不明共有者の持分を請求をした共有者に取得させること

b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を請求をした共有者に付与すること

- ② ①aの処分により請求をした共有者が所在不明共有者の持分を

取得したときは、所在不明共有者は、請求をした共有者に対し、所在不明共有者の持分の時価相当額の支払を請求することができる。

- ③ ①bの処分により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に移転させたときは、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に依じて按分して得た額の支払を請求することができる。

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

(注6) 【乙案】において、裁判所が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。

## (2)アについて

乙案に賛成又は乙案を採用する方向で検討することに賛成する意見が多数であった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、経団連、日行連、個人1名である。その理由としては、裁判所の決定により法的効果が生ずることとすると、裁判による共有物分割や財産管理等の手續と同様に時間や費用が多大にかかることになることや、金額の算出式を政省令などにおいて定め、その額を供託することをもって要件充足とし、画一的処理をする方が迅速かつ妥当であること、裁判所の関与を設けるのではなく、所在不明等の調査方法等を明確に規定すべきであること等があった。

乙案に賛成又は乙案を採用する方向で検討することに賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、広島弁、全青司、日司連、東京司、埼玉司、京都司、兵庫司、岡山司、静岡司、石川司、相続学会、企業法研、鑑定協、個人9名である。その理由としては、共有者の持分権を喪失させる制度であるから、所在不明者であることの認定は慎重に行い、供託金額の相当性が確保される制度とするべきであること、裁判所は、証拠評価及

び事実認定をはじめとした実体的な審査を行う能力に優れていること等があった。

乙案に賛成しつつ、① bは不要との意見を述べるのは、千葉司である。その理由としては、第三者に譲渡する場合には、① aにより持分を取得し、第三者に譲渡すれば足りること等があった。

そのほか、制度創設に賛成する意見を述べるのは、鳥取県森林組合連合会である。

制度創設に反対する意見を述べるのは、札幌弁、大阪司、広島司、個人2名である。その理由としては、不在者財産管理人を選任し、共有物分割で対応することで足りることや、憲法により保障される財産権に対する最も重大な干渉であるから、その干渉が公共の観点から是認される相当な理由が必要となるが、共有者が他の共有者の所在を知ることができないことをもって、公共のために必要であるとはいえないこと等があった。

## 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。

### (2) イについて

アの乙案と同じ制度を置くことに賛成する意見が多数であった。

アの乙案と同じ制度を置くことに賛成する意見を述べるのは、東弁、大阪弁、日司連、埼玉司、静岡司、相続学会、企業法研、個人3名である。その理由としては、アで乙案を採用すべき理由と同じもの等があった。

反対意見を述べるのは、札幌弁、広島司、石川司、個人1名である。その理由としては、現在存在する所有者不明分については、別途の特別法で対応することや、不特定共有者が存在する場合は、他の共有者を全く特定できず、共有関係にある人数も分からないわけであるから、提供するための時価相当額が算定できないこと等であった。

そのほか、引き続き検討すべきとの意見（日弁連、二弁、神奈川弁、兵庫司）があった。

(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ものである。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。

#### （後注1）について

戸籍簿や住民票など書面による調査を優先すべきであり、現地調査を必須とすべきではないとの意見（東弁）や、戸籍を調査しても相続人が判明しない場合や戸籍の調査によって判明した相続人が全て相続放棄をした場合は、特別縁故者の保護などの観点から、民法第951条以下の相続財産管理の手続を経るべきであるとの意見（大阪弁）等があった。

#### （後注2）について

賛成意見（東弁）や、弁済供託に位置付けることに賛成する意見（大阪弁）があったほか、供託に係る供託金還付請求権の消滅時効については、起算点の解釈を含めて検討すべきであるとの意見（日司連）等があった。

#### (後注3) について

持分取得等の効果発生に先立ち、二度（事件係属時・決定時）の公告手続を経ることとし、その期間は、現行の相続財産管理人の選任公告や請求申出にならば、各2ヶ月としてはどうかとの意見（東弁）等があった。

#### (後注4) について

複数の請求があった場合に按分して持分を取得することに賛成（東弁）や、（後注4）記載の手続を設けるべきとの意見（大阪弁）のほか、請求をした共有者以外の共有者に上記機会を保障する観点から、裁判所に非訟事件が係属した時及び決定時の計2回、公告が必要としてどうかとの意見（東弁）があった。

#### (後注5) について

対象を不動産に限定すべきであるとの意見を述べるのは、大阪弁である。そのほか、リゾート施設やゴルフ場の運営会社が倒産したが、再生の見込みはあるケースにおいて、複数の所在不明共有者や不特定共有者がいる場合に施設利用権（会員権）の取得等についても本制度を利用できれば、再生が容易となり得るケースも考えられるとして、引き続き検討すべきとの意見（東弁）があった。

## 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

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。

#### (1) ア本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、神奈川弁、広島弁、日司連、東京司、千葉司、兵庫司、大阪司、静岡司、埼玉司、奈良司、全青司、岡山司、岐阜調、企業法研、経団連、相続学会、個人5名である。その理由としては、所有者の利益を保護しつつも、十全な管理がされずに周囲に悪影響を及ぼす所有者不明土地の減少に寄与するだけでなく、

土地の社会経済上の効用を促進するものとして意義があること等があった。

反対意見を述べるのは、札幌弁、広島司、京都司、個人3名である。その理由としては、所有者不明土地管理人及び所有者不明建物管理人の職務は、現行の不在者財産管理人の職務と重なる部分が多く、新たな制度を導入する必要はないこと等があった。

そのほか、申立権者に関し、その範囲を明確にすべきとの意見（企業法研、個人、岐阜調）や、一律に規定せずに総合的に判断ができるようにすべきとの意見（個人）等があった。

#### (1)ア（注1）について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、大阪司、千葉司、個人1名である。その理由としては、所有権を制限する制度であり、所有者探索に必要な調査を尽くしてもなお所有者が不明または所在不明である場合を要件とすることは妥当であること等があった。

そのほか、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法と民法で、所有者不明の要件が異なるべき理由がないのなら、要件は同一とするのがよいのではないかとの指摘（個人）等があった。

#### (1)ア（注2）について

賛成意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪司、個人1名である。その理由としては、土地所有者が法人でない社団又は財団である場合の内容として適切であること等があった。

反対又は慎重に検討すべきとする意見を述べるのは、日弁連、大阪弁である。その理由としては、構成員の一部のみを特定でき所在を知ることができたとしても、団体内部の自治が働かない場合が想定されることから、その要件は厳格に過ぎ、制度自体の利用の大きな障害となる可能性があること等があった。

#### (1)ア（注3）について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、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に有意な差が生じるかを明らかにしつつ検討すべきこと等があった。

反対又は慎重に検討すべきとする意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、東弁、二弁、全青司、東京司、千葉司、大阪司である。その理由としては、場面を細かく区分することで制度の複雑化・硬直化を招く懸念があるため、別個の規律とすることは慎重に検討すべきこと等があった。

#### (1)ア（注4）について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、神奈川弁、千葉司、大阪司である。その理由としては、共有者の一部が不明である場合、他の共有者は変更・処分ができず、管理行為ができない場合も生じ得るため、提案の管理制度の対象とすることは妥当であること等があった。

#### (1)ア（注5）について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、神奈川弁、千葉司、大阪司である。

その理由としては、遺産共有の場合を除外する必要はないことや、土地管理人が遺産分割の当事者となることは管理人の本来の役割を超えること等があった。

(1)ア(注6)について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、神奈川弁、奈良司、全青司、千葉司、大阪司である。その理由としては、土地管理命令の内容（管理方法や期間などを含む）の決定を裁判所に委ねることで適切な管理の設定に資すると考えられ、また、状況に応じた対応を可能とするため、管理命令の変更についても規定を置くのが望ましいこと等があった。

イ 土地管理人の選任・権限等

- ① 裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、土地管理人を選任しなければならない。
- ②【甲案】 ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。  
【乙案】（土地管理人が選任された場合には、その旨の登記をすることを前提として）①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属する。
- ③ 土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。
  - a 保存行為
  - b 土地の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ④ ③の規律に違反して行った土地管理人の行為は、無効とする。
- ⑤ 土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすることができる。

(注1) ②の【甲案】及び【乙案】につき、所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで別異に解するとの考え方もある。

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

(注3) ⑤は、土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されてい

るときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する。

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

#### (1)イ①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、静岡司、大阪司、日司連、企業法研、相続学会である。その理由としては、管理人を選任しないことは想定できないため、管理命令において管理人を選任することを明示するのが妥当であること等があった。

#### (1)イ②本文について

乙案に賛成する意見が多数であった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、静岡司、石川司、個人1名である。その理由としては、土地所有者に対する過剰な制約を回避する観点からは、土地所有者から管理処分権を奪わないのが望ましく、このような制度設計としても、管理人に管理処分権が与えられるから、その土地を適切に管理処分することができ、また、表見代理の規定等により取引の相手方の保護を図ることもできること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、神奈川弁、埼玉司、奈良司、全青司、東京司、千葉司、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、相続学会、日行連、個人5名である。その理由としては、法的安定のためには管理処分権を管理人に専属させることが望ましく、選任登記を前提とすれば、所有者と取引した者が不測の損害を被る可能性も低いこと等があった。

#### (1)イ②(注1)について

反対又は慎重に検討すべきとの意見を述べるのは、東弁、神奈川弁、大阪弁、東京司、千葉司、大阪司である。その理由としては、所有者を特定できない場合とその所在が不明である場合とで土地を管理する必要性に決定的な差異があるとはいえないこと等があった。

#### (1)イ③及び④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、日司連、大阪司、神奈川弁、相続学会、企業法研である。その理由としては、本文③につき、土地管理制度は、所有者不明の場合に、土地を適切に管理するための制度であるから、所有権を不当に制限しすぎないように、土地管理人の権限は保存行為や(土地の性質を変えない範囲の)利用・改良行為とすることが妥当であり、また、処分行為等上記権限を越える行為については、所有者の保護の観点から、裁判所の許可を必要とすることが妥当であること、本文④につき、本文③に違反した場合の土地管理人の行為の効力は制度本来の枠を超えるものであるから無効とし、ただし取引の安全上善意の第三者には対抗できないこととするのが相当であること等があった。

また、権限外行為に関する許可の基準が明確ではないとの意見（最高裁）等があった。

#### (1)イ（注2）について

前段の考え方に賛成する意見を述べるのは、神奈川弁である。その理由としては、第三者保護について、常に無過失が不要とはいえず、また、不在者財産管理人等と異なる規律が必要である根拠も示されていないことから、表見法理によって対応すべきこと等があった。

後段の考え方に賛成する意見を述べるのは、東弁、大阪弁、二弁、大阪司、千葉司である。その理由としては、表見代理の規律によると、取引の相手方の無過失を要することになると考えられるが、所有者不明土地問題の解決促進に向けて、所有者不明土地の取引の安全がより図られるべきこと等があった。

#### (1)イ⑤及び（注3）について

土地管理人が選任されている場合には、土地管理人のみを訴えの原告又は被告と認めるべきとする意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、相続学会、企業法研である。その理由としては、例えば、当該土地の隣地住人が越境等の妨害排除を求める場合や取得時効などでは訴訟が必要になる可能性があるが、管理人相手に訴訟をすることができなければ、管理制度を作る趣旨が没却されること等があった。

一定の留保をつけて賛成する意見を述べるのは、日司連である。その理由としては、土地管理命令の内容によっては、応訴後の対応に支障が生ずることを念頭に置いて運用を整備すべきであること等があった。

土地管理人が選任されている場合には、土地管理人のみを訴えの原告又は被告と認めるべきとする意見を述べるのは、東弁、大阪司、日弁連、大阪弁、二弁、神奈川弁、岡山司、千葉司、全青司、個人2名である。その理由としては、不明である所有者を被告として公示送達によって処理するよりも、土地管理人のみを被告と認めた方が、所有者の手続保障の観点から相対的に適切であることや、土地管理人が登記により公示されていれば、訴え提起者に生じる負担は大きくないこと等があった。

そのほか、土地管理人と所有者の双方に訴訟提起が可能であるとした場合、訴訟が別個に係属するなどして裁判実務上混乱が生じるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

### 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。

#### (1)ウ①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、広島弁、大阪司、神奈川弁、静岡司、埼玉司、全青司、日司連、相続学会、企業法研である。その理由としては、土地所有者と利害関係人の双方に一定の配慮をする必要があることから、土地所有者のみならず利害関係人に対してもその義務を負う必要があること等があった。

反対意見を述べるのは、大阪弁である。その理由としては、所有者の所在判明を土地管理命令の取消事由とする以上、善管注意義務を負うべき相手方は所有者であること等があった。

#### (1)ウ②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、静岡司、埼玉司、全青司、日司連、相続学会、企業法研である。その理由としては、常に共有者ごとに土地管理人を選任するとすれば手続費用等の負担が大きくなりすぎるため、公平義務を課した上で、一人の土地管理人の選任を可能とすることには合理性があること等があった。

また、土地管理人に無限の対応を求めることは相当ではなく、権限の範囲内での最大限の努力をすれば足りるとする趣旨であることを前提として賛成するとの意見（東弁）があった。

反対意見を述べるのは、札幌弁である。その理由としては、利益相反の場面もあり得るので、規定は置くべきでないこと等があった。

### 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することができる。

#### (1)エについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、静岡司、埼玉司、大阪司、日司連、相続学会、企業法研である。その理由としては、土地管理人は職務として対象土地を管理するものであるから、職務に応じた報酬を受けることは当然と考えられ、また、管理対象土地の管理等により生じた財産をその原資とすることについても、管理命令を発することとなったのは当該土地所有者（又は持分権者）が所在不明だからであることを考えるとやむを得ないこと等があった。

そのほか、対象土地から報酬等が捻出できない場合の申立人の予納義務の有無や申立人が予納義務に応じないときの規律が明らかでないとの意見（最高裁）等があった。

### 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。

#### (1)オについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、静岡司、大阪司、日司連、全青司、相続学会、企業法研である。その理由としては、管理業務において金銭が生じた場合、所有者が現れない限り、土地管理人がいつまでも当該金銭を保管する必要があるとすると、その金銭は管理費用や報酬に費消され経済合理性に欠けるため、当該所有者のために当該金銭を供託することができるとするのが妥当であり、また、供託の事実を所有者等に認識できるように、公告しなければならないとするのが妥当であること等があった。

#### 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。

#### (1)カ本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪弁、広島弁、日司連、大阪司、相続学会、企業法研、個人1名である。その理由としては、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いう事由が解消されるときは、土地管理人に管理をさせる理由が失われるから、裁判所により手続を終了させる規定を置くのが相当であること等があった。

条件付きで賛成の意見を述べるのは、日弁連、神奈川弁である。その理由としては、所有者を知ることができないとして土地管理人が選任された場合において、所有者が判明したもののその所在が不明であるときに、常に管理命令を取り消した上で、所有者の所在不明を理由に改めて土地管理人を選任することは迂遠であること等があった。

そのほか、「管理を継続することが相当でなくなったとき」の判断基準が明確でないとの意見（最高裁）等があった。

#### (1)カ（注）について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、大阪司、企業法研である。その理由としては、類似の規定と同様に、土地管理人の辞任、解任等に関する規律を設けるべきであること等があった。

そのほか、社会的要請に基づく側面もある土地管理人であるので、その辞任には一定の制限が必要であるから、土地管理人の辞任には裁判所の許可を要件とする等一定の制限をかけ

るべきであるとの意見（静岡司）があった。

## 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。

### (1) キ本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、埼玉司、静岡司、奈良司、大阪司、石川司、企業法研、個人1名である。その理由としては、土地管理人が土地を管理するにあたり、土地所有者の有する動産が支障となる場面は容易に想定されるものであり、簡便な方法により処分する手段を用意する必要があること等があった。

また、「土地の管理のために必要があるとき」との要件を加えることを条件に賛成する意見を述べるのは、全青司である。

そのほか、土地上の動産の所有権の認定には困難を伴うことが想定され、所有者が不明である場合の取扱いや公告の要否等に関する何らかの手続的規律を設けないと実務上支障を生じるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

### (1) キ（注）について

賛成意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、静岡司、埼玉司、奈良司、大阪司である。その理由としては、対象とされた土地上の動産の所有者が不明である場合、土地管理人がその動産の管理処分権を有しないとすれば、仮に当該動産の価値が低いとしても、当該土地を売却するときは、当該動産を別途保管する等、土地管理人の管理が継続し、その管理費用も増加するが、他方、その動産の所有者の保護の必要もあることから、裁判所の許可を要件として、必要がある場合には、土地管理人が当該動産を処分できる旨の規律を設けるのが妥当であること等があった。

条件付きで賛成の意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、土地上の動産処分は本来的には土地管理人の権限外行為であり、所有者の特定調査が十分に行われないおそれもあることから、動産の所有者の特定が困難と認められる場合に土地の管理の延長上としての処分権限を認めるための要件は相当厳格なものとするべきであること等があった。

反対意見を述べるのは、札幌弁、神奈川弁、石川司、全青司である。その理由としては、土地所有者には認められていない権限を、代理人である財産管理人が有することになることや、動産の所有者が不明である場合には、現行法に基づき、土地管理人において公示送達による訴訟ないし無主物等の判断を行い処理すべきであること等があった。

## (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。

### (2) 本文について

意見が分かれた。

甲案に賛成する意見を述べるのは、大阪弁、岡山司、埼玉司、奈良司、山形司、全青司、千葉司、東京司、石川司、空家協、日行連、個人2名である。その理由としては、所有者不明建物が借地上の建物であるケースが多数存在しており、乙案では対応できないこと、所有者不明の特定空家が増加しつつあり、今後も急増することが予想されること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、二弁、神奈川弁、静岡司、兵庫司、大阪司、日司連、企業法研、相続学会、個人1名である。その理由としては、底地である土地とは別途に建物のみを管理命令の対象とする場合には、地代の支払（債務の弁済）の問題等が発生する可能性が高いことや、所有者不明建物については賃料が未払である蓋然性が高く、建物のみを管理する建物管理人には支払の原資が確保されていないため、建物の収去を避け得るのは、土地建物が同一人の所有に属する場合であること等があった。

丙案に賛成する意見を述べるのは、札幌弁、広島司、個人3名である。その理由としては、所有者不明建物についても、処分等まで可能とする不在者財産管理制度の改正で対応することにより足りること、建物の場合には、土地と異なり、管理の負担や費用がより多くかかるのが通常であり、管理人による管理には実際上多くの困難が伴うと想定されること、空家特措法

などで対応すべきこと等があった。

そのほか、管理人による管理を命ずる処分、管理人の権限、管理人の報酬等及び管理命令の取消しについて、(1)と同旨の意見（最高裁）等があった。

#### (2) (注1) について

区分所有建物の専有部分及び敷地利用権を対象とすることに賛成する意見を述べるのは、全青司、千葉司、個人1名である。その理由としては、区分所有建物に関しても区分所有者が所在不明になり管理に支障が生ずることは当然に考えられること等があった。

区分所有建物の専有部分及び敷地利用権を対象とすることに反対又は慎重に検討すべきとの意見を述べるのは、日弁連、東弁、大阪弁、札幌弁、埼玉司、広島司、京都司、石川司、日行連、個人1名である。その理由としては、区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を管理命令の対象とすると、複雑な権利関係が生ずることや、区分所有建物については、区分所有者間で定めた管理規約に基づき、区分所有者間の内部自治で処理すべきこと等があった。

#### (2) (注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁、大阪弁、千葉司である。その理由としては、建物につき管理命令の対象とする場合にも、管理の開始、管理人の権限等について設けるべき規律は基本的に土地の場合と同様と考えられること等があった。

そのほか、建物の管理が必要となる場合の多くは、建物が極めて危険な状態になっていたり、建物の存する土地を新たに活用したい場合等、建物を取り壊すことが前提となっていると考えられることから、乙案はもちろん、甲案であっても建物を取り壊すことについて許可を与える制度設計をすべきとの意見（経団連）等があった。

## 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ということについても、検討する。

#### (1) 本文について

意見が分かれたが、賛成意見が多かった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、二弁、大阪弁、神奈川弁、静岡司、埼玉司、千葉司、兵庫司、大阪司、日司連、岐阜調、企業法研、経団連、個人5名である。その理由としては、管理不全土地に対する新たな調整原理の導入は、社会経済情勢の変化や現行制度を踏まえ必要であることや、現行法でも物権的請求権に基づき是正を求めることはできるが、継続的な管理が必要となるケース等で必要性が認められること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、札幌弁、広島司、京都司、奈良司、全青司、東京司、相続学会である。その理由としては、土地所有者が判明しているにもかかわらず土地管理人を選任するという事は、手續保障をいかに尽くそうと、土地所有者の所有権侵害を正当化することはおよそ困難であることや、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おそれがあること等があった。

そのほか、申立ての要件が抽象的で、判断基準や考慮要素が明確ではないとの意見（最高裁）等があった。

#### (1) (注1) について

引き続き検討することに賛成とする意見を述べるのは、大阪弁、個人1名である。

補充性要件を不要とすべきとする意見を述べるのは、日弁連、二弁、千葉司である。その理由としては、他の管理方法でも対応が可能だとしても、管理人選任が最も迅速かつ合理的である場合も考えられること等があった。

補充性要件を必要とすべきとする意見を述べるのは、埼玉司である。その理由としては、基本的には、所有者に対して是正措置を求める訴えを提起するなどして権利を実現すべきとも考えられるため、侵害を防止することが困難であることを要件として付加すべきであること等があった。

(1) (注2) について

賛成意見を述べるのは、大阪弁、二弁、大阪司である。その理由としては、土地の状態、近隣住民の被害状況等により手続を選択できるようにすべきこと等があった。

(1) (注3) について

慎重に検討すべきとする意見を述べるのは、日弁連、二弁、神奈川弁、日司連、個人2名である。その理由としては、土地管理人の権限として、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ことは、土地所有者に対する権利侵害の幅が大きいこと等があった。

管理人に保存行為を超える権限を認めることを検討すべきとする意見を述べるのは、大阪弁、千葉司、静岡司、大阪司である。その理由としては、所有者の反対がない場合又は他の手段によって権利侵害を防止することが困難である場合等に裁判所の許可を得て土地の処分権限を認める方向で検討すべきこと等があった。

(1) (注4) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、神奈川弁、千葉司、大阪司、個人1名である。その理由としては、本管理命令の申立事件は、土地所有者を相手方とする争訟的非訟事件であるから、申立時に土地所有者に事件係属を通知し、反論の機会を与えるべきこと等があった。

(1) (注5) について

賛成意見を述べるのは、神奈川弁、大阪司、個人1名である。

土地管理人が善良な管理者の注意をもってその職務を行うこと、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することについて賛成であるが、取消事由について反対する意見を述べるのは、日弁連、大阪弁である。その理由としては、土地管理人は他人の財産を管理することから、職務上善管注意義務を負うこととするのが妥当であり、また、土地の適切な管理は本来その所有者が行うべきものであるから、管理費用を土地所有者の負担とするのが妥当であるが、取消事由は「所有者の管理によって他人の権利又は法律上の利益に対する侵害が除去され、又は侵害されるおそれなくなったときその他管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったとき」とすべきであること等があった。

(1) (注6) について

賛成意見を述べるのは、大阪弁、個人1名である。

そのほか、土地と建物が別個の不動産とされていることから、土地上の建物の管理不全をもって土地が管理不全ということは基本的にはできないとの意見（神奈川弁）や、通常、建物が管理不全であれば土地も管理不全と評価できる場合が多いとの意見（日弁連）等があった。

(1) (注7) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、大阪司、千葉司、個人1名である。その理由としては、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、この動産は、価値のない動産が多いはずであり、動産の処分ができないと土地の管理が困難となること等があった。

## (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の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、所有者が土地の上に建物を所有し、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。

### (2) 本文について

意見が分かれたが、丙案に賛成する意見がやや多かった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、大阪弁、神奈川弁、岡山司、山形司、企業法研、日行連、愛知調、個人1名である。その理由としては、建物については、地上権及び賃借権上の建物のように土地所有者は判明しているものの、当該権利の上に造作された建物の所有者が当該建物を管理しない場合等も考えられ、このような場合に所有者不明土地の問題と切り離して管理不全建物の管理制度を設けなければ、当該土地所有者に不利益を生ぜしめるおそれがあること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、日弁連、広島弁、大阪司、個人1名である。その理由

としては、当該土地の所有者と当該建物の所有者が異なる場合には、土地管理人において必要に応じ借地契約を解除の上、当該建物収去土地明渡を請求することも可能であるが、当該土地と当該建物の所有者が同一であれば、それも困難であること等があった。

丙案に賛成する意見を述べるのは、東弁、札幌弁、埼玉司、全青司、東京司、千葉司、兵庫司、広島司、日司連、相続学会、個人2名である。その理由としては、所有者を排除した上で管理人が管理を行うことには困難が伴うことから、既存の制度である物権的請求や検討中の管理措置請求などによるべきこと等があった。

そのほか、管理人による管理を命ずる処分や、申立ての要件並びに管理人の報酬及び工事費用の原資について、(1)と同様の意見（最高裁）等があった。

#### (2) (注2) について

一定の要件の下で管理人に保存行為を超える権限を認めることも含めて検討すべきとする意見を述べるのは、大阪弁、大阪司である。その理由としては、所有者不明の場合には、裁判所の許可を得て保存行為を超える行為を可能とすることも有益かつ相当であること等があった。

保存行為を超える権限を管理人に認めることについて、慎重に検討すべきとする意見を述べるのは、日弁連、二弁、神奈川弁、千葉司、日司連、個人1名である。その理由としては、所有者の意向を無視して建物を利用又は売却等処分をすることは適切ではなく、また、管理不全への対応も保存行為の範囲で可能と考えられること等があった。

#### (2) (注3) について

賛成意見を述べるのは、大阪弁である。

(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。

#### (2) (後注1) について

慎重に検討することに賛成する意見を述べるのは、日弁連、二弁、東弁、神奈川弁、大阪弁、個人1名である。その理由としては、所有者が土地または建物を現に管理しているにもかかわらず、管理人の管理に服させることは、所有権に対する過剰な制約に当たる可能性があること等があった。また、所有者と利害関係人の意見が激しく対立している事案が想定され、管理人の選任をめぐる紛争が生じ、実務上支障が生じるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

## ②（後注2）について

慎重に検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、大阪弁である。その理由としては、相隣関係において管理措置請求制度を検討していること、既存の物権的請求権等の制度により対応可能なことから、別途非訟事件として新たな制度を設ける必要性は高くないこと等があった。また、妨害予防請求訴訟が係属しながら重ねて申立てがされた場合の帰趨が明らかではなく、裁判実務上支障が生ずるおそれがあるとの意見（最高裁）等もあった。

### 3 不在者財産管理制度の見直し

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

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

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

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

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

## ①から③までについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、広島弁、埼玉司、全青司、東京司、静岡司、大阪司、兵庫司、京都司、日司連、企業法研、相続学会、個人3名である。その理由としては、不在者の利益を図りつつ管理事務の適正化及び負担軽減を図ることが可能となることや、供託は金銭の保管方法として合理的といえること等があった。

#### (注1) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、静岡司、大阪司、京都司、日司連、全青司、個人1名である。その理由としては、職務を限定された管理人であれば、管理人の報酬を抑えることができ、申立人の負担も軽くなり、また、管理人候補者にとっても、業務の終了時期等が見通せるため、管理人に就任しやすくなること等があった。

反対意見を述べるのは、広島司である。その理由としては、現行の不在者財産管理制度も、特定財産のみを対象とするいわゆるスポット管理とそれほどかけ離れたものではないというのが実態といえ、さらに工夫しながら、現行の不在者財産管理制度の運用に委ねるべきであること等があった。

そのほか、管理人の選任の可否を判断する際には、申立人の主張及び提出資料しか把握しておらず、管理人の職務の限定が不在者の利益に適うか否かを適切に判断することは困難であるとの意見（最高裁）等があった。

#### (注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、埼玉司、大阪司、日司連、個人1名である。その理由としては、利害関係人の範囲については、現行法の規律でも事案に応じて適切に裁判所において判断されており、必要に応じて立法（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の特別法）で対応することが可能であること等があった。

#### (注3) について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪弁、大阪司である。その理由としては、利益相反行為については民法第108条の規定の適用で処理すれば足りるが、不在者財産管理の場合に別段の定めを置く必要性があるかどうかについて検討することは有用であること等があった。

規定を設ける必要はないとの意見を述べるのは、日弁連、埼玉司、広島司、日司連、神奈川弁である。その理由としては、利益相反行為に該当するか否かは当該事案に応じた個別判断が必要であるため、詳細な規律を置くことは困難と考えられ、既存の規律（民法第108条）に従い裁判所において適切に判断することで対応可能と考えられることがあった。

## 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。

#### (1)①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、大阪弁、広島弁、埼玉司、静岡司、大阪司、兵庫司、日司連、企業法研、相続学会、個人3名である。その理由としては、相続承認後でも遺産分割前には相続財産の適切な管理・保存がされないケースが生じ得るため、必要がある場合には広く相続財産管理人の選任その他の財産管理を認めることができる

規律を設けることが望ましいこと等があった。

条件付きで賛成する意見（本文①、②及び④につき、利害関係人を相続人、被相続人の債権者、相続財産について生じた債権の債権者に限定すべきとする意見）を述べるのは、札幌弁である。

反対意見を述べるのは、東京司、個人1名である。その理由としては、保存行為を自発的にしなかったとしても相続財産管理制度によってフォローしてもらえる、といった誤ったメッセージとして世に広まりかねないこと等があった。

そのほか、相続財産の保存を目的とする制度であるため、管理人において管理終了を見通した進行管理が困難であるとの意見（最高裁）等があった。

#### (1)②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、神奈川弁、大阪司、日司連、相続学会、個人2名である。その理由としては、提案に係る相続財産管理人は、清算を目的とせず相続財産の管理のために選任される点において民法第918条第2項の相続財産管理人と同様であることから、その権限、義務、申立権者の範囲等についても、同様の規律とするのが妥当であること等があった。

#### (1)③について

意見が分かれたが、賛成意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、大阪司、日司連、個人1名である。その理由としては、相続債務は共同相続人が承継しているので、管理人が相続債務も管理し弁済等することは、新たな相続財産管理の制度趣旨を超えるものであり、かつ、管理人に過度の負担になること等があった。

反対意見を述べるのは、二弁、札幌弁、相続学会、個人2名である。その理由としては、実際には、相続財産に関する債務の支払をしなないと適切な処理ができない場合があると考えられること等があった。

#### (1)④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、大阪司、日司連、相続学会、個人2名である。その理由としては、本制度が遺産分割がされるまでの暫定的な状況に対応するための制度であることから、その任務の終了に関する規律を明確化しておくことは有用であること等があった。

#### (1)（注1）について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、札幌弁、大阪司である。その理由としては、遺産分割前の相続財産につき管理人の選任等が必要となるのは、当該相続財産の物理的状态や経済的価値を維持することが困難な場合が想定されること等があった。

(1) (注2) について

前段の考え方に賛成する意見を述べるのは、東弁、神奈川弁、大阪弁、埼玉司、大阪司、日司連である。その理由としては、熟慮期間経過の場合についても、管理すべき相続財産の内容によっては処分を必要とする場合があり得ると考えられ、民法第918条第2項の規律に準じることが妥当であること等があった。

(1) (注3) について

慎重に検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、埼玉司、大阪司、全青司、日司連である。その理由としては、遺産分割前に管理人が選任される場合には、相続人は特定でき判明しているのが通常であるから、当該相続人を被告とすべきであり、管理人に被告適格を認めることは、相続人の手続保障の観点から慎重に検討すべきこと等があった。

そのほか、管理人が訴訟追行に当たり相続人の意見を反映させようとする、その意見聴取に時間を要し、相続人間に意見対立があれば方針決定が困難となるといった事態が予想されるとの意見（最高裁）等があった。

(1) (注4) について

必ずしも全相続人の意見聴取を行う必要はないとする意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、埼玉司、大阪司、全青司である。その理由としては、手続の合理化及び迅速化の観点から、裁判所による全相続人からの意見聴取を義務化することは相当でない場合もあり、また、処分の内容が相続財産の管理・保存行為であることを考えると、意見聴取をしなかったからといって直ちに相続人の不利益になるとも言えないことから、意見聴取の要否やその範囲については、事案ごとに裁判所が合理的に判断するのが相当であること等があった。

そのほか、手続に時間やコストがかかり、相続財産の適正・迅速な管理の妨げとなるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

(1) (注5) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、全青司、日司連、札幌弁である。その理由としては、相続財産管理人の業務によって相続人が利益を受けると言い得るのであるから、遺産から報酬を負担することが妥当であること等があった。

(1) (注6) について

相続人の管理処分権を制限することを可能とした上で、相続人が相続財産管理の請求をすることを可能とすべきとする意見を述べるのは、全青司である。その理由としては、相続人間で遺産分割について争いがあることを理由に、相続財産管理人が選任された場合には、適切な遺産分割が行われるまで遺産を保存するのが職務であり、これに抵触する相続人の行為は制限すべきであること等があった。

慎重に検討すべきとする意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、神奈川弁、札幌弁である。その理由としては、相続人が本来有している管理処分権まで制限することについては、相続人の権利保障や濫用の危険性等の観点から慎重に検討すべきこと等があった。

(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ことについても、引き続き検討する。

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

(2)①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁、札幌弁、静岡司、埼玉司、東京司、広島司、日司連、企業法研、相続学会、個人2名である。その理由としては、民法第952条の相続財産管理人は清算まで行う義務があり、管理人の負担が重く、そのため予納金も比較的高額となる場合が多いと考えられることから、別途、相続財産の管理・保存のみを目的とする相続財産管理人の制度を設けることは有益であること等があった。

反対意見を述べるのは、神奈川弁、大阪司、個人2名である。その理由としては、清算という終期がないことから、永久に管理保存をしなければならないともなりかねないため、予納金の金額を低減化し得るかについては疑問が残ること等があった。

そのほか、他の相続財産管理制度との整合性、すみ分けに関して整理することなく、各制度による管理人の選任を可能にした場合、管理人の権限が競合する事態が生ずるとの意見(最高裁)等があった。

(2)②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、相続学会、個人である。その理由としては、提案に係る相続財産管理人は、清算を目的とせず相続財産の管理のために選任される点において既存の民法第918条第2項の相続財産管理人と同様であることから、その権限、義務、申立権者の範囲等についても、同項の相続財産管理人と同様の規律とするのが妥当であること等があった。

(2)③について

意見が分かれたが、賛成意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、個人である。その理由としては、相続人のあることが明らかでない場合には、本来は民法第952条以下の手続を経て相続債権者に弁済をする必要があるところ、そのような手続を経ずに本文①の管理人が弁済することは妥当でないことや、管理人の負担が重くなること等があった。

反対意見を述べるのは、二弁、相続学会である。その理由としては、管理人が入院費や葬儀費用などの弁済までできないとする必要性に乏しく、請求権の存在および金額が明らかな債務は弁済できるようにすべきであること等があった。

(2)④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、相続学会、個人である。その理由としては、本制度が相続人判明までの暫定的な状況に対応するための制度であることから、その任務の終了に関する規律を明確化しておくことは有用であること等があった。

(2) (注1) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁である。その理由としては、相続人のあることが明らかでない場合の相続財産につき管理人の選任等が必要となるのは、当該相続財産の物理的状態や経済的価値を維持することが困難な場合が想定されること等があった。

(2) (注2) について

前段の考え方に賛成する意見を述べるのは、東弁、日司連、大阪弁である。その理由としては、相続人があることが明らかではない場合において、管理すべき相続財産の内容によっては処分を必要とする場合がありうると考えられ、民法第918条第2項の規律に準じることが妥当であること等があった。

(2) (注3) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、埼玉司である。その理由としては、提案の保存のための管理人が選任されているのであれば、新たに民法第952条の管理人を選任し又は特別代理人を選任することなく、選任済みの保存のための管理人を被告として訴訟手続を進めることが合理的であり、かつ、他の方法（民法第952条の管理人、特別代理人）と比べてその手続保障も遜色がないこと等があった。

反対意見を述べるのは、兵庫司、日司連である。その理由としては、訴える側の負担も大きくなりかねないから、一律に応訴できないと定め、訴訟する必要があるのであれば民法第952条に基づく相続財産管理人を選任すべきであること等があった。

(2) (注4) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、日司連である。その理由としては、相続人の権利保障を図る観点から相続人探索の公告をすることは妥当であり、管理人の負担も重くないこと等があった。

(2) (注5) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁である。その理由としては、相続人のあることが明らかでない場合に相続財産保存のため管理人の職務を継続して暫定的な状態を維持する必要はないから、相続財産の最終的な清算のため、民法第952条に基づく相続財産管理人選任申立ての権限を認めるのが相当であること等があった。

(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。

(2) (後注) について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、兵庫司、日司連、企業法研である。その理由としては、財産管理の継続性やその申立ての負担等を考慮すると、各制度を別個独立のものとせず、熟慮期間中に選任された相続財産管理人（民法第918条第2項）が熟慮期間経過後も引き続き相続財産の管理を行うこと等も可能とすべきこと等があった。

そのほか、各制度の目的、各制度ごとの管理人の権限や切替えの要件を分かりやすく整理し、簡明な手続としなければ実務において混乱が生じるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

### (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。

#### (3)公告の並行実施について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、静岡司、大阪司、兵庫司、京都司、日司連、企業法研、個人2名である。その理由としては、民法第952条の財産管理制度につき、管理人選任等の公告を順に合計10か月もの期間を要するところ、相続人や相続債権者等に失権の前提として権利主張を促す機会が与えられていれば足り、各公告を順に行うべき必然性もないことから、全公告を同時に行うことにより、手続の合理化を図ることは妥当であること等があった。

そのほか、相続人搜索の公告の期間が請求申出の公告の期間より早く満了すると、相続財産が債務超過にあるかが確定しないうちに特別縁故者の相続財産の分与の請求期間が始まるなど裁判実務上支障が生じるとの意見（最高裁）等があった。

#### (3)①の期間について

3箇月に賛成する意見が多数であった。

3箇月に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、大阪司、石川司、全青司、個人1名である。その理由としては、相続財産管理人の選任時に一定の相続人調査は行われており、相続人及びその債権者、受遺者の権利保障のための合理的な期間・手続と制度の利用のしやすさの均衡を考慮すると、相続財産管理人が選任後6か月程度ですべての手続が終結することが望ましいこと等があった。

6箇月に賛成する意見を述べるのは、二弁、兵庫司、京都司、相続学会である。その理由としては、遠方に相続人がいる場合もあるのである程度の期間が必要であるため3か月は適切ではなく、10か月は長すぎる事等があった。

#### (3)②の期間について

2箇月に賛成する意見が多数であった。

2箇月に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、大阪司、兵庫司、京都司、相続学会である。その理由としては、現行民法の2か月から延長する理由は見当たらない事等があった。

4箇月に賛成する意見を述べるのは、二弁、全青司、個人2名である。その理由としては、全ての相続債権者及び受遺者に対する公告は、自己の請求権を行使する機会を与えることが重要であるから、その期間は長く保障すべきである事等があった。

#### (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ぬ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事や、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。

#### (4) 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、広島弁、埼玉司、東京司、大阪司、兵庫司、日司連、企業法研、相続学会、個人3名である。その理由としては、最初に相続放棄した者が最終的に相続人が決まるまでの間、あるいは相続財産管理人を選任するまでの間、相続財産を管理し続けるのは、負担が重く、相続放棄をした者が相

続財産管理人選任申立てをする期待は持てないこと等があった。

#### (4) (注1) について

②に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、二弁、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、大阪司、全青司、日行連、個人3名である。その理由としては、自らの意思で相続的承継を拒否した者に、現行法以上の義務を課すことは、民法の定める相続放棄の効果を失わせることとなり適切でないことや、相続放棄は被相続人が債務超過に陥っている場合にされることが多く、相続財産の積極的な保存のための費用、相続財産管理人の選任手続費用を放棄した者に負担させることも現実的ではないこと等があった。

#### (4) (注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、大阪司である。その理由としては、放棄者の義務はできるだけ重くならないようにすべきとの観点から、放棄者は相続財産を処分又は管理する義務を負わないとするのが適切であり、また、そのような義務を負わない以上、相続財産を処分又は管理する権限も不要であること等があった。

#### (4) (注3) について

反対意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、大阪司、個人2名である。その理由としては、占有には様々な形態があるため、相続財産を直接支配していない放棄者にまで、放棄の効果として財産の価値を維持する行為を義務とすることは実効性が薄く、直接支配する放棄者であっても、放棄者に財産の価値を維持するための費用を負担させる等の義務を課すことは現実的でないことから、放棄者の保存義務の程度は自己の物に対する注意をもって足りるとすることが妥当であること等があった。

#### (4) (注4) について

引き続き検討することについて賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、神奈川弁、大阪弁、埼玉司、大阪司、全青司、日司連、個人2名である。その理由としては、相続放棄をした者が次順位相続人に相続財産を引き渡したくとも引渡しを拒まれたような場合等にその後も保存義務を負担させるのは酷であるから、提案の(注4)①や②を併用することを含め、保存義務からの解放を制度化すべきであること等があった。

### 第3 相隣関係

#### 1 隣地使用权の見直し

民法第209条第1項の規律を次のように改める。

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

- ② 土地の所有者は、①の規律にかかわらず、次に掲げるときは、①の各号に掲げる目的のために必要な範囲内で、隣地を使用することができる。
- a 隣地所有者に対して、次に掲げる事項を通知したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期
- (b) 所有者が一定の期間内に異議を述べることができる旨
- b 隣地所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合において、次に掲げる事項を公告したにもかかわらず、相当の期間内に異議がないとき。
- (a) 隣地の使用目的、場所、方法及び時期
- (b) 所有者が一定の期間内に異議を述べる旨
- c 急迫の事情があるとき
- (注1) 土地の所有者は、隣地の所有権の登記名義人から承諾を得れば、真の所有者の承諾がなくても、隣地を使用することができるとする規律を設けることについて、引き続き検討する。
- (注2) 隣地が共有地である場合には、持分の価格の過半数を有する隣地共有者から承諾を得れば足りる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。

#### ①について

賛成意見が多数であった。

賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁、塩路(株)、広島弁、大阪弁、岡山司、全青司、東京司、兵庫司、大阪司、二弁、京都府森林組合連合会、全国森林組合連合会、北但西部森林組合、もとす郡森林組合、ゆきぐに森林組合、香川東部森林組合、鳥取県森林組合連合会、設楽森林組合、小豆島町森林組合、塩江町森林組合、付知町森林組合、島根県森林組合連合会、個人13名である。その理由としては、隣地の使用の承諾を得るための手続等を明確にすることには合理性があること、簡易迅速な隣地使用の必要性和隣地所有者の権利保護との均衡の観点から妥当であること等があった。

反対意見を述べるのは、神奈川弁である。その理由としては、建物の築造・修繕目的での隣地使用権が確立されていない現行法は物理的に解体困難な建物の発生を抑制する効果を生んでいるものと考えられること等があった。

そのほか、後記3の導管等設置権等に基づく導管等設置工事に際しての隣地使用について

は、下水道法第11条第3項と同旨の規定（隣地所有者に対する事前通告で足りる）を設けるべきであり、隣地使用权の目的規定（①a）にあつては除く旨の規定を付加するのが相当であるとの意見（二弁）、賃借人や使用借人が隣地を使用している場合、その者に対して隣地使用の承諾を求めることができるとするべきであるとの意見（大阪弁）等があつた。

#### ②について

賛成意見が多数であつた。

賛成意見を述べるのは、日弁連、札幌弁、大阪弁、二弁、岡山司、全青司、東京司、兵庫司、大阪司、日行連、広島弁、個人1名である。その理由としては、簡易迅速な隣地使用の必要性和隣地所有者の権利保護との均衡の観点から妥当であること等があつた。

反対意見を述べるのは、東弁、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、隣地使用は、何ら帰責性のない隣地所有者に対し負担を強いるものであることから、通知に対して異議を述べないことをもって、直ちに土地の使用を受忍しなければならないとするべきではないこと、「建物その他の工作物の築造又は修繕」には一般人の想定を大きく超えるものも存在するので、予期せぬ権利侵害が生じるおそれは排除できないこと等があつた。

そのほか、隣地所有者が単に異議があることを通知すれば、承諾請求をしなければならないとすると、土地の所有者の隣地使用权についての簡易迅速を図るという規定の趣旨に反する結果となりかねないとの意見（大阪弁）、所有者が隣地所有者に対して、通知を行ったが、「当該通知が不到達であつた場合」においても、土地所有者に隣地使用を認めるべきであるとの意見（経団連）等があつた。

#### （注1）について

賛成意見を述べるのは、全青司、大阪司、個人1名である。その理由としては、隣地が転売されているような場合にまで真の所有者を探索することは、土地所有者にとっては酷であること等があつた。

反対意見を述べるのは、東弁、東京司である。その理由としては、真の隣地所有者への手続保障を欠くこと等があつた。

そのほか、売買等による移転登記未了の場合においては、占有者や登記名義人に照会する等の方法により真の所有者を探索することは可能であること、真の所有者でないことを知りながら登記名義人が承諾することは考えにくいことから、本規律を設けることについては慎重に検討すべきであるとの意見（岡山司）等があつた。

#### （注2）について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、大阪司、個人2名である。その理由としては、共有地における管理の在り方や、所有者の所在が不明な場合の管理人制度に関する議論を踏まえながら、共有者の承諾を得ることについての隣地所有者の負担軽減の在り方について引き続き検討すべきであること等があつた。

反対する意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、隣地使用の場合に限って共有制度の特則を設け、共有者への手続保障を減少させる必要に乏しいこと等があつた。

### (注3) について

賛成意見を述べるのは、愛知調、岐阜調、日調連、神奈川弁、個人9名である。

反対意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、測量のための土地の掘り起こし、基礎の切削等は隣地に重大な影響を与える行為については、原則どおり土地所有者の承諾を得るべきであり、承諾が得られない場合は承諾に代わる判決を必要とすべきであること等があった。

そのほか、「必要な行為」として、境界標を調査（探索）するための地盤の掘削、境界を確定するための測量に支障となる工作物、動産又は草木の移動の行為を認めることを要望する意見（日調連）等があった

### (注4) について

賛成意見を述べるのは、個人1名である。

反対意見を述べるのは、東弁、個人1名である。その理由としては、住家への立ち入りは住家を使用する者のプライバシーを著しく侵害するものであること、住家への立ち入りを承諾に代わる判決によって認めなければならない特段のケースはさほど多くないこと等があった。

### (注5) について

賛成意見を述べるのは、日行連、個人4名である。その理由としては、調停前置として事案に応じた柔軟な解決の道を確保することがよりよい紛争解決とその後の隣人関係に寄与すること等があった。

反対意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁、全青司、個人1名である。その理由としては、一律に相隣関係に関する紛争全般について、民事調停を前置するとかえって紛争解決を遅延させること等があった。

そのほか、相隣関係の紛争は、手続が終了してからも当事者の関係が継続することから、調停による柔軟な解決が望ましい場合があるが、緊急性の高い事案を始め、調停になじまない事案もあることから、対象範囲や例外に関する規律も検討する必要があるとの意見（最高裁）等があった。

### (注6) について

賛成意見を述べるのは、東弁、神奈川弁である。その理由としては、必要な範囲を超えた隣地使用請求が認められないことは当然であること等があった。

## 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。

#### 本文について

乙案に賛成する意見が多数であった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、個人2名である。

乙案に賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁、塩路悺、広島弁、大阪弁、京都司、岡山司、神山町林業活性化協議会、全青司、東京司、兵庫司、大阪司、石川司、日行連、島根県森林組合連合会、神奈川弁、個人7名である。その理由としては、一切の事前通告なく他者に切除されるとするのは、竹木所有者への権利侵害が大きいこと、竹木所有者に切除を催告したにも関わらず、これに応じない場合、あるいは必要な調査をしても竹木の所有者が不明である場合は、越境により損害を被る者に枝を切り取る権限を認めてもやむをえないこと、竹木の枝は土地所有者が一旦切除したとしてもさらに生育し続けるもので、竹木の枝が土地境界線を越えるたびに裁判手続を要するとすると負担が大きいこと等があった。

土地所有者による枝の切除を認める規律を設けることに反対する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、自力救済を認めるのは民法の大原則に反すること等があった。

そのほか、林縁部の枝は、風よけの役目の果たしており、むやみに枝を切ると林全体が風の被害を受ける場合があるため、伸びた枝の切除を土地所有者が行うとしても十分な配慮が必要であるとの意見（全国森林組合連合会）、山林所有者間では慣習として話し合っただけで当事者同士で解決しているため、法で縛られると争いが増えるとの意見（個人）等があった。

#### (注1) について

竹木の所有者の負担とすべきとする意見を述べるのは、日弁連、二弁、京都司、岡山司、

石川司、個人2名である。その理由としては、竹木の管理を放棄する等のモラルハザードを招来しかねないため、切除費用については竹木所有者の負担とするのが相当であること、強制執行方法である代替執行と同様に竹木の所有者の負担とすべきであること等があった。

枝を切り取った土地所有者の負担とすべきとする意見又は森林所有者の負担とすべきでないとする意見を述べるのは、長崎県森林組合連合会、埼玉県森林組合連合会、ゆきぐに森林組合、鳥取県森林組合連合会、設楽森林組合、京都府森林組合連合会、全国森林組合連合会、新潟県森林組合連合会、もとす郡森林組合、香川西部森林組合、宮城県森林組合連合会、宮津地方森林組合、丹波市森林組合、京北森林組合、香川東部森林組合、北但西部森林組合、島根県森林組合連合会、ぬながわ森林組合、兵庫県森林組合連合会、愛知県森林組合連合会、山口県森林組合連合会、北海道森林組合連合会、村上市森林組合、南木曾町森林組合、飛騨高山森林組合、福岡県森林組合連合会、個人15名である。その理由としては、費用は枝の切除によって恩恵を受ける土地所有者が負担すべきであること、道路や鉄道といった公共インフラについて、安全運行義務や施設管理義務は施設管理者にあり、支障木等に関しては施設管理者が所有者の同意を得て施設管理者が伐採する等してその費用も施設管理者が負担しており、今後も同様の対応がなされるべきであること、費用についてはケースバイケースで森林関係者が話し合っただけで決めてきたため、負担の在り方は法令に明示することにより円満・円滑な解決にむしろ妨げになること等があった。

そのほか、枝といえども森林所有者にとっては財産であり、その財産を土地所有者が無断で切除する場合は、森林所有者に損害を補償すべきであるという意見（長崎県森林組合連合会、全国森林組合連合会、千葉県森林組合連合会、千葉県森林組合、個人）、枝の切除に要する費用を誰が負担するかについて、明確な基準を定める必要があるという意見（東弁）等があった。

#### (注2) について

賛成意見を述べるのは、日行連、神奈川弁、個人2名である。その理由としては、竹木の枝の切除を求める側の承諾を得る負担を軽減することも、相隣紛争の発生予防などの面で一定の意義があると考えられること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、枝の切除は共有物の変更行為に当たるので、共有者全員の承諾を得る必要があること等があった。

#### (注3) について

賛成意見を述べるのは、東弁、個人1名である。その理由としては、竹木の枝や根は、いづれまた伸びるため、一定の範囲で土地の境界線よりも幹側で切除することを認めることに合理性があること等があった。

反対意見を述べるのは、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、枝の越境による権利侵害の程度と比したときにあまりにも竹木の所有者の保護に欠けること等があった。

そのほか、乙案の②の規律は、債務名義なくして自ら他人の枝の切除を認める制度であることから、その要件として妨害排除又は予防に必要最低限度の範囲とすべきであるとの意見（日弁連、二弁）、切除可能部分は、越境部分に限定し、かつ、妨害排除又は予防に必要最低限度の範囲とすべきであるとの意見（大阪弁）等があった。

**(注4) について**

賛成意見を述べるのは、東弁、神奈川弁、個人1名である。その理由としては、根については現行法を改正すべき要請はみられないこと等があった。

**(注5) について**

賛成意見を述べるのは、東弁、個人1名である。

そのほか、切除した枝の所有権は竹木所有者にあると考えられるが、土地所有者が切除した枝をいつまでも廃棄できない問題が生じるため、土地所有者が切除した枝等を直接処分できる規定を設けるべきであるとの意見（全青司）、枝、果実とも土地所有者の所有者の所有とすべきとの意見（神奈川弁）等があった。

### 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。

#### 本文について

乙案に賛成する意見が多数であった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、武蔵野市、ガス協会、岡山司、二弁、個人1名である。その理由としては、袋地所有者の隣接地の使用に関し、下水道法11条の規定並びに囲繞地通行権（民法210条）及び低地通水権（同法220条）の各規定並びに平成14年10月15日民集56巻8号1791頁は、相手方の承諾を要件としておらず、導管等設置権等を別異に解する合理的理由がないこと、仮に他の土地等の所有者の承諾を必要とした場合、正当な理由のない安易な承諾拒絶や権利濫用的な異議により、導管袋地所有者が健康で文化的な最低限度の生活を維持することが困難となること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、王子木材緑化株式会社林業部、大阪弁、京都司、全青司、東京司、兵庫司、大阪司、日行連、個人7名である。その理由としては、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こ

とは相当ではないこと等があった。

そのほか、乙案②につき、導管工事は、ライフラインの敷設であることから、実務上、迅速に工事を行う必要がある場合が大きいと、催告・公告期間を短期間とすべきである（ガス協会）等の意見があった。

甲案及び乙案いずれにも反対する意見を述べるのは、個人2名である。その理由としては、このようなことは都市計画の問題であり、民法で規定すべきものではないこと等があった。

そのほか、下水道法第11条第3項との平仄を考えた場合、導管等の設置等の工事のための隣地使用権に関しても、同項（事前通知）と同趣旨の規定を設けることが相当であるとの意見（二弁、岡山司）、借地借家等では占有者の承諾も要する場合もあるという意見（神奈川弁）等があった。

#### （注1）について

ガス事業においては、ガス事業者には供給義務があることから、申込みがあった場合原則として供給しなければならないが、実務では、隣地所有者から使用承諾を得られず工事が滞ってしまいトラブルに発展するケースも少なくないため、隣地使用権の要件を別途満たす必要があるとすべきではないとの意見（ガス協会）があった。

#### （注2）について

賛成意見を述べるのは、大阪司、ガス協会、個人1名である。その理由としては、真の所有者が不明なことも多いため、登記名義人からの承諾でも可とする規律を設けるべきであること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、東京司である。その理由としては、帰責性がない他の土地の所有者に対し長期にわたって制限を負わせるのであるから、所有者ではない登記名義人の承諾で足りるとすることは、土地所有者の手續保障に欠けるものであり、認めるべきではないこと等があった。

#### （注3）について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、兵庫司、大阪司、個人1名である。その理由としては、他の土地等に長期間かつ継続的な導管等の設置をすることなどを内容とするものであることから、慎重に検討すべきであることがあった。

反対意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、導管等の設置等の場合に限って共有制度の特則を設け共有者への手續保障を減少させる必要に乏しいことがあった。

そのほか、ガス事業者による導管理設について同意が問題となるのは、対象地が共有私道である場合が多いことも踏まえ、管理行為ではなく保存行為又は共有物の使用（持分権者一人の同意により設置等が可能）とすべきであるとの意見（ガス協会）等があった。

#### （注4）について

賛成意見を述べるのは、東弁、大阪司、ガス協会、個人1名である。その理由としては、公道に接する部分があったとしても、その公道が狭い又は埋設物が輻輳しているなどの理由

で導管等を設置できないケースもあること等があった。

## (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。

### 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、岡山司、全青司、兵庫司、大阪司、神奈川弁、ガス協会、個人1名である。その理由としては、導管等は長期にわたり使用することが想定されるものであることから、土地の利用状況の変化や、ライフラインに関する技術の進歩等、設置後に生じた事情により導管等の設置場所や方法を変更する必要性が生じることが想定され、かかる変更について当事者間の協議が調わない場合、裁判所が諸事情を考慮して紛争を解決する制度を設けることには合理性があること等があった。

そのほか、導管等の設置場所または接続方法を変更することが相当な場合には、権利の調整をするため、設置場所または接続方法を変更できる旨規定するべきであるとの意見（大阪弁）、導管袋地性が失われた場合、一律に導管等の撤去義務を負うと解することは、不経済と考えられることから、この場合も(2)の規律によるべきであるとの意見（日弁連、大阪弁、二弁）等があった。

### (注) について

賛成意見を述べるのは、神奈川弁、ガス協会である。

反対意見を述べるのは、日弁連、二弁、大阪司、個人1名である。その理由としては、民事調停の前置は、制度の参考とする借地借家法第17条第1項、第3項でも採用されておらず、また、解決の長期化につながるおそれを否定できないこと等があった。

そのほか、設置方法等の変更について、専門家が関与しなければ判断が困難である事案が想定されることから、何らかの手続的規律を設けないと裁判実務上支障が生ずるおそれがあるとの意見（最高裁）等があった。

## (3) 償金

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

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

#### 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、大阪弁、二弁、岡山司、全青司、兵庫司、大阪司、神奈川弁、広島弁、京都司、個人1名である。その理由としては、導管等設置等請求権者は、導管等の設置等により利益を得るものであることから、導管の設置等やその工事に伴い生じた損害について、導管等設置権者や導管等接続権者は償金を支払わなければならないとすることに合理性が認められること等があった。

反対意見を述べるのは、ガス協会である。その理由としては、現行法においても、導管設置等に伴って実際に損害が生じた場合、一般的な損害賠償請求により対応することができるため、償金の規定をあえて新設する必要はないこと等があった。

そのほか、償金の内容としては、工事によって生じた実損害に限定するのが相当であるとの意見（大阪弁、二弁）、導管等を設置させる土地の所有権制限の程度、導管等利用者の受ける利益、導管等袋地使用の円滑化等を踏まえ、公平の見地から、償金の内容については引き続き検討すべきであるという意見（日弁連）等があった。

#### (注) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪司、神奈川弁、ガス協会、個人1名である。その理由としては、土地の分割によって導管袋地が生じた場合、通常は導管設置等について考慮の上で分割され土地売買契約が締結されると考えられるため、かかる場合にまで別途償金支払義務を生じさせることは、導管等の設置等を請求する者に二重の負担を強いることになること等があった。

反対意見を述べるのは、大阪弁である。その理由としては、土地の分割によって袋地が生じた場合であっても、必ずしも償金についての合意があるとは限らないこと等があった。

## 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。

#### (1) について

意見が分かれたが、反対意見が多かった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、広島弁、能登森林組合、東京司、兵庫司、岡山司、大阪弁、全青司、神奈川弁、日弁連、岐阜調、個人2名である。その理由としては、相隣関係の規律として一定のルールを設けることは、紛争解決のルールを明確にする点でも意味があること等があった。

反対しない意見を述べるのは、日弁連、二弁である。その理由としては、管理措置請求権

の内容は、物権的請求権としての妨害排除請求権・妨害予防請求権によっても対応可能であるが、解釈上疑義のある不可抗力による侵害の場合も管理措置請求権の対象に含めるという点において新たに制度を創設する意義が認められること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、全国森林組合連合会、村上市森林組合、ゆきぐに森林組合、ぬながわ森林組合、香川東部森林組合、新潟県森林組合連合会、北海道森林組合連合会、溝渕林業株式会社、千葉県森林組合連合会、埼玉県森林組合連合会、南木曾町森林組合、京都府森林組合連合会、北但西部森林組合、岡山県森林組合連合会、舞鶴市森林組合、設楽森林組合、飛騨高山森林組合、兵庫県森林組合連合会、日光市森林組合、山梨県林業研究グループ連絡協議会、秩父市役所大滝総合支所地域振興課、土佐町林業研究会、鳥取県森林組合連合会、香美市林業婦人部、群馬県林研グループ連絡協議会、宮城県森林組合連合会、岐阜県森林組合連合会、長崎県森林組合連合会、都府森林組合連合会、吉川林産興業株式会社、大阪府森林組合、東京都林業研究グループ連絡協議会、山長林業株式会社、神山町林業活性化協議会、島根県森林組合連合会、個人29名である。その理由としては、森林に自然災害はつきものでありケースバイケースで処理をしてきたが、法制化により地域に混乱が生じるおそれがあること、豪雨や地震による山地崩壊（土砂崩れ）について、「管理不十分」として土地所有者に責任を負わせるのは酷であること、不可抗力による被害については公的資金による復旧が行われることが望ましいこと等があった。

## (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。

### (2)について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、日弁連、二弁、岡山司、東京司、兵庫司、大阪司、日司連、大阪弁、広島弁、全青司、経団連、岐阜調、神奈川弁、個人3名である。その理由としては、地震・風水害等が頻発している今日の日本の状況に鑑みれば、裁判手続等に時間を要することなく、迅速に被害の予防措置を講じられる制度は必要と考えられる一方で、隣地所有者の権利保護にも相応の配慮が必要であること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、個人3名である。その理由としては、高齢化が進む現代においては隣地所有者の異議がないことを理由に土地所有者自ら原因除去等の行為をすることを

認めるべきではないこと、所有者が土地を現に管理しているとはいえない場合には第2の1に提案される所有者不明土地管理制度等の利用も考えられること、急迫の危険があるときには物権的請求権を本案とする保全処分により、当面の危険を除去又は予防することも可能であると考えられること等があった。

そのほか、林地については、森林所有者が経営や管理の意思を有している場合については「現に使用されている土地」と判断すべきであるとの意見（個人）等があった。

### (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。

#### (3)について

意見が分かれたが、費用負担の規律を設けることに反対又は森林所有者の負担とすべきでないとする意見が多かった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、大阪弁、全青司、東京司、大阪司、日行連、日司連、神奈川弁、二弁、個人3名である。その理由としては、管理措置に要した費用負担に関して、一義的には管理の懈怠等により、かかる事態を招来した隣地所有者の負担とすべきである一方で、不可抗力による場合には、土地所有者がかかる事態の発生に寄与している場合があることから、当事者の帰責性の程度により、減額請求を認めることは合理性があること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、札幌弁、北但西部森林組合、岡山司、兵庫司、個人1名である。その理由としては、土地所有者または隣接所有者の責めに帰すべき事由があるときは、責めに帰すべく者の負担原則折半とした上で調整した方が費用負担の予測が立ちやすく濫用的な請求を防ぐことができること、土地所有者または隣接所有者の責めに帰すべき事由があるときは、責めに帰すべく者の負担とすべきであること等があった。

費用負担の規律を設けることに反対又は森林所有者の負担とすべきでないとする意見を述

べるのは、京都府森林組合連合会、全国森林組合連合会、北但西部森林組合、岡山県森林組合連合会、舞鶴市森林組合、設楽森林組合、千葉県森林組合連合会、飛騨高山森林組合、兵庫県森林組合連合会、新潟県森林組合連合会、京北森林組合、福岡県森林組合連合会、山口県森林組合連合会、日光市森林組合、北海道森林組合連合会、一般社団法人秋田県森と水の協議会、千葉県森林組合、岐阜県森林組合連合会、香美市林業婦人部、王子木材緑化株式会社林業部、鳥取県森林組合連合会、長野県森林組合連合会、溝渕林業株式会社、南木曾町森林組合、もとす郡森林組合、森林組合おわせ、仲南町森林組合、島根県森林組合連合会、森林の匠、個人20名である。その理由としては、自然災害などによる被害の対応については公的機関が行うべきであること、これまで林地において基本的にケースバイケースで当事者同士による協議等により円満に処理されてきたものが、法制化がかえって争いの原因になることが懸念されること等があった。

そのほか、制度の趣旨から減額には免除も含む趣旨であると考えられることから、文言上は「減免」とすべきであるとの意見（日弁連）、甲案及び乙案の双方について、工事の実施前に代替執行の費用前払決定手続の中で争うのか、工事の実施後に給付訴訟を提起するのかそれとも執行費用確定処分によるのかなど、一連の手続のどの段階において争うのかが明らかではないとの意見（最高裁）等があった。

#### (注2) について

状況によっては隣地の形状を著しく変更する必要があるとして引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、個人1名である。

## 第4 遺産の管理と遺産分割

### 1 遺産共有における遺産の管理

#### (1) 遺産共有と共有物の管理行為等

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

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

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

#### (1) について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、広島弁、札幌弁、企業法研、大阪司、大阪弁、静岡司、

二弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、全青司、日司連、個人4名である。その理由としては、遺産共有も共有であり、共有物の管理行為の規律については、遺産特有の事情から異なる取扱いをする特段の必要性はないこと、持分の価格の算定基準については、遺産共有状態にある土地等の適切な管理や利用を確保する観点から、具体的相続分算定の困難性や対第三者との関係を踏まえた法定相続分（相続分の指定があるときは、指定相続分）を基準とする提案が合理的であると考えられること等があった。

そのほか、被相続人と生前同居していた相続人と他の相続人との間での使用貸借契約成立を推定した最判平成8年12月17日民集50巻10号2778頁との整合性を指摘する意見（東弁、日弁連、相続学会）、相続分の指定の効力又は解釈に相続人間に争いがある場合や、配偶者短期居住権がある場合、遺産である建物の相続開始後の使用について被相続人と相続人との間に使用貸借契約の成立が推認される場合の帰結について整理する必要があるとの意見（最高裁）等があった。

#### (注1)について

賛成意見を述べるのは、東弁、大阪司、大阪弁、岡山司、相続学会である。その理由としては、現行法のもとで遺産の管理に要求される注意義務は善管注意義務ではなく、自己の固有財産におけるのと同じの注意義務である（第918条第1項、第926条第1項、第940条第1項）こと等があった。

反対意見を述べるのは、企業法研、二弁、信託協会である。その理由としては、共有者の注意義務は、単独所有しているわけではない以上、善良な管理者の注意となるべきであること等があった。

#### (注2)について

賛成意見を述べるのは、東弁、企業法研、大阪司、岡山司、信託協会、兵庫司、個人2名である。その理由としては、民法第899条の2により、法定相続分を超える相続による権利の承継を第三者に対抗するには対抗要件の具備が必要となった以上、このような規律は妥当といえること、具体的相続分を確定するには、寄与分や特別受益等を考慮しなければならず、相続人に争いがある事案などにおいては、容易に決定しないこともあり、具体的相続分を基準とすることは現実的ではないこと等があった。

## (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。

#### (2)について

通常の共有と同様の規律とすることに賛成する意見が多数であった。

通常の共有と同様の規律とすることに賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、札幌弁、日司連、全青司、埼玉司、千葉司、大阪司、兵庫司、静岡司、

企業法研、個人4名である。その理由としては、遺産特有の事情から異なる取扱いをする特段の必要性はないことや、所有者不明土地問題は土地が共同相続されたことを契機に生ずる場合が多いこと等があった（なお、第1の1(3)につき裁判所の決定を必要とすべきとの立場をとればここでも同様に裁判所の決定を必要とする立場を、第1の1(3)③に反対する立場をとれば、ここでも同様にこれに対応する制度には反対の立場をとることになるとの指摘があった。）。

### (3) 相続人が選任する遺産の管理者

相続人が選任する遺産の管理者に関し、次のような規律を設ける。

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

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

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

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

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

#### (3)①及び②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、二弁、札幌弁、全青司、日司連、埼玉司、大阪司、兵庫司、相続学会、企業法研、個人2名である。その理由としては、物の共有は、遺産共有においても同じであり、通常の共有と同様の規定を設ければ足りることや、遺産の管理人を選任して、管理を委ねられるとすれば、相続人としては便宜であること、法定相続分が基準とされるべきであり、権利性がない具体的相続分が基準とされるべきではないこと等があった。

反対又は慎重な意見を述べるのは、野村證券、個人3名である。その理由としては、遺産

は遺産として一体の物なので個々の財産ごとに管理者を選任する必要はないことや、個々の財産ごとに別の管理人が選任されると、相続手続が徒に複雑化する懸念があること、選任は、共有者全員の一致を要求すべきであること等があった。

遺産全体の管理人の選任に慎重な意見を述べるのは、全青司である。その理由としては、第2の4(1)の相続財産管理人について相続人からの申立てが認められるのであれば、不要であること等があった。

持分の過半数により管理者を選任することに反対する意見を述べるのは、東京司である。その理由としては、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こと等があった。

そのほか、管理者の権限につき、第1の1(3)③に対応する制度を置くことには反対又は慎重な意見（日弁連、大阪弁）等があった。

#### (注1) について

賛成意見を述べるのは、東弁、大阪司である。その理由としては、相続債務を管理の対象とすると、過半数の承諾しか得ていない管理者が遺産を原資として債務の弁済をしてよいかなどの様々な問題が生じ得ることや、実務的に高度な判断も求められることとなり、遺産の管理者にも過度の負担を強いることになる等があった。

相続債務を管理の対象に含めることについて検討すべきとの意見を述べるのは、日弁連、二弁、神奈川弁、相続学会である。その理由としては、遺産共有の場合には遺産を構成する積極財産と消極財産が一体的な関係にあり、債務を対象から外すと制度の実効性が減殺されるおそれがあることや、相続債務を対象外とすると、管理者が遺産の管理を実務上円滑に行えなくなるおそれがあること等があった。

#### (注2) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁である。

#### (注3) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁である。

管理者を過半数で解任することに反対する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、管理者の解任は、管理者との間で委任契約を締結した者に限りすることができること等があった。

裁判所による解任を認めるべきとの意見を述べるのは、大阪司である。その理由としては、権利を侵害される恐れがある相続人を保護するためにも家庭裁判所の介入を認めることが必要であること等があった。

裁判所による解任を認めるべきではないとの意見を述べるのは、相続学会である。その理由としては、管理人の選任について裁判所の関与の手続を予定しないのであれば、裁判所に対する解任請求権を認めるのは適当でないこと等があった。

#### (注4) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁である。

委任の規定の準用に反対する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、管理者は自らに管理を委託した者との間において善管注意義務を負うこと等があった。

## 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。

### 本文について

意見が分かれたが、期間制限を置くことに反対する意見がやや多かった。

期間制限を置くことに賛成する意見を述べるのは、全青司、東京司政連、東京司、埼玉司、大阪司、静岡司、企業法研、個人3名である。その理由としては、遺産分割協議の可能な時期に制限を設け、相続発生後、一定期間内に遺産分割協議を行うことを促すことが望ましいことや、迅速な遺産分割を促進する方が、後日の紛争防止にもなり、相続人各人が自己の権利主張が速やかに実現することになること、遺産分割等は、一定の期間内に実施すべきことを法律上明らかにするのは所有者不明土地問題の解決のためにも意義あることであること等があった。

期間制限を置くことに反対（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のみを設けることに賛成又は反対しない。その規律の意見分布等は、後記3参照）する意見を述べるのは、日弁連、東弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、日司連、京都司、兵庫司、奈良司、千葉司、石川司、相続学会、個人3名である。その理由としては、相続開始後、一定期間内に、遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立てがなされない場合の効果の規定することにより、所有者不明土地問題への対応は可能であるので、あえて、期間制限のみの規律を設ける必要はないことや、遺産分割が相当期間にされることが望ましいが、遺産分割は極めて私的な問題であり、分割の期間を制限したり、期限の徒過に対して過料などの罰則を設けたりするのはそぐわないこと、遺産分割に期間制限がないという従来ルールを変更するのは、国民生活にとって影響が大きく、波及効果について十分に見通すことは困難であること等があった。

反対意見を述べるのは、広島司、個人3名である。その理由としては、遺産分割が長期化するケースには、実に様々なものがあり、それらを全て一律の期間制限に服させ、一律に処理しようとするのは、明らかに無理があり、有害であることや、具体的相続分こそが物権的な意味での真の相続分であり、期間制限になじまないこと、遺産共有状態であることが登記によって公示されれば、遺産分割をどの時期にするのかは、相続人の自由であること等があった。

そのほか、遺産分割の前提問題が争われ、訴訟での確定までに長期間を要する場合もままあるところ、このようなケースについての手当てが必要であるとの意見（最高裁）等があっ

た。

### 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。

#### (1) について

具体的相続分に期間の制限を設けることに賛成する意見が多数であった。

具体的相続分に期間の制限を設けることに賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁、札幌弁、日司連、東京司政連、東京司、埼玉司、千葉司、大阪司、京都司、奈良司、静岡司、石川司、相続学会、企業法研、個人9名である。その理由としては、遺留分侵害額請求権、特別の寄与料請求権の主張等においても期間制限があり、相続手続を促進し、所有者所在不明を解消すべきという観点から、権利を主張しない場合には一定期間で失権するというのもやむを得ないことや、権利性を有する法定相続分と異なり、権利性を有せず、単なる計算上の数に過ぎない具体的相続分については、迅速さの要請の前に、保障を後退させることも可能かつ有益であること等があった。

反対意見を述べるのは、広島司、個人3名である。その理由としては、特別受益や寄与分等の主張に期間制限を設けるとの提案は、根拠が薄弱であることや、特別受益や寄与分の制度を圧殺し、有名無実化してしまいかねない可能性を孕むものとして、相続人間の公平を図るという我が国における相続法の進化の歴史に逆行すること等があった。

そのほか、相続開始時から10年を経過した場合には具体的相続分の主張をすることができずとも又は不合理ではないと指摘しつつ、夫の相続人が妻と子らである場合に、夫の死亡により、直ちに妻と子らが夫の遺産に関して遺産分割を行うことはせず、妻が亡くなった時点で、子らが、夫（亡父）及び妻（亡母）の遺産分割を行うこととなる事案や、遺産分割の前提問題（相続人の範囲、遺言書の効力又は解釈、遺産分割協議の効力及び遺産の帰属）について争いがある事案に対しても一律に具体的相続分の主張制限を適用するのが妥当かなどについて引き続き検討すべきであるとの意見（日弁連）、遺産分割の前提問題が争われ、訴訟での確定までに長期間を要する場合もままあるところ、このようなケースについての手当てが必要であるとの意見（最高裁）等があった。

#### (1) (注) について

期間を相続開始時から10年とすることに賛成する意見が多数であった。

期間を相続開始時から10年とすることに賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、東京司政連、東京司、千葉司、大阪司、京都司、兵庫司、奈良司、静岡司、石川司、相続学会、個人2名である。その理由としては、遺留分侵害額請求権の行使期間や、債権の消滅時効期間との均衡等があった。

そのほか10年に限らず検討すべきであるとの意見（日司連）や、5年とすべきであるとの意見（埼玉司）、3年間とすべきであるとの意見（個人）、1年間とすべきであるとの意見（札幌弁）等があった。

## (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。

## (2) について

意見が分かれたが、甲案に賛成する意見がやや多かった。

甲案に賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、日司連、兵庫司、奈良司、静岡司、石川司、相続学会、個人5名である。その理由としては、乙案を採用した場合には、配偶者居住権を取得させられるのは相続開始から10年に限られるし、期間経過後は民法第906条の2の適用もなくなり、共同相続人間の公平が実現できなくなること、具体的相続分を主張することができないとしても、同法第906条の基準に基づく分割を求める場合があること、乙案をとっても、遺産に属する複数の財産の共有物分割が併合されたり、和解レベルで遺産に属する預貯金等を考慮して利害調整の材料にしたりすることが想定され、必ずしも迅速な処理につながらない可能性があること等があった。

甲案のうち共有物分割を可能とすることに反対し、その余は賛成する意見を述べるのは、京都司、個人2名である。その理由としては、遺産共有であるにもかかわらず、共有物分割手続によるとする理論的根拠がないことや、遺産分割手続と共有物分割の手続の両者を認めると、処理が複雑になること、具体的相続分の主張が制限されていれば、遺産の一部分割により処理が可能であること等があった。

乙案に賛成する意見を述べるのは、全青司、東京司政連、東京司、千葉司、大阪司、日行連、企業法研、信託協会、個人2名である。その理由としては、個々の財産の分割として処理した方が、手続も軽く、かつ迅速に進むことや、分割に関する事件が家庭裁判所（遺産分割）と地方裁判所（共有物分割）に同時に係属することを回避することができること、10年以内に遺産の分割を行うよう誘導する方法として有用であるものであること、甲案は、共有物分割をすることができる事由が明確化できるか不透明であり、その存否が争いになった場合に、手続の入口で時間を要することとなり相当でないこと等があった。

そのほか、甲案については、一定の事由等についての実質的な審理判断を要することになる場合には、手続選択段階での紛争惹起や審理の複雑化など、解決を困難にするおそれがある、乙案については、相続人が取得を希望する財産のみが分割され、取得を希望しない財産については分割されないままとなり、紛争の一次的解決が図られないおそれがあるとの意見（最高裁）、共有物分割を導入することに反対する意見（個人2名）等があった。

## (2) (注1) について

金銭及び債権につき当然に分割されることに賛成する意見を述べるのは、千葉司、信託協会、個人1名である。その理由としては、10年以内に遺産分割の合意又は申立てを行わなければ当該機能が失われるという意味で、早期に遺産分割の合意等を行う方向に誘導する提案であること等があった。

金銭及び債権につき当然に分割されることに反対する意見を述べるのは、日弁連、東弁、大阪弁、兵庫司、全銀協、個人1名である。その理由としては、預貯金債権は「具体的な遺産分割の方法を定めるにあたっての調整」のための財産と指摘されるところ、期間経過後は法定相続分の割合により当然分割とされると、調整機能が期待できなくなること等があった。

#### (2) (注2) について

一部分割を考慮すべきとの意見を述べるのは、東弁、大阪弁である。その理由としては、先行する一部分割の結果を考慮しないことは、相続人間に不公平な結果をもたらすこと等があった。

#### (2) (注3) について

賛成意見を述べるのは、東弁である。

#### (2) (注5) について

家庭裁判所が相続分の割合の変更をできないことに賛成する意見を述べるのは、東弁である。

#### (2) (注6) について

共有物分割ができる事由を限定的とすべきとの意見(東弁、二弁、個人1名)のほか、特に必要な場合に限定的にのみ認められるべきとして具体的な文言の提案をする意見(日弁連)、更に検討すべきとの意見(大阪弁、兵庫司)があった。

### (3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等

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

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

(注) 遺産共有持分と通常の共有持分が併存している場合において、(1)の期間を経過したときであって、通常共有持分の共有者の所在が不明であるとき（又は通常共有持分の共有者を知ることができないとき）は、遺産共有持分の共有者は、当該通常共有持分の共有者の不動産（又は他の財産）の通常共有持分に関し、所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等（第1の2(2)）の方法をとることができることも検討する。

### (3)について

賛成又は第1の2(2)で乙案をとることを条件に賛成する意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、個人2名である。

第1の2(2)で乙案をとることを条件に賛成する意見を述べるのは、日弁連、東弁、二弁、大阪弁、広島弁、神奈川弁、日司連、埼玉司、兵庫司、相続学会、個人1名である(理由については、第1の2(2)で乙案を採用する意見参照)。

反対意見を述べるのは、札幌弁、大阪司、個人1名である。その理由としては、不在者の財産管理人を使いやすくすることで解決すべきであること等があった。

そのほか、第1の2(2)イについて、共有者の総数が分からない場合の供託額や共有物に関して問題が生じた場合の責任を誰がどのような形で負うのかなどが明らかでないとの意見(最高裁)等があった。

### (3) (注) について

第1の2(2)で乙案をとることを条件に賛成する意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、遺産共有持分と通常の共有持分とが併存している場合で10年を経過したが、通常共有持分の共有者の所在が不明であるとき（又は相続人の一部を知ることができないとき）は、通常の共有において一部の共有者の所在が不明な場合等と利益状況は同じであることがあった。

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

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

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

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

ある。

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

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

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

#### (後注1) について

賛成意見を述べるのは、東弁、相続学会である。その理由としては、自らに責任のない相続債務の負担を強制される理由はないこと等があった。

#### (後注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁、個人1名である。その理由としては、新たに相続人となった者のために、具体的相続分に相当する価額の支払請求権を付与すべきであること等があった。

反対意見を述べるのは、相続学会である。その理由としては、相続開始から10年を経過した後に相続放棄によって新たに相続人になった次順位の相続人が寄与分を主張し得る事案は極めて稀であり、このような希有な事例を救済すべき必要性は低いし、後順位相続人は特別寄与料の制度で保護されており、先順位相続人に特別寄与料を請求していれば、その後、相続放棄が認められる余地は更に小さいこと等があった。また、期間(相続開始後10年)が経過した後となると、時間の経過による証拠の散逸等により具体的相続分の審理判断に困難を伴うことが予想されるとの意見(最高裁)等があった。

#### (後注3) について

除斥期間とすること及びやむを得ない事由がある場合に価額の支払請求権を認めることに賛成する意見を述べるのは、東弁、個人1名である。その理由としては、10年経過後に相続放棄がされた場合に、新たに相続人となった者の不利益を考えると、具体的相続分の主張を認めるべきであること等があった。

やむを得ない事由がある場合に具体的相続分による遺産分割を認めるべきとの意見を述べるのは、日弁連、二弁、大阪弁、広島弁である。その理由としては、家庭裁判所がやむを得ない事由の有無について判断することができ、期間制限規定を適用することが不合理な事案については、裁判所の判断により、適切かつ柔軟な解決が可能となると考えられることや、やむを得ない事由により期間が経過した者には何ら落ち度がないにもかかわらず、その者の権利を価額の支払請求権に限定するのは妥当ではないこと等があった。

反対意見を述べるのは、相続学会である。その理由としては、例外を認めれば、そのような主張が頻発し、結局、遺産分割を促進する目的が達成できなくなること等があった。また、

時間の経過による証拠の散逸等により具体的相続分の審理判断に困難が伴うことに加え、やむを得ない事由の審理判断も要するため、紛争の複雑化や手続の長期化が予想されるとの意見（最高裁）等があった。

#### （後注4）について

取下げに同意を要することとすることに賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁、大阪弁、相続学会、個人1名である。その理由としては、10年経過後に相続人1名の意向で取り下げを認めると、具体的相続分の主張に制限がかかることになること等があった。

そのほか、遺産分割の前提問題が争われ、訴訟での確定までに長期間を要する場合もままあるところ、このようなケースについての手当てが必要であるとの意見（最高裁）等があった。

#### （後注5）について

遺産分割禁止期間を相続開始時から10年とすることに賛成する意見を述べるのは、東弁、相続学会、個人1名である。その理由としては、遺産共有は本来暫定的共有であり、分割による解消が予定されていること等があった。

そのほか、相続開始から最長5年とされている規定（民法第908条）については、廃止又は期間を短縮すべきであるとの意見（奈良司、個人）があった。

#### （後注6）について

反対意見を述べるのは、日弁連、東弁、相続学会である。その理由としては、遺産に属する財産のうち、不動産とそれ以外の財産について別異の規律を設けることは、遺産分割手続を現状以上に複雑にすることが懸念されること等があった。

## 4 共同相続人による取得時効

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

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

年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、当該理由が生じた後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。

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

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

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

#### 本文について

意見が分かれたが、賛成又は積極的に検討すべきとの意見がやや多かった。

賛成又は積極的に検討すべきとの意見を述べるのは、二弁、大阪弁、日司連、埼玉司、千葉司、大阪司、京都司、兵庫司、日行連、企業法研、個人2名である。その理由としては、遺産に属する物を単独で相続したであろうと信ずるに足りる相当の理由がある場合には、永続した事実状態を尊重してこれを権利（所有権）に高める現実的な必要性があることや、例外的に取得時効が成立するための要件を明確にすることは、取得時効をめぐる紛争の予防及び解決のためにも有用であり、所有者不明土地問題の解消に寄与すること等があった。

反対又は慎重であるべきとの意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、広島司、相続学会、個人2名である。その理由としては、共同相続人が遺産に属する物を占有していた場合に限って、取得時効の要件を緩和するだけの立法事実があるとは言い難いことや、本文の要件は曖昧であり、このような要件で時効取得という重大な効果を認めることには相当の混乱が予想されること、占有開始当初、遺産であることを認識しているなら、自らがイニシアチブをとって早期に遺産分割をすべきであり、遺産を占有していたことを理由に取得時効を認めることは、時効制度の不道德な側面を容認するようなものであり、遺産分割の期間制限を設け、遺産分割を促進しようとする政策の方向性に反すること等があった。

そのほか、他の共同相続人の最後の住所地への通知義務を課すべきとの意見（東京司）や、引き続き検討すべきとの意見（日司連）、取得時効の起算点として主観的な基準を設けると、取得時効の成否を判断するために占有者の主観面を考慮せざるを得ず、認定判断が困難となるとの意見（最高裁）等があった。

#### (後注1) について

遺産共有における所有権の取得時効に規定を置きつつ、所有権以外の財産権の場合も同様の規定を設けるべきとの意見を述べるのは、大阪弁である。その理由としては、時効取得の対象を所有権に限る必要はないこと等があった。

#### (後注2)について

遺産共有に規定を置きつつ、通常の共有の場合は特段の規定を置くべきでないとの意見を述べるのは、大阪弁である。その理由としては、通常の共有の場合に、所有の意思があると認めるべき事案はおよそ考え難いこと等があった。

### 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。

#### 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、広島弁、山口県森林組合連合会、群馬県林研グループ連絡協議会、静岡司、京都司、埼玉司、千葉司、相続学会、兵庫司、日司連、個人3名である。その理由としては、我が国において現在必要とされている「現在適切に管理されている土地が将来管理不全状態となることを防ぐとともに、相続による所有者不明土地の発生を抑制する」ための制度としては有益であること、所有権放棄を認める制度を創設しなければ、将来の所有者不明土地の発生を抑制できず、社会全体の不利益となること等があった。

反対意見を述べるのは、企業法研、広島司、個人1名である。その理由としては、土地所有権の放棄に厳しい要件を設定するのであれば、寄付制度の拡充により対応すべきであること、試案で提案された制度の創設は、所有権放棄や寄付の可能性を完全にシャットアウトするだけの結果に終わりがねないこと等があった。

#### (注1)について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪弁、全青司、相続学会、大阪司、個人1名である。その理由としては、我が国の領土を構成する不動産という重要な物を全国的に安全・適切に管理する観点から、放棄された土地は、民法第239条第2項の規律を維持して、最終的に国庫に帰属させるのが妥当であること、所有権放棄された土地を適切に管理し活用するためには、財政的な基盤が必要であることなどに鑑みれば、土地の帰属先は国以外にはないこと等があった。

#### (注2)について

賛成意見を述べるのは、日弁連、大阪弁、二弁、岡山司、神奈川弁、全青司、東京司、日

行連、個人8名である。その理由としては、法人においても、廃業・倒産等により土地の管理が困難となり、適切に管理されない土地が生じるおそれがあること、法人とはいってもその実質は個人事業主と大差ないケースも多く見られることに照らせば、土地所有権放棄の主体から法人を一律に排除すべきではないこと等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、相続学会、大阪司である。その理由としては、法人は経済活動の一環として任意に土地を取得しているのであり、予定外の取得は想定しがたく、放棄を認めないのが妥当であること、法人には、死亡及び相続が存在せず、現状の所有者不明土地問題解決のために、法人の土地所有権放棄を認めることは適切ではないこと等があった。

### (注3) について

賛成する意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪弁、相続学会、大阪司、日行連である。その理由としては、土地の所有権放棄は土地の処分にあたるから、共有者全員の同意が必要であること、他の共有者の権利・利益が一方的に奪われないようにする観点から、共有地については、共有者全員の同意の下に共同で放棄することを要件とするのが妥当であること等があった。

反対意見を述べるのは、神奈川弁である。その理由としては、共有地につき、相続が発生した等の事情により、現在の共有者の一部が所在不明であるケースは一定数存在するものと思われるが、そのような共有地については、事実上、所有権放棄の道が閉ざされかねること等があった。

## 2 土地所有権の放棄の要件及び手続

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

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

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

(注2) 審査機関が土地所有権の放棄を認可しなかったときは、放棄の認可申請をした土地所有者は、不認可処分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としている。

(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（寄付）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。

#### 本文①～⑤について

本文①～⑤全体に反対する意見が多数であった。

本文①～⑤全体に賛成する意見を述べるのは、札幌弁、広島弁、大阪弁、個人1名である。その理由としては、制度の趣旨や公的負担となる土地の管理コストの軽減等といった観点から、いずれも合理的な要件であること、土地所有権の放棄により、国への土地所有権への帰属がなされる場合には、土地に伴う負担・責任が国ひいては国民全体に転嫁されることとなるため、濫用的な土地所有権放棄は容認できず、土地所有権の放棄に一定程度厳格な要件が課せられるべきであること等があった。

本文①～⑤全体に反対する意見を述べるのは、企業法研、静岡司、広島司、京都司、岡山司、日司連、埼玉司、兵庫司、個人5名である。その理由としては、財産権については放棄が自由であることが原則であり、本案のように放棄を制限する要件を設ける必要はないこと、管理コストの観点ばかりに着目した厳し過ぎる要件となっていること、土地所有権の放棄に過度な要件を課し、放棄が事実上困難となれば、制度趣旨が失われること、本文の要件は、土地を売却する場合に要求されるものと同程度の内容であるところ、売主であれば代金が支払われるというインセンティブが働くが、放棄の場合には、そのインセンティブが働かず、放棄よりも放置した方が良いとの判断になりかねないこと等があった。

#### 本文①について

意見が分かれたが、反対意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、相続学会、愛媛調査士、個人3名である。その理由としては、権利の帰属先に争いがある土地や、筆界が明確とはいえない土地、隣地との間で境界争いのある土地の所有権が放棄されることは、不測のトラブルが生ずる原因となり、それを解決するコストを帰属先や隣地所有者などに強いること等が

あった。

反対意見を述べるのは、静岡司、岡山司、神奈川弁、信託協会、全青司、千葉司、兵庫司、経団連、大阪司、個人2名である。その理由としては、長期間放置されているような土地や、山林、農地など、所有権放棄のニーズが高いと考えられる土地は、筆界特定がされていない蓋然性が高く、筆界特定のための費用負担を考えると、事実上本制度が利用されない可能性が高いこと、相続財産管理人が清算法人の残余財産を国庫帰属するための手続において費用の捻出が出来ない場合には、測量図及び境界画定協議書の添付は不要とされており（平成29年6月27日付財務省理財局国有財産業務課長事務連絡）、この事務取扱よりも要件が厳しくなってしまうことは望ましくないこと等があった。

#### 本文②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、全青司、相続学会、大阪司、個人3名である。

#### 本文③について

意見が分かれたが、要件の緩和を求める反対意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、広島弁、相続学会、個人2名である。その理由としては、土地上及び地中に人工的埋設物がない、あるいは、土地所有者が掘削した斜面や窪地がないという趣旨であれば適切であること等があった。

反対意見を述べるのは、静岡司、全青司、兵庫司、経団連、個人3名である。その理由としては、崖地や法面等の土地は、通常は粗放的な管理手法による管理がなされており、必ずしも管理コストが過大な土地ばかりとはいえない上に、利用価値が乏しく、所有者の探索が困難となりやすい面があることから、土地所有権放棄の対象から一切除外することは妥当でないこと、所有者として責任を負うべきリスクを内包した土地を国に押しつけることは許されるべきではなく、その意味では趣旨は十分理解できるが、例外があることが明確にされないまま、必須の要件とされることには問題があること等があった。

#### 本文④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、個人3名である。その理由としては、放棄後の土地の管理コストを放棄者が負担すべきであること等があった。

反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、土地を放棄するからには、放棄後は維持管理費用の負担は求められるべきではないこと等があった。

#### 本文⑤について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、静岡司、神奈川弁、全青司、相続学会、大阪司、個人2名である。その理由としては、権利の濫用を防ぐため理にかなっていると考えられること、土地の取得を希望する第三者が存在する場合には所有権放

棄を認める必要性は乏しいこと等があった。

反対意見を述べるのは、千葉司、個人2名である。その理由としては、一定の費用を負担してまで放棄をしようとしているのは、譲渡をすることができないからであり、放棄に先立って、譲渡できる見込みもない土地について「譲渡をしようとした」という体裁をとらせることに意味はないこと等があった。

#### (注1) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪弁、岡山司、相続学会、大阪司である。その理由としては、土地の所有権放棄を単なる単独行為とすることは、公的負担となる土地の管理コストの増加等といった点から問題があり、行政処分の認可にかからしめることは合理的であること等があった。

#### (注2) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪弁、大阪司である。その理由としては、行政処分と位置づけることの論理的な帰結及びその合理性から、不服申立ての機会・制度が必要であること等があった。

#### (注3) について

賛成意見を述べるのは、東弁、大阪弁、札幌弁、大阪司である。その理由としては、地方公共団体や国に、贈与（寄付）による取得の余地を残す制度設計とすることは、地域や国の公共目的に資するケースを考慮すると合理的であること等があった。

反対意見を述べるのは、静岡司である。その理由としては、土地の取得を希望する地方公共団体等が複数現れた場合に、放棄者との直接交渉を可能とすれば、放棄者が、契約の相手や内容につき混乱する可能性があるため、窓口となる審査機関を通じた手続にすべきこと等があった。

#### (注4) について

引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁である。その理由としては、筆界の特定について、厳密にこれを裏付ける資料を要求すると放棄が困難となるおそれがあり、認可申請の際の提出資料のあり方については、適切な範囲内のものとする方向で引き続き検討すべきこと等があった。

#### (注5) について

(注5)に賛成又は条件付きで賛成する意見を述べるのは、札幌弁、大阪弁、神奈川弁である。その理由としては、提案されている要件は、制度趣旨や土地の管理コスト軽減の観点から合理的であること、放棄後の国の土地管理が困難とならない場合については放棄が認められてもよく、具体的な要件設定においては考慮が必要であること等があった。

反対意見を述べるのは、東弁、日本生態系協会、静岡司、全青司、個人2名である。その理由としては、粗放的管理ができる土地については、樹木や土留め等が存在する現状の状態でも管理は容易であること、(注5)に記載されている土地の放棄を認めないものとする、

危険な工作物や崖地、土壌汚染等の放置を許すことになりかねず、放棄を認めた場合に懸念されるモラルハザードよりも大きな問題となる可能性があること、現行法上、自然に発生した崖及び傾斜につき、土地の保全は努力義務とされており、そのような土地では、制限行為を行わなければ、妨害予防措置の義務を所有者が当然に負うべきものではないにもかかわらず、所有権放棄を制限するのは妥当でないこと等があった。

#### (注6) について

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、大阪弁、大阪司である。その理由としては、行政処分と位置づけることの論理的な帰結及び結論の合理性から、要件を満たさないにもかかわらず認可されていたことが判明した場合には、処分取消しの制度が必要であること等があった。

### 3 関連する民事法上の諸課題

#### (1) 共有持分の放棄

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

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

#### (1) について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、日弁連、広島弁、岡山司、埼玉司、東京司、兵庫司、大阪司、日司連、個人1名である。その理由としては、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ると、共有持分の放棄が早い者勝ちとなり、最後まで放棄をしなかった共有者が負担を負うこととなり、適切ではないこと、動産や債権についても、共有持分の放棄を認めることに実益はあること等があった。

反対意見を述べるのは、静岡司、神奈川弁、相続学会、個人1名である。その理由としては、放棄を一方当事者の単独の意思表示だけで成立する法律行為とする伝統的な理解と整合するが疑問があること、共有は解消しやすくすることが望ましいこと等があった。

#### (注) について

不動産の共有持分を放棄するために、他の共有者の同意を必要とすることに賛成する意見を述べるのは、札幌弁、二弁である。その理由としては、共有持分の放棄に遅れた者に、負担を押しつけることができるような制度は不公平であり、不動産の共有持分を放棄するためには、他の共有者の同意のある場合に限るべきであることがあった。

不動産の共有持分を放棄するために、他の共有者の同意を必要とすることに反対する意見を述べるのは、東弁、大阪司である。その理由としては、不動産に限って別の規律を導入する理由が不明であること、共有持分の放棄に他の共有者の同意を求めることは、動産や債権

についても実益があることから、不動産の共有持分を放棄する場合にのみ、他の共有者の同意を必要とすべきではないこと等があった。

そのほか、共有も所有権の一種である以上、土地所有権の放棄との平仄を考え、ある要件を満たした場合には国にその持分を帰属させる方法を検討すべきであるとの意見（個人）等があった。

## (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。**

### (2)について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、全青司、千葉司、相続学会、兵庫司、大阪司、日司連、個人1名である。その理由としては、建物は典型的に見て維持管理コストが高く、その撤去費用の負担も生じること、土地を物理的に滅失させることは崖崩れなどによるのでない限り、実際には実現不能であるのに対し、建物は、所有者自らにおいて取り壊すことで物理的に滅失させることが可能であること、動産については、一般的に所有権放棄は可能とされているうえ、現行第239条第1項もあること、現在問題になっているのは、所有者不明土地及び管理不全土地の発生抑制であり、建物や動産を放棄の目的とする必要はないこと等があった。

反対意見を述べるのは、静岡司である。その理由としては、土地を建物や動産と併せて放棄した方が後々の管理活用において効率が良い場合にも、建物の滅失処理及び動産の廃棄を別途強制することになり、非効率であること等があった。

建物の所有権放棄の規律を設けないことについて反対する意見を述べるのは、信託協会である。その理由としては、開発可能な土地には建物がすでに建築されていることが多く、土地の放棄ができて建物の放棄ができないと問題解決の実効性がないことがあった。

## (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。**

### (3)について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、東弁、札幌弁、日弁連、広島弁、大阪弁、二弁、岡山司、神奈川弁、全青司、兵庫司、大阪司、個人2名である。その理由としては、放棄者の損害賠償責任の規律と認可の取消しのあり方の問題が関係するので、引き続き検討すべきであること等があった。

反対意見を述べるのは、埼玉司、相続学会である。その理由としては、国は、土地を民法第239条第2項によって原始取得しており、放棄者との間に契約関係が存在しないことから、第一義的にすべての瑕疵についての責任を負うべきと考えられること、損害が生ずれ

ば、不法行為の一般ルールで対応すれば足りること等があった。

## 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。

#### (1)①及び②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、日調連、全青司、東京司政連、東弁、札幌弁、大阪弁、神奈川弁、東京司、福岡司総研、静岡司、岡山司、埼玉司、奈良司、千葉司、大阪司、石川司、相続学会及び個人5名である。その理由としては、相続発生を登記に反映し、所有者不明土地の発生を防止するために必要であるという指摘や、相続登記の申請を促進するための各種施策（相続人への通知等）を採るために必要であるという指摘、登記簿の附属書類から確認・収集することには限界があるため、登記名義人から紐付けに必要な情報の申出を行わせることには合理性があるという指摘、試案の仕組みにより登記申請の際に提出する個人情報等が追加されるわけではないため合理性があるという指摘等があった。

また、①に反対し、②に賛成する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、①で取得した生年月日等の情報管理の負担が法務局において増えるというものであった。

これに対して、反対意見を述べるのは、広島司及び個人5名である。その理由としては、漢字には外字が含まれることなどから、氏名等で検索するという方法で連携することはできないという指摘や、むしろマイナンバーを活用して登記名義人情報との紐付けを実現すべきであるという意見等があった。

そのほか、生年月日等の個人情報の保管方法（情報セキュリティの確保を含む。）や登記簿の附属書類の閲覧制度の見直しを含む閲覧や開示の方法など、個人情報保護に十分に配慮した制度設計（不動産登記法以外の法律の手当ても含む。）がされるべきであるという意見（日弁連、日司連等）、システム構築・運用によるコストの増加や、システム負荷の増加による登記事務処理の遅延への懸念を示す意見（日司連、二弁等）等があった。

#### (1) (注1) について

連携先システムに関しては、機微情報である本籍情報の申出がなくとも死亡情報を入手することができるように住基ネットと連携すべきであるという意見（東京司、東弁、岡山司、兵庫司等）や、固定資産税情報システムとの連携も検討すべきであるという意見（日司連）、申出情報にマイナンバーを含めることを検討すべきであるという意見（千葉司、埼玉司、石川司等）等があった。

#### (1) (注2) について

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、東弁、大阪弁、東京司政連、東京司、福岡司総研、静岡司及び個人4名である。その理由としては、登記申請人に対する過度な負担とはならないという指摘や、登記申請時に要求されていなかったプライバシー情報の提供を強制されるべきではないため、既存の登記名義人の申出は任意とすることが妥当であるという指摘、新たな仕組みに係る規定の施行後に表示に関する登記や所有権登記名義人の表示変更登記などを申請する際にも、検索キーとなる情報の申出を必須とすべきであるという意見等があった。

これに対して、反対意見はなかった。

そのほか、情報の申出は新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず任意とすべきであるという意見（広島弁）や、既存の登記名義人の情報の申出を任意とすると問題が先延ばしになってしまうため情報の申出は義務化すべきであるという意見（個人）等があった。

#### (1) (注3) について

表題部所有者についても同様の仕組みを設けることについて、賛成意見（引き続き検討することについての賛成意見を含む。）を述べるのは、日司連、日調連、東弁、福岡司総研、埼玉司、東京司、大阪司及び個人4名である。その理由としては、所有者不明土地発生を抑制することに資するという指摘や、表題部所有者には所有権の登記がない不動産につき所有権の登記名義人と同様の権限又は手続に関与する機会が与えられているという指摘等があった。

これに対して、反対意見はなかった。

そのほか、表題部所有者をも対象とした仕組みの構築や運用には相当な費用を要することから、その費用対効果などを含めて検討すべきであるという意見（東京司）があった。

### (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。

#### 最後の住所宛ての通知について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、東弁、大阪弁、神奈川弁、埼玉司、静岡司、千葉司、石川司、岡山司、奈良司、東京司、山形司、兵庫司、大阪司、福岡司総研、相続学会及び個人5名である。その理由としては、相続登記の申請を促進する効果が一定程度認められるという指摘や、相続登記に具体的申請義務を課す方法よりも国民の負担が少なく合理性があるという指摘、通知に当たっては、相続登記の申請が義務付けられている旨の周知をすることや、所有不動産目録証明書を送付することを検討すべきであるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、広島司、山形司及び個人1名である。その理由としては、相続人が被相続人と同居していない場合などには、被相続人の最後の住所宛てに通知しても効果があるか疑問であるという指摘等があった。

そのほか、通知の時期や方法等に関し、相続人の心情等への配慮や、登記名義人及び相続人の個人情報、プライバシー権、自己情報コントロール権等の保護に留意すべきであるという意見（日弁連、日司連等）等があった。

#### 相続開始の事実の公示について

意見が分かれたが、賛成意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、全青司、二弁、東弁、神奈川弁、埼玉司、広島弁、静岡司、千葉司、岡山司、相続学会及び個人5名である。その理由としては、できるだけ現在の権利関係を公示するという登記制度の趣旨に合致し、相続登記未了土地の把握など所有者不明不動産の解消にも資するという指摘や、相続登記に具体的申請義務を課す方法よりも、国民の負担が少なく合理性のある方策であるという指摘、相続登記をすれば死亡した事実も公示され、死亡した事実を秘匿する必要があるケースは余りないという指摘、取引の安全を図ることにもつながるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、東京司政連、大阪弁、広島司、奈良司、東京司、大阪司、兵庫司及び個人3名である。その理由としては、人の死亡の事実は個人情報であり、公示するメリットもないという指摘、相続を契機とした様々なビジネスに悪用されるおそれがあるという指摘、相続人の同意を要件とすべきであるという意見、必要なときに一定の事業者が土地所有者に連絡を取ることができる仕組みを整えれば足りるという意見、仮に制度を設けるとしても、相続開始の旨を公示するにとどめ、相続を開始した年月日まで公示すべきではないという意見等があった。

そのほか、公示の時期や方法等に関し、登記名義人や相続人のプライバシー権等の保護に留意すべきであるという意見（日弁連、日司連等）、相続人の同意を得るなどしないまま相続人の氏名・住所を公示すべきではないという意見（埼玉司、福岡司総研等）、表示に関する登記や法人の解散などについて同様の対応を行うべきであるという意見（全青司等）等が

あった。

## 2 相続登記の申請の義務付け

### (1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等による所有権の移転が生じた場合における公法上の登記申請義務について、次のような規律を設ける。

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

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

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

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

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

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

(1)①から③について

制裁を前提にしない義務とすべきであるという意見も含めて、賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、日調連、二弁、東弁、大阪弁、札幌弁、大阪司、東京司政連、岡山司、福岡司総研、東京司、埼玉司、奈良司、千葉司、兵庫司、愛知県森林組合連合会、鳥取県森林組合連合会、広島県林業研究グループ連絡協議会、相続学会及び個人13名である。その理由としては、不動産登記制度の信頼を確保し、所有者不明土地の発生を抑制することに資するという指摘や、不動産登記を基に課税されている固定資産税など納税の義務が的確に果たされるために必要であるという指摘、グローバル化が加速している現代における日本企業の競争力にも関わるため必要であるという指摘、土地所有者は土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有するものであり（土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）による改正後の土地基本法第6条第1項参照）、「公法上」登記の真正を図ることが要請されるという指摘、相続財産管理人が選任されてその旨の登記がされた場合を含めて義務が履行されたとみなされる場合を広く認めるべきであるという意見等があった。

①に賛成し、②及び③に反対する意見を述べるのは、京都司及び個人1名である。その理由としては、法定相続分を超える不動産を取得した相続人は、対抗要件を具備するために所有権移転登記を行わなければならない、②及び③を義務化するには及ばないという指摘等があった。

①に反対し、②及び③に賛成する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、遺産分割や相続放棄等による最終的な帰属結果を当事者の申請により正確に登記簿に反映させるべきであるという意見があった。

これらに対して、①から③までのいずれにも反対する意見を述べるのは、全青司、神奈川弁、広島弁、静岡司、広島司、群馬県林研グループ連絡協議会及び個人6名である。その理由としては、権利に関する登記申請が私的自治の原則に委ねられているとの考え方は広く社会に根付いており、変更する必要性はないという指摘や、国家が公法上の義務を課して相続人の氏名・住所や法定相続分の公示を強制することは、相続人のプライバシー侵害に当たり得るという指摘、数次相続が発生している場合や相続した不動産の価値が低い場合などには相続人の負担になるという指摘、相続登記申請が義務化されることで、逆に無分別な法定相続分での相続登記を誘発し有害であるという指摘、特定財産承継遺言が後から判明する場合もあり、全ての不動産に法定相続分での登記申請を義務付けるのは無駄が大きいという意見、遺産分割に期限を設けることで十分であるという意見、登記名義人が死亡していることのみを公示すれば足りるという意見、登記名義人の死亡は登記官の職権登記とする方が国民にプラスとなるという意見、相続登記未了の原因は多様なので登記申請の義務付けに実効性があるとはいえず、他の方策（登記手続の簡略化、登記申請に対する利益の付与等）の効果の検証を待つべきであるという意見等があった。

そのほか、登記申請を義務化するとしても、より一層の登記手続の簡略化や費用の抑制が必要であるという意見（札幌弁、信託協会等）、相続登記の申請を義務化した場合には登録

免許税の課税に根拠があるのか疑義があり、義務化の環境整備に当たって十分な審議がされていないという意見（全青司）等があった。

**(1) (注1) (相続人申告登記等による申請義務履行の可否) について**

意見が分かれた。賛成意見を述べるのは、東弁、日司連、東京司、埼玉司及び個人1名である。その理由としては、国民の負担が軽減されるという指摘や、登記名義人の死亡を適時に公示する方法としては、法定相続分での相続登記又は相続人申告登記がされれば十分であるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、大阪司、兵庫司、福岡司総研及び個人2名である。その理由としては、公示として十分ではないことなどから相続人申告登記の創設に反対であるという意見、法定相続人又は相続人における確定的な権利者が公示されないまま放置されるといった事態も懸念されるという指摘等があった。

そのほか、相続人申告登記又は法定相続分での相続登記がされることにより、登記申請を義務付けた目的は達成されるため、その後に遺産分割等がされた場合、改めて遺産分割等を原因とする登記申請の義務を課すべきではないという意見（日司連、埼玉司）等があった。

**(1) (注2) (申請義務を履行すべき期間) について**

申請義務を履行すべき期間について、ある程度長期間（10年など）とすべきであるという意見を述べるのは、兵庫司、大阪司、石川司及び個人1名である。その理由としては、遺産分割の結果を踏まえた相続登記がされることが重要であるが、遺産分割をするかしないか、どのように分割をするのかという点は相続人において自由に決定することができるものであるから、「一定の期間」については一律に相当程度長期間とすべきであるという意見や、分かりやすさやアナウンス効果という観点などから、遺産分割における具体的相続分の主張の排斥期間と同様、10年とすべきであるという意見等があった。

次に、「一定の期間」としては3年や5年などとすべきであるという意見を述べるのは、札幌弁、福岡司総研、岡山司及び個人1名である。その理由としては、実務では、相続発生から登記申請がされるまでの期間として、1年から3年以内の比較的短期間か、遺産分割協議が調わないこと等の原因により長期化するかに二分されるのが実状であるため、一律5年と設定するのが妥当であるという意見、遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることが原則となっている実務に混乱が生じないように、3年又は5年とすべきであるという意見等があった。

「一定の期間」としては比較的短期間（1年から3年程度）とすべきであるという意見を述べるのは、日弁連、東弁、日司連及び埼玉司である。その理由としては、相続登記の申請に関する調査では、相続登記の申請件数788件中、相続発生から1年以内に申請されたものが398件（51%）、1年超3年以内が103件（13%）などとなっているという指摘や、相続人申告登記により登記申請義務の履行が完了することを認める以上比較的短期間とすることはやむを得ないという意見等があった。

「一定の期間」としては1年やそれ未満の期間とすべきであるという意見を述べるのは、個人2名である。その理由としては、相続税の申告期限等に照らせば、相続人申告登記の申請により義務の履行とするなら1年間や10か月で十分であるという意見等があった。

#### (1) (注4) について

不動産の表題部所有者が死亡した場合に、①から③までに準じた規律を設けるべきであるという意見を述べるのは、福岡司総研、埼玉司、日調連、大阪司、日司連及び個人1名である。その理由としては、所有者不明土地発生の防止に実効性を確保することができるという指摘等があった。

また、引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁及び東京司である。その理由としては、表題部所有者が死亡した不動産の登記をそのまま放置することは妥当でないが、十分な猶予期間を与えるなど登記義務者に過大な負担等が課されないよう配慮がされるべきであるという意見等があった。

#### (1) (注5) について

数次相続が発生している場合や新たな仕組みに係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も適用すべきであるという意見を述べるのは、日司連、福岡司総研及び埼玉司である。その理由としては、これらの場合にも新たな仕組みを適用する必要があるが、期間の猶予や主観的要件の適用等により、相続人にとって過度な負担にならないような制度設計を検討すべきであるという意見等があった。

新たな仕組みに係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は適用すべきでないという意見を述べるのは、大阪司である。その理由としては、新たな義務の創設であるから遡及すべきでないというものであった。

また、前記(1)(注4)と同様の理由から、引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁、二弁及び東京司である。

そのほか、外国人である登記名義人についても、適切な措置を講じつつ、この仕組みの適用対象とすべきであるという意見(日司連、埼玉司)等があった。

### (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。

#### (2) 本文について

意見が分かれたが、反対意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、札幌弁、二弁、埼玉司、東京司、千葉司、岡山司、福岡司総研、相続学会及び個人6名である。その理由としては、実効性を確保するために必要であるという指摘、土地の有効活用や国土の管理という公益的な観点からも必要であり、正当な理由なく義務に従わない場合に過料を科すことにも合理性があるという指摘、過料の規律は土地及び建物の現況を正確に登記記録に反映するという登記制度の趣旨を象徴するものであるという指摘、登記申請義務の履行に利益を付与する方策と合わせれば、過料の規律を設けることも不合理ではなく、法定相続分での相続登記のほか相続人申告登記をした場合にも登記の申

請義務が履行されたものとするのであれば、特に重い負担を課すものではないという指摘、過料を科すのは正当な理由なく相続登記の申請を促す通知に従わない場合などに限定されるべきであるという意見、恣意的運用の危険を回避する観点から「正当な理由」の意義について通達等においてあらかじめ類型化して明示する必要があるという意見等があった。

また、過料の額に関しては、不動産登記を基に課税されている固定資産税など、納税の義務が的確に果たされるためには10万円を超える額とすべきであるという意見、相続登記の申請を専門家に依頼した場合に掛かる費用などを踏まえ10万円よりも相当高額にすることを検討すべきであるという意見、住民異動届の過料の額が5万円であることや戸籍法第137条とのバランス、制裁を免れるために登記申請を回避するおそれといった点を考慮し、5万円以下の額とすることが合理的であるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、日弁連、広島弁、静岡司、兵庫司、京都司、神奈川弁、山形司、石川司、大阪司、日司連、全青司、東弁、大阪弁、東京司政連、広島司、奈良司、企業法研及び個人8名である。その理由としては、相続登記の申請の義務化自体に反対であるという意見、相続登記の申請の義務化は、権利に関する登記の申請における私的自治の原則の例外であり、国民の過度な負担とならないよう必要最小限度の範囲のものでなければならないという指摘、10万円以下の過料の制裁より登記申請に関する手数料の方が高額になるケースもあり実効性に欠けるという指摘、期間を徒過して登記申請義務を履行した相続人に対して過料の制裁が科されることになり、制裁を免れようとして登記申請を回避するなど、公平を欠く結果となるばかりか、本来の目的に逆行する結果となるおそれもあるという指摘、形式的審査権しかない登記官が主観的要件の有無などの判断をすることは困難であるという指摘、相続登記がされていない土地の多くは管理不能な土地であるなど登記の必要性を見いだせないものが多いため、過料が科せられることを理由として登記申請をしようとする相続人は多くはないと考えられるという指摘、過料を科せば国民の反発が大きくなり登記制度への信頼を揺るがしかねないという指摘、試案は相続登記の申請を促すために公法的義務を設定するものであり、表示に関する登記の申請義務違反とは質を異にするという指摘、国民に負担や混乱を与えないようまずは相続登記促進のためのメリットを与えることが妥当であるという意見等があった。

そのほか、「正当な理由がないとき」との要件の判断基準や過料事件に係る登記官の過料通知の在り方等の整理が必要であるという意見（最高裁）等があった。

### (3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

#### ア 相続人申告登記（仮称）の創設

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

- ① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない（注1）。

- ② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注2）を提供しなければならない。

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

（注2）法定相続分での相続登記を申請するに当たっては法定相続分の割合を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸除籍謄本及び相続人であることが分かる戸籍謄抄本が必要となるが、相続人申告登記（仮称）を申請するに当たっては単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りる（例えば、配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り、子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

### (3) アについて

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、東弁、札幌弁、広島弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、東京司、京都司、埼玉司、静岡司、奈良司、兵庫司、岡山司、福岡司総研、相続学会及び個人7名である。その理由としては、簡略な方法で相続人申告登記を可能とすれば、所有者不明土地の発生を抑止や、その後の相続手続に資するという指摘、登記手続の簡略化は登記申請人の負担軽減及び登記事務の能率向上になる等のメリットがあるという指摘、個々の事情に応じた選択肢を与えることができ、相続人にとって有益であるという指摘、遺産共有状態を登記すべきではないため相続人申告登記には賛成であるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、全青司、東京司政連、大阪司、山形司、千葉司及び個人6名である。その理由としては、相続登記の申請の義務化自体に反対であるという意見や、相続人申告登記後の遺産分割等（当該相続人の死亡などによる事情変更も含む。）による情報更新も制度上担保されていないことなどを踏まえると、所有者不明土地の発生の予防にどの程度効果があるか疑問があるという指摘、行政機関その他の利害関係人は、登記をした者を事実上相続人代表者として取り扱うことが考えられ、相続人申告登記をしようとする者の大きな心理的負担となることが懸念されるという指摘、当該相続による権利関係が確定していないことが第三者にも推測され、いたずらに紛争を惹起するおそれがあるという指摘、登記情報を見た第三者から所有者などと誤認されかねず、他の相続人にも相続登記を了したような印象を与え、国民の混乱を招くおそれがあるという指摘等があった。

そのほか、専門家の費用を支援し、相続人申告登記の手数料や登録免許税を無料とするほか、相続人の住所地の市区町村を経由して申請をすることができるようにするなど、できる限り国民にとって利用しやすい登記制度とすべきであるという意見（日弁連、静岡司、石川司等）等があった。

### (3) (注2) について

法定相続情報証明制度の法定相続情報一覧図を添付すれば、戸籍等の書類添付を省略することができることとすべきであるという意見があった。

#### 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。

##### (3) イについて

反対意見はなかった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、二弁、神奈川弁、奈良司、東京司、千葉司、相続学会、全青司、兵庫司、東京司政連、岡山司、日司連、埼玉司、山形司、大阪司、石川司、京都司、神石郡森林組合及び個人8名である。その理由としては、相続登記の申請を促進するためには、義務を課しつつ、他方で義務の履行には登録免許税を免除するなどのメリットを国民に与えることが必要不可欠であるという意見、住基ネット等を利用することにより戸籍の収集に係る相続人の負担を軽減することが可能になるという意見、相続税の申告において、例えば不動産の相続登記が完了している場合の相続登記控除などを創設することが考えられるという意見等があった。そのほか、DV被害者がその避難先を秘匿したまま登記申請をすることができるようにすべきであるという意見（個人）、国民が登記情報にアクセスしやすくなる支援策が有効であるという意見（鑑定協）等があった。

#### (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。

##### (4) 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、東弁、札幌弁、広島弁、二弁、神奈川弁、石川司、兵庫司、東京司、大阪司、埼玉司及び個人2名である。その理由としては、民法第383条等に同様の規定があり、不動産登記の記録に基づいて通知を行った場合の効果等につき、個別具体的な検討によって規律を設けることに賛成であるという意見や、登記名義人の手続保障の在り方として十分か否かにつき引き続き慎重に検討する必要があるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、従来の法制度に基づき対応すべきであるという意見があった。

そのほか、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記録に基づいて行うも

のとするにつき一律の規定を設けるべきであるという意見（全青司）、試案第1の1(3)の催告をした場合の効果を明確にするため、所定の期間内に催告への確答がないことについて公的機関による証明制度を創設すべきであるという意見（日司連、埼玉司）等があった。

### 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。

#### 3(1)について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、東弁、日司連、札幌弁、広島弁、大阪弁、石川司、福岡司総研、静岡司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、全青司、東京司、千葉司、相続学会、兵庫司、大阪司及び個人6名である。その理由としては、所有者不明土地問題の解決を図る観点から、合理性があるという指摘、手続の円滑化に資するものであり、負担の軽減につながるという指摘、遺言書を添付するなどして単独申請を許し、遺言書などの偽造等については事後的な紛争解決手続に委ねることで足りるという意見、遺贈については実質的には相続を原因として取得した場合との差異は少なくなっているという指摘、特定財産承継遺言による所有権移転登記については相続人である受遺者の単独申請によることが認められていることからすれば合理性があるという指摘、登記原因の存在が高度に確実であることを示す資料を求め、かつ、遺贈による所有権の移転の登記による不利益を受ける法定相続人全員に対して登記官から登記申請があった旨の通知をするのであれば、簡略化に賛成するという意見等があった。

また、条件付きで賛成する意見を述べるのは、二弁及び京都司である。その理由としては、登記の真正性を担保する措置が講じられている場合に限り単独での登記申請を許容すべきであり、公正証書遺言、秘密証書遺言、危急時遺言のいずれかによる場合か、法務局において保管されていた自筆証書遺言による場合などに限定すべきであるという意見、遺言執行者の指定のない公正証書遺言の場合には、登記官が申請人以外の相続人に通知をすることを条件とすべきであるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、個人3名である。その理由としては、遺言執行者が関与した方が受遺者を含めた利害関係人の利益になるという指摘、遺言執行者に協力を求めればよいと、受遺者の単独申請を認める必要性は低いという指摘、遺言が取り消されていたことが後日判明することもあり、単独申請を許容することは相当でないという意見、特定財産承継遺言による所有権移転登記を共同申請とすべきであるという意見等があった。

そのほか、登記原因の真实性を担保する資料について慎重に検討すべきである（公正証書遺言や秘密証書遺言、裁判所が関与する危急時遺言、法務局において保管されていた自筆証

書遺言などに限定する等) という意見(日弁連、広島弁、大阪弁)、遺言により設定された配偶者居住権についても、円滑に登記申請を行えるよう適切な措置を講ずるべきであるという意見(日司連、埼玉司)等があった。

## (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。

### (2)①及び②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、全青司、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、福岡司総研、静岡司、二弁、京都司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、東京司、千葉司、相続学会、兵庫司、大阪司、石川司及び個人8名である。その理由としては、当事者の負担を軽減し、相続登記の申請を促進するために必要であるという指摘、現状においても法定相続分での相続登記を経ないでする遺産分割を踏まえた相続による所有権移転登記は単独申請が認められているため合理性があるという指摘、登記義務者の意思は遺産分割協議書等の添付情報の提供により担保されているという指摘、遺産分割には遡及効があり、新たな権利変動が生じたものと解することは相当でないから、その登記は更正登記によることが相当であるという意見等があった。

また、①に反対し、②に賛成する意見を述べるのは、広島司である。その理由としては、①について単独申請を認めると、売買や贈与等の相続以外の原因に基づく登記についても単独申請を認めることにつながり、妥当でないというものであった。

これらに対して、反対意見を述べるのは、個人3名である。その理由としては、遺産分割による権利変動は所有権の移転登記とみることが適切であるから、共同申請によるべきであるという意見、単独申請の際に添付される遺産分割協議書の偽造は容易であるという意見、法定相続分での登記の更正登記申請と遺産分割を原因とする相続登記等を連件で申請した場合に限り、法定相続分での登記を入れる前の状態に戻した上で、遺産分割の結果に従った登

記等を行うことを認めれば足りるという意見等があった。

そのほか、法定相続分での相続登記をするときは、それを明確にするため、登記原因を「年月日法定相続」とするなど、適切な措置を講ずるべきであるという意見（日司連、京都司等）や、①の登記の目的は「所有権更正」とし、登記原因は「年月日遺産分割」等とすべきであるという意見、更正登記の登録免許税は、非課税とすべきであるという意見（日司連、福岡司総研、埼玉司）等があった。

#### (2) ③及び④について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、東弁、全青司、札幌弁、広島弁、東京司、福岡司総研、静岡司、京都司、岡山司、神奈川弁、相続学会、埼玉司、千葉司、兵庫司、石川司及び個人7名である。その理由としては、相続登記の申請の促進のために必要であるという指摘、法定相続分での相続登記を経ないでする特定財産承継遺言による登記は単独申請が認められているため、法定相続分での相続登記がされた場合にも単独申請とすることには合理性が認められるという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、二弁である。その理由としては、単独申請を許容するのは公正証書遺言や秘密証書遺言、危急時遺言、法務局が保管していた自筆証書遺言等に限るべきであるというものであった。

これらに対して、反対意見を述べるのは、広島司、大阪司及び個人3名である。その理由としては、登記義務者が現に存在している以上、共同申請によるべきであるという意見、遺言書の有効性を疑う相続人は一旦法定相続分での相続登記をすることで権利を保全することが通常であり、他の相続人の単独申請によりこの登記が変えられるとすると、その登記をした相続人の権利を著しく損なうことになるという指摘、法定相続分での登記の更正登記申請と遺産分割を原因とする相続登記等を連件で申請した場合に限り、法定相続分での登記を入れる前の状態に戻した上で、遺産分割の結果に従った登記等を認めれば足りるという意見、法定相続分での相続登記が一般化する可能性があるが、そのような登記を促進する必要はないという指摘等があった。

そのほか、登記原因証明情報となる遺言書を公正証書遺言などに限定したり、検認手続を必要としたりするなど、登記の真正を担保するべく慎重な対応が必要であるという意見（相続学会）、公的機関の関与が一切ない自筆証書遺言の場合は除外するなどの検討をすべきであるという意見（日弁連、広島弁）等があった。

#### (2) (注1) について

賛成意見を述べるのは、東弁、福岡司総研、東京司及び個人2名である。その理由としては、試案は、飽くまでも法定相続分での相続登記がされていなければ単独申請が可能であったものについて当該相続登記後も単独申請による更正登記を可能とするものであるから、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取得に関する登記については現行の規律を維持すべきであるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、相続人以外の第三者が受遺者である遺贈による所有権移転登記も同様に登記が放置される可能性がある

というものであった。

#### (2) (注2) について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、広島弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、東弁、東京司、京都司、相続学会及び個人2名である。その理由としては、受遺者以外の相続人の手続保障及び登記の真正担保の観点から、最低限、登記義務者に対して当該申請があった旨の通知を必要とすべきであるという意見や、登記義務者が通知に異議を述べた場合でも単独申請を認めるなどの制度設計を検討すべきであるという意見、通知後に異議があった場合には登記申請の取下げを促し又はこれを却下するなどの手続をとる制度も考えられるという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、日司連、埼玉司、千葉司、福岡司総研及び個人1名である。その理由としては、登記原因証明情報として遺言書が提供されることにより登記の真正は担保されているという指摘、法定相続分での相続登記をすることなく遺産分割協議又は遺言書に基づき権利を取得した相続人から単独申請を行う場合との整合性を考慮すると通知は必要ないという指摘等があった。

#### 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。

#### 4①及び②について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、日調連、二弁、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、石川司、福岡司総研、静岡司、京都司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、山形司、全青司、東京司、千葉司、相続学会、信託協会、大阪司及び個人4名である。その理由としては、相続登記漏れの防止、相続登記の申請の促進、所有者不明土地問題の解決のために必要な制度であるという指摘、地方公共団体の名寄帳等では市区町村をまたいで取得をすることはできない（固定資産税が課税されていない不動産などについては記載をしない取扱いをしている地方公共団体がある）という指摘、自己の不動産に関する情報を知る権利にも資する上、将来の相続発生に備えて自己が登記名義人となっている不動産を確認しておきたいというニーズにも合致するという指摘、現在でも地方公共団体の名寄帳等の交付がされており、プライバシーの侵害の程度はそれほど大きいとはいえないという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、兵庫司である。その理由としては、過去の住所や氏名など複数の情報を一括して検索キーとし、網羅的に登記名義人の不動産を証明することができるような制度設計が可能となればよいが、その技術的限界を解決することができないまま推進する必要はないというものであった。

①に反対し、②に賛成する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、①については、債権者等の強制により濫用される可能性があるというものであった。

これに対して、①及び②のいずれにも反対する意見を述べるのは、個人1名である。その理由としては、中途半端な目録であれば有害無益であるというものであった。

そのほか、請求人が住所等の変更を証する書面を添付したときは、過去の情報を含む複数の住所や氏名等での検索を可能とすべきであるという意見（日司連、埼玉司）、法人の清算人も請求権者として許容すべきであるという意見（全青司）、民事執行法の不動産に係る情報取得手続を利用する要件を満たしていない一般債権者等が、債務者に不動産の情報を要求するような事態を防止する規律（利用目的の限定など）等を設ける必要があるという意見（日弁連、埼玉司）等があった。

#### 4（注3）について

不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けることに賛成する意見を述べるのは、日司連、静岡司、埼玉司、日調連及び全青司である。その理由としては、所有者不明土地の発生を抑制するために必要であるという意見等があった。

また、引き続き検討することに賛成する意見を述べるのは、東弁及び東京司である。

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

#### 1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

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

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

（注1）この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったと

きに過料の制裁を設けるかどうかについては、これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

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

#### 1 本文について

意見が分かれた。

賛成意見を述べるのは、相続学会、大阪司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、二弁、千葉司、日調連、山形司及び個人6名である。その理由としては、所有者不明土地問題の解消につながるものとして必要であるという指摘、公共のための土地利用の円滑な実施という公益を害する結果を解消又は減少させることになるという指摘、災害等の非常事態が発生した際に、速やかに登記名義人に連絡することができるような状況を整えておかなければ、多大な損害が発生する可能性もあるという指摘、与信管理の実務では非常に信頼性の高い不動産登記情報が広く活用されており、不動産登記情報の信頼性をより高めるために必要であるという指摘、試案第6の4の所有不動産目録証明制度のためにも必須であるという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、大阪弁、京都司、日司連及び日弁連である。その理由としては、自然人のプライバシーに密接な情報もあるため、正当な理由がある場合には申請義務の対象者から除外するなどの手当てでも必要であるという意見や、試案第7の2の住基ネット等との連携のための根拠付けの域にとどめるべきであるという意見、利害関係人等以外にはその住所が開示されないようにすることなども検討すべきであるという意見、少なくとも登記費用を無料にし、住民票を法務局に提出するだけでよいという程度にまで手続を簡便にすべきであるという意見、氏の変更の登記申請を義務付けることになれば、婚姻・離婚歴等が登記上で判別されやすくなるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、石川司、静岡司、全青司、東京司、東弁、奈良司、兵庫司、広島司、福岡司総研及び個人9名である。その理由としては、代位により住所等の変更登記をすることも可能であるから義務化する必要はないという意見、相続登記の申請の義務化は、所有者不明土地の発生を抑制するという政策的な見地から容認されるものであるから、これを超えて氏名・住所の変更についてまで登記申請を義務化すべきではないという意見、実効性を担保することができないという意見、DV等の被害や性同一性障害等を理由に住所等を公開したくない人もいるという指摘、戸籍や住民票の写しの交付請求の要件が厳しいことと比較すると著しく均衡を欠くという指摘、住所は頻繁に変わることから所有者に過度の負担を強いることになるという指摘、住居表示の実施や地番の変更など登記名義人が関与せずに変更するものもあるという指摘、低価値の土地の所有権を取得する意欲を削ぐ方向に作用するという指摘等があった。

そのほか、自然人については住基ネット等から、法人については商業・法人登記のシステムから自動的に反映させる方法によるべきであるという意見（全青司）等があった。

#### 申請義務を履行すべき「一定の期間」について

「一定の期間」については、義務付けの期間は3か月から6か月以内が望ましいという意見（個人）、商業登記の場合を参考に変更事由が発生した時から2週間から1か月以内とす

べきであるという意見（全青司）、住所証明情報の取得が困難な者（外国人等）が存在することに留意すべきであるという意見（日司連）等があった。

#### 1（注1）について

反対意見が多数であった。

過料の制裁を設けることに賛成する意見を述べるのは、神奈川弁、二弁及び個人2名である。その理由としては、登記義務の実効性確保のために必要であるという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、埼玉司である。その理由としては、期間を徒過して登記申請をした場合に過料を科されると、かえって申請がされないことになりかねないため、登記所から通知等があってもなお登記申請をしない場合などに限定すべきであるというものであった。

過料の制裁を設けることに反対する意見を述べるのは、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、京都司、千葉司、東弁、日司連、日弁連、広島弁、広島司、福岡司総研及び個人4名である。その理由としては、一般の国民は不動産登記制度についてほとんど知らないと考えられ、公的機関からの通知などが無い場合には過料まで科すべきではないという意見、登記申請手続に係る負担や、一般に権利に関する登記には申請義務が課されていないこととのバランス、表示変更登記の軽微性に比して制裁の効果が大きいこと等から妥当でないという意見、プライバシー保護に配慮した制度を慎重に検討する必要があるという意見、現行の表題登記の申請義務に対する過料の規定の運用を踏まえれば登記申請の促進のために規定を設ける意義は乏しいという意見、外国に住所を有する外国人等は住所等の変更を証する情報の取得が困難なため、制裁を科すことが困難であるのに対し、住所等の調査が容易である日本国民には過料の制裁を科しやすくなるといった不公平が生じることになりかねないという指摘等があった。

そのほか、過料の制裁ではなく、登録免許税の非課税等の利益付与策を講ずるべきという意見（日司連）等があった。

#### 1（注2）について

不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けることに賛成する意見を述べるのは、相続学会、大阪司及び日調連である。その理由としては、表題部所有者は、所有権の登記がない不動産においては、所有権の登記名義人と同様の権限又は手続に関与する機会が与えられているという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、東弁、広島司及び個人1名である。

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

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

(1) 登記名義人が自然人である場合

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

(2) 登記名義人が法人である場合

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

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

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、会社法人等番号に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

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

2 (1) ①から③まで（登記名義人が自然人である場合）について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、石川司、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東弁、日司連、日調連、福岡司総研、山形司及び個人3名である。その理由としては、住所等の変更を不動産登記に反映させ、その情報を更新することは不動産登記制度の趣旨に沿うという指摘、国民の登記申請の負担の軽減及び登記の内容の正確性につながるという指摘、所有者不明土地問題の抜本的解決につながるという指摘、事前に登記名義人

から申出を受けた情報に基づく制度であり、手段として相当であるという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、日弁連及び個人1名である。その理由としては、①について、前提としての登記申請は任意のものとするべきであるという意見、③について、変更登記を怠っていたことによるときは、登記官が一定期間内に登記申請を勧告し、期間内に申請がない場合に職権で変更登記をすべきであるという意見等があった。

①から③までの一部に反対する意見を述べるのは、相続学会、奈良司、兵庫司、埼玉司である。その理由として、①については、申出ではなく、登記官が住所及び氏名から情報変更の有無を職権で調査することのできる制度を設けるべきであるという意見や、②については、登記官が登記名義人本人の意思とは無関係に定期的にその住民票上の情報を閲覧することになり、憲法第13条に照らして問題がある上、国民一般の理解を得られるものではないという意見、③については、申請主義の建前にも反するし、正確性に疑問が生じかねないという指摘等があった。

これらに対して、①から③までのいずれにも反対する意見を述べるのは、京都司、東京司、広島司及び個人6名である。その理由としては、私的自治の原則の下、自主的な申請に任せるべきであるという意見、個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨から問題があるという指摘、氏名、住所及び生年月日だけでは本人の特定には不十分であるという指摘、①について申出の対象となる情報としてマイナンバーを含めるべきであるという意見、②及び③について、申請による変更登記の場合は登録免許税が必要となり、職権による場合は登録免許税が不要となれば、自主的な変更登記申請を期待することができなくなるという意見、登記名義人に情報の申出等を義務付けるべきではなく、住民票制度に委ねるべきであるという意見等があった。

そのほか、法務局において管理する情報が膨大なものとなるので、プライバシー及び個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等に十分留意し、情報流出・データ消失等の事故が起きないようにすべきであるという意見（日司連、東弁、大阪弁、全青司等）や、③の確認の仕組みについては、入念に設計すべきであるという意見（福岡司総研、千葉司等）等があった。

## 2（注1）について

賛成意見を述べるのは、大阪弁、東弁、日司連、福岡司総研及び個人1名である。その理由としては、生年月日等の情報は、連携システムへの照会の精度を上げるものとして有益であるという指摘や、既に登記名義人となっている者に、一律に生年月日の情報提供義務を負わせるのは過大な負担になるという指摘等があった。

また、新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出を任意とするべきであるという意見を述べるのは、広島弁である。その理由としては、住所等の情報は誰でも閲覧することのできる情報ではないという指摘等があった。

これに対して、新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出によるべきでないという意見を述べるのは、埼玉司である。

そのほか、当該規定の施行前に既に登記名義人となっている者が登記を申請する際には、氏名等の情報提供を義務付けるべきであるという意見（福岡司総研）があった。

## 2 (2)①及び②（登記名義人が法人である場合）について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日調連、日弁連、広島弁、山形司及び個人5名である。その理由としては、商業登記において既に会社法人等番号が公示されており、また、現状について正しい公示を実現するという観点からも妥当であるという指摘や、現在でも申請人である法人から会社法人等番号の提供を受けているという指摘、不動産登記と商業・法人等登記は、技術的にも親和性があるという指摘、登記名義人の追跡が容易になり、国民の負担軽減及び登記の内容の正確性につながるという指摘、所有者不明土地問題の解決につながるという指摘、事前に登記名義人から申出を受けた情報に基づく制度であり、手段として相当であるという指摘、住所等の変更は頻繁に行われ、また、住居表示の実施や地番の変更など、登記名義人が関与せずに変更される場合もあるため、職権で登記を行うことが望ましいという意見等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、日司連及び福岡司総研である。その理由としては、試案第7の2(1)③と同様に、変更登記を行うことについて確認の仕組みを設けるべきであるという意見等があった。

①に賛成し、②につき反対又は慎重に検討すべきであるという意見を述べるのは、京都司及び兵庫司である。その理由としては、②については、職権による登記を期待して自発的に変更登記の申請がされなくなるおそれがあるという指摘や、自然人の氏名・住所についても職権更新が当然認められるという流れが作られるおそれがあるという指摘等があった。

これらに対して、反対意見を述べるのは、広島司及び個人3名である。その理由としては、法人については、登記官が確認をすることなく職権で変更登記をすることも可能とすべきであるという意見や、登記名義人に情報の申出等を義務付けるのではなく、法人・商業登記制度に委ねるべきであるという意見、会社法人等番号ではなく法人番号で連携すべきであるという意見等があった。

そのほか、情報流出等のないように注意すべきであるという意見（福岡司総研）等があった。

## 2（注2）について

賛成意見を述べるのは、相続学会及び個人1名である。

新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出を義務化すべきであるという意見を述べるのは、日司連及び福岡司総研である。その理由としては、会社法人等番号を有する法人は、その活動の前提として保有資産に係る財務管理を正確に行うべき法主体であり、情報の申出をすることに特段の支障はないという指摘等があった。

そのほか、法人には過料を科して情報の申出を強制してもよいという意見（個人）があった。

## 2（注3）について

賛成意見を述べるのは、相続学会、全青司、日司連、日調連及び福岡司総研である。その理由としては、表題部所有者には、所有権の登記がない不動産につき所有権の登記名義人と

同様の権限等が与えられているという指摘や、氏名又は名称及び住所の更新の要請は、表題部所有者にも同様に当てはまるという指摘等があった。

これに対して、反対意見はなかった。

### 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。

#### 3について

反対意見はなかった。

賛成意見を述べるのは、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、静岡司、全青司、千葉司、東京司、東弁、奈良司、日司連、日弁連、広島弁、福岡司総研及び個人4名である。その理由としては、被害者保護を目的とする合理的かつ必要な方策であるという指摘、現行の実務を法制化するものであり問題ないという指摘、試案の特例の対象となる登記申請については、前住所等を住所として申請することを許容する現行の取扱いの対象外とすることでより実質的に被害者保護が図られるという指摘等があった。

秘匿する期間に関しては、所有者不明土地の発生につながりかねないため、秘匿する期間や措置の取下げの申出等も併せて検討が必要であるという指摘や、被害者保護の観点から、取下げの申出がされない限り非公開とすべきであるという意見、法務局が定期的に措置継続の必要性を確認し、場合によって措置の取下げを促すなどの運用が考えられるという意見、DV被害やストーカー被害が1年で終息することはそう多くないといった被害実態に鑑み、できるだけ被害者の利用しやすい制度とすべきであるという意見等があった。

そのほか、現住所を非公開とする方法に関しては、非公開である旨の表示よりも法務局の所在地等を記載する方がよいという意見（二弁、大阪弁、広島弁）、住所を秘匿しつつ登記名義人の特定が可能な方法がないと登記名義人に対する訴訟提起が困難となるおそれがあるという指摘（最高裁）等があった。

## 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。

#### 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、石川司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、全青司、

東京司、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研及び個人4名である。その理由としては、相続登記の義務化は政策的なものであって、より私的自治の領域にある相続以外の原因による所有権の移転登記申請を義務付ける必要性も合理性もないという指摘、売買・交換等で所有権移転登記がされないケースは、当事者間で既に対立が生じていることが予想され、登記申請を公法上義務付けても効果は薄いという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、相続学会、大阪司、広島司及び個人4名である。その理由としては、登記記録が相続以外の原因による権利移転の実体を反映していないと取引の当事者に不利益等が生ずる可能性があるという指摘や、所有者不明土地の問題の背景には、相続以外の登記がされていないことも少なからずあるという指摘、固定資産税などは登記を基に課税しているため、脱税防止のためにも必要であるという指摘等があった。

そのほか、登記を効力要件とすることを検討すべきであるという意見（岡山司）等があった。

#### (注) について

意見が分かれたが、反対意見がやや多かった。

賛成意見を述べるのは、相続学会、二弁及び福岡司総研である。その理由としては、所有者不明土地の発生の抑制に寄与するという指摘や、売買等による所有権移転の登記未了が所有者不明土地の発生原因にもなっているという指摘、不動産の所有者の登記名義を真正に保つという公法上の要請に沿うものであるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、大阪弁、東京司、東弁、日司連、広島司及び個人2名である。その理由としては、訓示的とはいえ国民に義務を課す以上、既存の民法の物権変動及び不動産登記制度の根本的な見直しが必要となり得るが、十分な検討がされているとはいえないという意見や、一般に、所有者には実体的権利関係と合致した登記の申請をすべき抽象的な努力義務があるとした上で、相続に具体的な申請義務があるとする二段階構造は本末転倒であるという意見、国民が重い負担を負わされたと感じる可能性が強いので、今後、慎重な検討が必要であるという意見、固定資産税などは登記を基に課税しているため、脱税防止のためにも必要であるという意見等があった。

## 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。

#### 1 本文について

反対意見はなかった。

賛成意見を述べるのは、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、兵庫司、広島弁、福岡司総研及び個人7名である。その理由としては、所有者不明土地問題の解決に資するという指摘、公示催告手続による抹消について実体上の権利不存在の立証の負担軽減を検討すべきであるという意見、期間が満了した権利に関する登記が存在することによって不動産の円滑な取引が阻害されるなどの弊害もあるという指摘、既に実体的に権利等が消滅しているにもかかわらず、登記義務者が所在不明であるために抹消登記手続が通常よりも複雑になることは、不動産の登記名義人にとって過度の負担となるという意見、登記名義人が不利益を受ける可能性も低いという指摘、登記権利者の目的に応じ、手続の簡略化を優先する場合には公示催告及び除権決定の手続を、既判力を生じさせたい場合には公示送達及び判決手続を選択させればよいという意見、存続期間の定めのある登記については、当該期間の経過により対抗力はないものとして登記義務者の協力なく抹消可能とすべきであるという意見等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、日弁連である。その理由としては、建物所有を目的とした地上権などについては、誤って登記が抹消された場合の損害も甚大となる可能性も否めず、簡易な単独申請による抹消手続を定めるのであれば、登記名義人の利益に配慮した要件と手続を設けるべきであるというものであった。

そのほか、現地調査を不要とすべきであるという意見（大阪弁、相続学会等）等があった。

#### 1 (注1) について

質権及び配偶者居住権についても検討することに賛成する意見を述べるのは、相続学会、千葉司、東京司、東弁、福岡司総研及び個人3名である。

配偶者居住権についてのみ反対又は慎重に検討すべきであるという意見を述べるのは、静岡司及び日司連である。その理由としては、配偶者居住権は居住に関する権利であるため、簡略化にはふさわしくないという意見等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、神奈川弁及び個人1名である。その理由としては、対象が本文記載の登記に限定されるのであれば、登記名義人が不利益を受ける可能性も低く、手段としての相当性が確保されているといえるという指摘等があった。

#### 1 (注2) について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、相続学会、京都司、二弁、東京司、東弁、兵庫司、福岡司総研、山形司及び個人2名である。その理由としては、10年を経過すれば買戻権は確定的に消滅

しているため、単独申請を認めても買戻権者の権利を侵害することにはならないという指摘や、登記名義人が所在不明の場合に限らず、公示催告等の手続を経ずに単独で当該登記の抹消を申請することができるようにすべきであるという意見、実体法上効力を失っている買戻しの権利が公示され続けることで取引を阻害している例が散見され、所有者不明土地の利活用の促進のためにも、過剰にその権利を保護する必要はないという指摘等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、日司連及び日弁連である。その理由としては、共同申請の原則の例外として単独申請を認める以上、登記義務者の所在が知れないことについての調査を要件にすべきであるという意見や、買戻しの特約の登記の単独抹消のための要件や調査方法については、用益権の登記の抹消に比して緩和され得るが、共同申請や確定判決によらなくてもやむを得ないといえる程度の合理的なものになるように検討する必要があるという意見等があった。

これらに対して、反対意見を述べるのは、千葉司及び個人1名である。その理由としては、期間内に買戻しを実行したが登記を了していない場合も考えられ、その登記申請前に単独での抹消申請がされた場合や、その後、更に第三者に不動産が売却された場合の法律関係等を考えると影響が大きすぎるという指摘等があった。

## 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。

### 2について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、石川司、経団連、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研及び個人5名である。その理由としては、解散した法人が登記名義人となっている担保権の登記を残存させておく実益はないという指摘や、試案の要件によれば被担保債権につき消滅時効が成立しており登記が形骸化しているといえ、権利保護に欠けるものではないという指摘、当該法人の解散後も長期にわたって当該法人の登記記録が現存することが少なくない現行制度の下では、不動産登記法第70条第3項に基づく当該法人名義の登記の抹消を行えず、所有者不明土地問題を深刻化させている側面があるという指摘、抹消登記の効力をめぐる紛争を避けるためにも、担保権が消滅している蓋然性が極めて高い場合に限定すべきであるとい

う意見等があった。

条件付きで賛成する意見を述べるのは、相続学会、京都司、全青司、山形司及び個人1名である。その理由としては、弁済期からの経過期間は30年よりも短い期間（例えば、10年等）で再検討すべきであるという意見や、法人解散後の期間ではなく、被担保債権の弁済期から一定期間（20年が目安）を経過したことを要件とすべきであるという意見、法人が解散している場合は、一定期間経過後は無条件で抹消登記申請を許容すべきであるという意見等があった。

これらに対して、反対意見を述べるのは個人1名である。その理由としては、解散した法人についても、清算未了のまま清算人が登記されていることがあるため、機械的な処理にはなじまないというものであった。

そのほか、「相当な調査」としては、試案第9の1と同程度の調査（公的な書類による調査）で足りるとするのが合理的であるという意見等があった。

## 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。

#### 1 本文について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、石川司、岡山司、神奈川弁、札幌弁、全青司、千葉司、東弁、日司連、日弁連、広島弁、福岡司総研及び個人8名である。その理由としては、所有者不明土地問題の解決手段として有益であるという指摘、会社法人等番号を記載することによる弊害は少ないという指摘、法人という財産管理制度を利用する場合には一定の制約を課すことが是認されるべきであり、国土の保全という点からも所有者を正確に公示することができるようにすべきであるという意見等があった。

会社法人等番号の追加について賛成するものの、自然人に係る登記事項の追加には反対する意見を述べるのは、相続学会、大阪司、大阪弁、二弁及び東京司である。その理由としては、自然人については、個人情報保護の観点から反対するという意見等があった。

そのほか、個人番号の活用を求める意見（千葉司、個人）等があった。

#### 1（注）について

賛成意見を述べるのは、日弁連、全青司、神奈川弁、二弁、東弁及び個人1名である。その理由としては、所有者不明土地の円滑な利活用という観点から必要であるという指摘や、所有権の登記名義人以外の登記名義人や表題部所有者は、登記手続の当事者になる確率が高く、手続への協力を求めるときに所在不明となることを回避する必要があるという指摘等が

あった。

また、一部については規律の対象に含めることに賛成する意見を述べるのは、福岡司総研及び日司連である。その理由としては、債務者については、会社法人等番号を付すことにより債務者の特定が簡便になったとしても所有者不明土地問題の解消に寄与するとは考え難いから、対象に含めるべきでないという意見等があった。

これに対して、反対意見はなかった。

## 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。

### 2①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、日弁連、日司連、全青司、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、二弁、千葉司、東京司、東京司政連、東弁、兵庫司、広島弁、福岡司総研、北海道森林組合連合会及び個人8名である。その理由としては、補助的・便宜的な連絡手段を確保する仕組みは、登記の正確性を維持し、所有者不明土地問題の解決の一助となるという指摘や、外国に居住する土地所有者に関して入手することができる情報が少ないため、合理的であるという指摘、登記名義人たる外国人にとっても有益であるという指摘、不動産取引に有効な手段であるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、広島司である。その理由としては、所有権登記名義人と代理人との委任契約が終了した場合、外国に住所を有する所有権登記名義人が変更登記の申請を行うことを期待し得ないという指摘等があった。

そのほか、土地の適切な管理及び所有者不明土地の発生の抑制を図る等の観点から連絡先の登記申請を義務とすべきであるという意見（日調連、福岡司総研）や、（旅券等記載の）ローマ字又は外国語を用いた氏名及び住所の併記を可能とすべきであるという意見（日司連、東京司等）等があった。

### 2（注）について

賛成意見を述べるのは、相続学会、大阪司、神奈川弁、全青司、二弁、東京司、日司連、兵庫司及び個人1名である。その理由としては、個人情報保護の観点から承諾が必要であるという指摘、連絡先となる第三者は、登記名義人との間で委任関係にあるのが一般的なもので、承諾を要件としても支障は生じないという指摘等があった。

これに対して、反対意見はなかった。

## 2②について

意見が分かれた。

賛成意見を述べるのは、日弁連、全青司、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、二弁、千葉司、東弁、広島弁、福岡司総研及び個人5名である。その理由としては、登記事項の正確性を担保し、所有者不明土地の現出の防止に資するという指摘や、取引の安全に資するという指摘、外国人か否かを問わず、登記権利者の実在性を担保するため、正確な住所証明情報が必要であるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、岡山司、静岡司、東京司、東京司政連、日司連、広島司及び個人1名である。その理由としては、住所証明情報を発行していない国もあるため、外国政府等の発行したものに限定すべきではないという意見や、外国政府の機関が必ずしも公正健全かつ利便性に十分配慮して機能しておらず、当該証明の信頼性は千差万別で検証も容易ではないから、登記内容の真正担保に資するものではないという意見等があった。

### 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。

## 3①について

賛成意見が多数であった。

賛成意見を述べるのは、石川司、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、京都司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研及び個人7名である。その理由としては、閲覧請求の対象が登記名義人自らの情報であるなら当該閲覧請求を認めてもプライバシー又は個人情報の保護に欠けるわけではないという指摘、所有者不明土地問題の解消に関しては、所有者の把握等のためのコストの問題があるから、既に収集されている証拠資料の有効活用により負担軽減を図ることは有効であるという指摘等があった。

これに対して、反対意見を述べるのは、相続学会である。その理由としては、附属書類の閲覧の際の改ざん等の防止策を講ずる事務作業を考慮すると、閲覧請求に係る利害関係の有無や正当性についての要件を設けるべきであるという意見があった。

そのほか、厳格な本人確認に向けた運用基準を求める意見（日弁連、大阪弁）等があった。

### 3②について

反対意見はなかった。

賛成意見を述べるのは、石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、京都司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研及び個人6名である。その理由としては、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必要があるという指摘や、登記記録の公開とその公示機能を補完する附属書類の閲覧制度を拡充するものとして望むべき見直しであり、所有者不明土地問題の解決に資するという指摘、登記原因証明情報を閲覧することが容易にできれば、前主の不動産の取得原因を確認することができ、買主は安心して取引をすることができるようになるという指摘、登記官に過度の負担が生じないよう配慮すべきであるという意見、住民票や戸籍等について、本来の手続により請求することができない者からの閲覧請求は認めるべきでないという意見等があった。

そのほか、正当な理由の要件の明確化が必要であるという意見（日弁連、東京司、大阪司等）等があった。

### 3（注）について

賛成意見を述べるのは、神奈川弁、東京司、日司連及び福岡司総研である。その理由としては、現行法に基づく土地所在図や地積測量図等の閲覧については、特段不都合は生じていないという指摘等があった。

これに対して、反対意見はなかった。