

民法改正と 所有者不明土地等の解消

令和7年1月27日（月）

弁護士法人和田久法律事務所

弁護士 梶 晃弘

講習会の目的

- ▶ 【皆様からのアンケート】
- ▶ ① 所有者不明土地の対応方法
- ▶ ② 民法改正・不動産登記法の改正
- ▶ ③ 所有者不明土地法の改正
- ▶ →②民法改正・不動産登記法の改正については、令和5年7月31日の講習会で検討した
- ▶ →①所有者不明土地の対応方法について、基礎知識を確認しながら、想定事例をもとに検討していく

本日の講習会の内容

- 第1 共有物分割請求訴訟
- 第2 所在等不明共有者持分取得申立
- 第3 所有者不明土地管理命令
- 第4 各種管理人・清算人制度

1 共有関係の改正について

1 共有物の利用促進

①共有物の変更・管理行為が明確になった

②共有物の管理

賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

所在不明の共有者がいる場合の管理

③共有物の管理者をおけるようになった

2 共有関係の解消促進

①裁判による共有物分割が利用しやすくなった

②土地の共有者のなかに所在等不明者がいる場合

所在等不明共有者の持分を取得する方法

所在等不明共有者の持分を譲渡する方法

2 裁判による共有関係の解消促進

裁判による共有物分割

【改正前民法の問題点】

- ▶ ①民法上定められている裁判による共有物分割の方法が、現物分割と競売分割のみであった。賠償分割の定めなし。
- ▶ ②判例上は賠償分割（持分を取得する代償として賠償金を支払う方法）が認められていたものの、明文の規定がなかったため、現物分割、競売分割の順序関係が不明確、判示事項が不明確であった。
- ▶ ③賠償分割が認められるための基準が不明確であった。



2 裁判による共有関係の解消促進

【改正内容】

- ▶ ①民法上定められている共有物分割の方法が、現物分割と競売分割のみ
- ▶ ⇒賠償分割が明示された（258条2項）。
- ▶ ②判例上は賠償分割（持分を取得する代償として賠償金を支払う方法）が認められていたものの、明文の規定がなかったため、現物分割、競売分割の順序関係や判示事項が不明確
- ▶ ⇒現物分割、賠償分割ができない場合、価格を著しく減少させるおそれがある場合に競売分割という順序。
- ▶ ⇒金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行などの給付を命ずることができることが明示。
- ▶ ③賠償分割が認められるための基準が不明確
- ▶ ⇒改正前と変わらない
- ▶ ⇒賠償分割を認めてもらうための立証のポイント

2 裁判による共有関係の解消促進

- ▶ 【裁判による共有物の分割】
- ▶ 第二百五十八条 共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。
- ▶ 2 裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。
 - 一 共有物の現物を分割する方法
 - 二 共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法
- ▶ 3 前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。
- ▶ 4 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。



2 裁判による共有関係の解消促進 事例検討①（反対共有者）

当県において、道路整備のために取得したい土地があります。

災害発生時の経路確保ために必要な土地です。

用地取得のため不動産登記を調べていたところ、当該土地は、3人（A、B、C）の共有となっており、そのうち県外に住んでいるCさんが、先祖代々の土地を手放したくないという理由で用地取得に強く反対しています。

Cさんがこの土地を利用していたことや今後利用する予定はなさそうです。

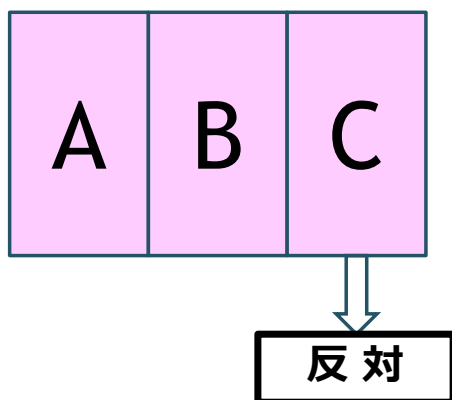
取得予定用地の持分割合は、Aさんが180分の122、Bさんが180分の57、Cさんが180分の1です。

用地取得を進めることができるのでしょうか。

【検討事項】

- ① どんなに交渉してもCさんの持分取得ができない場合にどうしたらよいのでしょうか。
- ② 裁判による共有物分割は、どのような制度なのでしょうか。
- ③ 裁判による共有物分割において、賠償分割（持分を取得する代わりに代償金を支払う）でできるのでしょうか。
- ④ 賠償分割が認められるためのポイントは何でしょうか。賠償分割を希望すれば必ず認められるのでしょうか。今度の民法改正で変わったのでしょうか。

2 裁判による共有関係の解消促進 事例検討①（反対共有者）



【検討事項】

- ① どんなに交渉してもCさんの持分取得ができない場合にどうしたらよいでしょうか。
- ② 裁判による共有物分割は、どのような制度なのでしょう。
- ③ 裁判による共有物分割において、賠償分割（持分を取得する代わりに代償金を支払う）できるのでしょうか。
- ④ 賠償分割が認められるためのポイントは何でしょうか。賠償分割を希望すれば必ず認められるのでしょうか。今度の民法改正で変わったのでしょうか。

2 事例検討②（遺産共有の併存）

当県において、道路整備のために取得したい土地があります。

災害発生時の経路確保のため重要な土地です。

用地取得のため調査していたところ、当該土地は、2人（A、B）の共有となっていたのですが、そのうちBさんが亡くなっていることが判明しました。

Bさんには、相続人CとDがいることがわかりました。

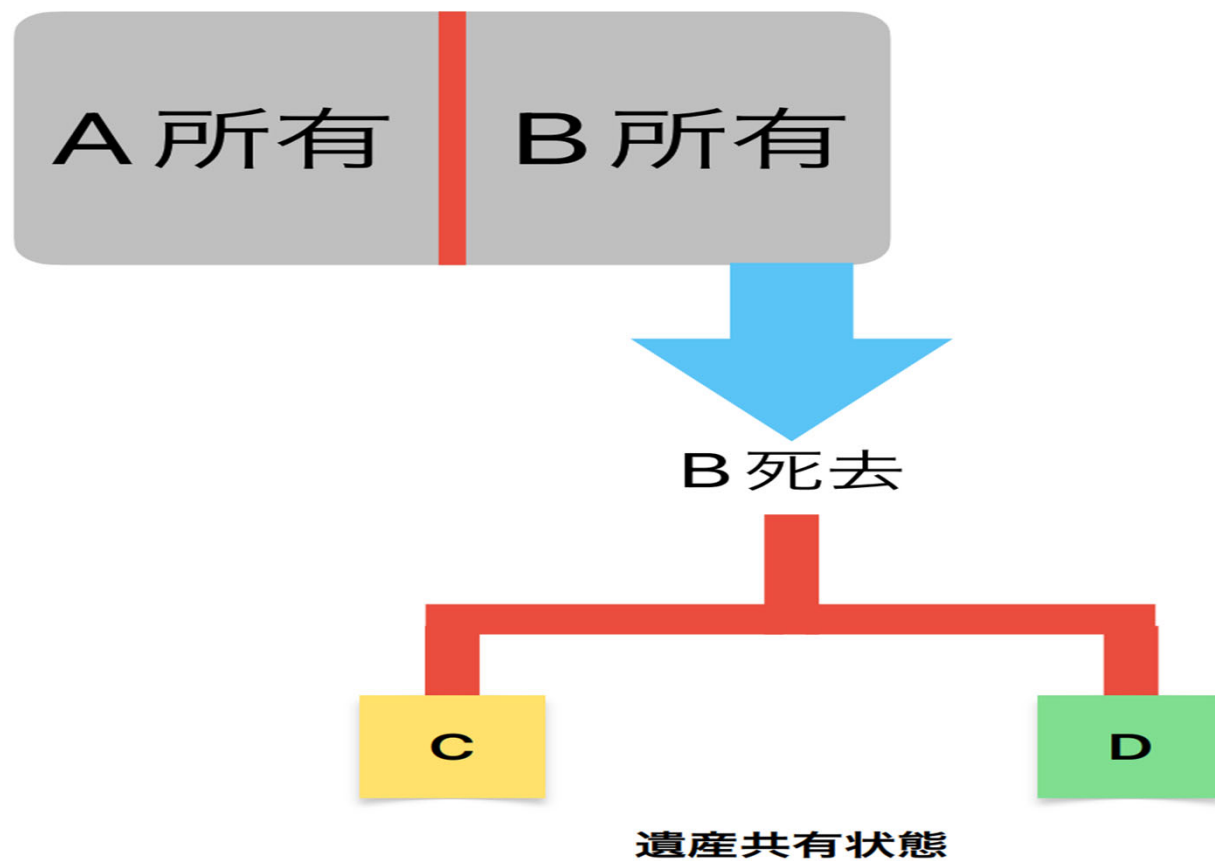
AさんとDさんは賛成の立場ですが、Cさんは用地取得に反対しています。

用地取得は、どのように進めればよいでしょうか

【検討事項】

- ① どんなに交渉してもCさんの持分取得ができない場合にどうしたらよいでしょうか。
- ② 裁判による共有物分割の制度を使うことができるのでしょうか。
- ③ Bの死後10年が経過していた場合はどうでしょうか。

遺産共有と通常共有の併存



遺産共有と通常共有の併存

- ▶ 第二百五十八条の二 共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、**共同相続人間**で当該共有物の全部又はその持分について**遺産の分割をすべきときは**、当該共有物又はその持分について**前条の規定による分割**をすることができない。
- ▶ 2 共有物の持分が相続財産に属する場合において、**相続開始の時から十年を経過したとき**は、前項の規定にかかわらず、相続財産に属する共有物の持分について前条の規定による分割をすることができる。ただし、当該共有物の持分について遺産の分割の請求があった場合において、相続人が当該共有物の持分について同条の規定による分割をすることに異議の申出をしたときは、この限りでない。
- ▶ 3 相続人が前項ただし書の申出をする場合には、当該申出は、当該相続人が前条第一項の規定による請求を受けた裁判所から当該請求があった旨の通知を受けた日から二箇月以内に当該裁判所にしなければならない。

2 事例検討③（遺産共有の併存）

当県において、道路整備のために取得したい土地があります。

用地取得のため調査していたところ、当該土地は、2人（A、B）の共有となっていたのですが、そのうちBさんが亡くなっていることが判明しました。

Bさんには、相続人CとDがいることがわかりました。

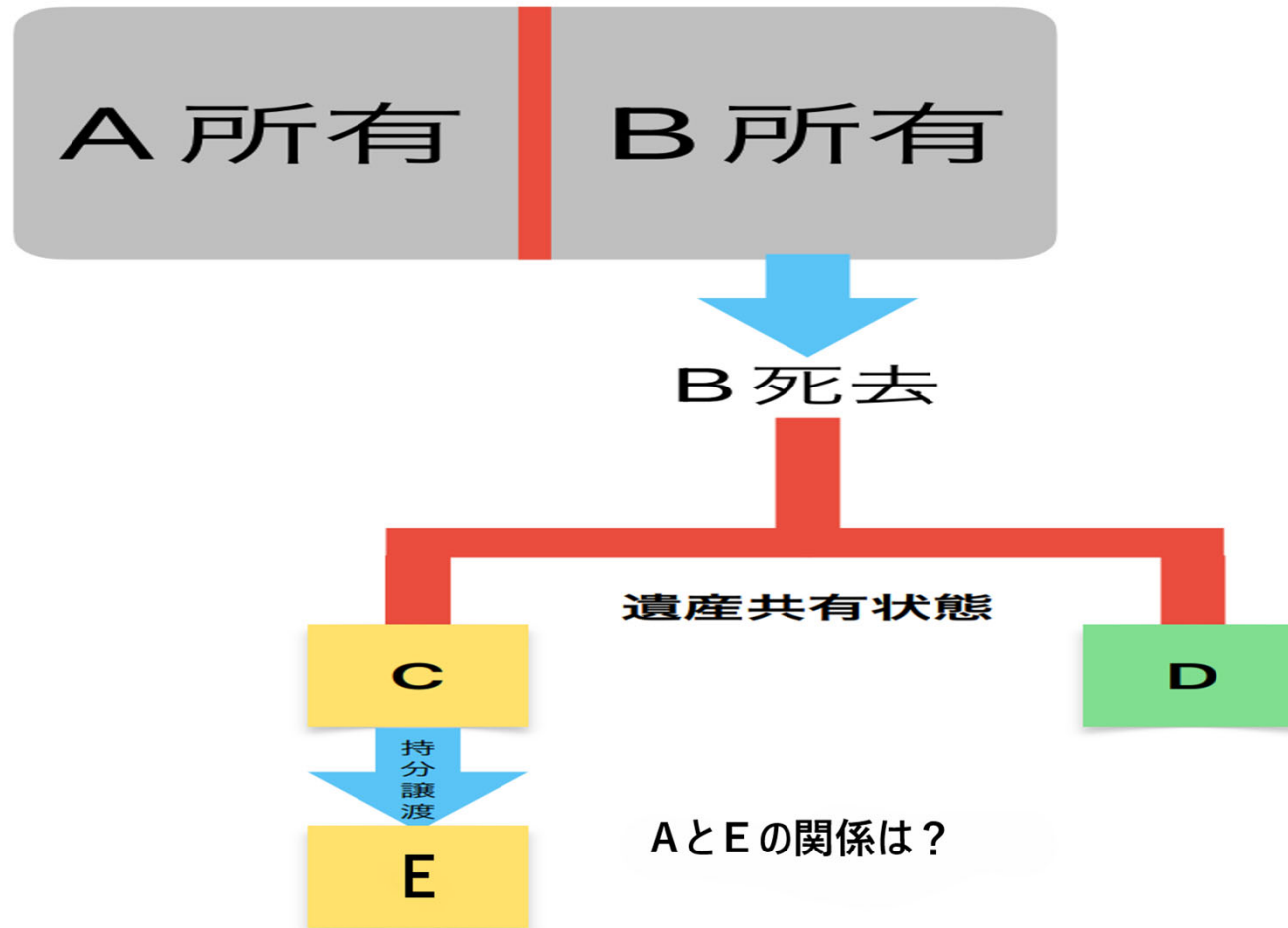
ただ、Cさんは、第三者Eに本件物件の持分を譲渡していることが判明しました。

用地取得は、どのように進めればよいでしょうか

【検討事項】

- ① どんなに交渉してもCさんの持分取得ができない場合にどうしたらよいでしょうか。
- ② 裁判による共有物分割の制度を使うことができるのでしょうか。
- ③ 最高裁第二小法廷昭和50年11月7日の判例法理はどのようなものなのでしょうか。

最判昭和50年11月7日



3 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡による共有関係の解消促進

所在等不明共有者の持分の取得、譲渡

【改正前民法の問題点】

- ▶ ①所在等不明共有者の持分の取得が、手続上の負担が大きい。
 - ▶ 共有者の氏名が分からない場合には、対応不能。
 - ▶ 共有者の氏名が分かっても、コスト大
- ▶ ②所在等不明共有者の持分を譲渡するのに、手続上の負担が大きく、手続が迂遠。

3 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡による共有関係の解消促進

所在等不明共有者の持分の取得、譲渡

【改正内容】

- ▶ ①所在等不明共有者の持分の取得が、手続上の負担が大きい
- ▶ 共有者の氏名が分からない場合には、対応不能。
- ▶ ⇒裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の持分を取得することができる（262条の2）
- ▶ *所在等不明とは？
- ▶ *所有者が法人の場合
- ▶ *遺産共有の場合に使えるのか？

- ▶ ②所在等不明共有者の持分を譲渡するのに、手続上の負担が大きく、手続が迂遠。
- ▶ ⇒裁判所の決定で、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与することができる（262条の3）
- ▶ *不動産の一部を譲渡する場合に使えるのか？
- ▶ *遺産共有の場合に使えるのか？

3 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡による共有関係の解消促進

(所在等不明共有者の持分の取得)

第二百六十二条の二 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が**他の共有者を知ることができず**、又は**その所在を知ることができないとき**は、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）の**持分を取得させる旨の裁判**をすることができる。この場合において、請求をした共有者が二人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按あん分してそれぞれ取得させる。

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

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

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

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

3 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡による共有関係の解消促進

(所在等不明共有者の持分の譲渡)

第二百六十二条の三 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（以下この条において「所在等不明共有者」という。）以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。

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

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

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

所在等不明共有者の不動産持分の取得



所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡



3 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡による共有関係の解消促進 事例検討

市は、道路整備のために取得したい土地があります。

用地取得のため不動産登記を調べていたところ、当該土地は、3人（A、B、C）の共有となっており、そのうちCさんが**所在不明です**。

取得予定用地の持分割合は、Aさんが185分の120、Bさんが185分の57、Cさんが185分の8です。

用地取得を進めることができるのでしょうか。

【検討事項】

- ① Cさんが所在不明の場合、AさんやBさんがCさんの持分を取得する方法はあるのでしょうか。
- ② Cさんが所在不明の場合、Cさんの持分も譲渡する方法はあるのでしょうか。

4 土地・建物の管理制度

1 所有者不明土地・建物管理の制度

【改正前民法の問題点】

- ▶ ①所有者不明の場合、当該不明者の財産全般を管理する管理人を選任する制度しかなかった（人単位）。
- ▶ →人単位で管理人が選任される問題点
- ▶ コスト大
- ▶ ②所有者が全く特定できないケースで利用できる制度はなく、対応できなかった。

4 土地・建物の管理制度

1 所有者不明土地・建物管理の制度

【改正内容】

- ▶ ①所有者不明の場合、当該不明者の財産全般を管理する管理人を選任する制度しかなかった（人単位）
- ▶ ⇒特定の土地・建物について管理人を選任できるようになった（264条の2～264条の8）。
- ▶ ②所有者が全く特定できないケースで利用できる制度はなく、対応できなかった。
- ▶ ⇒全く特定できないケースでも利用できる。
- ▶ ＊公共事業の実施者も申立人になることができる。

4 土地・建物の管理制度

2 管理不全土地・建物管理の制度

【改正前民法の問題点】

- ▶ ①所有者による管理が行われていない場合、当該所有者に損害賠償請求等を行い、執行まで行って対応しており、手続の負担が大きい。
- ▶ ②その所有者に代わり管理を行う制度がない。

4 土地・建物の管理制度

2 管理不全土地・建物管理の制度

【改正内容】

- ▶ ①所有者による管理が行われていない場合、当該所有者に損害賠償請求等を行い、執行まで行って対応しており、手続の負担が大きい。
- ▶ ②その所有者に代わり管理を行う制度がない。
- ▶ ⇒管理不全の土地・建物の管理制度が創設。管理人は、保存、利用、改良行為ができる（264条の9～264条の14）。
- ▶ ＊発令にあたって、所有者の同意は必要か？
- ▶ ＊管理人は土地建物の処分をすることができるか？

4 土地・建物の管理制度

具体的活用方法については、この後の福岡市建築部
安全推進課様による活用事例紹介をお聞きください。

5 各種管理人・清算人制度について

- ▶ 1 不在者財産管理人
- ▶ 2 相続財産の管理人
- ▶ 3 相続財産清算人

5 - 1 不在者財産管理人

- ▶ (不在者の財産の管理)
- ▶ 第二十五条 従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。
- ▶ 2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。
- ▶ (利用が想定されるケース)
- ▶ ☐ 遺産分割の当事者に不在者がいる
- ▶ ☐ 不在者が所有する不動産を取得したい
- ▶ ☐ 不在者所有の土地を時効取得したい
- ▶ ☐ 不在者から租税を徴収したい

5 - 2 相続財産の管理人

▶ (相続財産の**保存**)

- ▶ 第八百九十七条の二 家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、いつでも、相続財産の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、相続人が一人である場合においてその相続人が相続の単純承認をしたとき、相続人が数人ある場合において遺産の全部の分割がされたとき、又は第九百五十二条第一項の規定により相続財産の清算人が選任されているときは、この限りでない。

- ▶ 2 第二十七条から第二十九条までの規定は、前項の規定により家庭裁判所が相続財産の管理人を選任した場合について準用する。

▶ (利用が想定されるケース)

- ▶ ☐ 相続人不分明の場合
- ▶ ☐ 共同相続の単純承認後から遺産分割完了までの間
- ▶ (所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人との違い)
- ▶ ☐ 相続財産全体の管理か否か

5 - 3 相続財産清算人

- ▶ (相続財産法人の成立)
- ▶ 第九百五十一条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。(相続財産の清算人の選任)
- ▶ 第九百五十二条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。
- ▶ 2 前項の規定により相続財産の清算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、六箇月を下ることができない。

- ▶ (利用が想定されるケース)
- ▶ ☐ 相続人不分明、不存在の場合
- ▶ (相続財産の管理人との違い)
- ▶ ☐ 相続財産の処分

5 事例検討

- ▶ 当町において、魅力ある街造りをするため、将来的に公園の整備や道路整備をしたいと考えている地区があります。
- ▶ 先日、当該候補地区において、不動産を多数有するAが亡くなりました。
- ▶ 相続人は、全員相続放棄しているためおりません。
- ▶ 当町が、Aの不動産を取得するには、どのような方法が考えられますか？
- ▶ また、Aの死亡後、上記不動産の固定資産税は滞納されています。これを回収する方法はありますか？

ご清聴ありがとうございました。

【参考文献】

①民法等改正の実務ポイント 新日本法規

—相隣、共有、所有者不明土地、相続、登記—

編集 第一東京弁護士会 家事法制委員会 司法制度調査委員会

②法務省民事局

「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

<https://www.moj.go.jp/content/001396638.pdf>

③法務省民事局リーフレット（2022.9版）

<https://www.moj.go.jp/content/001369525.pdf>

ご清聴ありがとうございました。

【参考文献】

- ④ 村松秀樹, 大谷太編著 一般社団法人金融財政事情研究会
Q&A 令和3年 改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法
- ⑤ 潮見佳男・千葉恵美子・松尾弘・山野目章夫 編 商事法務
詳解改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法
- ⑥ 中里功・神谷忠勝・倉田和宏・内納隆治 著 民事法研究会
所有者不明土地解消のレシピ
- ⑦ 永盛雅子 井川憲太郎 共編 新日本法規
所有者不明土地と空き地をめぐる法律相談