

令和2年3月10日

法務省民事局参事官室 御中

奈良県司法書士会  
会長 梅本 司

## 意見書

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

### 第2 財産管理制度

#### 1 所有者不明土地管理制度等

##### (1) 所有者が不明である場合の土地の管理命令

所有者不明土地を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

##### ア. 土地管理人による管理を命ずる処分

裁判所は、所有者（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合において、共有持分の一部について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときにあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地又は共有持分を対象として、土地管理人による管理を命ずる処分（以下「土地管理命令」という。）をすることができる。

（注1）所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、必要な調査を尽くしても、所有者の氏名又は名称やその所在を知ることができないときをいう。また、所有者が法人である場合には、その本店及び主たる事務所が判明せず、かつ、代表者が存在しない又はその所在を知ることができないときに、「所有者の所在を知ることができない」ときに該当することを想定している。

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人である場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査する）ことや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかは、定められた要件を前提に、最終的には、裁判所において適切に判断されることを想定している。

なお、所有者が死亡して戸籍等を調査しても相続人が判明しないときや、判明した相続人全員が相続の放棄をした場合には、所有者を知ることができないときに当たるとすることを想定している。

(注2) 土地の所有者が法人でない社団又は財団である場合には、その代表者が存在しない、又はその所在を知ることができず、かつ、当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず、又はその所在を知ることができないときに、「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」に該当するとすることが考えられる。

(注3) 所有者を特定することができない場合と所有者を特定することができるがその所在を知ることができない場合とで、イ以下の土地管理人の権限等も含め別個の規律とする考え方がある。

(注4) 土地が数人の共有に属する場合において、共有持分を有する者を誰も知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、土地全体について土地管理命令を発することができる。

また、例えば、土地が三人の共有に属する場合において、一人の共有持分についてはその所有者及び所在が判明しているが、他の二人の共有持分について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、他の二人の共有持分についての土地管理命令を発することができる。

なお、共有者は、利害関係人として、他の共有持分について土地管理命令の申立てをすることができる。

(注5) 「土地が数人の共有に属する場合」には、土地の所有者が死亡し、土地が複数の相続人の遺産共有に属する場合が含まれるが、土地管理人が遺産分割の当事者になることはできない。

(注6) 裁判所は、土地管理命令において、管理行為の内容、管理方法、管理期間等を定めることができ、これを変更する必要がある場合には、土地管理命令を変更することができる。

#### イ. 土地管理人の選任・権限等

① 裁判所は、土地管理命令をする場合には、当該土地管理命令において、土地管理人を選任しなければならない。

##### ② 【甲案】

①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利を有する。

##### 【乙案】

(土地管理人が選任された場合には、その旨の登記をすることを前提として) ①の規律により土地管理人が選任された場合には、土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及びその管理、処分その他の事由により土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、土地管理人に専属する。

③ 土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

a 保存行為

b 土地の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

④ ③の規律に違反して行った土地管理人の行為は、無効とする。

⑤ 土地管理命令が発せられた場合には、当該土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に関する訴えについては、土地管理人を原告又は被告とすることができる。

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

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

(注3) ⑤は、土地管理人が選任された場合であっても、土地の所有者が特定されているときは、その所有者を被告とし、公示送達の方法によって訴状を送達して、訴訟手続を進行することもできることを意味する。

⑤とは別に、土地管理人が選任されている場合には、土地管理人の訴訟追行によって土地の所有者の手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。

#### ウ. 土地管理人の義務

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

#### エ. 報酬等

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

#### オ. 供託等

- ① 土地管理人は、土地管理命令の対象とされた土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該土地の所在地の供託所に供託することができる。
- ② 土地管理人は、①の規律による供託をしたときは、その旨その他一定の事項を公告しなければならない。

#### カ. 土地管理命令の取消し

裁判所は、所有者を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合においてその所有者を知ることができたとき、所有者の所在を知ることができないことを理由に土地管理人を選任した場合において所有者の所在が判明したとき、土地管理人が管理すべき財産がなくなったとき（土地管理人が管理すべき財産の全部がオ①により供託されたときを含む。）、その他土地管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者、土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、土地管理命令を取り消さなければならない。

(注) 土地管理人の辞任、解任等に関する規律についても、引き続き検討する。

キ. 土地上の動産の取扱い

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

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

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

【意見】

- 1 土地管理人による管理を命ずる処分について賛成する。
- 2 土地管理人の選任・権限等については、乙案に賛成する。ただし、土地管理人選任申立の管轄については、簡易裁判所を含めるものとすべきである。
- 3 土地上の動産の取扱いについて賛成する。

【理由】

- 1 相続財産管理制度や不在者財産管理制度のような「被相続人」や「不在者」など「人」に属するあらゆる財産を管理対象とする制度だけでは対応が困難である現状を鑑み、対象財産を「当該土地」に絞った新しい管理制度が必要である。ただし、単に私人が土地の購入を希望する場合は、その者は申立権を有する利害関係人として認めるべきではない。裁判所は、「管理行為の内容」「管理方法」「管理期間等」を定めることができることに賛成し、管理行為の内容や管理方法によっては比較的短期間で財産管理人による事務が終了するような場合にも土地管理人の選任を認めるべきである。
- 2 土地管理人が選任された旨の登記をし、管理・処分権を土地管理人の専属権とすることにより、取引の安全を図ることができる。なお、土地管理人選任申立の管轄については、申立てにおけるアクセス面での利便性及び各地域の特性等を把握する必要があることを考慮し、簡易裁判所を含めるものとすべきである。
- 3 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。  
所有者不明動産の取扱いについては、そもそも土地所有者に権限がないため、当然には土地管理人の権限が及ばない以上、慎重な検討を要するものではある。しかし、動産については所有者を探索することが困難であることが多いため、土地の管理・処分に支障を来すことが容易に想定されるため、実効性ある解決手段を用意しておく必要があると考える。

(2) 所有者が不明である場合の建物の管理命令

所有者不明建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

【甲案】

裁判所は、所有者（建物が数人の共有に属する場合にあっては、共有持分を有する者）を知ることができず、又はその所在を知ることができない建物（建物が数人の共有に属する場合において、共有持分の一部について所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき）にあっては、その共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は共有持分を対象として、建物管理人による管理を命ずる処分をすることができる。

【乙案】

裁判所は、土地管理命令の対象とされた土地の上にその土地の所有者又は共有持分を有する者が所有する建物（建物が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分）がある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る建物又は共有持分を対象として、土地管理人による建物の管理を命ずる処分をすることができる。

【丙案】

建物の管理に関する特別の規律は設けない。

（注1）【甲案】又は【乙案】をとる場合において、区分所有建物の専有部分及びその敷地利用権を対象とすることについては、区分所有建物の管理に関する規律を踏まえて慎重に検討する。

（注2）上記の検討に当たっては、前記(1)のイからキまでの検討と同様の検討をする。

【意見】

- 1 建物管理人による管理を命ずる処分について、甲案に賛成する。

【理由】

- 1 所有者不明建物のみを管理命令の対象とした場合、地代や土地利用権等対応困難な問題を管理人が抱える事になりかねないとの危惧がある。しかし、土地と建物の所有者を異にする事案が相当数あり、空家問題が深刻化する現状を鑑みると、土地管理命令の対象土地上の所有者不明建物に管理対象を限定した乙案では、問題の解決には不十分であると言わざるを得ない。

また、所有者不明建物が土地の管理・処分を妨げる要因となるケースが多いことを鑑みると、丙案は土地管理人制度の存在意義を損なう可能性が高いと考える。

## 2 管理不全土地管理制度等

### (1) 所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令

所有者が土地を現に管理していない場合において、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときであって、必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、当該土地について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができることについて、引き続き検討する。

(注1) 例えば、所有者が土地を現に管理していないことによって崖崩れや土砂の流出、竹木の倒壊などが生じ、又はそのおそれがある場合を想定しているが、要件については、他の手段によっては権利が侵害されることを防止することが困難であることを付加するかどうかなども含めて更に検討する。

(注2) 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合であっても、所有者が土地を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、必要に応じて(1)の土地管理人を選任することが可能とすることを想定している。

(注3) 土地管理人の権限については、保存行為を超えて、当該土地を利用し、又は裁判所の許可を得て売却する権限を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

(注4) 所有者の手續保障を図る観点から、管理命令の手續の在り方についても検討する。

(注5) 本文の制度を設ける場合には、土地管理人は、善良な管理者の注意をもってその職務を行うこととし、土地管理人の報酬及び管理に要した費用は土地所有者の負担とし、管理命令の取消事由については所有者が土地を管理することができるようになったときその他管理命令の対象とされた土地の管理を継続することが相当でなくなったときとする方向で検討する。

(注6) 所有者が土地上に建物を所有しているが、建物を現に管理していないケースが、「土地を現に管理していない場合」に該当するかについては、後記(2)の管理命令の検討と併せて検討する。

(注7) 土地管理人は、管理命令の対象となる土地に土地所有者の所有する動産や所有者が不明である動産がある場合において、必要があるときは、裁判所の許可を得て、当該動産を処分することができることについても、検討する。

## 【意見】

- 1 管理不全土地管理制度を創設することに反対する。

## 【理由】

- 1 管理が不全・不十分であるかは判断が難しく、所有者が判明しているのであれば、既存の物権的請求権としての妨害排除請求権の行使等によるべきである。

(2) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理命令  
所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の創設の是非に関しては、次の各案について引き続き検討する。

**【甲案】**

所有者が建物を現に管理していない場合において、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、建物管理人による管理を命ずる処分をし、建物管理人に保存行為をさせることができる。

**【乙案】**

土地管理人が選任された土地の所有者がその土地上に建物を所有している場合において、所有者が建物を現に管理しておらず、所有者が建物を管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該建物について、土地管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人に保存行為をさせることができる。

**【丙案】**

管理不全建物の管理に関する特別の規律は設けない。

(注1) 【乙案】は、所有者が土地上に建物を所有し、その建物を現に管理していない場合には、所有者が土地を現に管理していない場合に該当するとすることを前提としている。

(注2) 建物管理人の権限については、保存行為を超えて、当該建物を利用し、又は売却する権限を付与するとの考え方もあるが、慎重に検討する。

(注3) 所有者が建物を管理していない場合の建物の管理に関する制度の検討に当たっては、(1)「所有者が土地を管理していない場合の土地の管理命令」の(注1)、(注4)、(注5)及び(注7)の検討と同様の検討をする。

(後注1) 所有者が土地又は建物を現に管理している場合において、所有者が土地又は建物を適切に管理していないことによって他人の権利又は法律上の利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要があると認めるときは、当該土地又は建物について、土地管理人又は建物管理人による管理を命ずる処分をし、土地管理人又は建物管理人に保存行為をさせることができるとすることについては、慎重に検討する。

(後注2) 所有者が土地又は建物を管理せず、又は適切に管理していないことによって、他人の権利が侵害され、又は侵害されるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、必要な処分を命ずることができるものとするについては、既存の制度とは別にこれを設ける必要性を踏まえながら、慎重に検討する。

**【意見】**

1 管理不全土地管理制度を創設することに反対するため、丙案に賛成する。

**【理由】**

1 理由は、第2の2(1)と同様。

## 第4 遺産の管理と遺産分割

### 2 遺産分割の期間制限

遺産分割の合意又は遺産分割手続（遺産分割の調停及び審判をいう。以下同じ。）の申立てについて期間の制限を設けることの是非については、期間を経過した場合にどのような効果を生じさせるかについての検討（後記3参照）を踏まえながら、引き続き検討する。

（注）遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立てをすべき時期についての規律を置かずに、遺産分割手続の申立て等がされないまま所定の期間が経過した場合に遺産を合理的に分割することを可能とするための規律（後記3）のみを設けるとの考え方もある。

### 【意見】

- 1 遺産分割の合意又は遺産分割手続の申立て（以下、「遺産分割の合意等」という）について期限を設けることに反対する。

### 【理由】

- 1 遺産分割の合意は、相続人全員の合意によりなされるものであるところ、仮に一定期間が経過したとしても、遺産分割の合意ができるような場合にまで一律に制限することは私的自治の観点からふさわしくない。また、一定の期間が経過したからといって遺産分割における遡及効及び税務上の優遇を失わせることはかえって遺産分割を阻害する恐れがある。さらには、遺産分割手続の申立てにおいても、3(1)によって具体的相続分の主張期限を設けることにより、相続特有の主張を速やかにすることを促し、主張することなく期限を徒過した場合には、仮に遺産分割をすることになっても、争点が限定されることになるため、遺産分割を促進する目的は十分に果たすことができる。

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

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

(1) 具体的相続分の主張の制限

遺産分割の合意がされていない場合において、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から10年を経過したときは、共同相続人は、具体的相続分の主張（具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張）をすることができない。

（注）具体的相続分の主張期間については、5年とするとの考え方もある。

(2) 分割方法等

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

【甲案】

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

【乙案】

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

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

ただし、これとは別に、遺産に属する金銭及び遺産分割手続での分割の対象となっている可分債権（例えば、預貯金債権）については、相続開始から10年を経過したときは、遺産分割手続又は共有物分割（準共有物分割）の手続を経ずに、法定相続分（指定相続分）の割合により当然に分割されるものとし、各相続人が法定相続分（指定相続分）の割合に応じて金銭（金銭を占有しない相続人にあっては、金銭を占有する相続人に対する持分相当額の不当利得返還請求権又は引渡請求権）や債権を取得するとの考え方がある。

（注2）相続開始から10年を経過する前に遺産の一部が分割されていたとしても、（注1）のとおり、相続開始から10年を経過した場合には、各相続人は、遺産の分割がされていない遺産に属する財産について法定相続分（指定相続分がある場合にあっては、指定相続分）に相当する共有持分（準共有持分）を有し、その財産の分割は、先行する一部分割の結果を考慮せずに、各相続人がその財産について有する法定相続分（指定相続分）によって分割する。

（注3）「遺産に属する特定の財産」とは、遺産分割の対象となる積極財産を意味し、被相続人の財産であっても、遺贈された財産など遺産分割の対象ではない財産や、消極財産は含まれないことを前提とする。

（注4）遺産分割方法の指定は、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始から10年を経過すれば、効力を生じない（ただし、相続開始から10年を経過する前に、遺産分割方法の指定によって相続人が特定の遺産を取得していた場合は除く。）ことを前提とする。

（注5）【甲案】は、家庭裁判所が遺産分割の審判において相続分の割合の変更をすることができないことを前提としている。

(注6) 【甲案】の「一定の事由」としては、通常の共有と遺産共有(ただし、相続開始から10年を経過しているものに限る。)が併存しており、一括して処理をする必要がある場合と、数次相続(ただし、相続開始からいずれも10年を経過しているものに限る。)が生じており、一括して処理をする必要がある場合を念頭に、引き続き検討する。

(3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**【意見】**

- 1 (1)について、具体的相続分の主張期限を設けることについては賛成する。なお、その期間は10年とすべきである。
- 2 (2)について、甲案を採用すべきである。

**【理由】**

- 1 (1)について、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有無や価格が問題となった場合、協議に長期間を費やしたとしても、相続人間のみで決定される例はほとんどなく、現実には遺産分割申立事件や寄与分を定める審判で決定されており、具体的相続分の主張期限を10年としても相続人に対し、過度な負担を要求するものではなく、証拠の散逸を防止し、遺産分割の促進について実効性を持たせるためにも、期間はできるだけ短くすべきである。なお、この場合、被相続人が遺言において、遺産分割を禁止することができる期間が、相続開始から最長5年とされている（民法第908条）規定については、廃止、もしくは期間を短縮すべきである。
- 2 (2)について、乙案を採用した場合、相続人としては、遺産に属する財産のうち、自分たちにとって価値のある財産のみについて（共有物）分割手続きを進め、価値のない（あるいは低い）財産については、共有状態のまま放置することが危惧される。確かに、(1)の期間経過後については、遺産全体を考慮して分割手続きを進める必要性はないかも知れないが、所有者不明土地問題解消のためには、遺産共有となった財産全てについて、その価値に関わらず、共有状態を解消することを目指すべきであり、そのためには、特定の財産のみを個別に分割することについては、限定的に認めるべきである。

#### 4 共同相続人による取得時効

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

- ① 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、その占有の開始の時に、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由があり、かつ、占有の開始の時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、占有の開始後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。
- ② 共同相続人が、相続の開始以後、遺産に属する物を自ら占有した場合において、占有の開始後、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は当該他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由が生じ、かつ、その理由が生じた時から10年間、平穩に、かつ、公然と遺産に属する物を占有したときは、当該物の所有権を取得する。ただし、当該理由が生じた後に、当該理由がなくなったとき、又は当該物を占有する共同相続人が当該他の共同相続人の相続人としての権利を承認したときは、この限りでない。
- ③ 民法第884条に規定する相続回復請求権の存在は、①又は②の規律による所有権の取得を妨げない。

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

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

#### 【意見】

- 1 4について、いずれも賛成するが、①及び②の取得時効の起算点は、早くとも3(1)で定めた期間の満了時以降とすべきである。
- 2 ①及び②の要件のうち、「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」及び「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」の内容について、より明確にすべく検討を求める。

#### 【理由】

- 1 原則として取得時効が成立しないことを前提に、例外的に判例で取得時効が認められる扱いを明文化することは、長期にわたって遺産分割も相続登記もなされなかったため、多数当事者による遺産共有となり、遺産分割の合意をすることが困難な事例に対する最後の解決手段として有益である。また、これから発生する相続においても、仮に、遺産分割の期限を定めたとしても、事案によっては期限内に遺産分割

を行わず、遺産共有の状態が長期間にわたって継続する可能性は考えられる。そのような状態を解消するために、共同相続人が遺産に属する物を占有していた際に、例外的に取得時効が認められる要件を明確にしておくことは有益である。

その一方で、当該規律を設けることにより、当事者がかえって遺産分割の協議を避けるようなことはあってはならない。本来であれば遺産に属する物を占有している相続人が、遺産分割によってその帰属を確定すべく主体的に協議をする場合であるにもかかわらず、煩雑な遺産分割協議を行うよりも、取得時効の規定を利用して所有権を取得する方が簡便であると考えおそれがある。他の共同相続人が存在することを知り、又は、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る相当な理由がないにもかかわらず、相続開始から10年を経過した時点で、取得時効の要件を満たすと主張して、取得時効を援用するという脱法的な手段を取ることとも考えられる。そのような主張をさせること自体が遺産分割の促進に反することとなる。そのような事態を防止するためにも、取得時効の起算点は、遺産分割の期間制限を経過した時点とすべきである。

- 2 当該規律に占有者が過度な期待・依存することのないよう、他の共同相続人が存在しないと信ずるに足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る相当な理由については、要件をより明確にするよう引き続き検討する必要がある。

## 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。

#### (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。

### 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。

## (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。

## (3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

### ア. 相続人申告登記（仮称）の創設

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

- ① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない（注1）。
- ② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注2）を提供しなければならない。

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

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

#### イ. 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討する。

#### 【意見】

- 1 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の仕組みを設けることについて賛成する。
- 2 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、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ことに賛成する。
- 3 相続登記の申請の義務付けについては、(3)アの相続人申告登記(仮称)を創設し、その申告をもって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事、及び(2)過料に関する規律を設けないことを前提に賛成する。
- 4 登記申請義務の履行に利益を付与する方策について、賛成する。

#### 【理由】

- 1 登記所が、戸籍副本データ管理システム(又は住民基本台帳ネットワーク)によって、所有権の登記名義人の死亡情報を取得することは、相続登記を促進するにあたって公的機関側にとっては一番最初に必要なことである。この情報を得ることができなければ、検討されている登記所側での各種施策に取り組むことができないからである。
- 2 登記名義人の死亡情報は、登記所が取得していれば足りるものであり、公示までする必要はない。また、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することにより、相続登記が義務付けされている旨の周知をすることができると思う。
- 3 対抗要件主義の現行不動産登記制度において、死亡情報の申請義務化はプライバシーに配慮すべきものであるが、当該死亡登記名義人のプライバシーと、登記情報が現存しない名義人のまま取り置かれた場合に不動産登記制度の信頼が毀損されることを比較衡量した場合、やむを得ないものと言える。また、法定相続人の一人からの申出による報告的な登記としての相続人申告登記(仮称)によってその申請義務が履行されたものとされるのであれば、義務を負う相続人の負担は少なく許容できるものである。なお、過料に処する規律を設けないことを前提としたのは、義務化に伴う罰則規定の設置の効果よりも、次項で述べるインセンティブを充実させる効果

の方が期待できると共に、各種特措法及び自治体の条例等に基づく助言，勧告，命令等の実効性の向上が相続登記義務化により期待でき，かつ，それで足るからである。

- 4 相続登記が義務付けされていること及びその義務を一定期間内に履行した場合には利益が付与されることを，1(2)における通知で周知することにより，すみやかな相続登記手続への着手が期待できる。

## 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。

### 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。

### 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

#### 【意見】

- 1 氏名又は名称及び住所の変更の登記については、申請を義務付ける方法によることに反対する。
- 2 登記所が他の公的機関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情報を取得するための仕組みを設けることについて、積極的に反対するものではない。ただし、(1)③変更情報を職権で登記することについては、現時点では反対する。
- 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直しについて賛成する。

#### 【理由】

- 1 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新がなされることは、所有者不明土地問題の解消に大きく寄与するものではあるが、本件改正議論は、所有者不明土地問題等の予防・解決を主眼に、相続及び不動産登記手続きに対する市民意識の向上・醸成や不動産登記行政の円滑適正のため為されているものと理解している。したがって、登記情報から現住所までの探索手段を確保するための施策を充実させることこそが重要であり、電子的記録による情報管理が可能となった昨今においては、住所氏名に関する情報の源泉となる住民基本台帳や戸籍等の情報保存及び発行の期間の延長により、登記情報上の住所氏名からの追跡・探索を容易にすれば十分であり、さらには現住所を公示することまで義務化する必要性は極めて低いため、反対する次第である。なお、必要性が低いということだけでなく、申請の義務付けの弊害については、「3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し」に対する意見として3項に記載する。
- 2 第6の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により、氏名・住所及び生年月日等の申出を受け、登記官が定期的に死亡情報を照会することとした場合、その照会に対する回答取得作業において、登記名義人の登記上の住所と、その現在又は死亡時の住所の紐づけをする必要があるため、あらたに登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更情報を取得することになったとしても、取得する情報に大きな差異はなく、登記所・自治体及び登記名義人に大きな影響はないと考える。前項で述べたとおり、「現住所までの探索手段を確保するための施策」が充実させる

ことが最も重要ではあるが、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情報を取得することについても、積極的に反対するものではない。

しかし、自然人の変更情報については、登記官が職権で登記することにより安易に公示すべきものではない。(1)③では、「当該登記名義人に対して【確認】をとるなどした上で」とあるが、この確認手続の詳細は現時点では不明である。登記名義人にもどのような確認をするのか、登記名義人に対する手続き保証がどの程度なされるのか、また次項にあるとおり、どの程度の事情によりどの範囲の者に非公示の申出を認めるのか不明である以上、反対する。

- 3 住民基本台帳事務におけるDV等支援措置と同様、登記名義人に加害行為がされるおそれがある場合には、住所を公開しないよう申出することができるようにすべきである。また、そのような場合に限らず、その他一定程度の「不利益を受けるおそれ」がある場合についても同様の申出をすることができるよう検討すること、さらには、そういった「加害行為がされるおそれがある場合」や「何らかの不利益を受けるおそれがある場合」に該当する状態にあること自体、登記名義人にとっての重大なプライバシーである場合もあるので、当該申出がされた登記名義人の表示についても慎重な検討を求める。