

令和2年3月4日

法務省民事局参事官室 御中

422-8062

静岡県静岡市駿河区稲川一丁目1番1号

静岡県司法書士会

会長 白井聖記

## 意見書

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

## 第一部民法等の見直し

### 第1 共有制度

#### 1 通常の共有における共有物の管理

(前注) 第1の規律は、遺産共有(民法第898条の共有)を除く共有(民法第2編第3章第3節)に関するものである。

##### (1) 共有物の管理行為

民法第252条の規律(共有物の管理に関する事項に関する規律)を次のように改める。

- ① 共有物の管理に関する事項を定めるときは、民法第251条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。
- ② 共有物を使用する共有者(①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めに従って共有物を使用する共有者を除く。)がいる場合であっても、その者の同意を得ることなく、①本文の規律に基づき共有物の管理に関する事項を定めることができる。
- ③ ①本文の規律に基づき決定された共有物の管理に関する事項の定めを変更するときも、①本文と同様とする。ただし、その定めに従って共有物を使用する共有者がいる場合において、その定めが変更されることによってその共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その定めを変更することについてその共有者の承諾を得なければならない。
- ④ ①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用権」という。)を設定した場合には、次の各号に掲げる使用権は、それぞれ当該各号に定める期間を超えて存続することができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は当該各号に定める期間とする。
  - a 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権 10年
  - b aの使用権以外の土地の使用権 5年
  - c 建物の使用権 3年
  - d 動産の使用権 6か月

(注1) 共有物の「変更又は処分」をするには共有者全員の同意を要するものとし、「管理に関する事項」は持分の価格に従ってその過半数で決するものとするなどの民法の規律(民法第251条及び第252条)は、基本的に維持することを前提としている。

なお、講学上共有物の処分行為とされている行為について、共有者全員の同意を得なければすることができないことを明確にするため、共有物の変更(民法第251条)とは別に規定を設けることについては、その必要性を踏まえ、引き続き検討する。

(注2) ②とは別に、共有物の管理に関する事項を定めることによって、共有者(共有物を使用する共有者)に特別の影響を及ぼすべきときは、その定めを決定することについてその共有者の承諾を得なければならないとの考え方がある。

(注3) ④とは別に、次のような考え方もある。

①本文の規律に基づき共有物につき第三者に対して賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用権」という。）を設定することができる。この場合において、次の各号に掲げる使用権につきそれぞれ当該各号に定める期間が経過したときは、共有者は、当該使用権の消滅を請求することができる。

a 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権 10年 b

aの使用権以外の土地の使用権 5年

c 建物の使用権 3年 d

動産の使用権 6か月

(注4) ④及び(注3)に関し、借地借家法が適用される借地権の取扱いについては、①本文の規律に基づき設定することができるとの考え方と、①本文の規律では設定することができない（共有者全員の同意を得なければならない）との考え方がある。

また、①本文の規律に基づき借地権を設定することができるとの考え方をとる場合には、④

(又は(注3))に従って所定の期間（樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の使用権以外の使用権であれば、5年）を存続期間とするとの考え方をとることが考えられる。

(注5) 物理的な変更を伴う場合であっても、一定のケース（例えば、共有物の改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しない行為）では、各共有者の持分の価格の過半数で決することができるものとするについては、引き続き検討する。

(注6) 共有者全員の合意により民法が定める共有に関する規律を変更することの可否については、その合意の第三者や共有者の特定承継人に対する効力（(注7)参照）と併せて引き続き検討する。

(注7) 共有者間の合意が共有者の特定承継人に対しても効力を有することについては、民法第254条を改正して規律の内容を明確にすることも含めて引き続き検討する。

(注8) ②及び③に関し、共有者が第三者に当該共有物を使用させている場合には、共有者が共有物を使用していると評価する。

## 【意見】

①から③はいずれも賛成する。

④は反対する。

## 【理由】

①は現行法から変更がないものであり賛成する。

②は①のように共有者が持分の価格に従って過半数により管理に関する事項を定めるのであれば賛成する。

このようにすれば、先に共有物の利用を開始した者が有利になるということ避けられるため。

③は共有者の保護を図ることができるため賛成する。

④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

## (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は是非については、引き続き検討する。

#### 【意見】

賛成する。

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」の要件について、調査の方法・範囲を具体的にどのように定めるのか、検討が必要。

また、紛争防止の観点から、①から④までの手続きについて公的機関を関与させるべき。

#### 【理由】

「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」の要件については調査の方法が重きに過ぎれば、実務において使いにくい規律となるが、そうであるからといって、不明共有者の利益を安易に害しかねない制度設計は慎むべきであるため。

#### (5) 共有者が選任する管理者

共有者が選任する管理者に関し、次のような規律を設ける。

##### ア 選任の要件等

① 共有者は、共有物の管理者を選任することができる。

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

#### イ 管理者の職務等

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

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

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

#### ウ 管理者の権限等

① 管理者は、総共有者のために、共有物の管理に関する行為をすることができる。

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

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

#### エ 管理者の解任

管理者の解任は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。

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

#### オ 委任に関する規定の準用等

① アからエまでのほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定（善管注意義務を定める民法第644条など）に従う。

② 管理者は、共有者のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

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

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

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

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

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

#### 【意見】

(後注1) の管理者の資格については賛成だが、第三者の選任については裁判所による選任審判等の一定の時期ごとに適格性の外部審査をするべきである。

(後注4)の登記事項とすることについては賛成する。  
登記事項とすべきである。

**【理由】**

(後注1)については、外部審査をせずに第三者を選任した場合に管理者として不適切な者を排除することができないため。

(後注4)については管理者を置く場合に、共有者全員の同意によって処分権限を与えることができるとしても、それを取引の安全の観点から、第三者にどのようにして証明していくのかが問題となるため。

(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。

**【意見】**

賛成だが、共有物の管理者につき共有者以外の第三者を選任する場合には、裁判所による選任を必須として、一定期間ごとに裁判所においてその適格性を審査すべきである

**【理由】**

管理者として不適切な者が共有物分割ないし遺産分割の場に出現し、横暴をふるうようなことになりかねないため。

2 通常の共有関係の解消方法

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

(注3)【甲案】において、① b による権限付与等の効果が生じた場合に、第三者に所在不明共有者の持分を含めて共有者全員の持分について移転登記を備えさせる方法として、① 及び(後注)で検討する要件を充たす場合には、請求をした共有者が所在不明共有者の持分の移転に係る登記を備えるために必要な行為をする権限を有するものとし、請求をした共有者及び第三者(他の共有者がある場合にあっては、請求をした共有者及び他の共有者並びに第三者)との共同申請により、登記官において、添付情報として提供された①の要件及び(後注)で検討する要件を充たすことを証する情報(その内容については、政令等で定めることが考えられる。)を審査して、第三者への共有者全員の持分の全部移転の登記をすることができるものとするについて、引き続き検討する。

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

【乙案】① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者の所在を知ることができないときであって、当該共有者(以下「所在不明共有者」という。)以外の共有者の一人から請求があるときは、裁判所は、請求をした共有者に所在不明共有者の持分の時価(bの処分をする場合にあっては、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に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した共有者に取得させること

- b 所在不明共有者以外の共有者全員の同意を得て不動産の所有権を第三者に譲渡することができる権限を請求した共有者に付与すること
- ② ① a 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 ① b の処分により権限が付与された共有者が不動産の所有権を第三者に移転させたときは、所在不明共有者は、権限が付与された共有者に対し、不動産の時価相当額を所在不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。

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

(注6) 【乙案】において、裁判所が① a 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① a 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もの案について、引き続き検討する。

(注7) 【乙案】において、裁判所が① b 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① b 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。

#### 【意見】

乙案に賛成する。

共有持分取得は持分強制売却制度のような意味を持つことから、「他の共有者を知ることができず～」 「合理的な範囲で搜索する」の要件をより厳格に検討するべきである。

#### 【理由】

甲案は公的機関の関与の余地がまったくないため取引の安全が確保できない。取引の安全を確保する観点から公的機関を関与させるべき。

### イ 不特定共有者の不動産の共有持分の取得等

共有者を知ることができない場合に、アの【乙案】と同様の規律を設けることについては、引き続き検討する。

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

所在を知ることができないかどうかの調査方法については、少なくとも、①所有者が自然人で

ある場合には、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査する（所有者が死亡している場合には、戸籍を調査して、その戸籍の調査で判明した相続人の住民票を調査することや、②所有者が法人である場合には、イ）法人の登記簿上の所在地に本店又は主たる事務所がないことに加え、ロ）代表者が法人の登記簿上及び住民票上の住所に居住していないか、法人の登記簿上の代表者が死亡して存在しないことを調査することが想定されるが、その他にどのような調査を行うのかやその在り方については、その判断をどの機関が行うことになるのかを含め、引き続き検討する。

また、自然人である共有者が死亡しているが、戸籍を調査しても相続人が判明しない場合と戸籍の調査によって判明した相続人が全て相続放棄をした場合について、民法第951条以下の手続（この手続を経れば、特別縁故者がいない限り、他の共有者は持分を無償で取得することができる。民法第255条）を経ずに、ア及びイの制度を利用して有償で他の共有者の持分を取得することが可能とすることについては、特別縁故者が存在し得ることを念頭に、慎重に検討する。  
（後注2） 供託金の法的性質は、所在不明共有者又は不特定共有者の時価請求権又は按分額請求権についての一種の弁済供託と位置付ける。時価請求権又は按分額請求権の額につき争いがある場合には、最終的には、訴訟でその額を確定する。所在不明共有者又は不特定共有者は、請求することができる額が供託金額を超えると判断した場合には、訴訟でその差額を請求することができる。  
（後注3） 持分の取得等の効果が生ずるためには、その旨の公告をしなければならないものとするとともに、その公告から一定の期間（例えば、3か月）を経ても、異議の申出がないことを、効果が生じるための要件とする方向で検討する。

なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

（後注4） 他の共有者が同様に請求権を行使する機会を保障する観点から、他の共有者が公告から一定の期間内に同様に請求権を行使した場合には、請求した共有者らは、その持分の価格に応じて、所在不明共有者又は不特定共有者の持分を按分して取得するものとするについて、引き続き検討する。

また、請求をした共有者以外の共有者の上記の機会を保障する観点から、①請求をした共有者以外の者も所在不明共有者又は不特定共有者の持分の取得を希望する場合には、一定の期間内に申出をすべき旨を公告すること、②登記がされている共有者には、公告とは別に、その登記上の住所に宛てて通知をすることについて、引き続き検討する。

なお、具体的な公告の手続については、アの【甲案】と【乙案】の採否を踏まえて検討する。

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

## 【意見】

乙案に賛成する。

## 【理由】

前の論点ア所在不明共有者の不動産の共有持分の取得等の意見及び理由と同じ。

## 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。

**【意見】**

賛成する

かかる制度趣旨に鑑みれば、「必要があると認めるときの意味」は広く解すべきである。

**【理由】**

本制度は、所有者の利益を保護しつつも、十全な管理がされず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、大変意義ある制度である。

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

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

を意味する。

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

**【意見】**

イの①について賛成する。

イの②の甲案に賛成する。

**【理由】**

イの②の乙案について土地所有者の管理処分権を喪失させるとなると、土地管理人を所有者の代理人ではなく土地の管理の為の職務執行者と位置付けることになると思われるが、この場合、土地所有者の利益保護の観点が充分か疑義があるため。

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。

**【意見】**

賛成する。

管理は周囲に悪影響を及ぼす土地の管理という、社会的要請に基づく側面もあることから「土地の所有者のために」と特定すべきではないと考える。

また、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。

**【理由】**

土地管理人は土地を適切に管理することを本来的職務としていることから妥当である。

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。

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。

**【意見】**

賛成する。

**【理由】**

土地管理制度の社会経済的な効用、経済的合理性から妥当である。

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】**

賛成する。

(注) については所有者が特定できない動産についても、裁判所の許可を要件に処分できるとすべきである。

**【理由】**

土地管理人による適正な土地管理を実現するには、土地上の動産についても管理処分権を認めることが妥当であるため。

(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】**

乙案に賛成する。

**【理由】**

建物は土地と異なり経年により老朽化し滅失するものである。そして、通常その想起するところは老朽化した建物である。とすれば建物の維持管理の為に管理人が選任されるのではなく、建物の取り壊しを前提に管理人が選任されるものと考えられる。そして建物管理制度に基づく建物管理人が、建物の管理の為に建物を取り壊すのは背理であるが、土地の適切な管理の観点から建物を取り壊すことは、何ら問題がないと考える。よって、土地管理制度の延長において建物の管理を認める乙案が妥当と考える。

## 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) 所有者の手続保障を図る観点から、管理命令の手続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】

賛成する。

#### 【理由】

管理不全土地の状態に応じた適切な管理を実現させ、もって周囲への悪影響を除去・防止する為に妥当である。

管理人に権限外行為許可を条件に管理不全土地の処分権まで認めたとしても、補充性の要件を課し、他の方法によっては土地の適切な管理が図られないような例外的な場合に限るべきである。

## 3 不在者財産管理制度の見なおし

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。

#### 【意見】

賛成する。

不在者財産管理人の職務の終期を明確にするために、選任の際にあわせて職務の内容を定めるべきである。

(注3)については申立人自身が不在者財産管理人に選任されること、複数の不在者について同一人物が不在者財産管理人に選任されることはいずれも特に問題がなく賛成。

#### 【理由】

供託については、管理する財産が、金銭や金銭債権のみとなり、管理人による特別な判断が不要となった場合には、不在者財産管理人制度の効率的運用の見地から、供託することによって手続きを終了することができるようにすべきである。

注3については、申立の段階で、利益相反等の理由により選任が適当でないのであれば、別の者を選任することとし、選任後に利益相反等の問題が生じた場合には、改任の手続きをとり、特定の行為についてのみであれば特別代理人を選任すれば足りる。

### 4 相続財産管理制度の見直し

#### (1) 相続人が数人ある場合における遺産分割前の相続財産管理制度

現行の相続財産管理制度を見直し、熟慮期間の経過後も、相続財産を保存するための新たな相続財産管理制度として、次の規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 相続人が数人ある場合において、必要があると認めるときは、家庭裁判所は、遺産分割がされるまでは、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。
- ② ①の規律により選任された相続財産管理人の権限・義務等について

は、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様の規律を設ける。

- ③ ①の規律により選任された相続財産管理人は、相続債務の弁済をすることはできない。
- ④ 家庭裁判所は、相続人が相続財産を管理することができるようになったとき、遺産の分割がされたときその他相続財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続人、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、①の規律による相続財産管理人の選任その他の相続財産の保全に必要な処分の取消しの審判をしなければならない。

(注1) 「必要があると認めるとき」については、例えば、相続財産に属する不動産が荒廃しつつあったり、物が腐敗しつつあったりする場合において、相続人が保存行為をしないためにその物理的状態や経済的価値を維持することが困難であるときに認められることを想定して、引き続き検討する。

(注2) ①の相続財産管理人は、②のとおり、民法第918条第2項の相続財産管理人と同様に保存行為、利用・改良行為及び裁判所の許可を得て処分行為をする権限を有するが、基本的に、その職務は保存行為をすることにあり、例えば、相続財産を保存するための費用を捻出するために相続財産の一部を売却することが必要かつ相当であるという事情がないのに、相続財産の一部を売却するなど保存行為を超える行為をすることは職務上の義務に反し、裁判所も許可をしないことを想定している。

他方で、②とは別に、①の相続財産管理人の権限は保存行為をすることに限られるとするとの考え方がある。

(注3) 第三者が相続財産に関して権利を有する場合には「必要があると認めるとき」に該当するとして、相続財産管理人の選任を認めた上で、相続財産管理人が、相続財産に関する訴訟の被告となって応訴することや相続財産に対する強制執行の債務者となることを認めることについては、相続人の手続保障に留意して、慎重に検討する。

(注4) 家庭裁判所が、相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずるに際し、相続人の範囲を調査し、全ての相続人から、意見を聴取する手続を経なければならないものとするかどうかについては、相続財産管理人の職務が基本的に保存行為にあることなどを踏まえて、引き続き検討する。

(注5) 家庭裁判所は、相続財産の中から、相当な報酬を管理人に与えることができる。①の相続財産管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分に要する費用は、「相続財産に関する費用」(民法第885条参照)として扱う。

(注6) 適切な遺産分割の実現のために、相続人が相続財産管理の請求をすることを可能とすることについては、保存に必要な処分として相続人の管理処分権を制限することの是非と併せて、慎重に検討する。

#### 【意見】

賛成する。

#### 【理由】

相続財産の散財を防止するためにも①のような規定を置くことが相当である。

### (3) 民法第952条以下の清算手続の合理化

民法第952条第2項、第957条第1項及び第958条の公告に関し、次のような規律に改めることについて、引き続き検討する。

- ① 民法第952条第1項の規定により相続財産管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【3箇月】【6箇月】【10箇月】を下ることができない。

- ② ①の公告があったときは、相続財産管理人は、遅滞なく、全ての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、【2箇月】  
【4箇月】を下ることができない。

**【意見】**

賛成する。

**【理由】**

現行の制度は失踪宣告の制度と比較しても手続が重すぎるため、合理化を行うべきである。

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

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

**【意見】**

賛成だが、共有と同様に第三者の選任については裁判所による選任審判等の一定の時期ごとに適格性の外部審査をするべきである。

**【理由】**

外部審査をせずに第三者を選任した場合に管理者として不適切な者を排除することができないため。

#### 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。

**【意見】**

賛成する。

ただし共有同様に紛争防止の観点から、公的機関を関与させるべき。

**【理由】**

遺産相続の争いに不適切な第三者等が介入し跋扈するようなことになりかねないため。

## (2) 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（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。）。

### 【意見】

共有同様、管理者の資格については賛成だが、第三者の選任については裁判所による選任審判等の一定の時期ごとに適格性の外部審査をするべきである。

### 【理由】

外部審査をせずに第三者を選任した場合に管理者として不適切な者を排除することができないため。

## 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おける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】

賛成する。

### 【理由】

権利関係を早期に確定させ、相続紛争の長期化の防止につながるため。

### 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。

#### 【意見】

賛成する。

#### 【理由】

遺産分割の期間制限超過に対するサンクションとして穏当であり、かつ、期間内の遺産分割の促進につながるため。

#### (2) 分割方法等

(1)のとおりに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)のとおりに、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。

#### 【意見】

甲案に賛成する。

#### 【理由】

乙案では、相続財産ごとに分割手続きが必要となるため、相続財産の全体について財産の帰属を確定させるまでに時間を要し、煩雑である。相続財産に係る財産の帰属については、現状の国民の制度理解に照らし、なるべく負担感の出ない形で迅速に行えるようにすべきである。

## 第5 土地所有権の放棄

### 1 土地所有権の放棄を認める制度の創設

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

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

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

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

#### 【意見】

賛成する。

#### 【理由】

実体法上、権利の放棄は可能であるところ、手続法上の不整備及び権利濫用防止の観点からこれが事実上認められていないが、その結果として相続登記未了問題などが解決困難な現状を招いているため、何らかの制限をかけつつも、ある程度のところまで所有権の放棄を認めることが、結果として公益につながると考えられる。

また、国は国民のために国土を保全し、有効活用を図る責務があると考えられるところ、所有権放棄を認めないという方針は、その責務を国民に負担させていることに他ならない。

その現状を転換するためにも、制度設計が必要である。

### 2 土地所有権の放棄の要件及び手続

土地の所有者は、次に掲げるような要件を全て満たすときは、土地の所有

権を放棄することができるとする規律を設ける。

- ① 土地の権利の帰属に争いがなく筆界が特定されていること。
- ② 土地について第三者の使用収益権や担保権が設定されておらず、所有者以外に土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こととするを前提としている。なお、所有権放棄の認可が適正にされるようにするため、審査機関を放棄された土地の管理機関とは別の機関にすることが考えられるところ、適正な審査が可能となるよう、土地所有権の放棄の要件は可能な限り客観的なものとする必要がある。

(注2) 審査機関が土地所有権の放棄を認可しなかったときは、放棄の認可申請をした土地所有者は、不認可処分の取消しを求める抗告訴訟や行政上の不服申立手段によって救済を求めることになることを前提にしている。

(注3) 土地所有権の放棄の認可申請を受けた審査機関は、当該土地の所在する地方公共団体と国の担当部局に対して、所有権放棄の申請がされている土地の情報を通知するものとし、地方公共団体又は国がその土地の取得を希望する場合には、放棄の認可申請をした土地所有者と直接交渉して贈与契約（寄附）を締結することを可能にする方向で検討する。

(注4) ①の「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容には、放棄の認可申請者が放棄される土地の所有者であることが不動産登記簿から明らかであることも含まれることを想定しているが、具体的にどのような登記がされていれば足りるかについては、引き続き検討する。また、「筆界が特定されていること」の認定の在り方についても、認可申請の際に認可申請者が提出すべき資料の在り方を含めて、引き続き検討する。

(注5) ③の具体的内容としては、例えば、㊦建物や土地の性質に応じた管理を阻害する有体物（工作物、車両、樹木等）が存在しないこと、㊧崖地等の管理困難な土地ではないこと、㊨土地に埋設物や土壤汚染がないこと、㊩土地の管理に当たって他者との間の調整や当該土地の管理以外の目的での費用負担を要しないことなどが想定される。

(注6) 土地所有権を国が取得した後に、審査機関による認可の時点で土地所有権の放棄の要件が充足されていなかったことが判明した場合の規律については、行政行為の取消しに関する一般法理を踏まえ、引き続き検討する。

#### 【意見】

本文提案については、反対する。

原則として自由に放棄することができるものとし、放棄することが出来ない場合を列挙するネガティブリスト方式をとるべきである。

要件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の中、筆界が特定されていない土地を所有権放棄対象外とすることには、反対する。

要件②土地についての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物がいないことについては賛成する。

ただし設定後数十年以上経過している担保権（いわゆる「休眠抵当権」に相当する権利）や明らかに行使されていない使用収益権のある土地に関しては、所有権放棄対象外とするべきではない。

要件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については反対。

要件④土地所有者が審査手数料及び土地の管理にかかる一定の費用を負担することの中、審査手数料については賛成。

管理に係る一定の費用負担については、反対する。

要件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することができないことについては、賛成する。

要件⑤の（注3）、放棄に関する審査機関が、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、放棄の申請がな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、土地所有者と直接交渉して贈与契約等を締結することを可能にするということについては、反対する。

地方公共団体又は国が土地の取得を希望した場合は、土地所有者と直接交渉するのではなく、窓口となる審査機関を通じた手続にすべきである。

要件⑤の（注4）については、（もしかかる要件を設定するならば、）「土地の権利の帰属に争いがなく」の具体的内容として、放棄の認可申請者が、放棄される土地の登記名義人として権利部甲区に登記されており、氏名・住所が一致していること、とすべきである。

要件⑤の（注5）については、（もしかかる要件を設定するならば、）③の具体的内容をア乃至エと定めることについては、反対する。

#### 【理由】

本文提案については、国には国土を保全し土地の有効利用を図る最終的な責務があるが、土地所有権の放棄を認める範囲をごく狭く限定すれば、そのような責務を国民に負担させることとなり、例えば土地が有害物質等で汚染されているような場合に、その放置を許すことになりかねないため。

要件①について、所有権放棄を認める必要性の高い物件（長期間放置されているような物件）は筆界特定がされていない蓋然性が高く、筆界特定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。

要件②について、休眠担保権のような事実上行使されず登記記録だけが残っているような権利に関してまで、一律に所有権放棄を認めない理由はないと考えられる。

要件③について、明らかに管理容易な土地である場合、そもそも所有権放棄の対象とならず、何らかの運用もしくは処分が考えられる可能性が高いため。

要件④について、権利の濫用を防ぐために最低限の審査手続費用を課すことは理にかなっていると考えられるが、その後の処分もしくは管理について長期化した場合、放棄者に対し結局負担を強いること自体が、制度設計の趣旨と乖離しているため。

要件⑤について、要件④と同様権利の濫用を防ぐため、理にかなっていると考えられる。

ただし処分を認めることにつき相当の理由（先述の理由①に挙げたような、個人ではなく国が管理する方が相当と考えられる場合など）がある場合には、所有権放棄の対象とする等の例外規律が必要と考えられる。

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、いずれの相手方とどのような契約を必要とするかといった問題に振り回される可能性がある。

放棄される土地であっても、登記簿上、真実の権利関係を公示する必要性は変わらないため、例えば相続登記未了や住所変更登記が未了の場合、現在の土地所有

者と登記名義人の表示を一致させないままの放棄を認めるべきではない。

ア乃至エに例示された事情のある土地は、国土の保全の観点から、処理の必要性の高いものであるが、これらの土地について全て放棄を認めないとすると、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、これは、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。

### 3 関連する民事法上の諸課題

#### (1) 共有持分の放棄

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

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

##### 【意見】

反対する。

##### 【理由】

仮に共有持分の放棄に他の共有者の同意を必要とすることとした場合、現行農地法の解釈上、農地の持分放棄をする場合、農地法の許可を要することとする運用変更が行われることが予想される。そうすると、ただでさえ苦勞の多い農地共有状態の解消、持分の集約が滞り、結果として、所有者不明土地問題の拡大につながる。

一方、持分のおしつけという意見があるが、持分放棄の登記は放棄者と他の共有者の共同申請になっており、放棄に納得がいかなければ登記手続に協力をしないという選択もできることから、共有当事者は実際には「おしつけ」を受けたという感情は抱きにくい実務運用になっている。

#### (2) 建物及び動産の所有権放棄

建物及び動産の所有権放棄の規律は設けない。

##### 【意見】

本文提案については、反対する。

建物に付帯する動産があるときは、所有者不明土地問題の解決に資する範囲内で、当該動産の所有権の放棄を認めるべきである。

##### 【理由】

建物及び動産の所有権放棄を一律に認めないとすると、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。

## 第2部—不動産登記法等の見直し

### 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

#### 1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用

##### (1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

相続の発生を不動産登記に反映させるための方策を採る前提として、登

記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため、次のような仕組みを設けることについて、引き続き検討する。

① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

（注1）連携先システムが戸籍副本データ管理システムである場合にあっては氏名、生年月日、本籍及び筆頭者氏名の情報の申出を受け、住民基本台帳ネットワークシステムである場合にあっては氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることが考えられる。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日等の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日等の情報に加え、自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

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

**【意見】**

本文及び（注1）、（注2）に賛成する。

**【理由】**

①については、登記申請者は、登記申請に際して、住民票等を添付しているため、現行法のもとでも既に生年月日等の掲載されているものを提出しており、本改正により新たに提出する個人情報などが追加されるわけではないため。

②については、検索が行えることで死亡の事実を把握することが容易になるため良いが、個人情報の取扱に配慮して行うべきである。

**（2）登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み**

死亡情報を取得した登記所が相続の発生を不動産登記に反映させるための方策として、例えば、登記官は、連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、引き続き検討する。

**【意見】**

賛成だが、相続開始の事実を登記記録上に公示することについては配慮が必要である。

**【理由】**

死亡情報は登記名義人の相続人の個人情報に該当し得るものであり、相続人の心情等も配慮する必要があるため相続登記を促す通知については、特段の配慮が必要である。

## 2 相続登記の申請義務付け

### (1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

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

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

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

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

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

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

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

#### 【意見】

反対する。

仮に義務化するとしても公示するものは死亡の事実のみとして必要最低限に留めるべきである。

#### 【理由】

登記記録をできる限り実態に合わせて公示すること等の重要性は認識しているが、相続登記未了の現状があることをふまえ、相続登記に法的な義務付けをすることは、私的自治の原則を尊重し行うべきではない。

また、義務を課されることになる国民の負担増による感情的な反発も懸念される。

## (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。

### 【意見】

反対する。

### 【理由】

例えば、第一順位、第二順位の相続人となるべき者が相続放棄の申述をした後に第三順位の相続人が相続する場合には、「当該不動産の取得の事実を知った日」は登記申請されたときに初めて登記所は登記申請義務を把握することになると考えられる。

登記申請によっては登記申請がされたときに初めて登記申請義務が把握される可能性がある。

過料の制裁を受けるのであれば、かえって、登記の申請を差し控える等して、所有権の登記名義人の死亡の事実がなるべく登記所に発覚しないように企図する当事者が出現する恐れがある。

## (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。)

**【意見】**

賛成する。

**【理由】**

法定相続登記をしたものに対しても利益を与えるべきである。

この点、例えば、専門家の費用を国庫が負担することも検討すべきである。

### 3 相続等に関する登記手続の簡略化

#### (1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため、共同申請主義(不動産登記法第60条)の例外として、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

**【意見】**

賛成する。

**【理由】**

遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記は、別途、裁判手続等が必要になる場合もあり、当事者の手続負担がそもそも重い。

登記原因証明情報として遺言書が提供されるのであれば登記の申請も担保されるため、当事者の負担を少しでも軽減すべきである。

#### 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため、共同申請主義の例外として、次のような規律を設ける。

法定相続分での相続登記がされている場合において、次に掲げる登記をするときは、更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができる。

- ① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記
- ② 他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記
- ③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記
- ④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

(注1) 法定相続分での相続登記がされている場合において、受遺者が行う相続人以外の第三者に対

する遺贈による所有権の取得に関する登記は、共同申請により行うという現行の規律を維持する。(注2)ただし、③及び④の登記については、登記官は、登記義務者に対し、当該登記の申請があった旨を通知するとの考え方がある。

**【意見】**

賛成する。

**【理由】**

遺産分割が早期に成立し、法定相続分での登記を経ないで直接申請する場合には単独申請が可能である。そのことからすれば、遺産分割が早期に完了出来なかったため、法定相続分での相続登記を行い物権変動過程を忠実に追うことになった登記申請人の負担が増えるのは国民の利益を得にくい。

したがって、権利を最終的に取得した人が単独でその登記をすることができるようにされている場合には、法定相続登記を経たとしても結果を同じくし、単独で申請することができるようにすべきである。

また、相続放棄についても相続放棄をした者に対して登記申請への協力が見込めないことも考えられるので、単独申請による登記申請が認められるべきである。

#### 4 所有不動産目録証明制度（仮称）の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ、所有不動産目録証明制度（仮称）として、次のような規律を設ける。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面（以下「所有不動産目録証明書」（仮称）という。）の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書（仮称）の交付を請求することができる。

(注1)ただし、現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり、必ずしもその情報が更新されているものではないことなどから、請求された登記名義人の氏名又は名称及び住所等の情報に基づいてシステム検索を行った結果を証明する所有不動産目録証明制度（仮称）は、飽くまでこれらの情報に一致したものを目録の形式で証明するものであり、不動産の網羅性等に関しては技術的な限界があることが前提である。

(注2)①の規律を設けた場合には、登記名義人が第三者から所有不動産目録証明書（仮称）の提出を求められるとの事態が生ずるが、この可能性を踏まえた何らかの規律の要否については、引き続き検討する。

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

**【意見】**

賛成であるが、不動産表題部所有者についても同様の規律を求めるべきである。

**【理由】**

不動産表題部所有者を除外すると、混乱を生じさせる恐れがある。  
不動産表題部所有者であることを明示した証明する書面の交付を受けさせるべきである。

## 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。

#### 【意見】

反対する。

#### 【理由】

例えば、性同一性障害等で氏名変更した場合は、変更前の氏名と変更後の氏名が公示されることになり、公示されることに当事者が消極的な場合も考えられる。義務付けを行うとすれば何らかの手当が必要である。

### 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

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

#### 【意見】

賛成ではあるが制度の濫用を防ぐ方策が必要である。

#### 【理由】

本規律に基づく非公開の制度の濫用によって加害行為と関係のない第三者の権利を長期間害するべきではないため制度の濫用を防ぐ方策が必要である。

## 第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

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

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

#### 【意見】

設けないことにつき、賛成する。

**【理由】**

不動産の権利に関する登記は、自らが権利者であることを公示することで自己の権利を護るための一定の効果（第三者に対する対抗要件）が与えられているものであり、これは、私的自治の原則を基本とするものである。現場においても、本提案のような取引による権利変動は、ほぼ全てにおいて最新の登記がされており、特に不都合や問題は生じていない。

よって、本提案のような取引による権利変動の登記についてまで、登記申請義務を課すべきではない。

**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。ことも考えられる。

**【意見】**

賛成だが配偶者居住権について同様の方策を講ずることは反対する。

**【理由】**

公示催告手続による抹消は、実体上の権利不存在の立証が難しいためその負担軽減を検討すべきである。

配偶者居住権については居住権に関するものであるため、簡略化にはふさわしくないため。

## 2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として、次のような規律を設ける（不動産登記法第70条参照）。

登記権利者は、解散した法人である登記義務者と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

### 【意見】

賛成する。

### 【理由】

現行法においても、一定の要件で登記の抹消の手続が可能であるが、その手続が厳重であることから、実際に当該手続をとることが困難な場合は少なくない。

一方、本提案のような場合には、被担保債権につき消滅時効が成立していることが大半であり、簡略化することで問題が生じることは考えにくい。

## 第10 その他の見直し事項

### 2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

① 外国に住所を有する所有権の登記名義人は、不動産登記法第59条第4号に規定する事項のほか、その日本国内における連絡先（注）を登記することができることについて、引き続き検討する。

② 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて、引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とし、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。

### 【意見】

住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定することには反対する。

### 【理由】

信頼性できる住民登録の仕組みのない外国に住所を有する外国人にとっては、亡親等が所有している日本の不動産の相続登記が事実上できない結果にもなりかねないため。