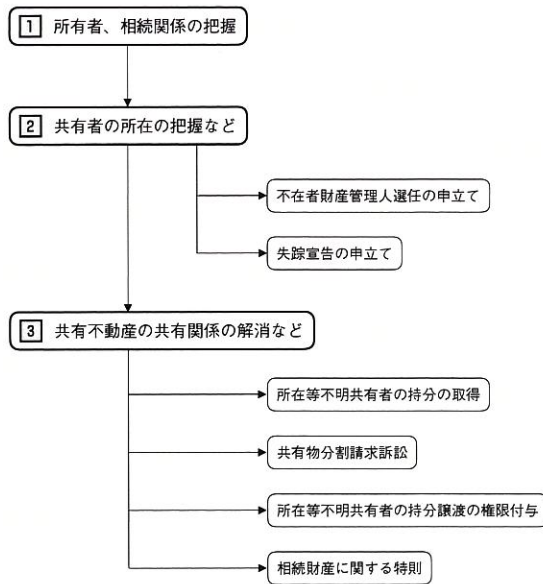


内容見本

B5判縮小

第2 負動産の処分をしたいとき

＜フローチャート～負動産の処分をしたいとき＞



定めています(改正民法258①)。そのため、他の共有者に分割についての話し合いを持ちかけたり、共有物分割の調停を申し立てたりするなどして、協議を行ったが調わなかったなどの場合、裁判所に共有物の分割請求を提起することができます(改正民法258①)。なお、改正民法258条2項には、現物分割だけでなく、全面的価格賠償が分割方法として明記されています。本項では、財産的価値の乏しい共有不動産を手放す方法を検討していることから、共有者のほとんどは、当該不動産の取得に対し消極的であることが一般的です。そのため、共有者のうち一名の単独所有とする(その場合、当該不動産は財産的価値が乏しいことから、代償金はほとんど発生しない形になるかと思えます。)、若しくは、競売手続(換価分割:改正民法258③)を経て、競得人へ所有権を移転させる等の解決方法が考えられます。

ケーススタディ

Q 一旦共有物の分割について、任意で売却して売却代金から諸経費を控除した額を持分割合に応じて分配するとの合意が成立しました。しかしながら、売却できなかった場合の処置などについて特段の定めを置いていなかったこともあり、合意成立後数年が経過するも売却の目処が一切立ちません。そのため、分割の協議が調われないとして、裁判所に共有物分割請求を求めているのですが、

A この点、不動産の共有者間で、共有不動産を任意に売却し、売却に係る費用を差し引いた残金を持分割合に従って配分するとの分割方法の合意をしたが、任意売却の期間及び任意売却ができない場合の措置については何らの合意もなかったところ、合意成立後3年半近く経っても、なお任意に売却できる見込みがないという事案において、共有物分割請求訴訟が提起された事案があります。当該事案において、裁判所は、「共有者は、右の合意にもかかわらず、分割について別途の協議がされるなど特段の事情のない限り、分割の協議調わざるものとして、共有物の分割を裁判所に請求し、競売を求めていることができるものと解するのが相当」と判示しています。その理由としては、共有物の分割方法についての合意は、「共有物分割の方法として本件不動産を売却しその代金をもって分割することとし、そのための手段として任意売却をすることとしたものであるが、これは合理的期間内に本件不動産を任意売却することができると前提としてなされたものであ

3 共有不動産の共有関係の解消など

- (1) 共有関係解消の必要性について
- (2) 所在等不明共有者の持分の取得
- (3) 共有物分割請求訴訟
- (4) 所在等不明共有者の持分の譲渡の権限の付与
- (5) 地方公共団体への寄付
- (6) ランドバンク
- (7) 相続などにより取得した土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度

(1) 共有関係解消の必要性について

先に述べた不在者財産管理人の選任や失踪届を行ったとしても、共有者が複数・多数存在するという状況に変わりはありません。そのため、負動産の処分を行う際には、所有者全員により契約を締結する必要があります。しかしながら、負動産は市場価値がほとんどない、若しくはマイナス評価であることが多いため、引取手を採ること自体、困難なケースも多いです。そのような中、やっと見つかった引取手との交渉において、負動産を保有し処分を望んでいる側が共有者間の意思をまとめきれず、売買のチャンスを逃しては負動産の処分はままなりません。

そこで、本項ではまず、共有関係を解消して所有名義をまとめる方法について述べていきます。その上で、法律等で新設された相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属制度など、負動産の所有権を手放す方法についての整理を行っていきます。

【参考書式6】債権贈与契約書

債権贈与契約書

贈与者〇〇〇〇(以下、「甲」という。)と、受贈者〇〇〇〇(以下、「乙」という。)は、以下のとおり、債権贈与契約を締結する。

第1条(債権の贈与)
甲は、乙に対し、本日、甲が有する以下の債権(以下、「本件債権」という。)を贈与し、乙はこれを承諾する。
(債権の表示)
甲が、株式会社〇〇(以下、「丙」という。)に対し、平成〇年〇月〇日付で貸し付けた、元金〇〇万円の貸付金債権及び未取利息債権

第2条(対抗要件)
甲は、本契約締結後、直ちに、丙に対して、本契約に基づく本件債権の譲渡に関し、確定日付ある証書による通知を行い、又は、丙から確定日付ある証書による書面による承諾を得るものとする。なお、同通知又は承諾にかかる費用は甲の負担とし、甲は、同通知又は承諾にかかる書面を乙に交付する。

第3条(甲の免責)
本件債権の行使、回収活動は、乙の責任と負担において行うものとし、本件債権の回収不能が発生した場合であっても、甲は乙に対して、何ら責任を負わない。

第4条(その他)
本契約に定めのない事項及び疑義のある事項は、甲乙が協議により解決に努めるものとする。

令和〇年〇月〇日

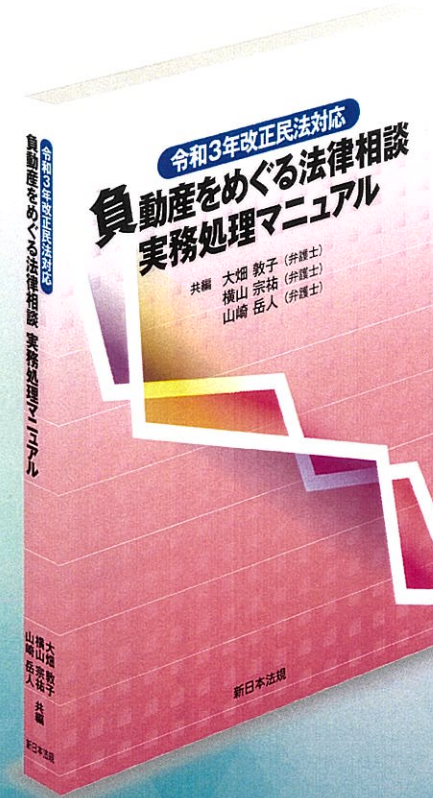
(甲) 東京都〇〇区〇〇 〇丁〇番〇号
〇〇〇〇 〇
(乙) 東京都〇〇区〇〇 〇丁〇番〇号
〇〇〇〇 〇

いわゆる「負動産」に対する 取り得る方策の検討に!



令和3年改正民法対応 負動産をめぐる法律相談 実務処理マニュアル

共編 大畑敦子(弁護士)・横山宗祐(弁護士)・山崎岳人(弁護士)



- ◆資産価値が乏しい不動産など、いわゆる「負動産」に関する法的諸問題を取り上げています。
- ◆負動産を処分・管理する場合や相続が発生した場合の対応方法について、フローチャートを用いて解説しています。
- ◆令和5年4月から施行される民法(所有者不明土地関係)の改正に対応した最新の内容です。

B5判・総頁278頁
定価4,400円(本体4,000円) 送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!



掲載内容

はじめに

第1 負資産問題とは何か

第2 相談・受任の際の留意点

第1章

所有する負資産の処分・管理

第1 不動産の存否の調査

<フローチャート～不動産の存否の調査>

- ① 不動産の所在を知っている場合
- ② 不動産の所在を知らない場合
- ③ 民法・不動産登記法の改正等

第2 負資産の処分をしたいとき

<フローチャート～負資産の処分をしたいとき>

- ① 所有者、相続関係の把握
- ② 共有者の所在の把握など
 - (1) 共有者の所在把握の必要性について
 - (2) 不在者財産管理人制度の概略
 - (3) 不在者財産管理人選任の申立て
 - (4) 不在者財産管理人の職務について
 - (5) 失踪宣告の概要
 - (6) 失踪宣告の申立て
- ③ 共有不動産の共有関係の解消など
 - (1) 共有関係解消の必要性について
 - (2) 所在等不明共有者の持分の取得
 - (3) 共有物分割請求訴訟
 - (4) 所在等不明共有者の持分の譲渡の権限の付与
 - (5) 地方公共団体への寄付
 - (6) ランドバンク
 - (7) 相続などにより取得した土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度

【参考書式1】 家事審判申立書(不在者財産管理人選任)

【参考書式2】 家事審判申立書(失踪宣告)

【参考書式3】 失踪届

第3 負資産の管理不全を解消したいとき

<フローチャート～負資産の管理不全を解消したいとき>

- ① 管理されていない負資産の共有持分を有する場合
 - (1) 共有物の管理など
 - (2) 共有物の管理者の概略
 - (3) 変更・管理の決定に係る裁判手続の概要
- ② 管理不全の負資産が近隣にある場合
 - (1) 管理不全の負資産が近隣にあること
 - (2) 所有者不明土地管理命令制度及び所有者不明建物管理命令制度の概略
 - (3) 管理不全土地管理命令制度及び管理不全建物管理命令制度の概略

第4 負資産がサブリース・非上場株式・貸付金の場合

<フローチャート～負資産がサブリース・非上場株式・貸付金の場合>

- ① サブリース物件が含まれる場合
 - (1) サブリースによる相続対策
 - (2) サブリースと賃料保証(賃料減額請求)
 - (3) サブリースと中途解約・更新拒絶
 - (4) サブリースの負資産化を避けるには
- ② 非上場会社の株式が含まれる場合
 - (1) 非上場株式の相続
 - (2) 非上場株式の相続の問題点
 - (3) 非上場株式を「負」資産にしないために
- ③ 会社に対する貸付金がある場合
 - (1) 会社に対する貸付金の評価
 - (2) 回収の見込みがない場合(不良債権)の問題点
 - (3) 不良債権の解消方法
- ④ 友人・親戚に対する貸付金がある場合
 - (1) 友人・親戚への貸付金の問題点
 - (2) 相続人に対する貸付金の場合

【参考書式4】 サブリース住宅標準契約書

【参考書式5】 債権放棄通知書

【参考書式6】 債権贈与契約書

第2章

負資産の相続とその対処

第1 熟慮期間の起算点の確認

<フローチャート～熟慮期間の起算点の確認>

- ① 先順位の相続人がいない場合
- ② 先順位の相続人がいる場合
- ③ 相続人が未成年等の場合
- ④ 熟慮期間の伸長
- ⑤ 熟慮期間の伸長が認められる場合
- ⑥ 熟慮期間中に天災等があった場合

【参考書式7】 家事審判申立書(相続の承認又は放棄の期間伸長)

第2 熟慮期間中の相続財産の管理

<フローチャート～熟慮期間中の相続財産の管理>

- ① 相続人がいる場合
- ② 相続人のあることが不明な場合
- ③ 特定遺贈があった場合

第3 相続登記義務化と相続人申告登記の創設

<フローチャート～相続登記義務化と相続人申告登記の創設>

- ① 相続登記の申請の義務付け
- ② 相続人申告登記の創設

第4 相続人の確認

<フローチャート～相続人の確認>

- ① 相続人の確認
 - (1) 相続開始の手続の流れ
 - (2) 相続人の確認方法
- ② 相続人とならない者の確認

【参考書式8】 法定相続情報一覧図の保管及び交付の申出書

【参考書式9】 法定相続情報一覧図(配偶者・子)

【参考書式10】 戸籍全部事項証明書

【参考書式11】 戸籍個人事項証明書

【参考書式12】 昭和32年の法務省令による改製原戸籍謄本

【参考書式13】 平成6年の法務省令による改製原戸籍謄本

第5 相続財産の確認(不動産の確認)

1 農地又は山林を相続する場合

<フローチャート～農地又は山林を相続する場合>

- ① 農地の場合
 - (1) 農地(生産緑地を除く)に対する制約

- (2) 生産緑地に対する制約
- (3) 生産緑地の指定解除
- (4) 納税猶予の検討
- (5) 特定生産緑地制度

② 山林(森林)の場合

- (1) 山林(森林)を相続するメリットとデメリット
- (2) 山林を相続する場合
- (3) 自ら管理又は事業をする場合
- (4) 自ら管理又は事業をしない場合
- (5) 山林を手放す場合

【参考書式14】 農地法第3条の3の規定による届出書

【参考書式15】 森林の土地の所有者届出書

2 私道・袋地・囲繞地を相続する場合

<フローチャート～私道・袋地・囲繞地を相続する場合>

- ① 私道の場合
- ② 袋地又は囲繞地の場合

3 建物を相続する場合

<フローチャート～建物を相続する場合>

- ① 居住しない建物の場合
 - (1) 建物の相続
 - (2) リゾートマンション・別荘
 - (3) 事業用建物(店舗、工場など)
 - (4) サブリースの目的となっている賃貸物件

【コラム】 負資産以外の相続財産の調査

【参考書式16】 登録済加入者情報開示請求書

第6 相続債務の確認

<フローチャート～相続債務の確認>

- ① 相続債務の確認
- ② 指定信用情報機関への調査
- ③ 被相続人が事業をしていた場合
 - (1) 被相続人が個人事業主であった場合
 - (2) 被相続人が会社経営者であった場合
- ④ 保証債務の確認

【参考書式17】 家事審判申立書(遺留分の算定に係る合意)

第7 遺言書の調査

<フローチャート～遺言書の調査>

- ① 検認手続
- ② 公証役場での確認
- ③ 法務局での確認

【参考書式18】 家事審判申立書(遺言書の検認)

【参考書式19】 遺言書保管事実証明書の交付請求書

【参考書式20】 遺言書情報証明書の交付請求書(個人)

【参考書式21】 遺言書情報証明書の交付請求書(法人)

【参考書式22】 遺言書の閲覧の請求書(関係相続人等用)

第8 遺産の承継方法

<フローチャート～遺産の承継方法>

- ① 特定財産承継遺言
- ② 包括遺贈
- ③ 特定遺贈
- ④ 遺言の執行
- ⑤ 死因贈与

【参考書式23】 包括遺贈放棄申述書

第9 相続放棄

1 相続放棄(負資産対策)

<フローチャート～相続放棄(負資産対策)>

- ① 相続放棄の申述
 - (1) 単純承認・限定承認・相続放棄の選択
 - (2) 相続放棄の手続
 - (3) 相続放棄をする上での注意点

【コラム】 相続放棄をした者に対する死因贈与・特定遺贈の可否

② 相続放棄の取消しの申述

【コラム】 相続放棄無効確認の訴えは適法か

【参考書式24】 相続放棄申述書(申述人が成人の場合)

【参考書式25】 相続放棄申述書(申述人が未成年者の場合)

【参考書式26】 家事審判申立書(相続放棄の取消し)

2 相続放棄後の財産管理

<フローチャート～相続放棄後の財産管理>

- ① 相続放棄後の財産管理
- ② 保存義務の内容
- ③ 他の相続人がいる場合

3 相続財産清算人

<フローチャート～相続財産清算人>

- ① 相続財産清算人
 - (1) 改正法による相続財産清算人の概略
 - (2) 改正後の相続財産の清算手続の概要
 - (3) 相続財産清算人選任の申立て
 - (4) 相続財産の引渡しについて

【コラム】 相続財産管理人と相続財産清算人

【参考書式27】 家事審判申立書(相続財産管理人選任)

第10 限定承認

<フローチャート～限定承認>

- ① 限定承認の申述
 - (1) 単純承認・限定承認・相続放棄の選択
 - (2) 限定承認の概要
 - (3) 負資産対策としての限定承認の適否
 - (4) 限定承認の申述
 - (5) 限定承認の申述をする上での注意点

【コラム】 限定承認後の譲渡所得税の問題

② 限定承認の取消しの申述

③ 限定承認後の手続

【参考書式28】 家事審判申立書(相続の限定承認)

【参考書式29】 限定承認公告(相続財産管理人を選任しない場合)

【参考書式30】 限定承認公告(相続財産管理人を選任した場合)

【参考書式31】 家事審判申立書(相続の限定承認取消し)

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都中央区本町2丁目23番20号
 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
 仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区西谷砂土原町2丁目6番地
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
 名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪府中央区内平野町2丁目1番12号
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号

(2022.4)51002161

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。