

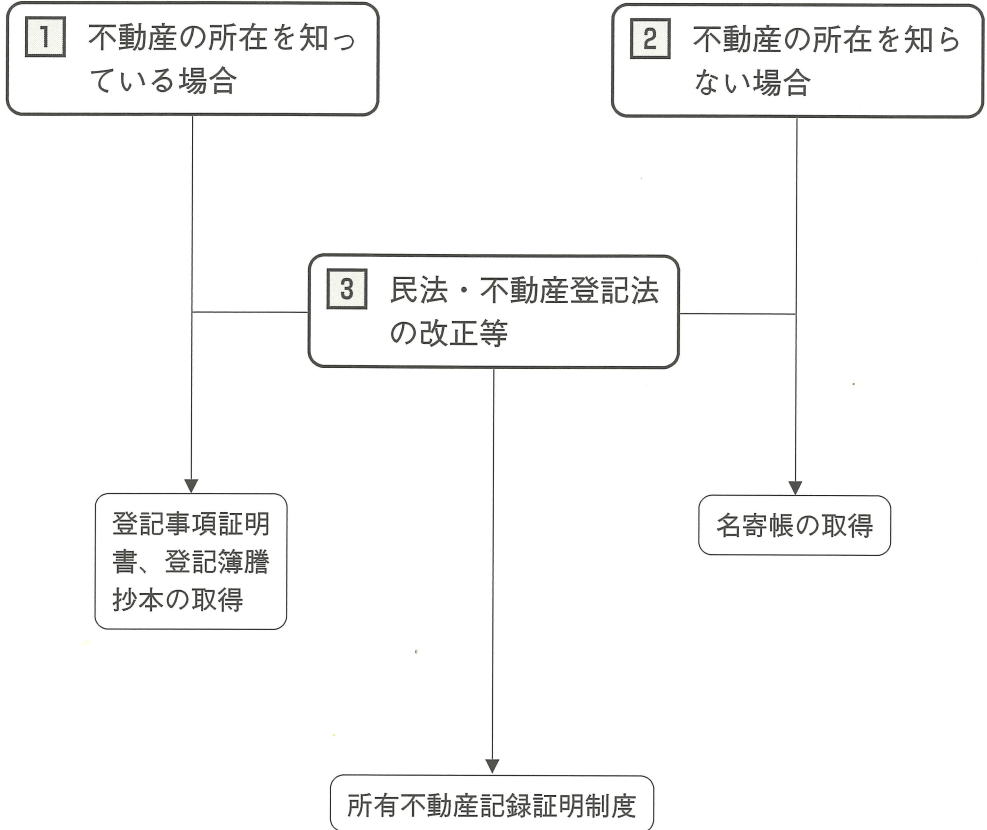
令和3年改正民法対応

負債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)

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

所有している土地や建物がどこにあるのかをご本人が把握している場合、不動産登記の内容を調べることで、当該財産の内容を確認することができます。登記事項証明書や登記簿謄抄本には、不動産登記の内容が記載されており、具体的には、建物については所在、家屋番号、種類、構造、床面積が、土地については所在、地番、地目、地積が記載されています。また、所有者として登記されている者が誰であるか、所有名義人の登記がいつされたのか、どのような原因で所有権が移転・設定されたのか、抵当権や地上権・地役権などの権利が設定されているか、それらの権利の内容はどのようなものなのかを知ることができます。

なお、不動産登記とはどのようなものか、不動産登記のよくある質問等については、法務局のウェブサイト (http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/goannai_index_fudousan.html (2022.3.22)) に詳しい解説が掲載されています。

ケーススタディ

【ケース1】

Q 登記事項証明書や登記簿謄抄本は、どうやって取得すればよいのでしょうか。その際の注意点はありますか。

A 登記事項証明書や登記簿謄抄本は、証明書などを取得しようとしている土地や建物を管轄する法務局（以下、「管轄法務局」といいます。）や最寄りの法務局に出向き窓口で申請する方法、郵送で管轄法務局や最寄りの法務局に請求書を郵送して申請する方法、オンラインにて申請する方法の三つがあります。

オンラインで登記事項証明書を取得する方法については、登記・供託オンライン申請システムを利用して行います。申請用総合ソフトのダウンロードや操作手引書などは、登記・供託オンライン申請システムのウェブサイト (<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp> (2022.3.22)) にて確認することができます。

なお、不動産所在地は地番や家屋番号で特定して申請する必要があります。そのため、請求書に記載する前に、登記済証（いわゆる権利証）や登記完了証等で

確認の上、申請を行ってください。当該不動産の住居表示は分かるが、地番や家屋番号は判らないというケースでは、登記所に備え付けられた地図、市町村役場、住居表示地番対照住宅地図（通称「ブルーマップ」。発行されていない地域もあるとのことです。）などを利用して、地番や家屋番号を確認することができます。請求書の地番を記載する箇所に13桁の「不動産番号」を記載すれば、不動産の所在、地番や家屋番号の記載を省略することができます。

【ケース2】

Q 登記事項証明書や登記簿謄抄本を取得しなくても、登記情報を知る方法がありますか。

A 一般財団法人民事法務協会の運営するサービス（登記情報提供サービス）を利用することにより、インターネットを利用して、自宅や会社に居ながらにして、登記情報を確認することができます。このサービスを利用することにより、登記所まで出向いて登記事項証明書などを請求したり、オンラインや郵送で登記事項証明書などの送付を請求したりしなくても登記情報を知ることができるため、打合せ中に登記情報を確認したいなどの場面で大変役に立ちます。

ただし、同サービスは「閲覧」と同等のサービスとして運用されているため、情報をプリントアウトしたとしても、証明文や公印などは付加されないため、証拠としての価値は登記事項証明書などと比較すると低いといえます。

2 不動産の所在を知らない場合

再転相続や、先順位の相続人が全員相続放棄を行ったなどの理由で、所有している土地や建物がどこにあるのかをご本人も把握していない場合も多数あります。そのような場合、所有不動産があると予想される市町村から名寄帳を取得するなどの方法があります。また、先に紹介した登記事項証明書などの取得に際し、共同担保目録の記載も併せて申請し、自分の知っている不動産以外にも担保の対象となっている不動産があるかどうかを確認するという方法があります。

アドバイス

名寄帳は、市町村単位で作成されます。そのため、例えば、亡くなった方の最後の住所地である〇〇県〇〇市で名寄帳を閲覧・取得しても、祖父母の代の相続で取得していた□□県□□市の不動産の情報を取得することはできません。また、亡くなった方の最後の住所地が施設などであったため、その方の保有していた不動産の所在地の市町村の特定が困難であったというケースもあります。

また、名寄帳は、当該年の1月1日時点の所有情報を集約したものとなります。そのため、1月2日以降の不動産の名義変更や滅失など情報は名寄帳には反映されません。

そこで、名寄帳を利用することで財産調査を行うことは可能ですが、名寄帳に記載されていない財産があるかどうか、慎重に吟味する必要があるケースも存在することに注意が必要となります。

ケーススタディ

Q 名寄帳は、どうやって閲覧できますか。その際の注意点はありますか。

A 所有不動産があると予想される市町村役場や都税事務所などに出向き、窓口で申請する方法、又は都税証明郵送受付センターなどの管轄する部署へ申請書類を郵送して申請する方法があります。

名寄帳の閲覧は、固定資産税の納税義務者、又はその相続人が行えます。また、相続人が申請を行う場合、本人確認書類だけでなく、相続人であることが分かる書類（戸籍謄本など）や被相続人の死亡の事実が分かる書類（除籍謄本など）の原本が必要になることが多いので、注意が必要となります。

3 民法・不動産登記法の改正等

名寄帳や共同担保目録を利用することにより、自己の保有する不動産に関する情報を集約して取得することができます。しかしながら、いずれの方法にも限界・制限があることから、今般の民法・不動産登記法の改正で、自己が現在の所有者となってい

以下本項においては、令和3年法律24号による改正後の民法・不動産登記法の内容を盛り込んで記載しています。改正民法・改正不動産登記法は令和3年4月28日に公布され、特別に定める場合を除き令和5年4月1日から施行されます（改正民附則1柱書、改正不登附則1柱書）。この特別に定める場合の例として、相続等の登記の申請義務付けや相続人申告登記の創設については令和6年4月1日から（改正民附則1二、改正不登附則1二）、所有不動産記録証明書交付制度の創設や氏名・住所等変更登記の申請義務付けについては公布日から起算して5年を超えない範囲内において政令で定める日から（改正民附則1三、改正不登附則1三）それぞれ施行されます。

1 所有者、相続関係の把握

負動産を処分するためには越えなければならないハードルが多くあります。例えば、原野商法で取得した土地などのケースでは、当該土地の境界が不明確な場合も多く存在します。そのようなケースでは、当該土地の売却価格より多額の測量費等が掛かるケースも多いです。また、バブル期に販売されていたリゾートマンションなどのうち、資産価値が大幅に下落し、資産価値より管理費・維持費の負担の方が大きくなり、売却希望価格が1円でも処分が難しいケースもあります。

さらに、負動産は所有名義を取得することについて積極的でない者も多く存在します。そのため、何代にもわたって遺産分割も相続登記もなされず、結果、現在の所有者と登記名義人が異なるケースも多いです。

そこで、負動産を処分したり、管理を行っていく前提として、所有者とその相続関係を明確にし、共有者が誰であるか、その持分は何分の何か、共有者の所在はどちらかなどを把握する必要があります。

ケーススタディ

Q 不動産売却に際し、相続登記を完了させる必要がありますか。そもそも、相続登記は義務ですか。

A 従来は、相続登記は義務ではなく、相続登記を行わなくても罰則などはありませんでした。そのため、土地や建物の所有者が死亡し相続が発生しても、相続人

間に相続についての争いがない等、相続人らが特段の対応を行う必要を感じないケースにおいては相続登記がなされない例もありました。そのようなケースにおいては、当該不動産を売却する等、相続登記を行う具体的な必要性が生じたときに、初めて相続登記手続がなされることが多いです。相続登記がなされないまま放置された結果、何代にもわたり相続登記がなされておらず、いざ、不動産を処分しようとしたら、いくつもの相続が重なっているため相続人が誰であるかの特定に苦勞したり、相続人が数十人となっていたため相続登記を行うための資料が膨大であったなどというケースもあります。

そこで、今回の民法・不動産登記法の改正により、相続により土地の所有権を相続した相続人は、相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知ってから3年以内に、所有権の移転登記申請をしなければならないとされ、相続登記が義務化されました。なお、この相続登記の義務化に伴い、義務違反の場合の罰則規定も設けられ、相続登記の申請義務がある者が、正当な理由なく、申請期間内に登記申請しなかったときには、一筆ごとに10万円の過料が処せられるとの規定も設けられました(改正不登164)。なお、家庭によっては、3年間の間に、遺産分割協議がまとまらないケースもあります。そこで、今回の改正では、相続人申告登記という、自分が相続人であることを法務局に申告することによって、相続登記の義務を履行したものとみなす制度も新設されました(改正不登76の3②)。ただし、相続人申告登記を行えば、上記の相続登記の義務を履行し終えたというわけではありません。相続人申告登記を行った後、相続人間で遺産分割協議が成立したり、遺産分割審判が確定したりした際には、その遺産分割の日から3年以内に、相続した土地についての所有権移転登記を申請する必要があります(改正不登76の3④)。

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

2 相続放棄の取消しの申述

家庭裁判所において相続放棄が受理されている以上、相続放棄は、3か月の熟慮期間の間であっても、撤回することはできません(民919①)。好き勝手に相続放棄を撤回できるとしたら、法的安定を欠くためです。

しかし、相続放棄の取消しは認められており、未成年を理由とする取消し、詐欺、錯誤による取消し等は可能です(民919②)。

かかる相続放棄の取消しは、相続放棄が家庭裁判所に申述をすることから、相続放棄の取消しについても家庭裁判所に対する申述が必要とされています(民919④、家事201⑤)(後掲【参考書式26】)。

この取消権は、追認をすることができる時から6か月間行使しないときは時効によって消滅し、相続の放棄の時から10年を経過した時も同様とすると定められています(民919③)。

かかる民法919条3項の期間制限の性質については、時効期間であるか、除斥期間であるかをめぐって見解の対立があり、民法126条における議論が影響を与えるものと考えられます(潮見佳男編『新注釈民法(19)相続(1)』[中島弘雅]528頁(有斐閣、2019))。

民法126条の議論では、判例は法文どおりに長期・短期とも時効期間と称していますが、学説では除斥期間と考える説が有力です(四宮和夫=能見善久『民法総則[第9版]』338頁(弘文堂、2018)、潮見・前掲528頁)。

【参考書式26】 家事審判申立書(相続放棄の取消し)

ケーススタディ

【ケース1】

Q 単純承認の撤回はできないようですが、単純承認を取り消すことはできるのでしょうか。

A 条文上は、「相続の承認又は放棄は、第915条第1項の期間内でも、撤回することができない」と定められていますが(民919①)、ここでいう承認は専ら限定承認を

指すものと解されています。

そのように解されている理由ですが、単純承認だけを取り消してもあまり意味がなく、例えば、詐欺により単純承認をしてしまった場合、単純承認を取り消した後に相続放棄をすることを目的にしているのが通常ですから、単純承認の適否は、結局のところ、単純承認の効果を否定することを前提として申述された相続放棄の申述手続の方で問題にされることになります（兩宮則夫ほか編『相続における承認・放棄の実務 Q & Aと事例』351頁（新日本法規出版、2013））。

【ケース2】

Q 相続放棄の取消しは明文がありますが、相続放棄の無効はあり得るのですか。

A 明文の規定はないものの、相続放棄の無効はあり得るものと解されています。例えば、相続放棄の申述が本人の意思に基づかずに他人により無権限で行われた場合、相続放棄が利益相反の規定に違反する場合、法定単純承認事由がある場合になされた相続放棄は無効であると解されています（谷口知平=久貴忠彦編『新版注釈民法(27)相続(2)〔補訂版〕』618頁（有斐閣、2013））。

また、相続放棄をした者が認知症により相続放棄の意思を欠いていた場合も無効となります（潮見・前掲539頁）。

なお、従来、相続放棄の錯誤無効が問題とされてきましたが、債権法改正により錯誤の効果が取消しとされた結果、明文で相続放棄の錯誤取消しが可能となっています（民919②・95①）。

【ケース3】

Q 私は、被相続人の遺産が負動産であると聞いて相続放棄をしたのですが、実は負動産ではないということが分かりました。相続放棄を錯誤により取り消すことができるでしょうか。

A 平成29年法律44号による債権法改正の前は、錯誤は無効と規定されていたため、そもそも明文のない相続放棄の無効が主張できるか否かが問題とされてきましたが、債権法改正により錯誤の効果が取消しとされた結果、明文で相続放棄の錯誤

取消しが可能となっています（民919②・95①）。

民法は、「表意者が法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反する錯誤」については、「その事情が法律行為の基礎にされていることが表示されていたときに限り」取り消すことができるとしています（民95②・①二）。

判例では、例えば、Aら七名の相続放棄を行い、Bが単独相続した結果、相続税が予期に反して多額に上ったというようなことは、相続放棄の申述（意思表示）の内容になっていないとして錯誤が否定されたものがあります（最判昭30・9・30民集9・10・1491）。この判決の高裁判決では、「ただ控訴人等として、相続税が予期に反して多額に上ることがわかつていたら、相続の放棄をしなかつたであろうことは、察するに難くないけれども、それは放棄の意思決定をするに至つた動機にすぎず、放棄の意思表示の内容をなすものではない。動機の錯誤でも要素の錯誤となることはあるがそれは通常取引の場合、その動機が表示され相手方がこれを知っているときに、これを意思表示の内容として取り扱い以て表意者本人の保護と取引の安全との調和を図ろうとする配慮にでたものであつて、相続の放棄というような非取引的な相手方ない行為で他面相続人とその責任を確定し、その影響も通常取引のように特定の相手方だけでなく、広い範囲に利害関係の及ぶものにあつてはその行為を定型外の動機のようなものは、意思表示の内容を為すことなく、従つてその錯誤は要素の錯誤とならないものと解するのを相当とする。」としていることが示唆的です（広島高岡山支判昭27・7・18民集9・10・1496）。

錯誤を認めた裁判例（東京高判昭63・4・25判時1278・78、ただし権利濫用を理由に請求自体は棄却）では、Aが相続放棄をした結果、Bらが相続人となると思つていたのに、実はCが相続人であつたという事案で、「相続放棄という制度が、遺産の債務超過等の場合に推定相続人に当該遺産の相続を拒否する自由を与えるものであることは、疑いをいれないが、その機能においては、現に特定の共同相続人に遺産を集中的に承継させるため、多く利用されていることを無視することはできない。そうであるとすれば、相続放棄が特定人に遺産を承継させる意図でなされた場合、かかる相続放棄の結果、客観的、最終的に誰が相続人になるかは、当該相続放棄者にとつて本質的に重要なものというべきである。もつとも、かかる場合、相続の放棄をした結果、自己が相続人でないものとして扱われるという限度においては、当該放棄者の内心の意思と表示との間に不一致は存しないのであるから、本件のように、当該放棄の結果、法律上正当な相続人として認められるべき者が誰

であるかに関する錯誤は、相続放棄をするに至った動機に存するものといわざるを得ないが、相続放棄が講学上いわゆる相手方のない単独行為である点に着目するならば、かかる動機は、少なくとも相続放棄の手続において表示され、受理裁判所はもとより、当該相続放棄の結果反射的に影響を受ける利害関係者にも知り得べき客観的な状況が作出されている場合においては、表示された動機にかかる錯誤として、民法95条により当該放棄の無効が認められるものと解するのが相当である。」として、動機（法律行為の基礎とした事情）が一定の利害関係人にも知り得べき客観的な状況があれば、それが周囲の者を含めて意思表示の内容になっていたかのように述べています。放棄が単独行為であることとの関係で論理的には説明がかなり難しいように思いますが、現実的な解決としては納得できるもののように思います。

遺産が負動産であると聞いて相続放棄をしたが、実は負動産ではないということが分かったという事案は、それが一定の利害関係人にも知り得べき客観的な事情があれば、周囲の者を含めて意思表示の内容になっていたといえる可能性もあると思いますが、実務上はどこまで認められるのかはやや未知数なところがあります。

コラム	相続放棄無効確認の訴えは適法か
<p>相続放棄無効確認の訴えに確認の訴えの利益はあるでしょうか。</p> <p>確認の訴えの利益とは、「原告の利益または法的地位に不安が現に存在し、かつ不安を除去する方法として原告・被告間でその訴訟物たる権利または法律関係の存否の判決をすることが有効・適切である場合に、認められる」（新堂幸司『新民事訴訟法【第6版】】269頁（弘文堂、2019））と理解されています。</p> <p>はじめに、原告が相続債権者の場合を検討しましょう。相続債権者は、被告を相続人として給付訴訟を提起し、相続人は給付訴訟の中で相続放棄を抗弁として主張することができます。給付訴訟ができる場合には請求権自体の確認の訴えは原則として認められません（新堂・前掲271頁）。相続放棄は請求権そのものではありませんが、請求権を消滅させる効果があるので、同様に考えてよいでしょう。したがって、給付訴訟ができる相続債権者には、原則として相続放棄の無効の確認を求める訴えの利益はありません。</p> <p>次に、相続人間で争いになった場合はどうでしょうか。例えば、被相続人Aの子であるBが、Aの妻であるCがした相続放棄の申述が無効であることの確認を求める事例で</p>	

考えてみましょう（東京地裁平成27年11月26日判決（平27(ワ)16527）を参考としました。）。参考にした同裁判例では、Aと疎遠であったBは、法律上の地位に不安がある理由としてAの遺産の状況が掌握できないことにより相続するかどうかの判断を誤る可能性があることを主張していたようです。もっとも、Cの相続放棄とAの遺産調査は何も関係がありませんので、確認の訴えの利益を認める根拠にはなりません。参考とした裁判例も訴えを却下しています。したがって、原告を相続人とする相続放棄無効確認の訴えに、原則として訴えの利益を認めることはできません。

以上から、原告を相続債権者又は相続人とする相続放棄無効確認の訴えには、原則として確認の利益はなく、訴えの提起を適法だと評価することはできないでしょう。