

ケースでわかる

# 改正民法・不動産登記法の勘どころ

—令和5年4月施行対応—

編集 東京弁護士会 法制委員会

新日本法規

## 9 相続財産に共有持分が含まれる場合の特則

### CASE

AとBは兄弟ですが、千葉市に広大な甲土地を持分2分の1ずつ共有していました。

Aは、11年前に遺言を残さずに死亡しました。Aの法定相続人は、Aの子のY<sub>1</sub>とY<sub>2</sub>だけでした。Aの遺産としては、甲土地の共有持分2分の1のほかに、青森市にある自宅と広大な山林がありました。Y<sub>1</sub>は、長年Aと青森市の自宅で同居し、要介護状態にあるAを施設に入れることなく、献身的に面倒を見てきました。他方、Y<sub>2</sub>は早くから東京で一人暮らしをしていたので、Aの面倒を見ることはありませんでした。

Aの死亡当時、Y<sub>2</sub>は海外出張に出ていたため、Aの遺産分割は長期間行われませんでした。最近、Y<sub>2</sub>は帰国し、東京都練馬区の自宅に戻りました。

リゾート施設を甲土地上に建設することを計画し、Bから共有持分2分の1を取得したX社は、甲土地の残りの持分も取得したいと考えています。

法改正に伴う実務の変更等も踏まえて、対応方法について教えてください。

### 設問

- ① X社は、甲土地について共有物分割請求訴訟を提起することで目的を達成することができますか。
- ② 共有物分割請求訴訟の訴状を受け取ったY<sub>1</sub>は、共有物分割

請求訴訟で取得する代償金をなるべく多く取得したいと考えています。Y<sub>1</sub>はどのような手段をとるべきですか。

- ③ Y<sub>1</sub>が②で検討した手段をとらなかったが、その後、遺産分割調停を申し立てた場合、裁判所ではどのような審理がなされるでしょうか。

## 解説

- ① 遺産共有と通常共有が併存する共有物の分割を実現する手段  
(設問①)

### 問題点

X社としては、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>を被告として、千葉地方裁判所に甲土地の共有物分割請求訴訟を提起し、いわゆる全面的価額賠償の判決（最判平8・10・31民集50・9・2563参照）を求めれば、Y<sub>1</sub>らの持分を取得することが可能です。しかし、本ケースのように、遺産共有持分（Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>）と通常の共有の持分（X社）が併存している共有物を分割するには、改正前民法では、共有物分割請求訴訟と遺産分割手続という2つの手続を踏まなければならないが、そのことが、遺産共有と通常の共有が併存している土地の共有状態の解消を妨げさせ、ひいては所有者不明土地が生じる一因になるといわれてきました。そこで、共有物の中に遺産共有と通常の共有が併存している場合には、一括して一回的な手続によって共有関係を解消できることが望まれ、法改正の必要性が指摘されました。

### 改正前民法では

#### 1 共有物分割請求訴訟と遺産分割調停・審判

遺産共有と通常の共有が併存している共有物を分割するには、改正

前民法においては、まず家庭裁判所による遺産分割調停・審判で遺産共有を解消し、その後、地方裁判所で共有物分割請求訴訟を提起して共有関係を解消するのが通常でした。なぜなら、共有財産が相続財産であるときには、別に遺産分割手続が認められ、共同相続人は、遺産の総体について民法906条が定める基準に基づく分割を受けられる権利、及び900条から902条が定める法定相続分又は指定相続分に加え、特別受益（民903）や寄与分（民904の2）を考慮した具体的相続分によって分割を受ける利益があります。立案担当者はこれを「遺産分割の利益」と呼んでいます（Q&A令和3年改正法113頁。その具体的内容はQ&A令和3年改正法247頁（注）参照。なお、最判昭50・11・7民集29・10・1525は、これを「遺産分割上の権利」と呼んでいます。）。しかし、共有物分割請求訴訟ではこの遺産分割の利益を受ける機会が確保されないことになるのです。

## 2 共有物分割請求訴訟による分割の可能性

もっとも、共同相続人の遺産分割の利益を受ける機会が確保されれば、共有物分割請求訴訟による分割を認めてもよいはずですが、そこで、例えば、改正前民法の下でも、本ケースと同じ事例でX社が地方裁判所に甲土地の共有物分割の訴え（改正前民258①）を提起して全面的価額賠償により甲土地の取得を求めた場合、X社に土地を取得させる全面的価額賠償の分割判決においてX社に賠償金の支払を命じることができですが、賠償金の支払を受けたY<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>は、遺産分割がされるまで賠償金を保管する義務を負うとされました（最判平25・11・29民集67・8・1736）。賠償金の帰属を遺産分割手続で確定すれば、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>の遺産分割の利益は確保されるというわけです。

このように、改正前民法の下では、遺産共有と通常共有が併存する共有物を分割するためには、結局、共有物分割請求訴訟のほかに、遺産分割手続という2回の手続を経なければならなかったことになりま

### 改正のポイント

改正民法258条の2第1項は、共有物分割請求訴訟では遺産共有の解消をすることができないという従前の原則を基本的に維持した上で、同条第2項本文は、「共有物の持分が相続財産に属する場合」すなわち、遺産共有と通常の共有が併存している場合について、相続開始から10年を経過したときは、その後提起した共有物分割請求訴訟によって遺産共有持分を含む共有物について分割することができるものとししました。

この規律は、令和3年改正において、具体的相続分の規定の適用に相続開始から10年という期間制限が付されたこと（改正民904の3柱書本文）を前提とします（詳細はCASE13参照）。つまり、相続開始から10年を経過するまでは相続人は具体的相続分による遺産分割を求める利益を有することを踏まえ、遺産分割の機会を保障しつつ、一元的な処理を可能にする仕組みを採用しました。そして、10年の期間経過後は、相続人の相続分は法定相続分（民900・901）又は指定相続分（民903）になり（改正民898②）、通常共有と同一の分割手続での分割が可能になることとなります。

### 結論

本ケースでは、甲土地には、遺産共有持分（ $Y_1$ と $Y_2$ の持分）と通常の共有持分（X社の持分）が併存しているところ、Aの相続発生から既に10年が経過していますから、改正民法258条の2第2項本文が適用されます。また、改正民法258条2項は、改正前民法下の判例が認めていた全面的価額賠償による共有物分割を明文で認めました（詳細はCASE6参照）。

そこで、X社としては、Aの相続人 $Y_1$ 及び $Y_2$ を被告として、裁判所に甲土地の共有物分割請求訴訟を提起することで、甲土地の全部を取得するという目的を達成することができることとなります。

## ② 改正民法258条の2第2項ただし書の異議（設問②）

### 問題点

改正民法258条の2第2項が適用される本ケースでは、X社はいきなり甲土地について共有物分割請求訴訟を提起することができます。しかし、改正民法の下でも、相続開始から10年を経過しても相続人は遺産分割調停等を家庭裁判所に申し立てることはできますから、Aの相続人であるY<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>には、遺産分割の利益（特に遺産の総体について民法906条が定める基準に基づく分割を受けられる利益）を受ける機会を確保する必要があるともいえます。そこで、相続開始から10年経過した後の遺産共有解消の簡略化の要請と共同相続人の遺産分割の利益を確保する要請をいかに調整するかが問題となります。

### 改正前民法では

改正前民法では、相続開始後何年を経過しても、共同相続人の遺産分割上の権利は行使できたので、上記のような問題は生じませんでした。ただし、そのことが遺産共有の解消の妨げとなり、所有者不明土地が発生する一因となったことは前述のとおりです。

### 改正のポイント

#### 1 立法趣旨

改正民法258条の2第2項本文の規定が適用されれば、遺産共有持分を有する相続人は、具体的相続分による遺産分割を受ける利益が消滅するだけでなく、遺産の総体について民法906条の基準に基づく分割を受けられる利益を失うこととなりますが、改正民法904条の3の下では、相続開始後10年を経過した後も遺産分割の請求をすること自体は認められていますから、後者の意味において遺産分割の利益を保障する必要があります。そこで、改正民法258条の2第2項ただし書は、相続

## 19 管理不全土地の管理制度

## CASE

X<sub>1</sub>は、高齢で遠方に居住するYが所有している甲土地に隣接する乙土地の所有者で、乙土地上に所有する建物に住んでいます。甲土地は、Yが10年前に購入した傾斜地で、購入後に整地してYが建物を建設する予定でしたが、予定が変わり、そのままにしていたところ、甲土地に生えている樹木や草は伸び放題になり、道路に飛び出しています。X<sub>1</sub>には小学生の子どもがいますが、毎日、友人と共に甲土地の前の道路を歩いて通学しており、非常に危険な上、近時の豪雨により、傾斜地の土が隣地である乙土地に流入する危険性があり、その場合には乙土地内の犬小屋が土砂で埋まってしまう可能性があります。

また、一見して管理がなされていないことから、甲土地にゴミの不法投棄が繰り返されるようになり、臭気や害虫の発生により、近隣の住民への健康被害が懸念されます。特に毎日健康のために甲土地の前の道路を散歩している近隣に住むX<sub>2</sub>は、現状を解消してほしいと思っています。

他方、不動産業者のX<sub>3</sub>は、かねてより、甲土地を購入しようと考えています。

X<sub>1</sub>とX<sub>2</sub>はYに対し、甲土地を管理するように連絡を取りましたが、返事はありません。X<sub>3</sub>も、甲土地の購入を打診しましたが、返事はありません。

この状態を解消するにはどうしたらよいでしょうか。

## 設問

- ①  $X_1$ 、 $X_2$ 、 $X_3$ は、 $Y$ 所有の甲土地の管理不全を解消するために、改正民法で認められた管理不全土地管理命令の発令を求めることができますか。
- ② ①で弁護士Aが管理不全土地管理人に選任されましたが、Aは、次の行為をすることができますか。
- ① 甲土地上に伸び放題になった樹木や草の伐採・除去
  - ② 不法投棄されたゴミを撤去するとともに、ゴミの不法投棄を防止する措置
  - ③ 土砂崩れのおそれのある傾斜地である甲土地の整地
- ③  $X_3$ は、 $Y$ 所有の甲土地を購入しようと考え、甲土地を管理しているAに打診しました。Aとしては、どのようなことに注意したらよいでしょうか。

## 解説

## ① 管理不全土地・建物の管理人制度の創設（設問①）

## 問題点

本設問では、管理されていない $Y$ 所有の甲土地があり、甲土地に生えている樹木や草が伸び放題になる等により、周辺環境に悪影響を及ぼしています。甲土地の隣地所有者である $X_1$ は、この状態を改善するために、改正民法で新設された管理不全土地管理命令の発令を求められるのでしょうか。

## 改正前民法では

改正前民法では、管理不全土地・建物の管理そのものを求める制度



がなかったため、民法の一般原則による対応をするしかありませんでした。例えば、管理不全の土地・建物によって損害を被るおそれがある者は、所有権に基づく妨害予防請求権等の物権的請求権の行使により、管理不全の状態を除去するように求めるか、損害が発生した後に所有権に基づく妨害排除請求権や不法行為に基づく損害賠償請求権の行使により事後的な救済を求めるしかありませんでした。しかし、前者の手段では実効性に乏しいなどの問題があり、後者の手段は、被害者の損害を事後的に回復することしかできないといった問題がありました。また、管理不全状態にある土地や建物の所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みが存在しないため、管理不全状態にある土地・建物について継続的な管理を行うことができないという問題点もありました（Q&A令和3年改正法197頁）。

### 改正のポイント

#### 1 管理不全土地・建物管理制度の創設

改正民法で新設された所有者不明土地・建物管理制度（CASE17・CASE18参照）は、一定の調査を尽くしても所有者が判明しない場合に限定して利用可能な制度です。しかし、所有者が判明している場合であっても、所有者が所有不動産を適切に管理しない場合もあり、周囲に悪影響を及ぼすケースが発生しますが、こうしたケースでは、所有者不明土地・建物管理制度では対応できません。そこで、改正民法では、所有者が所在等不明ではない場合であっても、裁判所は管理不全土地・管理不全建物を対象として、管理不全土地管理人・管理不全建物管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令）をすることができるものと定めました（改正民264の9・264の14）。

## 2 管理不全土地・建物管理人選任の要件

本設問のテーマは管理不全土地に関するものですが、管理不全土地・建物管理命令の発令要件は、ほぼ同一ですので、本設問で解説します。

### (1) 管理が不適當であることによる権利及び法律上の利益の侵害等

管理不全土地・建物管理命令の発令は、所有者による土地・建物の管理が不適當であることによって、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれのある状態であることが必要です（改正民264の9①・264の14①）。これは、所有者による土地建物の管理の不適當、他人の権利の侵害等の発生、両者の間の因果関係からなりますが、所有者不明土地・建物管理命令の場合と異なり、管理不全土地・建物の場合には所有者が判明していることから、そのような所有者の財産管理に介入することを正当化するために、この要件が必要とされています。

このうち、「他人の権利又は法律上保護される利益」は、民法709条のものとは異ならず、この制度が権利等の保全のために土地所有者が講ずべき管理を第三者にさせるものであることから、物権や人格的利益など、その保全のために他人に措置を求めることができるものに限られると解されています（佐久間毅「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し—民法改正関係を中心に」法律のひろば74巻10号24頁（2021））。例えば、土地所有者による土地の管理が適切になされていないため擁壁が破損し、土砂が隣地に侵入してきたという場合には、隣地所有者の土地所有権が侵害を受けている状態であるので、この要件に該当するといえます。これに対して、問題の土地の近隣の住民が、町の景観が害されることを憂いている場合には、「景観の保護」を求める利益が法律上保護される利益に当たるといえることは難しいと思われます。

(2) 管理不全土地・建物管理人による管理を命ずる必要があること

一般に(1)で述べた権利侵害の要件が充たされる事案では、通常、命令の必要性の要件も充たされることになると思われます(佐久間・前掲24頁)。特に、「一回的給付で解決せず時間的に継続する管理の措置を必要としたり、専門的な技能を用いてする対処が望まれたりする場合」には、「必要があると認めるとき」に当たる可能性が大きいといえるでしょう(山野目・土地法制改革216頁)。

また、ここにいう「必要がある」は「相当である」という意味を含みますが、例えば、土地に所有者が居住していて管理不全土地管理人による管理を妨害することが予想される場合や、管理不全土地管理命令の申立人が後述する予納金の納付に応じないような場合には、管理命令を発することが必要かつ相当とは認められないこととなります(Q&A令和3年改正法200頁)。

(3) 「利害関係人」の請求によること

裁判所による管理人選任の要件の一つとして、「利害関係人」による申立てがあることが規定されています(改正民264の9①)。ここでいう「利害関係人」とは、管理不全土地・建物管理命令の対象とされている土地・建物の管理について利害関係を有する者を指しますが、どのような人が「利害関係人」に該当するか否かについては、立案担当者は「裁判所において、管理不全土地・建物管理命令の制度趣旨に照らし、個別事案において判断される」と解説しています(Q&A令和3年改正法201頁)。

具体的には、土地所有者の管理不全により、土地に設置されている擁壁が破損し、隣地に倒壊するおそれがある場合の当該隣地の所有者や不法投棄されたゴミを土地所有者が放置しているために発生した臭気や害虫による被害を被っている近傍の住民などは「利害関係人」に

## 30 法人との共有名義と相続土地国庫帰属制度

## CASE

Xの祖父の兄は小規模な家族経営の株式会社Yを経営していました。Y社の経営状況が悪化した際に、Xの祖父はY社に対する資金援助のために、Y社が所有する甲土地の所有権の2分の1の共有持分を100万円で購入しました。甲土地にはY社の事務所がありましたが、その後、Y社の事務所が移転したことにより、甲土地上の建物も取り壊されて更地となり、Y社は使用していません。Xの祖父の甲土地の共有持分は、Xの父が単独相続し、Xの父の死亡によりXが預貯金1,000万円と共に単独相続しました。Y社の経営には、XやXの父は関与していません。甲土地は、辺鄙な場所にあり、また、管理も十分にされておらず、売却が困難であるため、Xはこれを手放したいと考えています。

## 設問

- ① Xが甲土地について国庫帰属の承認申請をした場合に承認されますか。
- ② 甲土地は、地下にコンクリートが埋められており、Xはそのことを知りませんでした。Y社はそのことを知っていました。Y社がそのことを隠した上で、Xと共同で国庫帰属の承認申請をして承認がされた場合、コンクリート埋設物の存在が判明したとき、承認は取り消されますか。
- ③ XとY社は、甲土地の地下にコンクリートが埋められていることを知りながらそのことを隠して国庫帰属の承認申請をし

て、承認されました。国がその後、甲土地を第三者Aに払い下げた後、コンクリート埋設物の存在が判明し、Aが国に対し、埋設物を撤去するための費用を請求した場合、XとY社は国に対しどのような責任を負いますか。

## 解 説

### ① 共有地の国庫帰属の承認申請（設問①）

#### 問題点

相続土地国庫帰属制度は、相続により取得された土地が所有者不明土地や管理不全土地になることを防ぐため、土地を自ら進んで取得したのではない土地所有者には、土地の管理の負担から免れさせるものであるところ、Y社は甲土地の所有権の2分の1の共有持分を相続により取得した者ではありません。このような場合にも、国庫帰属が承認されるのかが問題となります。

#### 改正前民法では

相続土地国庫帰属制度はなく、土地所有者が譲渡困難な土地の持分を手放すには、持分の放棄を検討するほかありませんでした。所有権放棄について明文規定はなく、最高裁判例も存在せず、所有権放棄の可否は明確ではありませんでした。他方で、共有持分の放棄は明文で認められていますが（民255）、改正の議論の中で、「他の共有者の同意を得ることなく共有持分を放棄することにより、共有物の管理等にかかる負担を早い者勝ちで他の共有者に押し付けることが少なくとも法律上は可能であることを改善する必要はないかという問題意識」から、共有持分の放棄に制限を設けることも検討されました（部会資料48 17頁）。もっとも、共有物の管理等にかかる負担を他の共有者に押し付

ける目的で一方向的に共有持分を放棄した場合には、権利濫用（民1③）に該当すると考えられることや、「共同相続人がその相続分の放棄をすることが実務上認められているが、その法律上の根拠は、共有持分の放棄に関する民法第255条に求める見解もあり、共有持分の放棄を制約する規律を設ける場合には、相続分の放棄に関する解釈や実務運用に与える影響を踏まえる必要がある」こと等から（部会資料48 17頁）、共有持分の放棄に制限を加えることは見送られました。

### 改正のポイント

相続土地国庫帰属法では、共有地について国庫帰属の承認申請をする場合、共有者の全員が共同して行うときに限りすることができるとしています。また、この場合には、共有者が共有持分を取得した原因が相続等以外であっても、承認申請をすることができます（相続国庫帰属2②）。

前段の規定の趣旨は、所有者不明土地や管理不全土地の発生を防止するためには、相続等を契機にしてやむを得ず土地の共有持分を取得した者についても、土地所有権を国庫に帰属させる必要がある点にあります。また、後段の規定の趣旨は、他の共有者（法人を含みます。）が相続等以外の原因で共有持分を取得していたからといって、相続等によりやむを得ず共有持分を取得した者が土地の管理の負担から免れられないとすることは妥当でないという点にあります（Q&A令和3年改正法353・354頁、部会資料48 7頁）。法人である土地所有者については、相続登記がされずに土地が放棄されるという事態が考えられないことや、法人が自らの意思によって土地を取得しているため、その管理の負担を免れさせる必要がないことから、国に管理コストを転嫁することを許すべきではないとして、国庫帰属の申請主体から除かれました（Q&A令和3年改正法350・351・354・355頁、部会資料36 8頁）。しかし、自然人と法人が共有している土地について、自然人のみについて共有持分

の国庫帰属の承認申請を認めると、管理の困難な共有持分の管理の負担を国に負わせることとなります（部会資料36 10頁）。そこで、共有地については、共有者に法人が含まれていても、承認申請をすることができるものとされました。

### 結 論

甲土地について、Xが単独で国庫帰属の承認申請を行った場合には、承認されませんが（権限のない者による申請として却下されます。）、XがY社と共同で国庫帰属の承認申請を行った場合は、却下事由（相続国庫帰属4①）及び不承認事由（相続国庫帰属5①）がなければ、承認されることとなります。

## ② 承認の取消し（設問②）

### 問題点

国庫帰属の承認後に、却下事由や不承認事由が判明した場合、国は承認を取り消すことができるかが問題となります。

### 改正前民法では

相続土地国庫帰属制度はありませんでした。

### 改正のポイント

相続土地国庫帰属法では、承認申請却下事由を定めた上で（相続国庫帰属4①・2③各号）、承認申請に係る土地が不承認事由のいずれにも該当しないと認める場合には、法務大臣は国庫帰属について承認をしなければならないと規定していますが（相続国庫帰属5①）、承認申請者が偽りその他の不正の手段によりこの承認を受けたことが判明したときは、行政行為の取消しに関する一般法理に従い、法務大臣は承認を取り消すことができます（相続国庫帰属13①）。

承認は、土地の所有権を国に移転させる行政処分（法律行為である

行政行為だけでなく一定の事実行為も含むもの（宇賀克也『行政法概説 I 行政法総論〔第7版〕』347頁（有斐閣、2020））です。この行政処分は、本来、国との間の合意がなければ土地の所有権を国に移転させることはできないところを、法定の要件が満たされている場合に土地の所有権の移転の効果を発生させる形成的行為であると考えられますが、認可、特許等の特徴を併有しています（部会資料48 4・5頁）。認可も特許も、行政行為（法令に基づき、個別の事例で、市民の活動の自由を規制する義務の賦課、及び、具体的権利の創設・変更・取消しを内容とした、行政庁による一方的認定行為（大橋洋一『行政法 I 現代行政過程論〔第4版〕』167頁）に当たります。行政行為の取消しは、その行政行為に当初から瑕疵がある場合に、行政庁がその効力を失わせ、遡及的にその行為が行われなかったと同様の状態にするものであると解されています（Q&A令和3年改正法381頁）。

承認が取り消された場合も、国庫帰属は遡及的に無効となり、土地は初めから国には帰属していなかったこととなります。

承認の取消しは書面で通知されます（相続国庫帰属13④、相続国庫帰属則21・22十六）。また、承認が取り消された場合、国庫帰属に基づく所有権移転登記の抹消手続が行われます（令5・2・8民二70「相続土地国庫帰属制度事務処理要領」第16節第5）。

承認申請却下事由は、その事由があれば直ちに通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要するものと扱われる土地の類型を定めたものであり（Q&A令和3年改正法356頁）、具体的には次のとおりです（相続国庫帰属4）。

- ・ 権限を有しない者の申請による時（相続国庫帰属4①一）
- ・ 建物の存する土地（相続国庫帰属4①二・2③一）
- ・ 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地（相続国庫帰属4①二・2③二）