

編 集

問題不動産対応実務研究会

問題不動産 対応マニュアル

新日本法規

第1 共有

1 共有者の所在不明等

○所在不明の共有者の共有持分を買い取りたい場合

ケース

3人で共有している空き地（持分割合：各自3分の1）について、共有者Aは当該土地を買い取りたいと考えています。
ところが、共有者のうち共有者Bの居場所や連絡先は分からず、海外移住したという情報すらあります。

ポイント

- ① 所在等不明共有者の持分取得手続によって所在不明の共有者の共有持分を買い取ることができる
- ② 所在等不明共有者の持分取得のためには裁判所への申立てや法務局への供託金の供託が必要となる

解説

1 所在等不明共有者の持分取得制度の利用

令和3年の民法改正によって、民法262条の2が新設され、所在等不明共有者の持分取得手続の制度が導入されました。所在等不明共有者の持分取得手続の制度は、不動産が複数人の共有状態になっている場合において、共有者が他の共有者を知ることができないときや他の共有者の所在を知ることができないときに、共有者が裁判所に申立てを行うことで、申立てを行った共有者に他の共有者の持分を取得させることができるようにする制度です。

なお、請求をした共有者が2人以上いるときは、請求をした各共有者の持分の割合で所在等不明共有者の持分を按分してそれぞれ取得することになります（民262の2①後段）。

本ケースにおいては、共有者Aは、共有者Bの居場所や連絡先が分からないということですので、所在等不明共有者の持分取得制度を利用できる可能性があります。

2 所在等不明共有者の持分取得制度の要件

(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こと

所在等不明共有者の持分取得制度の要件として、所在等不明共有者の持分取得の裁判の申立てを行った者が、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ことが必要です（民法262の2①）。

民法262条の2第1項前段の「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」とは、法務省の説明によると、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（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）をいうとされています（法務省「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」9頁）。

具体的な調査方法については、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、⑦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、④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とされています（法務省「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」9頁）、法令上明文化されていないため、調査方法や不在者該当性の具体的な判断基準は、今後の裁判実務の運用に委ねられています。

本ケースでは、共有者Aは、共有者Bの住民票や戸籍の附票の取得、共有者Bの過去の住所地の現地調査、最後の共有者Bを知る者からの聞き取りなどの調査が考えられます。

(2) 他の共有者から異議の届出がないこと

民法262条の2第1項の裁判を行うためには、消極的な要件として、他の共有者から異議の届出がないことが必要となります。

所在等不明共有者の持分取得の申立てがあった不動産について、改正民法258条1項による共有物分割の請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が所在等不明共有者の持分取得の裁判をすることに異議の届出を行った場

合、裁判所は民法262条の2第1項の裁判を行うことができません（民法262の2②）。

(3) 相続財産の特則

所在等不明共有者の持分が相続財産である場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限り。）において、相続開始のときから10年を経過していないときは、裁判所は民法262条の2第1項の裁判を行うことができません（民法262の2③）。

3 所在等不明共有者の持分取得の手續

(1) 管轄裁判所

所在等不明共有者の持分を取得するためには、不動産の所在地を管轄する地方裁判所への申立てが必要になります（非訟87①）。なお、申立手数料は、1,000円となっています（民訴費3①・別表第1⑩）。

(2) 異議届出期間の公告・他の共有者に対する通知

裁判所が次に掲げる事項を公告し、かつ、②、③及び⑤の期間（いずれも3か月を下ってはなりません。）が経過した後に、所在等不明共有者の持分の取得の裁判が行われます（非訟87②）。

- ① 所在等不明共有者の持分について、所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てがあったこと
- ② 裁判所が所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることについて異議があるときは、所在等不明共有者は一定期間内にその旨の届出をすべきこと
- ③ 当該不動産について裁判による共有物分割請求又は遺産の分割の請求がある場合における異議（民法262の2②⑤）の届出は、一定の期間内にすべきこと
- ④ ②及び③の届出がないときは、所在不明共有者の持分の取得の裁判がされること
- ⑤ 所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てがあった所在等不明共有者の持分について申立人以外の共有者が所在等不明共有者の持分の取得の裁判の申立てをするときには一定の期間内にその申立てをすべきこと

また、裁判所は、上記の公告を行ったときは、遅滞なく、登記簿上その氏名又は名称が判明している共有者に対し、公告した事項を通知しなければなりません（非訟87③）。

(3) 所在等不明とされている共有者が異議を届け出た場合

所在等不明とされている共有者から異議の届出がされた場合には、その共有者は特定され、所在も明らかになるため、実体法上の要件を欠き、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることはできません。また、異議の届出が異議届出期間の経過後に

された場合であっても、それが裁判前にされたのであれば、その共有者は特定され、所在も明らかになるため、同様に所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることはできません（村松秀樹＝大谷太編著『Q & A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法（初版）』129頁（金融財政事情研究会、2022））。

（4） 供 託

裁判所は、共有者からの申立てを受けると、所在等不明共有者のために、裁判所が定める額の金銭を供託所に供託することを命じます（非訟87⑤）。裁判所は、供託の金額や納付期限を決定しますが、申立てを行った共有者は、当該金額や期限に不服があるときは、即時抗告をすることができます（非訟87⑦）。申立てを行った共有者が、供託所への供託を行わないときは、申立てが却下されるので注意が必要です（非訟87⑧）。

（5） 登 記

裁判所が所在等不明共有者の持分取得の決定を行い、当該決定が確定した場合には、申立てを行った共有者は、当該不動産の持分取得について、登記手続を行うことになります。この登記手続は、裁判所が職権で行うものではないため、申立てを行った共有者が自ら行うか、司法書士に依頼する必要があります。

MEMO

○令和3年民法改正前の解決方法

所在等不明共有者の持分取得の制度が導入される前は、不在者財産管理人の選任の申立てという手続によって、所在不明の共有者の共有持分が買取・処分されていました（民25）。不在者財産管理人とは、不在者に代わって不在者の財産を管理する者であり、裁判所によって選任されます。不在者財産管理人は、通常、弁護士が選任されることになります。不在者財産管理人は、裁判所の許可を得て、不在者の持分の売却処分等を行うこととなります。

令和3年民法改正後も、不在者財産管理人を選任して、不在者の不動産の買取を実現することも可能ですが、所在等不明共有者の持分取得の制度が創設されたため、不在者の共有不動産の買取のみを目的とする場合には、不在者財産管理人の選任申立てよりも、所在等不明共有者の持分取得の制度が利用されていくものと考えられます。

書 式

○所在等不明共有者持分取得決定申立書(DL)

所在等不明共有者持分取得決定申立書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇地方裁判所 御中

申立人代理人弁護士 〇〇〇〇 印

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

貼用印紙 〇〇円

予納郵券 〇〇円

第1 申立ての趣旨

申立人らは、別紙物件目録記載の不動産の共有持分を取得するとの裁判を求める。

第2 請求の原因

1 本件土地の共有

申立人〇〇〇〇、申立人〇〇〇〇及び相手方〇〇〇〇は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）を、共有持分3分の1ずつで共有している（別紙共有者目録）。

2 所在等不明共有者の所在等が不明となった経緯及びその探索状況等

(1) 申立人〇〇〇〇、申立人〇〇〇〇及び相手方〇〇〇〇と申立外〇〇〇〇とは、令和〇〇年〇〇月〇〇日、本件土地を目的物として売買契約を締結し、本件土地の所有権は申立外〇〇〇〇から申立人〇〇〇〇、申立人〇〇〇〇及び相手方〇〇〇〇に移転した。これにより、申立人〇〇〇〇、申立人〇〇〇〇及び相手方〇〇〇〇は本件土地を共有することとなった。

令和〇〇年〇〇月頃から、申立人〇〇〇〇及び申立人〇〇〇〇は、相手方〇〇〇〇と連絡が取れなくなった。令和〇〇年〇〇月頃、申立人〇〇〇〇及び申立人〇〇〇〇は、相手方〇〇〇〇の住所地を訪れたが、当該住所地に相手方〇〇〇〇は居住していなかった。

(2) その後、申立人〇〇〇〇及び申立人〇〇〇〇は、相手方〇〇〇〇の友人等に相手方〇〇〇〇の所在の確認を試みたところ、相手方〇〇〇〇の友人からの聞き取りによると、海外移住をしたという噂があるようだが、その真偽は明らかでなく、相手方〇〇〇〇の所在は不明なままであった。

そこで、申立人〇〇〇〇及び申立人〇〇〇〇は、申立人代理人を通じて、相手方〇〇〇〇の住民票や戸籍の附票等に記載の住所を調査したが、相手方〇〇〇〇

第2章 複雑な権利関係の存在

の所在は明らかになることはなかった。

また、申立人〇〇〇〇及び申立人〇〇〇〇は、相手方〇〇〇〇の親族への連絡を試みたが、相手方〇〇〇〇の親族は全員の死亡が確認され、相手方〇〇〇〇の親族に連絡を行うこともできなかった。

3 取得を希望する持分の時価相当額

申立人らが取得を希望する持分の時価相当額は〇〇万円である。

4 結 語

よって、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

添付書類

1 訴訟委任状	1 部
2 登記事項証明書	1 部
3 固定資産税評価証明書	1 部
4 土地の評価書	1 部
5 不動産鑑定書	1 部
6 所有者・共有者の探索等に関する報告書	1 部

別紙当事者目録〔略〕

別紙物件目録〔略〕

別紙共有者目録〔略〕

○管理不全土地管理人選任申立ての要件



管理不全土地管理人選任申立ての要件を教えてください。



①所有者による土地の管理が不適當であること、②それ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があること、③土地の管理のため必要があると認められること、④利害関係人からの請求があることが要件となっています。

解 説

1 条 文

令和3年法律24号改正後民法（令和5年4月1日施行）では、「裁判所は、所有者による土地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、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人（第三項に規定する管理不全土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下『管理不全土地管理命令』という。）をすることができる。」と定められています（民264の9①）。

管理不全建物管理制度についても同様の規定が設けられています（民264の14①）。そのため、本解説の内容は、管理不全建物管理人選任の申立てについても妥当すると考えられます。

2 所有者による土地の管理が不適當であること

「管理が不適當」とは、土地に設置された擁壁にひび割れ・破損が生じているのに、土地の所有者（共有持分を有する者を含みます。以下同じ。）が放置しており隣地に倒壊するおそれがある場合や、ごみが不法投棄された土地を土地の所有者が放置しており、臭気や害虫の発生により健康への被害を生じさせている場合などが想定されます。

所有者が管理を全くしていない場合だけでなく、所有者が管理をしているものの、その管理が適切ではない場合も含まれます。

3 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があること

本制度は、土地の管理不全状態を解消することを目的とするものであるため、基本的にはその土地の状態に照らして判断されることとなります（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料39・15頁）。

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がある場合とは、具体的には、対象となる土地の土砂崩れ、建物の崩壊等が起こるおそれがあり、土砂崩れ等により人の生命、身体、財産等が侵害され、又はそのおそれがある場合などが考えられます。

4 上記2（所有者による土地の管理が不相当であること）と上記3（権利等の侵害又はそのおそれがあること）との因果関係

因果関係は、管理の不相当と現在の侵害状態の継続との間にあれば足りると考えられています。そのため、不可抗力によって侵害状態が生じた後に所有者が適切に対応しない場合も、本要件を満たすと考えられています（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料52・13頁）。

5 土地の管理のため必要があると認められること

本要件についてどのような事情が考慮されるかは未だ明確になっていないものの、所有者が実際に対象土地を利用しているかどうかや所有者の意見、侵害の程度は重要な考慮要素になると考えられます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料52・13頁、同／部会資料39・14頁）。

管理不全土地上の建物に居住しているなど、所有者が土地を実際に利用している場合は、仮に管理命令が発せられたとしても、管理不全土地管理人による管理を継続することが相当でないもの（非訟91⑦）として結局は管理命令を取り消す（非訟91⑥）こととなることが多いと思われることから、そのようにして管理命令が取り消されることが当初から想定される場合であれば、管理命令を発すること自体が必要のないものとして管理命令の申立てが却下されることもあると思われます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料52・13頁）。

他方で、所有者が当該土地のゴミを放置しているのみで、その土地を実質的に使用していない場合は、管理不全土地管理人においてゴミを撤去するなどの管理行為を行うことが想定されるので、申立てが認められることもあると考えられます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料50・4頁参照）。

そして、土地の所有者が管理不全土地管理人による管理を拒む行為をすることが想定されるケースでは、管理不全土地管理人に管理をさせることが相当ではなく、物権的請求権等の他の方策により是正すべきとも思われます。そのため、所有者により阻害行為が想定されるケースでは、本要件を欠くとして管理不全土地管理命令が発令されないことがあると考えられます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料50・5頁）。

申立人から予納金が支払われないなどの理由により、原資不足により管理費用を支出するのが困難であることが見込まれる場合には、管理不全土地管理命令が発せられたとしても直ちにその取消しがされることが想定されます。そのため、このような場合には、管理不全土地管理命令を発する必要がなく、申立てが却下されることになると考えられます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料39・20頁）。

6 利害関係人からの請求があること

「利害関係人」とは、所有者が土地を管理していないことによって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がある者を指すと考えられています。詳しくは、後掲「○管理不全土地管理人選任の申立権者」をご確認ください。

7 対象となる建物が区分所有建物の専有部分又は共有部分でないこと

区分所有者が建物の管理に関して区分所有者の共同の利益に反する行為をした場合又はそのおそれがある場合等、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為の停止措置等を請求することができます（区分所有57～59・6①）。また、所在不明となった区分所有者は管理費や修繕積立金等を長期間支払っていないケースも多いと考えられますが、そのような場合には、他の区分所有者、管理者又は管理組合法人は、所在不明の区分所有者の区分所有権の上に先取特権を有し、担保権の実行としての競売をすることができます（区分所有7①、民執180一）。したがって、他の区分所有者等が当該区分所有権を買い受けて適正な管理をすることも可能です。

加えて、区分所有建物においては、区分所有者は、全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開くなどして建物等の管理を行うこととされ（区分所有3）、集会の決議は、区分所有者及び議決権を基にした多数決で決

することとされ（区分所有17①・18①・39①等）、共用部分の共有については民法の共有の規定が適用されないなど（区分所有11③・12）、区分所有関係に特有の意思決定方法が採用されています。

そこで、区分所有建物の専有部分及び共用部分は管理不全建物管理制度の対象とならないことが明記されました（区分所有6④、法務省民法・不動産登記法部会／部会資料28・8頁、同／部会資料50・9頁、同／部会資料62-1・13頁）

8 所有者不明土地管理制度との関係

管理不全土地管理制度は、土地の所有者が不明の場合であっても、管理不全な状態であると認められるときは、なお利用可能と考えられます。

もっとも、所有者不明土地管理人の権限と管理不全土地管理人の権限では、前者の権限が優先すると考えられているため、既に所有者不明土地管理人が選任されている場合、管理不全土地管理命令の申立ては却下され、管理不全土地管理命令が発せられた後に所有者不明土地管理命令が発せられた場合、管理不全土地管理命令は取り消されるものと考えられます（法務省民法・不動産登記法部会／部会資料39・16頁）（詳しくは、後掲「○所有者不明土地管理人と管理不全土地管理人の併存」を参照してください）。

書 式

○管理不全土地（建物）管理命令申立書

管理不全土地（建物）管理命令申立書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇地方裁判所 御中

申立人代理人弁護士 〇〇〇〇 印

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

貼用印紙額 〇〇円

予納郵券 〇〇円

第1 申立ての趣旨

別紙物件目録記載の土地（建物）について管理不全土地（建物）管理人による管理
を命ずる

との裁判を求める。

第2 申立ての原因

1 利害関係を基礎づける具体的事情

申立人は、別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）の隣地（以下「被害土地」という。）及び被害土地上の建物（以下「被害建物」という。）に居住する者である（資料1）。

本件土地上には、大量の廃棄物（紙、ビニール、生ごみなど）が雨風にさらされる状態で放置されており、中には電子レンジ、パソコン、冷蔵庫、電池などもある（資料2）。これらの廃棄物は、令和〇〇年〇〇月〇〇日の時点ですでに存在し、それ以降、増え続けている（資料2）。

本件土地上の廃棄物からは異臭がし、令和〇〇年〇〇月〇〇日時点で本件土地と被害土地の境界部分の臭気指数は〇〇であり、申立人は吐き気と頭痛に悩まされ、医師から〇〇との診断を受け、薬を処方されるに至っている（資料3）。

また、リチウム電池が紙ごみ等と同じ場所に放置されていることから、発火し爆発する恐れがある。

これにより、申立人の所有する土地上の塀が損壊し、また、建物が棄損するおそれがある。

2 所有者による土地（建物）の管理が不相当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がある場合に該当すること

第1章 財産管理

を基礎づける事情

上記のとおり、本件土地の現状は申立人の身体を蝕み、また、申立人の所有する財産が棄損する可能性があるところ、本申立て前の令和〇〇年〇〇月〇〇日に、本件土地の所有者に対し内容証明郵便にて土地上の廃棄物を撤去することを求めたが、応じてもらえなかった（資料4）。

上記のとおり、所有者による本件土地の管理が不相当であることによって、申立人の身体が侵害され、また、財産が侵害されるおそれがある。

3 発令の必要性

(1) 権利侵害等の解消のために必要な管理行為の内容

本件土地上にある廃棄物をすべて撤去する

(2) その他発令の必要性を基礎づける事情

本件土地上には、建物等が建っておらず、所有者は本件土地を利用していない。

申立人は、本申立てまでに、所有者に対して通知を送り、廃棄物の早期撤去を求めたところ、所有者から架電があり「私のゴミじゃない。好きにしてくれ。」との回答があった。

以上より、所有者は本件土地上の廃棄物を撤去することに同意する可能性が高い。

4 よって、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

添附書類

申立書副本

委任状

資格証明書（法人が当事者であるとき）

所有者の土地又は建物に係る登記事項証明書

建物の敷地利用権を証明する資料（該当する場合）

不動産登記法第14条1項の地図又は同条4項の地図に準ずる図面の写し

土地（建物）の所在地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面

（申立人が保有する場合）土地（建物）の現況調査報告書又は評価書

（登記されていない場合）土地についての不動産登記令第2条第2号に規定する土地所在図及び同条第3号に規定する地積測量図

（登記されていない場合）建物についての不動産登記令第2条第5号に規定する建物図面及び同条第6号に規定する各階平面図

所有者の土地（建物）について、適切な管理が必要な状況にあることを裏付ける資料

ごみの除去や雑草の伐採等、管理不全土地（建物）を適切に管理するために必要となる費用に関する資料（業者による簡易な見積りをした結果等）

(別紙)

当事者等目録

〒〇〇〇—〇〇〇〇

東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

申立人 〇〇〇〇

〒〇〇〇—〇〇〇〇

東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号 (送達場所)

上記代理人弁護士 〇〇〇〇

電話番号 〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇

FAX番号 〇〇—〇〇〇〇—〇〇〇〇

〒〇〇〇—〇〇〇〇

東京都〇〇区〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

土地(建物)所有者 〇〇〇〇

別紙物件目録〔略〕

(東京地方裁判所ウェブサイト掲載の書式を基に執筆者が独自に作成)

〔作成のポイント〕

- ① 申立書は土地(建物)の所有者に送付されます。
- ② 収入印紙は、申立ての対象となる土地・建物の筆数1筆につき1,000円です。
- ③ 予納郵券については、東京地方裁判所のホームページ(「管理不全土地・建物管理命令について(汎用)」)では、郵便切手 6,000円(内訳:500円×8、100円×10、84円×5、50円×4、20円×10、10円×10、5円×10、2円×10、1円×10)とされています。
- ④ 収入印紙と郵券代のほかに、管理費用や管理人の報酬のための費用として予納金が必要になると考えられます。予納額は、予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を勘案した上で裁判所により判断されます。当初に納付された予納金が足りなくなった場合、申立人は、裁判所から予納金の追納を求められることがあります。