



所有者不明土地にかかる法制度について⑥

～所有者不明土地の管理・利用のための共有規定の改正について～

弁護士 西中 宇紘 弁護士 山村 真吾
弁護士 久保 貴裕

1 はじめに

本連載では、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」(以下「改正法」といいます。)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の解説をしています。今号では、改正法のうち民法が定める共有規定の改正事項について解説致します。

2 共有規定改正の概要

実務上、相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により相続人が多数に上り、相続人の一部の所在が不明であることも珍しくありません。この場合、共有者の同意を取り付けることが困難で、変更・管理行為が進まないという問題がありました。この問題は、相続された土地に限らず、共有物一般に妥当します。

今回の改正法では、民法の共有の規定を、制定後の社会情勢の変化に合わせて合理的なものにするべく改正がされており、改正内容は多岐に渡りますが、大きく「共有物の利用の促進」のための改正と「共有関係の解消促進」のための改正と整理することができます。

なお、共有規定に関する改正部分は、令和5年4月1日から施行されることになります。

3 共有物の利用の促進のための改正

1 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

現行法上、軽微な変更であったとしても、変更行為として共有者全員の同意が必要とされていましたが、改正法では、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」(改正法251条1項、252条1項)を変更行為から除外し、係る行為については、共有者全員の同意を不要としました。これにより、軽微な変更行為の利用の促進が期待されます。

管理行為該当性の判断が難しい行為として、賃借権等の使用収益権の設定行為があります。判例通説では、使用収益権の設定行為は、原則として、持分の過半数による決定で足りるとされていますが、長期間に渡る使用収益権の設定には、全員の同意が必要と解されています。この点、長期間かどうかの明確な基準はなく、実務上、慎重を期して、共有者全員の同意をとらざるを得ず、その結果、共有者の一部に反対者がいる場合や所在等が不明の場合に、当該行為を断念せざるを得ないという事態が生じていました。

そこで改正法では、賃借権の目的物に応じて、法定された期間(山林の賃借権は10年、山林以外の土地の賃

借権は5年、建物の賃借権は3年、動産の賃借権は6ヶ月)を超えない場合には、持分の過半数で賃借権の設定を可能とされ(改正法252条4項)、この結果、持分の過半数の決定が必要な場合と、共有者全員の同意が必要な場合が明確になりました。なお、改正法下においても、借地借家法の適用のある賃借権の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効と解されます。

2 共有物の使用

現行法では、「各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる」(現行法249条第1項)と規定するのみであり、共有者が他の共有者に対してどのような義務を負うのか等について規定は設けられていませんでした。

改正法では、「共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う」(改正法249条第2項)ことと、善良なる管理者の注意をもって、共有物を保存する義務を負うことが明記されました(改正法249条第3項)。

3 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

社会経済活動の広域化や共有者が共有者間の人的関係が希薄化などにより、共有物の管理について、一部の共有者が賛否を明らかにしないために、共有物の利用が進まないという問題が生じています。

そこで、改正法では、賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、その共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができるようになりました。(改正法252条2項2号)。なお、かかる決定は、あくまでも、賛否を明らかにしない共有者を除いて当該共有物の管理行為を行ってよいという決定であり、共有者間の決定に裁判所は関与しません。

4 共有物の管理者

共有物の管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用と考えられます。しかし、現行法には共有物の管理者に関する明文規定はなく、選任の要件や権限の内容が判然としませんでした。

そこで、新しく共有物の管理者の制度(改正法252条の2)が新設されました。改正法では、共有物の管理者の選任及び解任を管理行為の一つとして位置づけ、共有物の管理者の権限として、共有物の管理に関する行為

(軽微変更を含む。改正法252条の2第1項。)に係る権限と所在等不明共有者がいる場合に、裁判所に共有物の変更を請求する権限を規定しています(改正法252条の2第2項)。他方で、管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決定した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない(改正法252条の2第3項)、これに違反した場合には、共有者に対してその効力は生じないとされています(改正法252条の2第4項)。

5 共有の規定と遺産共有持分

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めていますが、現行法上、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分のいずれが基準となるのかが不明確でした。

そこで、改正法では、遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、法定相続分(相続分の指定があるケースは、指定相続分)により算定した持分を基準とすることを明記しています(改正民法898条第2項)

これにより、例えば、相続財産として土地があり、相続人がA、B、Cの3人(法定相続分各3分の1)であるケースでは、具体的相続分の割合に関係なく、A及びBの同意により、当該土地の管理に関する事項の決定が可能となります。

4 共有関係の解消促進のための改正

1 裁判による共有物分割

現行法上、裁判による共有物の分割方法として、①現物分割と②競売分割が規定されており、①が原則であり、現物分割が困難な場合に②競売分割を命ずることができるとされています。但し、判例上、一定の要件を満たす場合には、いわゆる全面的価格賠償(共有物を共有者のうちのひとりの単独の所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格賠償をさせる方法)も許容されていました。

全面的価格賠償については、明文を欠くため、当事者の予測可能性が確保されていないと言えます。さらに、実務上、全面的価格賠償の方法を採用する際には、現物取得者の支払いを確保するために、裁判所が現物取得者に対して取得持分に相当する金銭の支払いを命ずるなどの措置が講じられることがありますが、この点も明文の根拠規定を欠き、運用の安定性を欠くと指摘されました。

そこで、改正法は、全面的価格賠償による分割方法を

明文化するとともに、分割方法の検討順序も明記しています。さらに、裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができることが明文化されました(改正法258条4項)。

2 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

共有物の管理は、共有者間の協議により定めることとなりますが、所在等不明共有者がいる場合には、協議ができず、共有物の管理に支障が生じるおそれがあります。この点、現行法上、取り得る措置として、①共有物の分割を求める訴訟を提起する方法、②不在者管理人を選任した上、合意による分割又は合意による持分取得の方法があります。しかし、いずれも手続的負担は小さくありません。また、共有者の氏名が不明の場合は、取り得る対応策がありません。

そこで、改正法では、より手続的負担の少ない方法で、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、所在等不明共有者(氏名等不特定を含む)の不動産の持分を取得することができるようになりました(改正法262条の2)。なお、対象となる共有物は、所有者不明土地対策という観点から「不動産」に限定されています。

3 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

不動産売買において、共有持分の売却金額よりも、不動産全体を売却して、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいですが、所在等不明共有者がいるために、不動産全体を売却することができず、共有物の処分が進まないということがあります。現行法上、共有物分割請求訴訟を提起して、持分を取得してから建物全体を売却する方法もありますが、一旦、持分を取得した上で売却を要する点で迂遠です。

そこで、改正法は、共有者の請求により、所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡することができる権限を他の共有者に付与する旨の処分を裁判所が決定できることとしました(改正法263条の3第1項)。但し、所在等不明共有者以外の共有者全員が、特定の者に対して持分のすべてを譲渡することが停止条件とされているため、所在等不明共有者以外の共有者が一人でも譲渡を拒む場合には、譲渡をすることはできない点は留意が必要です。なお、対象となる共有物は、持分取得の場合と同様に、所有者不明土地対策という観点から「不動産」に限定されています。