

## 第2版はしがき

### 1 改正法施行後の動向

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」の主要部分が施行されたのは令和5年4月1日である。改正法には、所有者不明土地の解消・活用という立法担当者の熱意が込められている。その嚆を受け取った私たち実務家が、施行と同時に改正法を縦横無尽に駆使しなければならないとの思いの下、施行前の令和5年1月に本書の初版が産声を上げた。

施行から1年以上が経過した現在、初版発刊の段階ではまだ明らかにされていなかった各種裁判手続に関する記載例や運用方法、関連する登記、供託、公告に関する諸規則や通達等が出揃った。著者らも改正法を活用して実際に依頼者が抱える問題を解決したり、解決策の提案・模索をしたりするケースを経験しており、新制度は着実に実務に浸透していることが実感できる。

また、初版ではコラムで取り上げるにとどまっていた相続土地国庫帰属制度も令和5年4月27日に施行され、法務省の統計によれば、令和6年6月30日現在で2,348件の承認申請がなされ、このうちの564件について国庫帰属が承認されているとのことであるし、令和6年4月1日には相続登記の義務化が施行されたことにより、本書の読者の多くを占めるであろう全国の司法書士は、多忙を極めていることが予測できる。

このような状況の下、初版で披露した「実務家による実務家のためのレシピ」がさらに広くかつ深く活用されることを期待し、初版発刊から現在に至るまでの改正法をめぐる動向をくまなく網羅した第2版を発刊するに至った。

### 2 第2版の構成

第2版の基本的なコンセプトは、初版と変わらない。

著者らが実際に相談を受けた事案を題材とし、改正法を実務でいかに使いこなすかという観点の下で4名の司法書士が一つの題材を多角的に議論する過程を文字起こしすることにより、依頼者の抱える問題を解決するために議論を闘わせる様子を垣間見ることができる構成となっている。

主に改正民法を検討する第1章から第6章では、初版で検討した各事案をベースとし、裁判所から公表された記載例や添付書類等の運用方法、法務省から発出された供託や登記に関する通達等の初版発刊移行に明らかとなった情報を詳細に紹介しながら、改正法を駆使した各事案の具体的な解決方法を考察する構成とした。

改正不動産登記法を検討する第7章では、所有者不明土地問題の解消を目的とした改正項目のうち、初版発刊移行に詳細が明らかとなった所有権登記名義人の登記事項についての概観を加筆した。

また、登記名義人の所在が判明しないまま長期にわたり登記が放置されている用益権、買戻権、担保権については土地・建物の所有者による単独申請を認めた新たな抹消登記手続が創設されているところ（不登70条2項・70条の2）、初版発刊時点では登記名義人の所在の調査方法は明らかとされていなかった。この点について不動産登記規則152条の2が整備されたことを受け、要件ごとに場合分けした詳細な検討を施している。

さらに、相続土地国庫帰属制度については新たに第8章を書き起こした。第8章の新設にあたっては、私たち実務家が本書を精読することにより、①国庫帰属を検討する依頼者の関心事である「承認を受けられるのか」という点と「コストがどのくらい必要か」という点に可及的正確な回答を示すことができるようにすること、②承認申請書やその添付書類を具体的に起案できるようすること、の2点に腐心した。

この目的に適う内容とするため、承認の可否を調査する法務局の職員が各要件についてどのような観点からどのような方法で調査を進めるのかを紐解く趣旨で、法や政省令はもちろんのこと、関係通達、事務処理要領、政省令制定時のパブリック・コメントに対する法務省民事局民事第二課の回答、法務省ウェブサイト上に掲載されているQ&Aや各種記載例等のあらゆる関連情報を漏れなく抽出して検討している。

相続土地国庫帰属制度の解説書としては、類書の追従を許さないクオリティの高いレシピが提供できたものと自負している。

### 3 本書の出版に至る経緯

本書が誕生したきっかけは、著者の一人である中里の苦悩にあった。

令和3年4月に改正法が成立したが、条文を眺めるだけで具体的なイメージが浮かばないまま徒に時間だけが過ぎていたとき、ふと「今まで取り扱った事案を改正法にあてはめたらどんな結論になるのだろうか」と思いつき自身のウェブサイト上に書き綴った原稿が、本書の下地となっている。

ちょうど同時期、著書の神谷と内納が所属していた司法書士法人中央合同事務所では、業務上で生じた日々のさまざまな疑問を数名の司法書士で議論し、その様子をYouTube動画として同法人のウェブサイト上で公開していた。

このYouTube動画の仕掛人こそが、古橋清二司法書士であった。

一人だけでの検討作業に限界を感じていた中里は、書き溜めたいいくつかの素材を題材として携え、中央合同事務所の勉強会に半ば強引に参戦した。こうして始まった古橋、神谷、内納を交えた議論は、中里にとって二次元の活字にすぎなかった改正法が、深みと厚みを伴う三次元の構築物へと昇華していく貴重な時間であった。

古橋が「余命十数ヶ月」と宣告されたのは、中里の持ち込んだ素材をひとつおり検討し終わった令和4年2月のことだ。

それでも古橋は、月に2回程度のペースで継続していた勉強会には必ず出席した。YouTubeの映像には登場していないときでも、カメラの向こうで的確な指摘を繰り返していた。陰に徹する古橋からの指摘が、理論武装を強化し、新たな課題を発見し、見落としていた論点を発掘し、実務におけるアイデアを創出した。

繰り返し投稿される動画が、静岡県司法書士会で研修担当を務めていた倉田の目にとまり、会員向け研修会の企画が舞い込んできたのは令和4年夏のこと。倉田のオーダーは「講義形式ではなくYouTube動画のように議論の過程をそのまま研修会で再現してほしい」というもの。まだコロナによる行動制限が課せられていたときでもあったため、倉田が進行役となって神谷・内納・中里の4名による研修動画を事前撮影することとした。闘病生活を続ける古橋はこのときも、自ら撮影係と監修を買って出た。無論、研修動画の随所に古橋の指摘が散りばめられていた。

研修動画が完成したその日、古橋から「で、本はいつできるの？」との一

言が。こうして始まった執筆作業は、約半年の期間を経て初版発刊に至った。とどのつまり、著者の4名は古橋の掌中で踊らされていたのだ。中里が素材を持ち込んだ最初の勉強会の日、すでに古橋の頭の中では、本書が完成していたのだろう。

その初版が古橋の手に渡らなかったことが、悔やまれてならない。

踊らされていた4名の著者が、今度は自ら主導して粉塵の力を込めて取りまとめたものが、本書の第2版である。古橋の手がけたレシピの完成形だ。

本書がそのタイトルのおおりに、所有者不明土地の解消・活用のために読者各位から徹底的に利用されることを切望してやまない。

令和6年8月

著者代表 中 里 功

## 推薦の辞

日本司法書士会連合会では、大きな社会問題となっている「所有者不明土地問題」の解決の担い手として、全国の司法書士が改正法の施行と同時に実務家として十全な対応が行えるようインフラ整備を継続しています。

すでに、さまざまな機会を繰り返し述べているところではありますが、所有者不明土地問題の解決の担い手としての司法書士の責務は、登記の専門家としての役割に限定されるものではありません。以下のような「登記」「財産管理」「裁判」等、あらゆる分野における法律専門家としての活躍が期待されています。

- ① 相続登記が義務化されたことに伴う、「相続登記の法律専門家」としての役割
- ② 新たに創設される土地管理人等や、見直しがされた不在者財産管理人や相続財産管理人等の財産管理人としての役割
- ③ 新たに創設される所在等不明共有者の共有持分の取得手続や、「裁判による共有物の分割」の見直しにより柔軟となった共有物分割訴訟を活用した共有不動産の処分における役割
- ④ 新たに創設される土地所有権の国庫への帰属の承認手続における役割  
また、今般の民法・不動産登記法改正に関する附帯決議には、「遺産分割協議が行われ、その結果を登記に反映させることは確定的な権利帰属を促進し、不動産所有権の分散化の防止につながるもので、本改正の趣旨にも沿うものであることから、関係機関及び専門職者は連携体制を強化し、その促進に向けて、積極的に周知広報を行うこと」とありますので、遺産分割協議の促進役としての期待もされています。

本書は、中里功司法書士をはじめとする実務経験豊富な司法書士による著作ですが、その豊富な実務経験から、事案ごとに適切なレシピを提供するという、実務家にとっては極めて有益な内容となっています。

司法書士は、法務局や裁判所との連携はもちろん、市民から多くの相談が寄せられるであろう地方自治体や金融機関など、さまざまな連携先と一丸となって、この「所有者不明土地問題」の解決にあたっていく必要があります。

## 推薦の辞

す。寄せられている期待に応え、期待以上の実績を示していくために、本書はまさに必携の書籍でありましょう。そして、本書を参考に実務にあたった司法書士が、さらなる創意工夫で実務例を積み重ね、それが司法書士界全体の財産となっていくことを祈念しております。

令和4年11月

日本司法書士会連合会会長 小澤吉徳

## はしがき

## 1 所有者不明土地問題は相続登記義務化だけでは解決しない

令和4年7月7日に法務省民事局がとりまとめた「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」によれば、「所有者不明土地」とは、不動産登記記録により所有者が直ちに判明しない土地、または所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地と定義される。所有者不明土地が九州全土に相当する国土の24%を占めている（令和2年国土交通省調査）という情報は、不動産登記、不動産取引に携わる者にとってもはや周知の事実といえよう。

同調査によると、所有者不明土地の発生を招いた原因の実に63%が「相続登記の未了」ということである。相続登記が放置される要因を探ると、都市部への人口移動により地方の土地が管理できなくなっていること、林業の衰退や若者の離農化により山林や農地の価値が低下したこと等の理由から、土地を所有することに価値が見出せないばかりかかえって管理費や公租公課等のコストを持ち出す必要が生じており、いわゆる「負動産」化の進行が著しいという社会情勢が浮かび上がる。加えて、日本の不動産登記制度は個人の権利を守ることを目的としているため（対抗要件主義）、登記を経由することは土地の所有者にとって義務ではない。このような状況では、価値のない土地について、わざわざ登録免許税や司法書士報酬を支払ってまで登記名義を取得しようというインセンティブは働かない。先の東日本大震災は、放置された相続登記が公共事業や災害復興事業の足かせとなっていることを社会に対し赤裸々にしたし、所有者が不明な土地は長年にわたる管理不全を常態化させ、隣接土地や周辺環境へ与える悪影響も測り知れない。

このような状況を憂慮し、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」では、相続登記が義務化される。また、同時に成立した「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」（以下、「相続土地国庫帰属法」という）では、高いハードルをクリアしなければならないとはいえ、実質的な土地の所有権放棄が立法化されている。いずれの制度も、長年にわたって登記実務に携わってきた私たち司法書士にとってにわか

には信じがたい改正であったが、それだけにこの問題の根深さと、政府の本気度をうかがうことができる。私たちは今、個人の権利保全を目的としていた相続登記が、社会インフラとしての登記という公共的性格を帯びることとなった歴史的な大転換を経験しているといっても、決して過言ではなからう。

しかし、相続登記を義務化したからといって所有者不明土地が解消に向かうのかといえば、ことはそう簡単ではない。法定相続分による相続登記や、新設された相続人申告登記の利用が広まることにより、確かに不動産登記記録によって現在の所有者が判明しない、あるいは現在の所有者と連絡がつかないという事態は相当程度改善されるとしても、これだけでは「所有者不明」状態が解消されただけで、この土地が依然として市場に流通しない土地であることに変わりはない。幾重にも数次相続が重なり、たった一人の登記名義人の権利を承継する者が数十名ないし百余名とねずみ算式に増加している現状の下、当事者間における遺産分割協議を成立させて流通しうる土地としてのお膳立てをすることが至極困難であることは、相続実務に携わった経験のある者ならば、誰しも容易に首肯できるはずである。

すなわち、相続登記の義務化は、所有者不明土地問題解消のためのほんの入口にすぎず、重要なことは、長年にわたって相続登記を放置してきたことにより所有者不明となった土地について、いかにして遺産共有状態を解消することによって市場に流通させるのかという視点である。また、これにも増して重要なことは、所有者不明土地化を招かないための有効な活用策の模索であろう。誰もが活用価値を見出すことができる土地は、そう簡単に塩漬けにはならないし、所有者不明にもならないからである。

## 2 所有者不明土地問題解消に向けた司法書士の責任

このような観点から改正法を俯瞰すると、改正法が所有者不明となってしまう土地の問題解決を図るためだけに成立したのではないことが、よく理解できる。土地を対象として新設された制度のうち所有者不明土地を対象とするものには、所有者不明土地管理命令（264条の2）、所在等不明共有者の持分取得（262条の2）または持分譲渡権限付与（262条の3）がある。所有者が判明している土地にも適用される制度としては、管理不全土地管理命令（264条の9）、相隣関係の見直し（209条以下）、不動産登記法の見直し、相続

土地国庫帰属法の創設がある。なお、これらのうち、相隣関係の見直しおよび相続土地国庫帰属法を除く各制度は、建物についても適用がある（所有者不明建物管理命令（264条の8）、管理不全建物管理命令（264条の14）ほか）。

また、所有者不明化を招く要因の一つとして土地や建物が利用されずに塩漬け状態となることがあげられるが、その大きな原因の一つが、土地や建物が共有に服していることにある。共有者の全部または一部が所在不明であるケース、共有者の全部または一部に相続が開始しており相続人の一部に所在不明の者がいるケースだけでなく、共有者全員の所在は明らかであるが共有者間での合意が得られないことにより共有物の利用方法が決められないケースもある。そこで改正法では、共有制度そのものを根本的に見直すことに加え（249条以下）、共有状態の一類型である遺産共有を対象とし、長期にわたる遺産共有状態を解消するためのしくみとして相続開始から10年を経過した遺産共有について一定の条件の下で共有物分割の対象とすることとしたり（258条の2第2項）、特別受益や寄与分の主張を排除したりする規定（904条の3）を新設するなど相続制度の見直しも施されている。さらに、共有者間の合意が得られない場合に、一部の共有者の合意に代えて裁判所の許可を得て共有物の管理または変更を行うことができる制度（252条2項・251条2項）を新設するなど、共有をめぐる規定に改正を施すことにより共有不動産の所有者不明化の防止、所有者不明状態からの脱却を図り、共有不動産の利活用を推進している。

このほか、不在者財産管理人、相続財産管理人の各制度を見直すための規定もあるなど、所有者不明土地問題以外の幅広い分野に影響があるラインナップとなっており、改正法全体を横断的に習熟しておく必要があることはもちろんのこと、本書の読者の多くを占めるだろう法律実務家にとっては、日々の具体的な相談に対し「この制度が使えないだろうか」とひらめく力も求められる。無論、手続の選択をするにあたっては、新設された各制度の条文だけでなく、趣旨や目的、制定に至るまでの立法過程における議論の経緯をも含めた深い洞察が必要となるし、現行法の各制度と比較対照した場合の依頼者にもたらすメリット・デメリットの検証も不可欠となる。

立法作業は、一部の政省令や通達を除きすでに終わった。改正法は、立法

担当者から実務家である私たちにバトンタッチされたわけだ。多岐にわたる改正条文に習熟し、相談現場においてこれを駆使して所有者不明土地問題の解消にいかにか寄与することができるのか。実務家の責任が問われている。

ことに、国民から権利の登記をほぼ独占的に請け負っている司法書士の責任は、極めて重い。

### 3 本書の狙いと構成

本書では、著者らが実際に相談を受けた事案を題材とし、現行法での解決策の紹介、改正法による手続を選択した場合の改正条文へのあてはめ、現行法による解決策との比較検討をすることにより、改正法を実務でいかに使いこなすかを模索する。

検討を進めるにあたっては、4名の司法書士がいくつかの題材を素材としてこれを多角的にとらえ、さまざまな角度から問題解決のためのアイディアを出し合いながら議論を進める様子を文字起こしする方法を試みた。本書ではこの議論の過程を“レシピ”と称した。レシピといえば料理であるが、レシピを参考にすることで料理の素人がプロのノウハウを簡単に実践でき、プロ顔負けの料理を提供できるように、本書を読み進めることにより、裁判手続や非定型な登記手続に不慣れな司法書士や経験の浅い司法書士であっても、躊躇なく事件を受任し、質の高い解決策を提供することができるようになってほしい、そんな願いを込めたネーミングである。

議論の過程においては改正法の条文や成立に至るまでの議論の経過についても言及しているが、問題解決に必要な論点だけを抽出しているため、逐条解説的にまんべんなく改正法の論点整理を施しているわけではないし、条文の構成順に従った体系的な構成となっていない点にもご注意いただきたい。もっとも、このような問題解決を中心とする構成を採用した結果、改正項目を深く理解したいと考える読者にとっては、改正法の条文解説が第何章のどの部分に言及されているのかを探しにくいという不都合が生じる点是否めない。そこで、「本書の使い方」として、改正法による改正条文のうち本書で言及している条文か否か、言及している場合にはいずれの個所で言及しているのかを、民法の条文に限って一覧にまとめているので参照していただきたい。

また、本書ではあえて本文中に条文を引用するスタイルを採用した。著者は、法律を習熟するには条文の読み込みが不可欠であると考え。これは改正法を理解する場面に限らず、現行法の規定でも事に触れてあらためて条文を読み込むことによって新たな気づきがあり各規定へのより深い理解に資するのであるが、昨今の実務家、ことに司法書士試験合格者の話を聞くと、試験勉強に六法（電子記録を含める）を用いた経験のない者が少なくないと耳にする。しかし、条文は法律実務家にとっての教科書そのものであるし、条文にあたり、条文を読み込むことによって気づき、理解し、発想するという能力を培うことこそが法律実務家としてのスキルアップであるとの考えの下、本書を読み進めることによって自然と関連条文をも読み込むことができる構成となっている。ぜひ、条文を読み飛ばさずに精読いただきたい。なお、引用条文は改正法に関する規定を中心としているが、改正に関係しない条文も必要な範囲内で引用している。また、条文を引用する際には読みやすさを優先し、漢数字は算用数字に置き換えている。

最後に、僭越ながら議論に加わった4名の司法書士はいずれも裁判手続や難易度の高い相続手続に対する豊富な経験を有しており、多くの読者と同じ実務家の視点から依頼者の抱える問題を解決するために議論を闘わせる様子を垣間見ることができる構成となっている。論文を読み込むのではなく、研修会を受講しているような気楽さで本書を読み進めてもらうことができ、自然と読者の理解が深まる構成となっているのも本書の特徴といえよう。

読者各位が、本書で提供する改正法活用のための“レシピ”を縦横無尽に使い込んでいただくことを切望する。

令和4年11月

著者代表 中 里 功

## ◎本書の使い方◎

以下の表は、改正法によって改正された民法の条文のうち、本書で言及している条文と言及していない条文とを区分し、言及している条文については言及している個所を一覧にまとめたものである。

「はしがき」にも掲げたとおり、本書は問題解決に必要な論点だけを抽出しているため、逐条解説的にまんべんなく改正法の論点整理を施しているわけでないし、条文の構成順に従った体系的な構成となっていないため、本書で言及している改正項目が第何章のどの部分に掲載されているのかがわかりづらい。

このため、読者の利便を図る趣旨から、民法の条文に限り本書における言及の有無と言及がある場合の言及箇所について一覧にまとめる。

表の見方は、次のとおりである。

- ① 条数・見出し欄は改正法により改正された民法の条文と、その条文の見出しである。
- ② 項目欄は、各条文が解説されている本書における項目を示す。なお、複数項目において言及している条文の場合には主要な解説をしている項目（条文によっては複数を並記）を表示し、本書で言及のない条文については「-」と表示する。

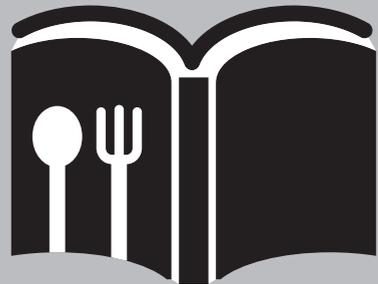
条数・見出し	項目
第209条（隣地の使用）	-
第213条の2（継続的給付を受けるための設備の設置権等）	-
第213条の3	-
第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）	-
第249条（共有物の使用）	第4章5-3
第251条（共有物の変更）	第4章3-3-2・5-1
第252条（共有物の管理）	第4章3-3-1 第5章4-1・4-3-3
第252条の2（共有物の管理者）	第5章5-2
第258条（裁判による共有物の分割）	第4章4-1-3
第258条の2	第4章4-1-4
第262条の2（所在等不明共有者の持分の取得）	第1章4-1-1
第262条の3（所在等不明共有者の持分の譲渡）	第1章7-1
第264条（準共有）	第4章1-3
第264条の2（所有者不明土地管理命令）	第2章4-2・4-4-1

第264条の3 (所有者不明土地管理人の権限)	第2章4-3-2・4-4-3
第264条の4 (所有者不明土地等に関する訴えの取扱い)	第2章5-1
第264条の5 (所有者不明土地管理人の義務)	第2章5-1
第264条の6 (所有者不明土地管理人の解任及び辞任)	-
第264条の7 (所有者不明土地管理人の報酬等)	第2章5-3
第264条の8 (所有者不明建物管理命令)	第2章4-1-1
第264条の9 (管理不全土地管理命令)	第3章4-2-1・4-4-1
第264条の10 (管理不全土地管理人の権限)	第3章4-4-2
第264条の11 (管理不全土地管理人の義務)	第3章6-3
第264条の12 (管理不全土地管理人の解任及び辞任)	第3章4-4-2
第264条の13 (管理不全土地管理人の報酬等)	第3章5-2-3
第264条の14 (管理不全建物管理命令)	第3章4-2・4-4-1
第897条の2 (相続財産の保存)	第6章2-1-1・2-3
第898条 (共同相続の効力)	-
第904条の3 (期間経過後の遺産の分割における相続分)	第4章1-2
第907条 (遺産の分割の協議又は審判)	-
第908条 (遺産の分割の方法の指定及び遺産の分割の禁止)	-
第918条 (相続人による管理)	第6章2-1-2
第926条 (限定承認者による管理)	第6章2-1-2
第936条 (相続人が数人ある場合の相続財産の清算人)	第6章2-2
第940条 (相続の放棄をした者による管理)	第6章2-1-3
第952条 (相続財産の清算人の選任)	第6章2-2
第953条 (不在者の財産の管理人に関する規定の準用)	第6章2
第957条 (相続債権者及び受遺者に対する弁済)	-



# 第 1 章

## 所在等不明共有者の 持分取得のレシピ



# 1 はじめに

倉田 本章では、改正法施行前に解決に至った一つの相談事案を題材とし、改正法によって新設された規定である所在等不明共有者の持分取得（262条の2）による解決を図ることの可否、同制度が利用できるとした場合の要件や効果、改正法施行前における解決策との比較検討を進めていきます。

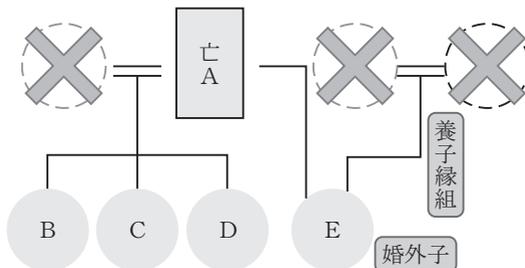
なお、所在等不明共有者の持分取得の制度を深く理解するためには、改正法によって改正された共有物分割に関する規定（258条）や遺産共有に関する特則（258条の2）についての理解が不可欠となりますので、この点についてもあわせて検討していきます。

さらに、本章の最後では、所在等不明共有者の持分取得と類似の制度として、同じく改正法によって新設された所在等不明共有者の持分譲渡権限付与（262条の3）についても言及します。

## 2 事案①の概要

中里 事案①をご紹介します（〔図表1〕）。

〔図表1〕 事案①の関係図



15年前に他界した亡父（A）名義の土地建物について、依頼者である長

男（B）から相続登記の依頼を受けた事案です。Aの配偶者はすでに20年前に他界しており、相談者（B）には2名の兄弟（C・D）がいますので、相続人は3名。その3名全員が、B名義とすることに同意しているとのことでした。

ところが、戸籍調査をしたところ、生まれて間もなく養子に出された婚外子（E）の存在が判明しました。Bは親戚中から事情聴取をしたようですが、誰一人としてEの存在を知る者はなかったという事案です。

神谷 当然、BにEへの接触をしてもらったのですよね。

中里 Eの住民票上の住所は隣の市でした。Bに住所を伝えてEの自宅を訪ねてもらったのですが、時間帯や曜日を変えて何度訪ねてもいつもEが在宅していないし、メモを残しても連絡すら来ないとのこと。隣人に様子を聞いたりもしてくれたようですが、1年ほど前から姿をみていないようなことを話していたそうです。

神谷 相続人が行方不明というありがちなケースにあたってしまったということですね。

中里 そういうことになりますね。

倉田 確認ですが、**事案①**ではAの遺産は不動産だけだったということですね。

中里 はい、そのとおりです。

---

## 3 改正法施行前の解決策

---

### 3-1 考えられる選択肢

倉田 **事案①**は神谷さんが指摘するとおり、わりとよくある、さほど珍しいケースでもないように感じますが、まずは改正法施行前における解決策を確認しておきましょう。

このケース、改正法施行前にはどのような解決策を提案できましたか。

内納 私なら、相続人の一人が行方不明ということですから、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を求め、選任された不在者財産管理人が権限外許

可を得たうえで遺産分割協議をするという方針を立てます。

そのほかに、何か考えられる方法はありますか。

神谷 時効取得も採用できるかもしれませんね。

倉田 BがAの遺産である土地建物を時効によって取得した、という構成でしょうか。

もう少し、詳しく教えてください。

神谷 Aの相続開始により、Aの遺産はB・C・D・Eの4名の遺産共有状態となります。Bの占有は、B自身の持分については自主占有、C・D・Eの持分については他主占有<sup>1</sup>となすとするのが判例の考え方ですが、時効取得が認められるためには自主占有者であること、つまり占有者に「所有の意思」があることが必要ですから（162条1項）、このままではAの遺産全体について、Bの取得時効は成立しません。

しかし、昭和47年の最高裁判決<sup>2</sup>では、①共同相続人の一人が単独で相続したもの<sup>2</sup>と信じて疑わない事情あること、②不動産を現実<sup>2</sup>に占有していたこと、③使用収益を独占していたこと、④公租公課を自己の名で負担していたこと、⑤他の共同相続人から異議がないこと等の事情の下で、185条に規定する要件を満たせば他主占有から自主占有への転換が認められると判断しています。

したがって、Bにこのような事情があるのであれば、解決策の一つになりうると考えます。

### 3-2 不在者財産管理人の選任申立て

倉田 実際にはこのケースでどのように対応したのですか。

中里 私は内納案を採用しました。

Bから事情をうかがった後、Bに同行して現地調査に出向きました。その際に、近隣数件の方から事情聴取をしましたが、やはり1年程度家を空けている様子でしたし、郵便受けに鍵がかかっていなかったの<sup>2</sup>中で覗いてみたのですが、ずいぶん古そうな郵便物を含め、かなりの量<sup>2</sup>がそのまま放置されていました。中には借金の督促状と思われるものも複数ありまし

1 大判昭和12年11月17日判決全集4輯23号7頁。

2 最判昭和47年9月8日民集26巻7号1348頁。

たので、借金の返済に窮してどこかへ逃げたのではないかとの推測もできる状況でした。

そこで、以上を報告書にまとめ、Bを申立人として不在者財産管理人選任の申立てをしました。

倉田 管理人には中里さんが就任したのですか。

中里 私が代表を務める司法書士法人を選任してもらっています。

内納 裁判所は、不在者財産管理人の報酬相当額を申立人に予納させることになると思いますが、Bはこの点について承知したのでしょうか。

中里 本件では裁判所からの予納の指示を受けていません。というのは、不在者財産管理人として遺産分割協議をするとすると、Eの法定相続分相当額を確保しなければならないです<sup>3</sup>。このケースでEの取り分は約50万円でしたので、Bから遺産取得の代償金として50万円を支払ってもらい、これを不在者財産管理人のための報酬原資としています。

内納 不在者がいる遺産分割協議では「不在者が帰来たときはいくら支払う」という条項で権限外許可を求めることが多いと思うのですが<sup>4</sup>、今回は実際に支払ったのですね。

中里 そうです。なお、いわゆる「帰来型」は常に認められるわけではない点に注意が必要です。裁判所は、不在者の年齢や所在不明の期間、所在不明となる前の不在者の生活状況等を考慮し、帰来の可能性が高い場合には現実の支払いを求める傾向にあるようです。

### 3-3 買取交渉の可否

神谷 実は、私も似たような事案の相談を受けています。

A・Bの共有名義の登記地目を公衆用道路とする土地について、相談者Aからの「自分一人の名義にできないか」という相談です。しかし、A

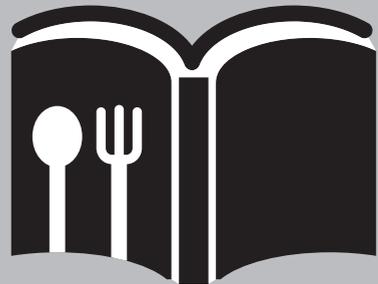
3 実務上、不在者の法定相続分を確保する遺産分割協議案とするのが通常と思われるが、必ずしも法定相続分による必要はなく、不在者の年齢、職業などの906条所定の事由のほか、将来の帰来可能性や配偶者、直系卑属の有無なども考慮して決することができるとの指摘もある（松岡127頁）。実際に不在者の法定相続分を下回る遺産分割協議案を妥当とした審判例として、大分家審昭和49年12月12日家月28巻1号72頁。

4 中村105頁。



# 第 8 章

## 相続土地国庫帰属 のレシピ



---

# 1 相続土地国庫帰属法制定の背景と経緯

---

倉田 本章では、相続土地国庫帰属制度を検討していきます。

令和5年4月27日に施行された相続土地国庫帰属法により、相続等によって取得した土地を国に引き取ってもらうことができるようになりましたので、相続土地国庫帰属法が制定された背景や経緯を確認していきましょう。

なお、本章では、「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施行に伴う相続土地国庫帰属手続に関する事務の取扱いについて（通達）」（令和5年2月8日民二第70号民事局長通達）を「令和5年第70号通達」と、令和5年第70号通達の「別添相続土地国庫帰属制度事務処理要領」を「要領」と、相続土地国庫帰属制度に関し法務省がウェブサイト上にQ&A方式で掲載した考え方を「Q&A」と、相続土地国庫帰属法の施行令および施行規則の制定時のパブリック・コメントに関する法務省民事第二課の回答をそれぞれ「帰属令パブコメ」「帰属規パブコメ」と、承認申請書や添付書類の記載例が掲載されている法務省のウェブサイト「相続土地国庫帰属制度の概要」([https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00457.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html))を「ウェブサイト」ということにします。

神谷 本書においても何度か触れられていますが、所有者不明土地の増加が深刻な社会問題となっています。所有者不明土地の発生要因の一つとして相続登記が行われないことがあげられ、令和6年4月1日から相続登記は義務化されることになりました。

相続登記が行われなかった理由の一つに、土地についての価値観が一昔前と比べて大きく変化していることがあげられます。人口の減少に伴い、地方や郊外に所在する土地の多くは売りたくても売れない状況が続き、土地を相続した者は、有効な利活用ができないまま固定資産税や管理費用の負担を強いられるだけでなく、同じ状況を次の世代にも引き継がざるを得ません。

内納 都市部への人口集中に伴い、地方の土地を相続してまで自ら管理しようとする者は少なく、相続人間で遺産分割協議が一向にまとまらないことも珍しくありません。

中里 「遺産分割協議がまとまらない」というと、相続人間での遺産の奪い合いが想像されるのですが、むしろ誰も必要とは思わないためお互いに押し付け合うケースが増えているということですね。

神谷 遺産を承継したくない場合は相続放棄の申述をせざるを得ず、特定の遺産だけを相続してその余は放棄することはできませんので、遺産分割の難航は避けられません。

倉田 ところで、帰属法によって相続により取得した土地の国庫帰属が認められるようになったわけですが、これまでの取扱いはどのようになっていたのか確認しておきましょう。

内納 民法では「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」（239条2項）と規定されていますが、不動産の所有者が所有権を放棄することにより所有者がない状態となった場合に、この不動産が国庫に帰属するか否かについての明確な規律は存在していませんでした。

もともと、所有権放棄された不動産の国庫帰属に対しては否定的な見解も多く「不動産の所有権は放棄できない。放棄を原因とする登記もできない」とされています<sup>1</sup>。また、仮に国庫帰属が肯定されたとしても、相続人不存在確定の場合と異なり、国庫帰属を実現させるための手続規定がありませんでした<sup>2</sup>。

中里 所有者不明土地とその予備軍を増加させないためにも、国が不要な土地を引き取る制度の創設を求める声が高まっていたのですね。

神谷 そのとおりです。

国民に相続登記義務化を強いる一方で、相続によって取得した不要な土地を国庫に帰属させる制度の創設が実現したのです。

倉田 公益的見地からは所有者不明土地の発生予防を目的とした施策である

---

1 昭和41年8月27日民甲第1953号法務省民事局長回答。

2 今回の民法・不動産登記法改正に際しても土地の所有権放棄に関する規定の創設が議論された経緯があるが、導入には至っていない（部会資料48・4頁、要綱第3部注1）。

一方、土地所有者やその相続人にとっても、「負動産」と揶揄される利活用の見込みがない土地の管理という長年の負担や悩みから解放される制度として期待されています。

## 2 承認申請者

### 2-1 承認申請できる者

倉田 ここからは、具体的に相続土地国庫帰属の承認申請の手続について検討していきましょう。

はじめに、承認申請権者について検討します。

中里 承認申請とのことですが「放棄する」「国に贈与する」等の意思表示は必要ないのですか。

内納 この制度は、申請権者が法務大臣に対し「相続土地国庫帰属の承認を求め」という申請をし、法務大臣が「承認する」という行政処分をすることにより、その処分の効果として国が土地の所有権を承継取得するという構成になっています<sup>3</sup>。

したがって、放棄や贈与により所有権移転効が生じるわけではありません<sup>4</sup>ので、承認申請者による意思表示は不要です。

神谷 国は承認申請者から所有権を承継取得するのであって原始取得するのではありませんので、承認申請者が無権利者の場合、所有権が国庫に帰属することはありません<sup>5</sup>。

帰属法1条の条文を確認しましょう。

(目的)

帰属第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地（相당한努力を払ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができな

3 要綱第3部注2。

4 部会資料48・5頁。

5 要綱第3部注2。

い土地をいう。)が増加していることに鑑み、相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)(以下「相続等」という。))により土地の所有権又は共有持分を取得した者等がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設し、もって所有者不明土地の発生の抑制を図ることを目的とする。

神谷 国庫帰属の承認申請することができる者は、「相続又は遺贈」によって土地の所有権や共有持分を取得した者です。また、遺贈については「相続人に対する遺贈に限る」とされています。

したがって、国庫帰属の承認申請権者は、相続または遺贈により土地を取得した相続人となります。なお、帰属法は、相続または相続人に対する遺贈を「相続等」としてしますので、以下、本書でも「相続等」とある場合には相続または相続人に対する遺贈を指すこととします。

中里 相続登記が経由されていない土地に承認申請を希望する場合、あらかじめ相続登記を経由する必要がありますか。

内納 相続登記を申請する際に添付すべき相続を証する情報を承認申請書に添付することにより承認申請者であることがわかりますので(帰属3条1項)、必ずしも相続登記を経由しなければならないわけではありません。<sup>6</sup>

倉田 法定相続人全員からの承認申請であれば法定相続情報が添付されていれば足りませんが、<sup>7</sup>相続人の一部からの承認申請の場合には、遺産分割協議書と相続人の印鑑証明書、あるいは遺言書と遺言者の死亡を証する戸籍、受遺者が相続人であることを証する戸籍<sup>8</sup>を添付することにより、承認申請者が土地を相続によって取得したことを証する必要があるということですね。

内納 なお、相続や遺贈の登記が経由されていない土地について国庫帰属が承認された場合、国への所有権移転登記の前提として代位により相続や遺贈を原因とする所有権移転登記が経由されることとなりますので(不登9条7号)、<sup>9</sup>代位登記に必要となる書類が承認申請書に不足なく添付されて

6 要領6頁(第3節第2-1)、帰属規パブコメ20。

7 帰属規パブコメ23。

8 帰属規パブコメ27。

◎著者紹介◎

中 里 功（なかさと・いさお）

司法書士法人浜松総合事務所 代表

事務所ウェブサイト <http://h-sougou.com/>

〔主な経歴〕

昭和47年12月生まれ

平成3年3月 浜松北高等学校卒業

平成7年3月 中央大学法学部法律学科卒業

平成8年 司法書士試験合格

平成10年2月 静岡県浜松市において開業

平成18年4月～平成19年3月 静岡県青年司法書士協議会会長

平成15年4月～令和2年3月 日本司法書士会連合会消費者問題対策委員会（旧消費者問題対策本部、消費者法制検討委員会）委員、平成28年6月～平成30年3月は委員長

平成19年5月～平成31年3月 静岡県司法書士会常任理事

平成13年～現在 消費者法ニュース編集委員

平成30年～現在 浜松市固定資産評価委員会委員

令和4年6月～令和6年5月 静岡県公立高等学校PTA連合会副会長

〔主な著書・論文〕

『司法書士のための会社破産申立ての手引き』（単著・民事法研究会）、『司法書士のための会社・事業者破産の実務と理論』（共著・民事法研究会）、『相続実務必携』（共著・民事法研究会）、『トラブル事案に学ぶ おしゃべり消費者法』（共著・民事法研究会）、『実践ADR～調停センター“ふらっと”の挑戦～』（共著・民事法研究会）、『悪質商法被害救済の実務』（共著・民事法研究会）、『ここがポイント！ 消費者法』（共著・民事法研究会）、『ここがポイント！ 改正特商法・割取法』（共著・民事法研究会）、『実践 簡裁民事訴訟』（共著・民事法研究会）、『簡裁消費者訴訟の実務〔全訂増補版〕』（共著・民事法研究会）、『消費者のためのわかりやすい消費者契約法Q&A』（共著・消費者問題研究所）、『戦闘モード商工ローン』（共著・浜松商工ローン研究会）、「福祉分野の民事信託契約の条項例と作成上の留意点」（市民と法112号）、「司法書士による会社の破産手続開始申立書作成業務」（市民と法75号）、「パチンコ攻略法と特定商取引法」（現代消費者法3号）、「相続登記の専門家から相続の専門家へ～法定相続情報証明でピンチをチャンスに！」（月報司法書士557号）、「攻めの予防司法へ～仮登記を活用した事案を通じて」（月報司法書士536号）、「所有者不明の表題登記に対する保存登記」（月報司法書士527号）、「財産分与と否認」（月報司法書士512号）、「司法書士と簡裁代理権」（法学セミナー594号）、「（座談会）消費者法の今日的課題」（法律時報935号）

## 神谷 忠勝 (かみや・ただかつ)

司法書士神谷忠勝事務所 代表

事務所ウェブサイト <https://www.ne.jp/asahi/kamiya/shihoushoshi/>

### [主な経歴]

昭和53年2月生まれ

平成23年 行政書士試験合格

平成29年 司法書士試験合格

平成30年 司法書士法人中央合同事務所に入所

令和5年 静岡県磐田市において独立開業

令和5年度～令和6年度 静岡県司法書士会浜松支部理事

### [主な著書・論文]

『相続実務必携』（共著・民事法研究会）

## 倉田 和宏 (くらた・かずひろ)

司法書士倉田和宏事務所 代表

事務所ウェブサイト <https://shihousyosi-kurata-kazuhiro.xyz/>

### [主な経歴]

昭和38年1月生まれ

平成18年 行政書士試験合格

平成23年 司法書士試験合格

平成24年 司法書士登録

平成26年～平成30年 静岡県司法書士会理事・同消費者問題対策委員会委員長

平成26年～平成28年 静岡県司法書士会浜松支部理事

令和3年～令和4年3月 浜松市空き家等対策委員会委員長

令和元年～令和4年 静岡県司法書士会研修委員会委員長・同空き家・所有者不明土地問題対策委員会委員

令和5年～現在 静岡県司法書士会常任理事（企画部長）・同相続登記推進対策本部副委員長

令和5年～現在 一般社団法人静岡県公共嘱託登記司法書士協会理事（研修委員長）

### [主な著書・論文]

『相続実務必携』（共著・民事法研究会）

## 内 納 隆 治 (うちの・りゅうじ)

司法書士法人中央合同事務所 代表

行政書士中央合同事務所 代表

事務所ウェブサイト [http:// 司法書士法人中央合同事務所 .com/](http://司法書士法人中央合同事務所.com/)

### 〔主な経歴〕

昭和53年11月生まれ

平成21年 博士号 (生命科学) 取得

平成21年～平成24年 東北大学学際科学国際高等研究センター博士研究員

平成24年～平成25年 浜松医科大学メディカルフォトンクス研究センター博士研究員

平成27年 行政書士試験合格

平成30年 司法書士試験合格

令和元年 司法書士登録、司法書士法人中央合同事務所入所

令和4年 行政書士登録、行政書士中央合同事務所開業

令和3年～現在 静岡県司法書士会デジタル型業務研究委員会委員長

令和5年～現在 静岡県司法書士会理事

### 〔主な著書・論文〕

Domain analyses of the Runx 1 transcription factor responsible for modulating T-cell receptor-beta/CD4 and interleukin-4/interferon-gamma expression in CD4 (+) peripheral T lymphocytes

Ryuji Uchino

Immunology 2009 Sep;128(1):16-24

Macrophage-targeted, enzyme-triggered fluorescence switch-on system for detection of embolism-vulnerable atherosclerotic plaques

Yudai Narita, Kosuke Shimizu, Keisuke Ikemoto, Ryuji Uchino,

Mutsumi Kosugi, Marten B Maess, Yasuhiro Magata, Naoto Oku, Mikako Ogawa

J Control Release 2019 May 28;302:105-115.

Runx 1 と Runx 3 転写因子による末梢 CD 4 陽性 T 細胞の分化制御

内納隆治 博士論文 (平成21年)

# 所有者不明土地解消・活用のレシピ〔第2版〕

---

令和6年9月24日 第1刷発行

著 者 中里功・神谷忠勝・倉田和宏・内納隆治

発 行 株式会社 民事法研究会

印 刷 藤原印刷株式会社

---

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕 TEL 03(5798)7257 FAX 03(5798)7258

〔編集〕 TEL 03(5798)7277 FAX 03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> [info@minjiho.com](mailto:info@minjiho.com)

---

落丁・乱丁はおとりかえます。

ISBN978-4-86556-640-6

カバーデザイン：関野美香