

令和2年3月9日

法務省民事局参事官室 御中

一般社団法人 信託協会

「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」
に関する意見について

標記につきまして、別紙のとおり意見を取りまとめましたので、何卒、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

以上

「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」に関する意見

項番	該当箇所	意見
1	第1部 民法等の見直し 第1 共有制度 1 通常の共有における共有物の管理 (1) 共有物の管理行為 ④共有物に設定された使用権の存続期間	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有法の敷地利用権も使用権に含まれるのか。
2	第1部 民法等の見直し 第1 共有制度 1 通常の共有における共有物の管理 (1) 共有物の管理行為 ④共有物に設定された使用権の存続期間	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の使用権の上限期間（3年間）と、借地借家法29条2項との関係については、前者が優先するという理解でよいか。
3	第1部 民法等の見直し 第1 共有制度 1 通常の共有における共有物の管理 (1) 共有物の管理行為 ④共有物に設定された使用権の存続期間	<ul style="list-style-type: none"> ・使用権に関する公示方法（たとえば使用権の登記等）についてはどのような手段を想定しているか。
4	第1部 民法等の見直し 第2 財産管理制度 1 所有者不明土地管理制度等 (1) 所有者が不明である場合の土地の管理 命令 イ 土地管理人の選任・権限等 (2) 所有者が不明である場合の建物の管理 命令	<ul style="list-style-type: none"> ・土地管理人、建物管理人について、具体的にどのような立場の者が選任される事を想定しているか。例えば成年後見人や成年後見監督人の例のように、被相続人の親族（相続人）や専門職（司法書士、弁護士）を想定しているのか。遺言執行者が同管理人に就任することもありうるか。

項番	該当箇所	意見
5	第1部 民法等の見直し 第2 財産管理制度 3 不在者財産管理制度の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 不在者財産管理人が不在者のために供託できるとの新たな規律は、「不在者財産管理人の出口（任務完了）事由の追加」と認識している。 この点、相続手続においては、一般的に遺言作成から相続発生までの間に時間が経過していることから、相続の発生後、財産の引渡しのために不在者財産管理人の選任が必要となるケースがある。特に近年は相続人が結婚等により海外に転居して住所が不明となるなどのケースがあり、不在者財産管理人の選任は、相続手続の長期化・コスト要因となっている。 本規律の導入により、不在者財産管理人が、「供託」のためにのみ選任されることも想定され、かかる視点からは、遺言執行者にも、相続人の所在が不明な場合に、同様の供託権限を認めることとしてはどうか。不在者財産管理人が選任される場合を前提として、遺言執行者が直接供託することができるようにしたとしても、不在者にとって不都合がないように思われる。
6	第1部 民法等の見直し 第2 財産管理制度 4 相続財産管理制度の見直し (3) 民法第952条以下の清算手続の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 戸籍上相続人が不存在である場合は、手続を簡素化すべきである。 現状の相続財産管理制度は手続期間が長く、相続人不存在の場合で第三者が特定遺贈を受けるような遺言執行の場合など、それにより手続が著しく遅れる。この結果として、相続人不存在における多くの特定受遺者が相続税納税期限までに財産を取得できず、自己資金から納税を余儀なくされている。 なお、戸籍上に出てこない相続人の権利保護は別の手段（民法910条の相続回復請求権参照）等で保護すべきと考える。
7	第1部 民法等の見直し 第3 相隣関係 1 隣地使用権の見直し 「民法第209条第1項の規律を次のように改める。」 2 越境した枝の切除 「民法第233条第1項の規律を次のいずれ	<ul style="list-style-type: none"> 試案で検討されている問題は、遺言執行者（または相続人全員から遺産整理の委任を受けて当該行為を行う受任者）が執行対象となる土地の売却行為を行なう際にも生じる。 本試案が円滑な不動産の売却を目的として検討されていることをも勘案すれば、同規律の行為権限者を土地の所有者に限定せず、遺言執行者等も含むことを明記すべきではないかと考える。 以上より、遺言執行のため売却を画策した土地の隣地が管理不全土地だった場合、民法209条1項、233条1項の見直しの主体に遺言執行者および相続人全員から当該行為の委任を受けた受任者を加

項番	該当箇所	意見
	かの案のように改める。」	えることをご検討頂きたい。
8	第1部 民法等の見直し 第4 遺産の管理と遺産分割 1 遺産共有における遺産の管理 (1) 遺産共有と共有物の管理行為等	・遺産分割前は、善管注意義務を課するという考え方に賛成。
9	第1部 民法等の見直し 第4 遺産の管理と遺産分割 3 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度 (2) 分割方法等	・10年が経過した後は、可分債権についてもすべて法定相続割合で当然分割され確定する規律とすべきと考える。
10	第1部 民法等の見直し 第4 遺産の管理と遺産分割 3 遺産分割手続の申立て等がされないまま長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度 (3) 遺産共有における所在不明相続人等の不動産の持分の取得等	・所在不明相続人等には生死不明相続人も含まれているという理解でよいか。
11	第1部 民法等の見直し 第5 土地所有権の放棄 1 土地所有権の放棄を認める制度の創設	・我が国において開発可能な土地には建物がすでに建築されていることが多く、土地の放棄ができて建物の放棄ができないと問題解決の実効性がない。老朽化した建物1棟があるだけで再開発が不可能な土地等について、本制度が利用できなくなることから、土地だけでなく、建物の所有権も放棄することを認める規律とするべきである。

項番	該当箇所	意見
12	第1部 民法等の見直し 第5 土地所有権の放棄 2 土地所有権の放棄の要件及び手続	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有権放棄の要件が厳しすぎると思われる。特に、相続人が放棄したいと考えるような不動産については、筆界が特定されていないことが多い。そこで、筆界が特定されていることを要件から除外するか、例えば以下のようなケースでは当該要件を緩和するような措置を講じていただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> ● ある土地Aを開発しようとした場合に、それに隣接する土地Bが公道とされているが個人の所有となっている（所謂『民有認定道路』）ケースは世の中には多くある。 <p>このような場合に、道路管理上の境界は特定されていても、土地Aと土地Bとの所有権の境界を特定しようとした場合、土地Bについて過去に数度の相続が発生していたりすると、もはや全所有権者を特定することが実質的に困難なケースも少なくない。</p> <p>民有認定されている土地Bは、一般的には、無価値に近いケースが大半であり、それ故、仮に相続登記が不可能ではない場合でも、土地Bの相続人において相続登記を行うインセンティブや動機に乏しい。一方で、土地Aの開発をしようとした場合に、土地Bの所有権境が特定できないことにより、さまざまな障害が発生する。</p> ・なお、以上のようなケースにおいては、筆界を特定しなくても、それと同視しうる場合には、所有権を放棄できるような措置が有効であると思料(当然のことながら、全所有者の特定や同意も不要)。
13	第1部 民法等の見直し 第5 土地所有権の放棄 2 土地所有権の放棄の要件及び手続	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地を減らす目的であれば、所有者が適切な相続登記・土地管理を行っている場合に固定資産税の減免を認める等、所有権放棄以外のインセンティブ付与によってもいいのではないか。
14	第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み 2 相続登記の申請の義務付け	<ul style="list-style-type: none"> ・全国に表題登記のみ（未登記を含む）の建物等が散在する実情に鑑み、例えば、保存登記が行われている場合以外を義務化から除外する等、規律の対象となる建物の範囲については、慎重な検討をお願いしたい。 ・表題登記のみの建物等を登記義務化の対象とするのであれば、例えば固定資産税台帳の評価額により少額の建物を除外する等の経済的合理性への配慮をお願いしたい。

項番	該当箇所	意見
15	第2部 不動産登記法等の見直し 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるしくみ 2 相続登記の申請の義務付け (1) 登記名義人が死亡した場合における登 記の申請の義務付け	<ul style="list-style-type: none"> ・相続登記を義務付けるのであれば、申請手続も簡易化することが望ましい。
16	第2部 不動産登記法等の見直し 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるしくみ 2 相続登記の申請の義務付け (1) 登記名義人が死亡した場合における登 記の申請の義務付け	<ul style="list-style-type: none"> ・本件は所有権のみを対象とするとのことであるが、信託不動産の受益者名登記（信託目録）については、現行どおり任意と理解しており、かかる規律を維持頂きたい。
17	第2部 不動産登記法等の見直し 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための 仕組み 2 相続登記の申請の義務付け (2) 相続登記の申請義務違反の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・試案第6の2(1)の登記申請義務違反の効果として、試案第6の2(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設けると試案で検討されている。 ・ここに定義されている「試案第6の2(1)により登記申請をすべき義務がある者」の範囲を明確化することをご検討頂きたい。 ・例えば、遺贈文言に基づく遺言執行実務においては、遺贈登記の登記義務者は、遺贈を受ける者と遺言執行者と定められている。従って、解釈によっては遺言執行者が前記の「試案第6の2(1)により登記申請をすべき義務がある者」に含まれると解釈される虞がある。 ・同規律の趣旨を勘案すれば、「試案第6の2(1)により登記申請をすべき義務がある者」とは、「相続もしくは遺贈により対象となる土地を取得する者」に限定することが相当と思われる。 ・解釈に疑義を生む要素を排除し、円滑な遺言執行業務を進めるためにも前記のように申請義務違反の効果が及ぶ範囲を明記する事をご検討頂きたい。

項番	該当箇所	意見
18	第2部 不動産登記法等の見直し 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための 仕組み 3 相続等に関する登記手続の簡略化 (1) 遺贈による所有権移転の登記手続きの 簡略化	<ul style="list-style-type: none"> ・遺贈登記の簡略化においては登記権利者による単独登記だけでなく、登記義務者（相続人・遺言執 行者）による単独登記も認める方向で検討されたい。 ・登記権利者たる受遺者は登記識別情報通知などを所持していないことが多く、登記権利者の単独登 記を認めても実務上は問題が残る。 ・一方、登記義務者が単独で登記申請する場合は、受遺者の遺贈放棄を証する書面を登記原因証明情 報として提出することで、遺贈登記を簡略化することができる。 ・2020年7月の相続法改正により、特定財産承継遺言については「遺言執行者」が単独で登記（対抗 要件具備）を行えることとされたが、「遺贈」については「遺言執行者がある場合には遺贈の履行は 遺言執行者のみが行える」との規律が導入されたにもかかわらず共同申請のままとされており、機 動的な対抗要件具備に支障があると思料するため、遺贈についても、遺言執行者に（実質的な法定 代理人として）単独での対抗要件具備を認める規律を併せて検討されたい。
19	第2部 不動産登記法等の見直し 第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための 仕組み 4 所有不動産目録証明制度（仮称）の 創設	<ul style="list-style-type: none"> ・所有不動産目録証明書（仮称）の交付を請求することができる行為主体について、不動産の所有者 のほかに、遺言執行者（または相続人全員から遺産整理の委任を受けて当該行為を行う受任者）を 加えることに賛成（補足説明192ページのウ及びエ前段に賛成）。