

裁判による共有物分割

問題の所在

- 現行民法上、裁判による共有物の分割方法として、**現物分割**と**競売分割**が挙げられており、裁判所はまず現物分割の可否について検討した上で、現物分割が困難な場合に競売分割を命ずることができる（現民法258Ⅱ）。
- 判例では、共有物を共有者のうちの一人の単独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を金銭で支払わせる、いわゆる**賠償分割**（全面的価格賠償）をすることも許容されている（最判平成8年10月31日民集50巻9号2563頁）。
 - ← 1. 賠償分割についての**明文の規定がない**ため、分割方法の検討順序に関する当事者の**予測可能性**が確保されていない。
 - 2. 賠償分割を行う際には、実務上、現物取得者の支払を確保するために、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を命ずるなどの措置が講じられているが、**明文の根拠規定がなく運用の安定性を欠く**。

現物分割：共有物を共有持分割合に応じて物理的に分ける方法

競売分割：共有物を競売により第三者に売却し、売却代金を共有持分割合に応じて共有者で分ける方法

賠償分割：共有物を共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に代償金を支払う方法

改正法

1. 賠償分割に関する規律の整備

- 裁判による共有物分割の方法として、**賠償分割**（「共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法」）が可能であることを**明文化**（新民法258Ⅱ）
- (1)現物分割・賠償分割のいずれもできない場合、又は(2)分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがある場合（現物分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり、賠償分割もできない場合）に、競売分割を行うこととして、**検討順序を明確化**（新民法258Ⅲ）

2. 給付命令に関する規律の整備

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を明文化**（新民法258Ⅳ）

※ 賠償金取得者が同時履行の抗弁を主張しない場合であっても、共有物分割訴訟の非訟事件的性格（形式的形成訴訟）から、裁判所の裁量で引換給付を命ずることも可能

※ この他に、共有物の分割について共有者間で協議をすることができない場合（例：共有者の一部が不特定・所在不明である場合）においても、裁判による共有物分割をすることができることを明確化（新民法258Ⅰ）

所在等不明共有者の不動産の持分の取得

問題の所在

【現行法で共有者が他の共有者の持分を取得する方法】

- ① 裁判所の判決による共有物分割
- ② 共有者全員の協議（合意）による共有物分割
- ③ 他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける

- 共有者が所在不明のケースでは、①**判決による共有物分割**は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、**手続上の負担**は小さくない。
- ②**合意による共有物分割**、③**任意譲渡**は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、**管理人の報酬等に要する費用負担**が問題となる。
- 共有者の**氏名等が不特定のケース**は、現行法では対応不可

改正法

共有者は、**裁判所の決定**を得て、**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**（新民法262の2）。

- ・ 所在不明共有者は、持分を取得した共有者に対する**時価相当額請求権**を取得（実際には、供託金から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ・ **遺産共有**のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可（新民法262の2Ⅲ）→P49参照

【所在等不明の意味】

申立人において、登記簿のほかに、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要

【申立人以外の共有者の扱い】

申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得

手続の流れ

申立て
証拠提出

異議届出期間等の公告・
登記簿上の共有者への通知

3か月以上の異議届出
期間等の経過

時価相当額の金銭
の供託

取得の裁判

【管轄裁判所】

不動産の
所在地の
地方裁判所

【所在等不明共有者の異議】

所在等不明共有者が異議の届出をして所在等が判明すれば、裁判の申立ては却下。異議届出期間経過後であっても裁判前であれば届出が可能

【申立人以外の共有者の異議】

異議届出期間満了前に、共有物分割の訴えが提起され、かつ、異議の届出があれば、その訴訟が優先し、持分取得の裁判の申立ては却下

【供託命令】

具体的な金額は裁判所が決定

【供託金に関する消滅時効】

申立人が持分を取得し、所在等不明共有者が現れないまま供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合には、供託金は確定的に国庫に帰属

【持分の取得時期】

共有者が持分を取得するのは、裁判の確定時

所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

問題の所在

- 不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、**所在等不明共有者**（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、**不動産全体を売却**することは**不可能**
- 共有物分割や持分取得制度（→P36）により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは**迂遠**であり、手間や費用を要する。

改正法

- **裁判所の決定**によって、**申立てをした共有者に**、所在等不明共有者の不動産の持分を**譲渡する権限を付与**する制度を創設（新民法262の3）
- 譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを**停止条件**とするものであり、**不動産全体を特定の第三者に譲渡するケース**でのみ行使可能（一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない）
- 所在等不明共有者の持分は、**直接、譲渡の相手方に移転**（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）
- ※ 所在不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する**不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権**を取得（実際には供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ※ **遺産共有**のケースでは、**相続開始から10年を経過**しなければ、利用不可（新民法262の3Ⅱ）→P49参照
- ※ 不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則2か月以内（裁判所が伸長することは可能）にしなければならない。

手続の流れ

（例）土地の共有者A、B、CのうちCが所在不明である場合に、Aの申立てにより土地全体を第三者に売却するケース

Aによる申立て・
証拠提出

3か月以上の異議届出
期間・公告の実施

時価相当額を持分に応じて
按分した額の供託

C持分の譲渡権限を
Aに付与する裁判

A・B→第三者
土地全体を売却

・管轄裁判所は不動産の所在地の地方裁判所
・所在等不明の証明が必要

時価の算定にあたっては、第三者に売却する際に見込まれる売却額等、考慮

誰に、いくらで、譲渡するかは、所在等不明共有者以外の共有者の判断による

所有者不明土地・建物管理制度①

現行法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、現行法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されている。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（現民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。
- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物のみに特化して管理を行う**所有者不明土地管理制度**及び**所有者不明建物管理制度**を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的な管理を実現・負担軽減**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。
- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令の申立権の特例あり（所有者不明土地特措法38Ⅱ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 共有地における不明共有者以外の共有者 **38**

所有者不明土地・建物管理制度②

発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし**管理人による管理の必要性**があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合
…登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合
…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない社団である場合
…代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
※事案に応じて現地調査が求められる。

管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等(予納金を含む)から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける(費用・報酬は所有者の負担)。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、ⅩⅥ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

異議届出期間の公告

- ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- ・ 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任
- ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

管理人による管理

職務の終了 (管理命令の取消)

- ・ 売却代金は管理人が供託・公告
- ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- ・ 管理命令の登記を抹消