

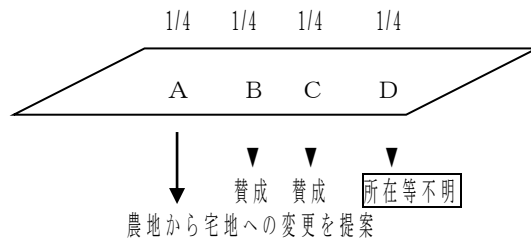
【令和3年民法改正に伴う不動産登記事務の取扱い－令5.3.28第533号】

1 共有に関する規律の見直し

(1) 所在等不明共有者がいる場合の変更（民251Ⅱ）

- ① 共有者が他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

⇒裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる（民251Ⅱ）



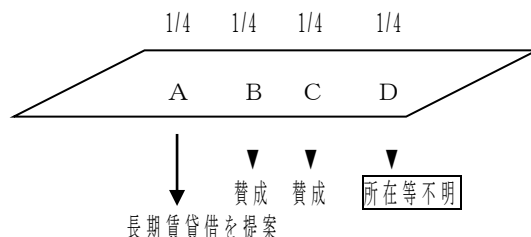
- a 農地から宅地への地目変更（最判平10.3.24）、借地権を設定する行為は、当該裁判の対象となる（Q & A 令和3年改正 P 73）。

共有者が共有持分を喪失することとなる行為（譲渡・抵当権設定）は、この裁判の対象にならないと解されているが、不動産共有持分の取得・譲渡の裁判（民262の2・262の3）によって対応できる場合はある（Q & A 令和3年改正 P 73・76）。

- b 裁判確定後は、申立人である共有者は、所在等不明共有者以外の共有者全員の同意を得て、共有物に変更を加えることができる。

② 長期の賃借権等の設定登記申請－令5.3.28第533号

⇒地上権・永小作権・地役権・賃借権・採石権の設定登記申請



- a 所在等不明共有者以外の共有者全員（A・B・C）が登記申請人となる。

- b 所在等不明共有者（D）は登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする。

c 登記原因証明情報

⇒以下のア及びイが、登記原因証明情報となる。

ア裁判書謄本（確定証明書付）
イ請求を行った共有者が所在等不明共有者以外の他の共有者全員の同意を得て共有物に長期の賃借権等を設定したことを証する情報

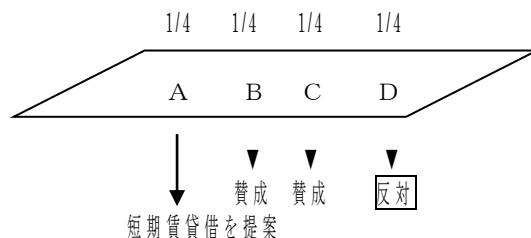
d 登記官は、登記の完了後、所在等不明共有者（D）に対して登記が完了した旨を通知することを要しない。

（２）共有物の管理（民252Ⅳ）

短期の賃借権等の設定登記申請－令5.3.28第533号

⇒地上権・永小作権・地役権・賃借権・採石権の設定登記申請

ア樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等	10年
イ上記アに掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等	5年
ウ建物の賃借権等	3年
エ動産の賃借権等	6か月



a 持分の過半数を有する共有者ら（A・B・C）が登記申請人となれば足りる。

b 当該共有者ら以外の共有者（D）は登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする。

c 登記原因証明情報

⇒持分の過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定されたことを証する情報が、登記原因証明情報となる

※登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認する。

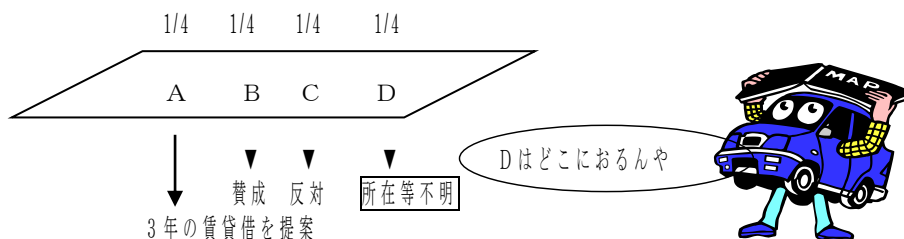
d 登記官は、登記の完了後、登記申請人にならなかった共有者全員（D）に対して登記が完了した旨を通知する。

(3) 所在等不明共有者等がいる場合の管理（民252Ⅱ）

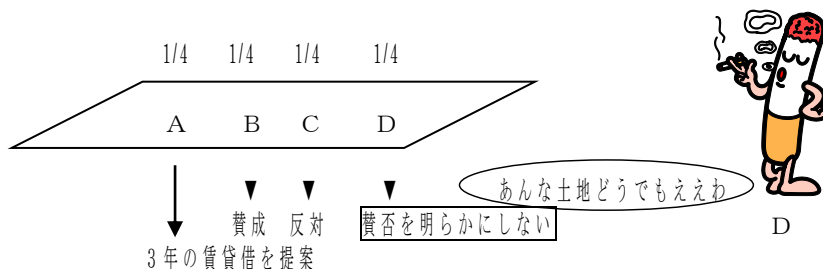
- ① 裁判所は、以下のいずれかの場合、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者（所在等不明共有者以外の共有者）の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

- | |
|--|
| a 共有者が <u>他の共有者を知ることができず</u> 、又はその <u>所在を知ることができない</u> とき |
| b 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を <u>催告</u> した場合において、当該他の共有者がその期間内に <u>賛否を明らかにしない</u> とき |

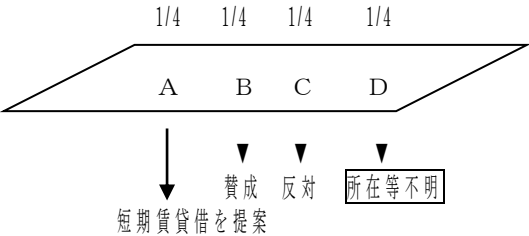
※不在者財産管理人を選任して、その同意を得る方法もあるが、手続が煩雑な上、その報酬が必要となる。
また、共有者が誰か分からない場合は、不在者財産管理人を選任することさえできない。そこで、共有者の一部が所在等不明の場合においても、共有物の利用及び管理を円滑かつ適正に行うための制度改革が行われた。



共有物の管理に無関心な共有者が態度を明らかにしない場合も、当該共有者の持分次第では管理に関する事項を決定することができず、共有物の管理に支障が生じるため。



② 短期の賃借権等 の設定登記申請－令 5.3.28第533号
⇒ 地上権・永小作権・地役権・賃借権・採石権の設定登記申請



- a 所在等不明共有者等以外の共有者のうち、各共有者の持分の価格に従い、その過半数を有する共有者ら（A・B）が登記申請人となれば足りる。
- b 当該共有者ら以外の共有者（C・D）は登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする。
- c 登記原因証明情報
⇒ 以下のア及びイが、登記原因証明情報となる

ア 裁判書謄本（確定証明書付）
イ 所在等不明共有者等以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するところにより短期の賃借権等が設定されたことを証する情報

※登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認する。

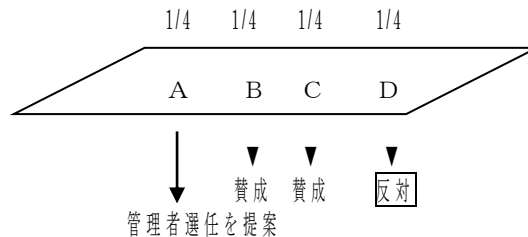
d 登記完了後の登記官からの通知

ア 所在等不明共有者（D）	不要
イ 所在等不明共有者以外で登記申請人にならなかった共有者全員（C）	必要

(4) 共有物の管理者

- ① 共有者は、管理行為の一環として、持分価格の過半数の決定により、共有物の管理者を選任及び解任することができる（民252Ⅰ かつこ書き）

※ 共有者が多数であったり、所在が不明であったり、管理に無関心であったりするとその決定をすることが難しく、共有物の管理に支障が生じるため、管理者を選任することにより、共有物の管理を円滑に実施できる可能性が高まる。



管理者

- a 管理者の資格につき、法律上の制限はない
ア 自然人・法人を問わない
イ 共有者以外の者を管理者として選任できる
ウ 複数の管理者を選任することができる

- b 共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる（民252の2Ⅰ）。

ただし、共有者の全員の同意を得なければ、管理者は共有物に変更を加えることができない（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの一軽微な変更を除く）。

② 短期の賃借権等の設定

- a 共有物の**管理者**が、共有物について短期の賃借権等を設定した場合
⇒以下の2つの場合がある

ア 管理者自らが契約当事者になる場合
イ 共有者の全部又はその一部が契約当事者になり、管理者がこれらの者から委任を受けて契約を締結する場合

- b 当該短期の賃借権等の設定の登記を申請する場合

ア 管理者を選任した共有者ら（A・B・C）が登記申請人となれば足りる。

イ 当該共有者ら以外の共有者（D）は登記申請人とはならないが、登記義務者としてその氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする。

ウ 当該共有物の**管理者**は、管理者を選任した共有者らの代理人となって申請をすることになる。

- c 代理権限証明情報

過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報が、代理人の権限を証する情報（共有物の管理者を選任した共有者らの押印及び作成後3か月以内の印鑑証明書の添付がされたもの－注）となる。

※これとは別に登記申請について代理権を授与したことを証する情報の提供は要しない。この場合には、登記官は、登記申請人となった共有者らの有する持分の価格に従った合計が過半数であることを登記記録で確認する。
注：代理権限証明情報自体は、私人作成の場合、作成後3か月以内であることは要しない。

- d 登記官は、登記の完了後、登記申請人にならなかった共有者全員（D）に対して登記が完了した旨を通知する。

② 長期の賃借権等の設定

- a 共有物の**管理者**が、共有物について**長期**の賃借権等を設定した場合
⇒以下の2つの場合がある

ア 管理者自らが契約当事者になる場合
イ 共有者の全部又はその一部が契約当事者になり、管理者がこれらの者から委任を受けて契約を締結する場合

- b 当該長期の賃借権等の設定の登記を申請する場合

共有者全員（A・B・C・D）が**登記申請人**となり、**管理者**は、その**代理人**となって申請をすることになる。

- c 代理権限証明情報

⇒以下のア及びイが、代理権限証明情報となる

ア <u>過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報</u> （共有物の管理者を選任した共有者らの押印及び作成後3か月以内の印鑑証明書の添付がされたもの）となる。
イ <u>管理者が共有物について長期の賃借権等を設定したことに各共有者が同意したことを証する情報</u> （作成者の押印及び作成後3か月以内の印鑑証明書の添付がされたもの）

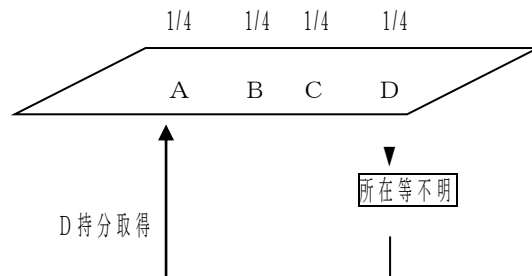
- d 共有物の管理者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者らの同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判があった場合における不動産登記の取扱い

⇒上記取扱いと基本的に同様であるが、当該裁判に関する確定裁判に係る裁判書の謄本は、過半数による決定により共有物の管理者を選任したことを証する情報を兼ねることができる

(5) 所在等不明共有者の持分の取得

① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他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

⇒ 裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者（所在等不明共有者）の持分を取得させる旨の裁判をすることができる（民262の2I）



この場合において、請求をした共有者が2人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。

② 上記①の請求をした共有者（A）に所在等不明共有者（D）の持分を取得させる裁判があり、当該裁判に基づいて当該持分移転登記の申請

a 当該持分を取得した共有者（A）は、当該所在等不明共有者（D）の代理人となる。

b 登記原因

⇒ 「年月日 民法第262条の2の裁判」

年月日：当該裁判が確定した日

※当該裁判がされた日ではない。

c 添付情報

ア 登記原因証明情報

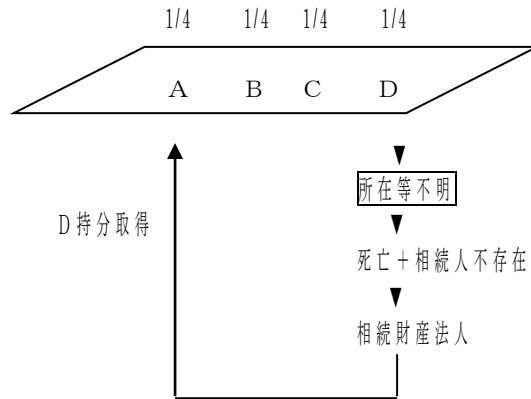
⇒ 裁判書謄本（確定証明書付）

イ 登記識別情報：不要

ウ 代理権限証明情報

⇒ 上記アの裁判書謄本（確定証明書付）が代理権限証明情報を兼ねる

- d 所在等不明共有者（D）が死亡していることは判明したが、戸（除）籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合
⇒ 当該持分移転登記の前提として、当該死亡した所有権の登記名義人（D）の相続財産法人名義への登記名義人表示変更登記をする必要がある



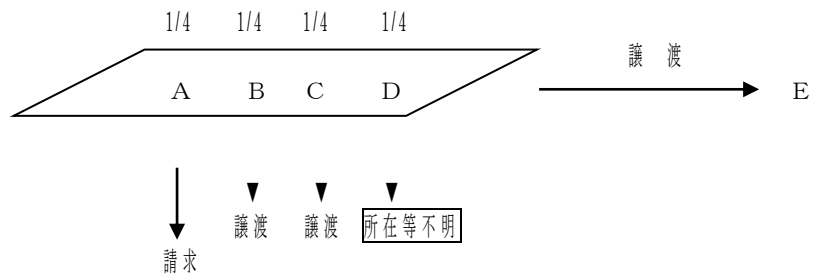
- ア 当該持分が相続財産法人に帰属する旨が記載された確定裁判に係る裁判書の謄本が、登記名義人表示変更登記の登記原因証明情報（氏名変更を証する情報）及び代理権限証明情報となる。

- イ 当該持分移転登記の申請は、所在等不明共有者（D）の相続財産法人が登記申請人となり、当該持分を取得した共有者（A）が、その代理人となって行うことになる。

(6) 共有不動産の所在等不明共有者の持分の譲渡権限の取得 (民262の3)

① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他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

⇒ 裁判所は、共有者 (A) の請求により、その共有者 (A) に、当該他の共有者 (所在等不明共有者 D) 以外の共有者の全員 (A・B・C) が特定の者 (E) に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者 (D) の持分を当該特定の者 (E) に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる (民262の3 I)



※前記 (5) の「共有不動産の所在等不明共有者の持分の取得」制度によって持分を取得し、その後、当該持分を含めて第三者に譲渡することで、共有者全員の持分全部を第三者に譲渡することはできるが、共有不動産全体を特定の第三者に譲渡することが予定されている場合にまで持分取得の裁判を利用するのは迂遠であるとの懸念が示され、この制度が設けられた。

所在等不明共有者の持分を譲渡する権限の付与の裁判の効力が生じた後 (裁判確定後) 2 か月以内にその裁判により付与された権限に基づく所在等不明共有者の持分の譲渡の効力が生じないときは、その裁判は、その効力を失う (非訟88Ⅲ)。ただし、この期間は、裁判所において伸長することができる (同ただし書)。

② 上記①裁判があり、当該裁判に基づいて所在等不明共有者（D）の持分全部の移転登記の申請

a 請求を行った共有者（A）は、当該所在等不明共有者（D）の代理人となる。

b 登記原因の日付は、当該裁判が効力を有する期間内（2か月以内）である必要がある。

※登記官は、当該登記原因の日付が当該裁判の確定後（当該裁判をした日を基準とするのではない。）2か月以内（裁判所による期間の伸長があったことを証する情報が提供された場合には、当該伸長された期間内）であるかを確認しなければならない。

これらの期間内でない登記原因の日付による登記の申請は、却下される（25⑬・令20⑧）

所在等不明共有者の持分全部の移転の登記の申請が上記期間内に行うことが要求されているわけではない。

c 添付情報

ア 登記識別情報：不要

イ 農地法の許可書：必要

ウ 代理権限証明情報

⇒ 裁判書謄本（確定証明書付）

d 所在等不明共有者（D）が死亡していることは判明したが、戸（除）籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合

⇒ 当該持分全部の移転の登記の前提として、当該死亡した所有権の登記名義人（D）の相続財産法人名義への登記名義人表示変更登記をする必要がある。

ア 当該持分が相続財産法人に帰属する旨が記載された確定裁判に係る裁判書の謄本が登記名義人表示変更登記の登記原因証明情報（氏名変更を証する情報）及び代理権限証明情報となる。

イ この持分全部移転登記の申請は、所在等不明共有者（D）の相続財産法人が登記申請人となり、請求を行った共有者（A）がその代理人となっていくことになる。

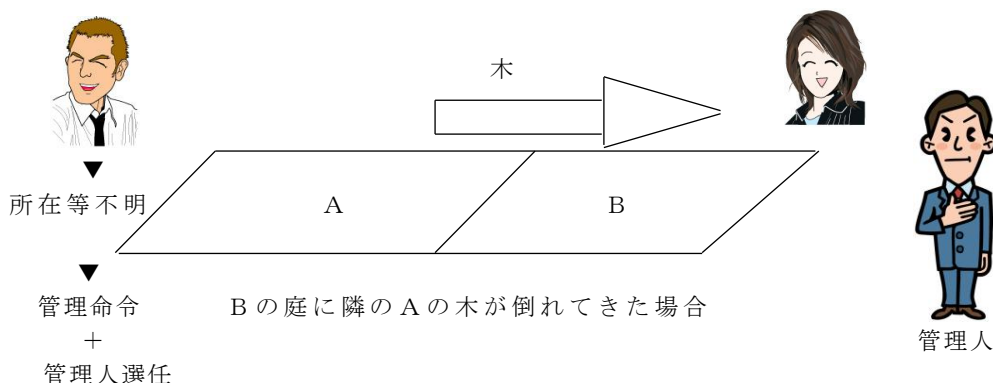
2 所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令

(1) 所有者不明土地管理命令の登記

① 所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土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、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土地の共有持分）について、必要があると認めるとき

⇒裁判所は、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）をすることができる（民264の2 I）

e x. 所有者不明土地上の樹木が倒壊した、又はその危険がある場合に、隣地所有者が所有者不明土地管理命令を請求し、選任された所有者不明土地管理人を相手に妨害排除請求・妨害予防請求を行う。
裁判所：申立てにかかる不動産所在地を管轄する地方裁判所（非訟90 I）



所有者不明土地管理命令がされた場合

⇒裁判所書記官が、職権で所有者不明土地管理命令の登記を嘱託しなければならぬ（非訟90 VI）

<所有者不明土地管理命令があった場合>

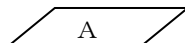
権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日 ・受付番号	権利者その他の事項
2	所有者不明土地 管理命令	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日 〇〇地方裁判所（支部）決定

- ② 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない（民264の2IV）



管理人

- ③ 所有権の登記名義人が死亡し、相続登記が未了である場合において、その相続人が所有者となった土地又は共有持分について所有者不明土地管理命令がされたとき
 ⇒所有者不明土地管理命令の登記をするためには、その前提として、相続登記をする必要がある



▼ ① 相続
B

② 所有者不明土地管理命令

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日 ・ 受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成○年○月○日 第○○○○号	原因 年月日売買 A

- a 相続登記の申請は、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分に係る相続人（B）が登記申請人となり、所有者不明土地管理人がその代理人となっていく。
- b この相続登記の申請では、裁判所に提出された戸籍関係書類の裁判所書記官の認証に係る謄本を相続を証する情報として取り扱うことができる。

c 代理権限証明情報

⇒以下のア又はイが、代理権限証明情報となる

ア 裁判所書記官の作成に係る所有者不明土地管理人の選任を証する書面及び印鑑証明書（当該管理人の印鑑が裁判所に提出された印鑑と相違ないことを証明する旨が選任を証する書面に記載してある） （共有に関する非訟事件及び土地等の管理に関する非訟事件に関する手続規則第14条）
イ 所有者不明土地管理命令の裁判書謄本

④所有者不明土地管理命令の登記は、所有権の処分の制限の登記に該当する。

所有者不明土地管理命令の登記の嘱託がされた土地に表題登記がない場合又は所有権の登記がない場合

⇒登記官は、職権で、表題登記及び所有権保存登記をしなければならない（不登76ⅡⅢ）

⑤登録免許税

上記④のとおり、処分の制限の登記として、不動産価額の4/1000

⑥裁判所は、所有者不明土地管理命令を変更し、又は取り消すことができる（非訟90Ⅸ）

また、裁判所は、管理すべき財産がなくなったときその他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者不明土地管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、所有者不明土地管理命令を取り消さなければならない（非訟90Ⅹ）

所有者不明土地管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分について、所有者不明土地管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない（非訟90Ⅶ）

<所有者不明土地管理命令が取り消された場合>

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日 ・ 受付番号	権利者その他の事項
<u>2</u>	<u>所有者不明土地管理命令</u>	<u>令和〇年〇月〇日</u> <u>第〇〇〇〇号</u>	<u>原因 令和〇年〇月〇日〇〇</u> <u>地方裁判所（支部）決定</u>
3	2番所有者不明土地管理命令抹消	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日〇〇 地方裁判所（支部）取消決定

(2) 所有者不明土地管理人の権限 (民264の3)

- ① 所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産（所有者不明土地等）の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する（民264の3Ⅰ）

※管理・処分対象財産に対する管理・処分権が土地所有者から剥奪され、所有者不明土地管理人に付与されることになる。
なお、所有者不明土地管理命令によって、土地所有者が直ちにその所有権を失うわけではない（この点、土地収用法による土地収用とは異なる）。

- ② 所有者不明土地管理人の権限の範囲 (民264の3Ⅱ)

a 保存行為

b 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

上記 **a b** の行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

ex. 管理対象財産の売却

- ③ 所有者不明土地管理人が、裁判所の許可を得て、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分を売却した場合の所有権移転登記申請

⇒当該土地又は共有持分に係る所有権の登記名義人が登記義務者となり、所有者不明土地管理人がその代理人となって、買受人と共同して行う

承諾を証する情報として、裁判所の許可に係る裁判書の謄本を添付する。

登記識別情報：不要

(3) 所有者不明建物管理命令の登記・所有者不明建物管理人の選任 (民264の8)

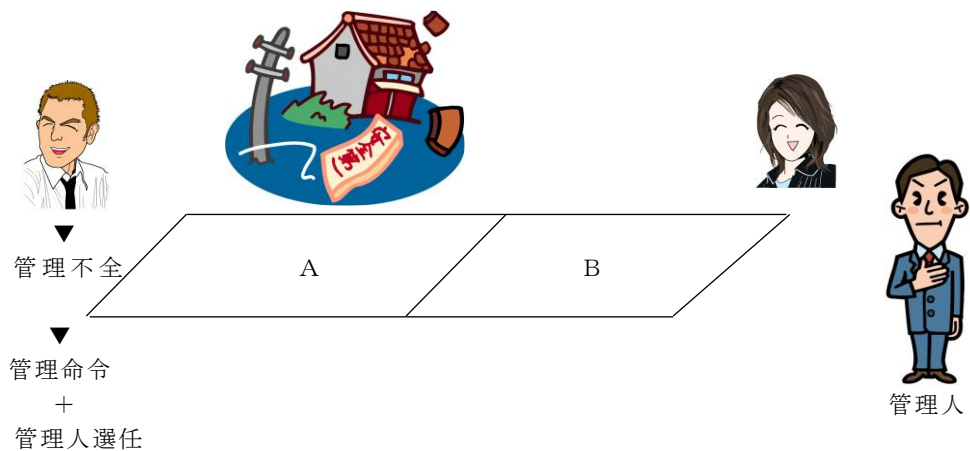
上記 (1) (2) と同様

3 管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令

所有者不明とはいえない（所有者の特定が可能で、その所在が判明している）土地・建物であっても、管理不全状態にあると認められる場合には、利害関係人の請求により、裁判所が管理命令を発出し、管理人に保存行為等をさせる制度

ex. 土地に設置された擁壁にひび割れ等が生じているが、土地の所有者がこれを放置しており、隣地に倒壊するおそれがある場合やゴミが不法に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る健康被害を生じさせている場合等において、管理不全土地管理人・管理不全建物管理人を通じて、土地建物の継続的な管理を図ることや土地建物の実際の状態を踏まえた適切な管理措置を講ずることが可能となる。

管理不全土地・建物管理命令についての登記制度は存在しない。



（１）管理不全土地管理命令・管理不全土地管理人の選任（民264の9）

- ① 所有者による土地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おいて、必要があると認めるとき
→裁判所は、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による管理を命ずる処分（管理不全土地管理命令）をすることができる（民264の9Ⅰ）

所有者不明土地管理命令と異なり、管理不全土地管理命令があった場合であっても、管理不全土地管理命令の登記はされない。

- ② 裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合には、当該管理不全土地管理命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない（民264の9Ⅲ）

(2) 管理不全土地管理人の権限 (民264の10)

- ① 管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産（管理不全土地等）の管理及び処分をする権限を有する（民264の10Ⅰ）

※所有者不明土地管理人と異なり、管理不全土地管理人に管理処分権限が専属するわけではない（所在等が判明しており、所有者自ら管理処分権を行使することが考えられるため）。したがって、管理不全土地等に関する訴えについては、管理不全土地管理人ではなく、土地所有者を原告又は被告とする（「物権法改正を読む」松尾P78）

ただし、土地所有者が管理不全土地管理人による土地の立入りを不当に拒む等、管理人の管理権を侵害した場合において、これを理由に妨害排除請求をするときは、自己の権利を行使するものであるから、当事者適格を有すると解されている。

② 管理不全土地管理人の権限の範囲 (民264の10Ⅱ)

a 保存行為

b 管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

上記 a b の行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。

e x. 管理対象財産の売却

管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分について裁判所が許可をするには、その所有者の同意がなければならない（民264の10Ⅲ）

※管理不全土地管理命令がされても、管理・処分対象財産の管理・処分権は管理不全土地管理人に専属するものではなく、土地の処分については所有者が判断すべきであるから。

同意します！



- ③ 管理不全土地管理人が、裁判所の許可を得て、管理不全土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分を売却した場合の所有権移転登記申請⇒当該土地又は共有持分に係る所有権の登記名義人が登記義務者となり、管理不全土地管理人がその代理人となって、買受人と共同して行う

承諾を証する情報として、裁判所の許可に係る裁判書の謄本を添付する。

※これとは別に「所有者の同意があったことを証する情報」の提供は要しない。

裁判所が許可をするには、所有者の同意がなければならないから。

登記識別情報：不要

(3) 管理不全建物管理命令・管理不全建物管理人の選任 (民264の14)

上記 (1) (2) と同様