

不動産の共有者が所在不明になったとき

みらい総合法律事務所 弁護士 小松 恒之

— より確かな不動産実務にお役立てください —



今回のご相談

当社でお付き合いのあるAさんは、親の相続で、Bさん、Cさんと共に3人で土地付き建物を取得し、各3分の1の割合で共有しています。建物は空き家であり、そろそろ外壁の大規模修繕を行いたいと考えているほか、将来的に第三者への売却も検討しています。しかし、Cさんが所在不明になっており、連絡をとることができません。AさんとBさんだけで大規模修繕や売却を行うことはできるのでしょうか？

【回答】

共有物の物理的な変化を伴う大規模修繕や共有物の売却をするためには、現行民法上、共有者全員の同意が必要とされています。そのため、Cさんの同意を得られない場合にこれらを行うことはできません。しかし、令和3年法律第24号による改正後の民法（令和5年4月1日施行。以下「改正民法」といいます）のもとであれば、Cさんが所在不明であっても大規模修繕や売却を行うことができる場合があります。

【解説】

1 所有者不明土地に関する法改正等

昨今、所有者不明土地（不動

産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明しても所在不明で連絡がつかない土地）の対応が問題となっています。そこで、所有者不明土地・建物の発生を防止するとともに、これらの活用を促進するため、令和3年4月21日に次の法律の制定が行われました（令和3年法律第24号、同第25号）。

- ① 不動産登記法の改正（相続登記の義務化等）
- ② 相続土地国庫帰属法の制定（相続した土地の国庫帰属を申請する制度の設置）
- ③ 民法の改正（共有物の円滑利用等）

2 改正民法における共有制度

改正民法では、所有者不明土地・建物をはじめ不動産の活用を促進するため、さまざまな改正が行われました。本稿では、紙幅の都合上、主に共有物の

利用・処分に関する改正事項を取り扱います。

(1) 共有物の「変更」の考え方

共有物を取り扱うにあたっては、共有物への影響が大きい行為は、多くの共有者の同意を得なければなりません。具体的には、次の3つの区分があります。

① 変更

共有物を物理的に改変する行為（増改築等）、共有物を処分する行為（売却、抵当権設定等）↓共有者全員の同意が必要（改正民法251条（現行民法251条））

② 管理

共有物の変更を伴わない利用、改良等（設備の改良、賃貸借の解除等）↓共有者の持分価格の過半数の同意が必要（改正民法252条1項（現行民法252条本文））

③ 保存行為

共有物の現状を維持する行為（補修、公租公課の支払等）↓共有者がそれぞれ単独で行うことができる（改正民法252条5項（現行民法252条ただし書））

このうち、「変更」について、改正民法では「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」であれば共有者全員の同意を得る必要がないと定めています。

さんとBさんの同意（合計3分の2の同意）で行うことができます。

次に、共有物の売却について、現行民法では共有物の「変更」に等しいため共有者全員の同意を得なければなりません。改正民法でもこの点は変わりませんが、Aさんおよび（又は）BさんがCさんの持分を取得する制度や、AさんおよびBさんが持分全部を（Cさんの持分も併せて）特定の者へ譲渡する制度を利用することによって、第三者への共有物の売却を実現することができるようになります。

— より確かな不動産実務にお役立てください —



共有者は、裁判所の決定を得ることにより、所在不明共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えること（あるいは、所在不明共有者以外の共有者の持分価格の過半数で共有物の管理に関する事項を決すること）ができます（改正民法251条2項、252条2項）。

るため、共有者の持分価格の過半数の同意をもって行うことができます。「その形状又は効用の著しい変更を伴わない」変更の例として、法務省は、砂利道のアスファルト舗装、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事を挙げています（参考資料リンク参照）。

(2) 共有者の一部に所在不明者がいる場合

前述のとおり、共有物の変更または管理を行うためには一定の共有者の同意を得る必要があります。他方で、共有者の一部が所在不明となっており、同意を得られない場合があります。改正民法では、こうした場合に次の制度を新設しています。

① 所在不明共有者の同意に関する裁判手続

共有者は、裁判所の決定を得ることにより、所在不明共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えること（あるいは、所在不明共有者以外の共有者の持分価格の過半数で共有物の管理に関する事項を決すること）ができます（改正民法251条2項、252条2項）。

② 所在不明共有者の持分の取得制度

共有者は、裁判所の決定を得ることにより、所在不明共有者の持分に相当する金銭を供託した上で、その持分を取得することができます（改正民法262条の2）。

③ 所在不明共有者の持分の譲渡制度

共有者は、裁判所の決定を得ることにより、所在不明共有者以外の全員が特定の者に持分全部を譲渡することを停止条件として、所在不明共有者の持分をその特定の者に譲渡することができます（民法262条の3）。

ここまでは主に所在不明共有者がいる場合でも円滑に共有物を利用するための方法をご紹介しましたが、この他にも共有に関してさまざまな改正が行われています。一例を挙げると次のとおりです。

(3) その他の共有に関する改正事項

ここまでは主に所在不明共有者がいる場合でも円滑に共有物を利用するための方法をご紹介しましたが、この他にも共有に関してさまざまな改正が行われています。一例を挙げると次のとおりです。

① 共有物の管理は共有者の持分価格の過半数の同意で行うことができます

共有物を使用している共有者が特別の影響を受ける場合には、その承諾を得なければなりません（改正民法252条3項）。

② 共有者は、持分価格の過半数の同意により、共有物の管理者を選定することができます（民法252条の2）。

3 ご相談のケースについて

外壁の大規模修繕は、一般に共有物の物理的な変化を伴う行為にあたるため、現行民法上は共有物の「変更」として共有者全員の同意を得なければなりませんと考えられます。一方、改正民法では、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」に該当すれば、共有者の持分価格の過半数の同意、すなわちA

その他、本稿では紹介しきれない改正事項もありますので、法務省のホームページ等（参考資料リンク参照）から情報収集を行うようにしましょう。

参考資料

●改正民法の概要

本稿で取り上げた共有物に関する改正以外にも、次の改正が行われています。

- (1) ライフラインの引込等で他人の土地を使用する場合の制度隣地から水道管を引き込まなければならない場合等、ライフラインの設置・利用にあたり隣地を使用する際の権利調整について、民法の規律が明確化・追加されます。
- (2) 所有者不明又は管理不全の土地・建物の管理制度所有者不明の土地・建物や管理不全に陥っている土地・建物について、裁判所に管理人を選任してもらうことができる制度です。
- (3) 遺産分割制度の見直し相続が開始してから10年以上にわたり遺産分割が行われない場合には、原則として、寄与分や特別受益等の具体的相続分を主張することができなくなります。この他にも、これまでの相続制度が一部改正されています。

●法務省民事局 「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

<https://www.moj.go.jp/content/001377947.pdf>