

## “負動産”と相続

2020年4月2日

(はじめに)

わが国社会は少子高齢化が急速に進んでおり、今後人口も減少していくことが確実である。人口が減少するという事は、戸建住宅や分譲マンションに代表される非業務用の不動産に対する需要は減退し、その価値は低下することになる。特に地方や大都市圏周縁部においては、買い手や借り手が見つからない居住用不動産等が増えていくことは確実であり、すでに空き家空き地問題として顕在化しているケースも少なくない。すなわち、このような収益を全く生まず管理コストや税負担のみかかる不動産、すなわち「負動産」の増加は、ある意味不可避であると考えられる。

他方、高齢者が増えることにより、その死亡による相続の件数は増加し、少子化に伴いその際の相続人の数は減少する。高齢者の中には負動産を所有している者も少なくないが、相続人としては当然ながらそのような不動産を承継することを渋ることになる。

本稿は、このように負動産の所有者が死亡した場合に生じるケースについて、相続法・不動産登記法に即した形で整理し、そこにある課題を明確化しようとするものである。なお、現在法制審議会において所有者不明土地等対策としての民法・不動産登記法の改正に向けた検討が進められていることから、併せて現時点での法制審議会での検討内容についても簡単に触れてみた。

内容をわかりやすくする意味で、次のような事例を想定する。

- ・負動産甲の所有者 X は、既に配偶者とは死別している。
- ・〇年〇月〇日、X は死亡。相続人として X の子 A、B、C がおり、いずれも X の死亡後直ちに自らが相続人となったことを認識した。

以下では、1. X が遺言を残さず A、B、C の相続放棄もなかった場合、2. X が遺言を残していた場合、3. A、B、C すべてが相続放棄を行った場合の 3 つのケースに分けて検討を進めていく。

(被相続人に遺言はなく、相続人による相続放棄もなかった場合)

X は遺言を残しておらず、A、B、C のいずれも相続の承認・放棄等を行わぬまま X の死後 3 か月が経過した。相続放棄が可能なのは、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 か月以内であることから(民法第 915 条)、A、B、C いずれも相続放棄は不可能となったことになる。この場合においては、次の 3 パターンが想定される。

1-① 相続人間での遺産分割協議等<sup>1</sup>が成立する場合

A、B、C 間において遺産の分割の協議(民法第 907 条第 1 項)が行われ、その結果負動産甲は C が取得す

<sup>1</sup> 遺産分割の手法としては、協議分割のほか、調停分割(家事事件手続法第 244 条・別表第 2 の 12)、審判分割(民法第 907 条第 2 項)がある。以下では、協議分割を念頭において議論を進めていく。

ることになったというような場合である。民法が想定している原則的な相続パターンである。A、B、C はいずれも負動産甲を引き受けたくないのであるが、相続財産として他に相当額の金融資産がある、あるいは市場価値のある不動産乙があるといったケースであれば、これらの財産の配分が遺産分割協議を行う誘因となるものと考えられる。例えば、C は、不動産乙を取得することにより負動産甲の引受けも承諾するといったパターンである。

C は、不動産甲・乙について、法定相続分による登記がなされていない場合には、相続による所有権移転の登記として、遺産分割協議書等を添付情報とし、単独で所有権移転の登記を申請することができる(不動産登記法(以下「不登法」という。)第 63 条第 2 項)<sup>2</sup>。もし不動産甲・乙について法定相続分による登記がなされていた場合(1-②参照)には、持分を失う A、B が登記義務者、持分を取得する C が登記権利者として、(相続ではなく)遺産分割による所有権移転の登記を共同で申請することになる(不登法第 60 条)<sup>3</sup>。

ちなみに、遺産は、一部分割も可能である(民法第 907 条第 1 項)<sup>4</sup>。したがって、上の例でいえば、金融資産や不動産乙など負動産甲以外の相続財産のみについて遺産分割協議を行い、負動産甲については取得者を決めずにあえて放置するといった対応もあり得ないわけではない<sup>5</sup>。この場合は、次の 1-②③の場合と同様な問題が生じることになる。

なお、法制審議会においては、法定相続分による登記がなされた後の遺産分割による登記を更正の登記として位置づけた上で、登記権利者単独での登記申請が可能とする方向で検討が進められている<sup>6</sup>。

## 1-② 法定相続分による共有名義の移転登記がなされたが、遺産分割は行われぬ場合

相続人は、相続開始の時から、被相続人に属した一切の権利義務を承継する(民法第 896 条)。そして、相続人が複数いるときは、相続財産は各自の相続分に応じて共有となり(民法第 898 条)、物権法上の共有に関する規定(民法第 249 条～)が適用されることになる<sup>7</sup>。したがって、負動産甲は、A、B、C による持分 3 分の 1 ずつの共有状態にあることになる。この場合、A、B、C は、負動産甲について、共有物の保存行為(民法第 252 条ただし書)として、それぞれ単独で所有権移転の登記を申請することができる<sup>8</sup>。

ただし、ここでの共有状態は、相続財産を構成する個別財産の帰属・承継に関して暫定的なものであり、遺産分割を経て初めて相続財産を構成する個々の権利義務が終局的かつ個別的に個々の共同相続人に帰属するものとされる<sup>9</sup>。もっとも、共同相続人はいつでも遺産分割協議を行うことができ(民法第 907 条第 1 項)、各相続

<sup>2</sup> 山野目章夫「不動産登記法[第 2 版]」(商事法務 2020 年)(以下「山野目」という。)p317、昭和 19 年 10 月 19 日付け法務省民事甲第 692 号民事局長通達。なお、対象不動産を共有とする遺産分割協議が成立した場合も共有者の 1 人が単独で所有権移転の登記を申請できる(登記研究 553 号 p134)。

<sup>3</sup> 山野目 p317～318。

<sup>4</sup> 2017 年 7 月に公布された改正民法により遺産の一部分割が可能であることが明示された。ただし、実務上は改正前から遺産の一部分割は行われており、この改正はこれまでの実務の取扱いを明文化したものとされる(堂園幹一郎・野口宣大(編著)「一問一答新しい相続法」(商事法務 2019 年)(以下「堂園・野口」という。)p90～91)。

<sup>5</sup> 一部分割が行われる場合としては、相続財産の一部について訴訟提起等がなされており相続人間で争いのない財産については先に分割したいという希望がある場合や不動産の帰属については調整に時間がかかるが預貯金については法定相続分で分割したいという希望がある場合が想定されている(堂園・野口 p89)。したがって、このような対応は一部分割の趣旨に適合しているとは必ずしもいえないが、(審判分割等の場合はともかく)協議分割としての効力を否定することは困難であろう。

<sup>6</sup> 「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」(法制審議会民法・不動産登記法部会 令和元年 12 月 3 日)(以下「中間試案」という。)p33。同試案においては、他の相続人の相続放棄による所有権取得、特定財産承継遺言による所有権取得、相続人が受遺者である遺贈による所有権取得についても同様の手続が検討されている。なお、現在の登記実務上は、遺産分割については所有権の移転の登記を、その他の場合については所有権の更正の登記を共同で申請することとされている(「法制審議会民法不動産登記法部会資料 8 不動産登記制度の見直し(1)」(令和元年 7 月)p7～9)。

<sup>7</sup> 潮見佳男「詳解相続法」(弘文堂 2018 年)(以下「潮見」という。)p141、最判昭 30.5.31 民集 9-6-793。

<sup>8</sup> 山野目 p316～317。

<sup>9</sup> 潮見 p137。

人が有する遺産分割請求権は消滅時効にかからない<sup>10</sup>。A、B、Cは、いずれも負動産甲を引き受けたくないわけであるから、他に取り立てて相続財産がなければ遺産分割協議を行わず放置される公算が強い。少なくとも現時点での所有者が公示されているという点では、次の1-③よりはましともいえるが、不動産管理の側面からいうとA、B、Cの共有というのはあまり望ましい状況ではない。

すなわち、負動産甲を短期的に第三者に使用させる場合や改良を加える場合については、共有物の管理として共有者の持分の過半数の同意が必要であり(民法第252条本文)、売却、用益物権・担保物権の設定や長期の賃貸<sup>11</sup>、大規模な改造や用途変更には、共有物の変更として共有者全員の同意が必要となる(民法第251条)。したがって、共有物であること自体が柔軟かつ効率的な不動産の管理・運用の阻害要因となり得ることになる。さらに、現行法ではどこまでが共有物の変更でどこまでが管理に当たるかがあいまいであり、事実上共有者全員の同意をとらざるを得ない運用がなされることで不動産の円滑な運用に支障を来している面もある<sup>12</sup>。また、A、B、Cが死亡しそれぞれ複数の相続人が負動産甲の持分を相続すれば、共有者の数も多数になり、かつ、各自の持分割合も異なるといった事態も想定され、ますます共有者全体での意思決定が煩雑化することになる。

なお、法制審議会においては、遺産分割について期間制限を設けることの是非について検討がなされるとともに、遺産分割手続の申立てがなされないまま長期間(10年又は5年)が経過した場合、共同相続人は具体的相続分の主張をできないこととし、相続財産の分割は法定相続分(指定相続分がある場合は指定相続分)によることとすることが提案されている<sup>13</sup>。また、共有物の管理については、民法第251条本文に基づき過半数で賃借権その他使用権を設定した場合には当該使用権の期間を一定期間(通常土地の使用権であれば5年)に限定するとともに、遺産共有における遺産の管理においても同様の規律を設けることが提案されている<sup>14</sup>。

### 1-③ 相続登記を行わず被相続人名義のまま放置される場合

1-②で述べたとおり、相続人が複数いれば、相続財産は相続開始と同時にこれらの相続人の各自の持分に応じた共有となる。Xの死亡により、負動産甲は、A、B、Cの持分3分の1ずつの共有になっているのであり、これは登記名義がXのままであっても変わることはない。ただ、A、B、Cはいずれも負動産甲の引受けを渋っているのであるから、3分の1の持分であっても負動産甲の所有者として登記上明らかになることを容認しないかもしれない。あるいは、そもそもA、B、Cとも負動産甲に全く関心がなく、わざわざ法定相続分での移転登記を申請するといった発想自体ないかもしれない。市場価値のない不動産であるから、A、B、Cの債権者による移転登記の代位申請(民法第423条の7・不登法第59条第7号)も期待できず、結局負動産甲の登記名義はXのまま放置され、将来的に所有者不明土地等となるリスクを抱えることとなる。

なお、法制審議会においては、相続登記申請の義務づけや相続人申告登記(仮称)の創設が提案されており<sup>15</sup>、相続登記の懈怠を防ぐ方向で検討が進められている。また、新たな財産管理制度として、相続人が数人ある場合において、必要であると認めるときは<sup>16</sup>、家庭裁判所が、遺産分割までの間、利害関係人又は検察官の請求

<sup>10</sup> 潮見 p276。

<sup>11</sup> 共有物の賃貸については、共有物の管理に当たるとする判例もあるが(最判昭39.1.23 集民71-275)、例えば借地借家法の適用対象となる賃貸借などは長期で更新拒絶も難しく持分権に対する大きな制約となるため、共有物の変更にと考えられる(松岡久和「物権法」(成文堂 2017年)p48)。

<sup>12</sup> 「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の補足説明」(法務省民事局参事官室・民事第二課令和2年1月)(以下「中間試案補足説明」という。)p3。

<sup>13</sup> 中間試案 p24~27。

<sup>14</sup> 中間試案 p1~2・p23。

<sup>15</sup> 中間試案 p30~32。なお、相続人申告登記とは、所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記によって行うものであり、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とし、その持分は登記事項としない。

<sup>16</sup> 「必要があると認めるとき」としては、例えば相続財産たる不動産が荒廃しつつあり、相続人が保存行為をしないためにその物理

によって、相続財産管理人の選任その他相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる制度について検討がなされている<sup>17</sup>。

なお、A、B、Cのうち1～2名が相続放棄をした場合についても、法定相続分を相続する者が存する点で、A、B、Cいずれも相続を放棄しなかった場合と基本的には同様である。ただし、相続人が1名のみとなった場合については、原則として遺産分割協議等は不要となるとともに法定相続分での登記が終局的な権利帰属を示していることになる。

#### (被相続人が遺言を残していた場合)

Xが負動産甲に関して遺言を残していた場合である。遺言による相続財産の承継としては、相続分の指定(民法第902条)、遺産分割方法の指定(民法第908条)、包括遺贈及び特定遺贈(民法第946条)の4類型があるが、このうち相続分の指定と包括遺贈<sup>18</sup>については、特定財産の帰属に係る効果は生じず、法定相続人に対する効果は遺言がない場合の法定相続分の効果と同様である。例えば、Aの相続分は2分の1、BとCの相続分はそれぞれ4分の1とするという相続分の指定に係る遺言があったとしても、遺産分割手続を経る前は負動産甲についてその持分がAは2分の1、B及びCはそれぞれ4分の1となるに過ぎない。したがって、これらの場合に生じる論点は、前章にて取り上げたところと変わるところがなく、ここでは取り上げない。

#### 2-① 被相続人が不動産を特定の相続人に遺贈した場合

Xが「不動産甲をAに譲る」といった遺言を残していた場合である。遺言の効力は遺言者の死亡の時から効力を生ずるゆえ(民法第985条第1項)、Aは相続開始とともに負動産甲の所有権を取得することになる。所有権移転の登記は、遺贈による登記としてA、B、C共同で(遺言執行者がいる場合には遺言執行者とAの共同で)申請することになる<sup>19</sup>。

もっとも、Aは負動産甲を引き受けたくないわけである。遺贈は、遺言者の死亡後いつでも放棄可能であるから(民法第986条第1項)、受遺者Aは、この遺贈を放棄して自らが負動産甲の持分全てを保有する事態を回避することが可能である。また、B、CとしてはAがこの遺贈を放棄するか否かが不明では自らの地位も不安定のままであるから、B、Cは遺贈義務者として<sup>20</sup>Aに対して相当な期間を定めて遺贈の承認又は放棄すべき旨の催告をすることができる。そして、受遺者Aがその期間内にB、Cに対してその意思を表示しない場合には、遺贈を承認したものとみなされることになる(民法第987条)。

Aが遺贈を放棄すれば、遺贈の効力はXの死亡時に遡って失われることになり(民法第986条第2項)、前章と同じケースとなる。

なお、法制審議会においては、相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転登記については、登記権利者たる受遺者が単独で申請できるようにする方向で検討が進められている<sup>21</sup>。

#### 2-② 被相続人が不動産を特定の相続人に相続させる旨の遺言を残した場合

Xが「不動産甲をAに相続させる」という遺言を残していた場合である。一見すると①の特定遺贈と同じように

---

的状況や経済的価値を維持することが困難であるときなどを想定している。

<sup>17</sup> 中間試案 p16～17。

<sup>18</sup> 相続人に対する包括遺贈は、相続分の指定と解すればよいとされる(内田貴「民法IV 補訂版 親族・相続」(東京大学出版会 2004年) p503)。

<sup>19</sup> 山野目 p319。

<sup>20</sup> 潮見 p477。

<sup>21</sup> 中間試案 p32～33。



みえるが、実務・判例においては、このような「特定の遺産を相続させる」旨の遺言(いわゆる「相続させる遺言」)は、特定遺贈と解すべきではなく、「遺産分割方法の指定」として位置づけるべきであり、遺産の一部の分割がなされたと同様の遺産の承継関係を生ぜしめ、被相続人死亡時直ちに当該相続人が当該遺産を承継し、遺産分割協議・審判を経る余地はないとされている<sup>2223</sup>。そして、2019年7月の民法改正により、このような「相続させる遺言」に係る実務・判例が、「特定財産承継遺言」として民法の条文に取り込まれた(民法第1014条第2項)<sup>24</sup>。

したがって、Aは相続開始と同時に負動産甲を取得することになる。相続による権利移転であるから、Aは単独で負動産甲の所有権移転の登記を申請することができる(不登法第63条第2項)<sup>25</sup>。もっとも、Aは負動産甲を引き受けたくないわけである。特定遺贈ではないため、負動産甲のAへの所有権移転のみを放棄することはできない。Aが負動産甲を引き受けずに済ませようとするなら、Aは3か月の熟慮期間内に相続を放棄するか、遺産分割協議においてB又はCに負動産甲を引き受けてもらうしかないことになる。後者は、B、Cも負動産甲の引受けを渋っている以上、何らかの対価を提供するなどしない限りは実際には難しいであろう。相続の放棄についてはAの単独行為であり、家庭裁判所に申述することにより行うことが可能である(民法第938条)。相続放棄によりAは初めから相続人ではなかったことになり(民法第939条)、例えば相続財産として他に金融資産があった場合でもその資産を相続することはできなくなる。逆にいえば、相当額の金融資産や市場価値の高い不動産も相続財産に含まれる場合においては、XとしてAに負動産甲を引き継いでもらいたいと考えるのであれば、「相続させる遺言」を活用するのも一法ということになる。法定相続分を超える金融資産等と抱き合わせで「相続させる遺言」を行えばより確実ということになる。

Aが相続を放棄した場合には、前章にて触れたとおり負動産甲はとりあえずB、Cの共有となり、遺産分割協議等を経て所有者が確定することになる(B、Cも相続を放棄した場合については、次章参照。)

### (相続人全員が相続を放棄した場合)

相続人は、相続財産を負債も含めて全面的に承継するか(単純承認)、財産の承継を全面的に否定するか(相続放棄)、相続した資産の範囲内で債務等の責任を負うか(限定承認)、いずれかについて選択の自由が保障されている<sup>26</sup>。相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内にこの選択権を行使しなければならず(民法第915条第1項)、選択をしなかった場合には、単純承認したものとみなされる(民法第921条第2号)。相続放棄と限定承認については、家庭裁判所にその旨申述しなければならない(民法第938条・第924条)<sup>27</sup>。

#### 3-① A、B、Cいずれも相続放棄し、他に相続人がいない場合

A、B、Cがいずれも相続を放棄した場合においては、Xの直系尊属が存命ならば、直系尊属が相続人となり、存命の直系尊属がいない場合には、Xの兄弟姉妹又はその代襲者が相続人となる(民法第889条)。直系尊属又は兄弟姉妹若しくはその代襲者もいない場合、あるいはそれらの者も相続を放棄した場合には、相続人不存

<sup>22</sup> 最判平 3.4.19 民集 45-4-477。

<sup>23</sup> ただし、共同相続人の全員の合意により当該遺言と異なる合意(協議分割等)をすることは、相続人間での贈与・交換の合意が含まれた合意として有効である(潮見 p296)。

<sup>24</sup> 民法の条文への取込みに当たっては、重要な点で判例・実務の取扱いを変更した部分もある。詳細については、拙稿 2019年5月31日付けリサーチ・メモ『「相続させる遺言」と改正相続法』([http://www.lij.jp/news/research\\_memo/20190531\\_8.pdf](http://www.lij.jp/news/research_memo/20190531_8.pdf))を参照されたい。

<sup>25</sup> 山野目 p318～319。

<sup>26</sup> 二宮周平「家族法 第5版」(新世社 2019年)(以下「二宮」という。) p330。

<sup>27</sup> 家庭裁判所への申述を避けるため、遺産分割協議書において特定の相続人がほとんどの資産を取得しその他の相続人は実質的に資産を取得しない形をとる「事実上の相続放棄」も多い(二宮 p340)。

在ということになる。Xに負動産甲以外に特に資産がない場合等には、このような事態も当然想定される。

人が死亡したが、相続人のあることが明らかでないときには、相続財産は法人となる(民法第 951 条)。この「相続人のあることが明らかでないとき」には、相続人全員が相続を放棄した結果相続人がいなくなる場合を含む<sup>28</sup>。したがって、上記の場合、負動産甲の所有権は相続財産法人に帰属することとなる。この場合、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し(民法第 952 条第 1 項)、相続財産管理人は、所有権登記名義人氏名を相続財産法人に変更する登記を申請する。この登記は付記登記によりなされる<sup>29</sup>。その後、相続債権者及び受遺者に対する弁済手続(民法第 957 条)、相続人の捜索手続(民法第 958 条)、特別縁故者に対する相続財産分与手続(民法第 958 条の 2)を経た上で、残余財産は国庫に帰属することになる(民法第 958 条の 3)<sup>30</sup>。

ただし、ここでの相続財産管理制度は、相続財産の清算を目的とするものであるため、手続が重くコストがかかり、相続財産の適切な管理のために利用しようにも事実上利用できない場合があるといわれる<sup>31</sup>。実際、Xに負動産甲以外に特に資産がないような場合において、A、B、C が費用を支払ってまで相続財産管理人の選任を申し立てるといようなことは想定しづらいであろう<sup>32</sup>。となると、A、B、C その他相続人全員の相続放棄後、負動産甲は、登記上 X 名義のまま放置されるという事態となる公算が強いことになる。相続人はいるが、相続登記を行わず被相続人名義のまま放置される場合(1-③)と類似してはいるが、所有者としての責務を負うべき者がそもそも存しないという意味では、1-③の場合よりもさらに深刻なケースであるともいえよう。

もっとも、相続人は、相続を放棄してしまえば相続財産の管理に係る責任を全て免れるわけではない。相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産と同一の注意をもって、相続財産の管理を継続しなければならない(民法第 940 条)。ただし、この条文は、次順位の相続人が相続財産の管理を始めることができるまでの管理について定めたものである。法定相続人全員が相続放棄をして相続人がいない場合にも適用されるかは明らかでない<sup>33</sup>。

なお、法制審議会においては、民法第 952 条の相続財産管理人の選任の申立てとは別に、清算を目的としない相続財産保存のための相続財産管理制度の導入が提案されている<sup>34</sup>。また、民法第 952 条以下の清算手続の合理化を図るとともに、相続を放棄した者が相続放棄時に相続財産を現に占有している場合には、相続人又は相続財産法人に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産の保存義務を負うとの規律を設けることについて検討がなされている<sup>35</sup>。

なお、以上のケースについて、登記の有無も含めて整理したのが次の表である(表 1)。実際には、遺言があるにもかかわらず遺産分割協議により遺言とは異なる遺産分割がなされる場合、相続放棄により相続人が 1 名とな

<sup>28</sup> 潮見 p97。

<sup>29</sup> 昭和 10 年 1 月 14 日民甲 39 号局長通達、不動産登記規則第 3 条第 1 号。なお、この場合の登記名義の記載は、「亡 X 相続財産」となる。

<sup>30</sup> ただし、国庫への引継ぎについては、ハードルが高くなかなか引き取ってもらえないといった事情もあるようである(「法制審議会民法・不動産登記法部会第 8 回会議議事録」(令和元年 10 月)p40)

<sup>31</sup> 中間試案補足説明 p84。

<sup>32</sup> 多くの家庭裁判所では、民法第 952 条の相続財産管理人の選任申立てには、予納金 100 万円が必要という運用がなされており、相続放棄者が自ら進んで相続財産管理人の選任を申し立てるといのは、余程のことがない限り期待できないという(「法制審議会民法・不動産登記法部会第 4 回会議議事録」(令和元年 6 月)p29)。

<sup>33</sup> 中間試案補足説明 p90。適用されるとする見解として、潮見佳男(編)「新注積民法(19)」(有斐閣 2019 年)p700[常岡史子]。相続放棄者も利害関係人として相続財産管理人の選任請求ができ、相続財産管理人が選任されれば、相続放棄者の管理義務は終了するとされる。

<sup>34</sup> 中間試案 p17~18。清算を目的から外すことで、簡易な手続で低コストの相続財産管理制度を設ける趣旨である。

<sup>35</sup> 中間試案 p18~19。

り遺産分割協議が不要となる場合、法定相続人以外の者に包括遺贈がなされていた場合など表 1 ではカバーしきれないケースも存する。

表 1. 負資産の相続とそれに伴う登記のパターン一覧

	遺言・全員の相続放棄・遺産分割協議の有無			登記の有無				
	遺言	全員の相続放棄	遺産分割協議	法定相続分	終局的権利帰属	相続財産管理人による相続財産 法人登記		
1	なし	なし	あり	なし	あり	—	1-①	
2	なし	なし	あり	あり	あり	—	1-①	
3	なし	なし	なし	あり	—	—	1-②	
4	なし	なし	なし	なし	—	—	1-③	
5	遺贈あり	なし	なし	あり	あり	—	2-①	
6	遺贈あり	なし	なし	なし	あり	—	2-①	
7	遺贈あり	なし	なし	あり	なし	—	2-①	
8	遺贈あり	なし	なし	なし	なし	—	2-①	
9	遺贈あるが、放棄	なし	→1～4のパターンへ					
10	相続させる遺言あり	なし	なし	あり	あり	—	2-②	
11	相続させる遺言あり	なし	なし	なし	あり	—	2-②	
12	相続させる遺言あり	なし	なし	あり	なし	—	2-②	
13	相続させる遺言あり	なし	なし	なし	なし	—	2-②	
14	相続させる遺言あるが、相続放棄	なし	→相続放棄者を除き1～4のパターンへ					
15	—	あり	—	—	—	あり	3-①	
16	—	あり	—	—	—	なし	3-①	

### (問題の所在)

X が死亡し相続が開始された後の負資産甲の権利関係については、a) 甲の所有者が確定している場合、b) 甲の所有者は一応明らかであるが遺産分割協議等による変動もあり得る場合、c) 甲の所有者が実質的に存しない場合に分けられる。また、それぞれの場合について、その旨の登記がなされている場合となされていない場合とが想定できる(表 1 参照)。

既に挙げたケースのうち、1-①、2-①で遺贈を承認した場合、2-②で相続放棄をしなかった場合は、a) 甲の所有者が確定している場合に該当し、1-②、1-③は、b) 甲の所有者は一応明らかであるが遺産分割協議等による変動もあり得る場合に相当し、3-①は、c) 甲の所有者が実質的に存しない場合に当たる。

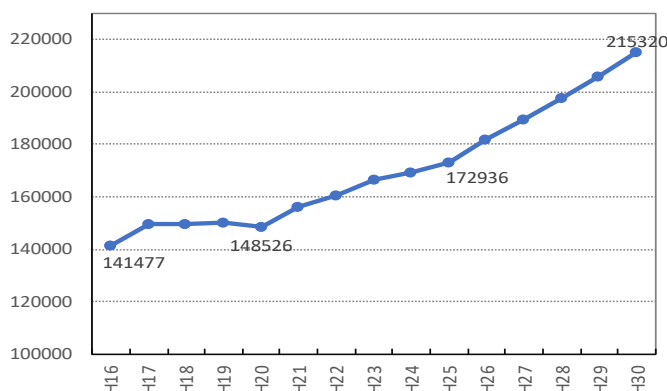
これらのうち、特に問題なのが、法定相続分での共有のまま放置し登記もなされていないケース(1-③)と相続財産法人名義となっているがその旨の登記がなされていないケース(3-①で相続財産管理人が選任されていない場合)であろう。前者については将来的に所有者不明土地となる懸念が大きく、後者についてはそもそも管理責任を負うべき所有者もこれに代わる相続財産管理人もいない。いずれも最低限の管理もなされずに放置される可能性が高く、権利関係の明確化の面でも不動産の適正な管理の面でも問題が多いと考えられる。特に後者については、所有者が見当たらないという状況になるまでの期間が一般的な所有者不明土地に比べはるかに短いこと、今後増える高齢者の死亡とそれに伴う相続放棄によりその件数が急増するおそれがあること(図 1)から、早急に対応を検討する必要があるのではないかと考える<sup>36,37</sup>。

<sup>36</sup> 相続人全員が相続放棄をした場合については、今回の法制審議会では相続財産管理制度に見直しの側面のみからの検討にとどまっているが、不動産業の業界団体からの意見書では、冒頭に「今回の審議会の議題としては取り上げられていないが、」と断り書きを入れつつ課題として挙げており、不動産業界もかなり問題意識を有しているようである(「所有者不明土地問題解決に向けた民法・不動産登記法の見直しに関する意見」(一般財団法人不動産協会 法制審議会民法・不動産登記法部会第 12 回会議資料)p1)。

<sup>37</sup> なお、負財化した土地について相続人全員が相続放棄した場合の問題状況に関する分析として、吉田克己「土地所有権放棄・相続放棄と公的主体による土地の受入れ」(土地総合研究 26-3 2018 年)p33～36。

もちろん、遺言に基づく所有権移転がなされた場合や遺産分割協議等が成立した場合であっても、それに基づく所有権移転に係る登記がなされずに放置されれば将来的に所有者不明土地等となる懸念が残るわけであり、速やかに登記がなされるような措置を講じる必要がある。

図 1. 相続放棄の申述の受理件数の推移(年度ベース)



注)平成 30 年度の家庭裁判所での相続放棄の申述の受理件数は、平成 16 年度の約 1.52 倍になっている。このうち相続財産に不動産が含まれる場合で相続人全員が相続放棄したケースがどの程度あるかは不詳であるが、増加傾向にあることは間違いないであろう。  
資料:司法統計より作成。

#### (むすび)

以上、「負動産」に相続が発生した場合において、どのようなケースが想定され、どのような懸念があるかに関して概略的に示してみた。既に触れたように現在法制審議会では、これらのケースに係る懸念の緩和にも資する施策についても検討が進められている。ただ、「負動産」の相続において最大の課題は、その管理コストを誰が負担すべきかである。一義的にはその所有権を有する者が負担することについてはおそらく異論はないであろうが、自らが占有・使用してきたわけでもない不動産について相続人に対してどこまで負担を求められるのか、ましてや相続人全員が相続放棄してしまった不動産について誰が管理コストを担うのか。国や地方公共団体にしても財政上の制約があるほか、安易な引受けは所有者等のモラルハザードを招きかねない。解決策としていまだ妙案は見当たらないが、関係業者や地域住民も含め、社会全体で解決していかなければならない課題であろう。

(齋藤 哲郎)