

法務省民事局参事官室 御中

京都司法書士会
会長 山口 基樹

「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」
に対する意見書

標記中間試案につき、当会は、下記のとおり意見を申し述べる。

記

当会は、所有者不明土地問題の解消は、我が国における喫緊の課題であり、そのためには民法及び不動産登記法の改正が必要不可欠だと考える。

今回の法改正が真に所有者不明土地問題の解消に寄与するものとなるよう、「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」（以下「原案」という。）に対し、不動産登記の専門家である司法書士の立場から、以下の点につき意見を申し述べる。

1. 第1部第1の1（6） 裁判所が選任する共有物の管理者について

【意見の趣旨】

ア及びイに反対する。

いずれの場合にも裁判所が共有物の管理者を選任する制度を設ける必要はない。

【意見の理由】

共有者の中に所在不明者がある場合は、後記本意見書5【意見の理由】（3）記載のとおり不在者財産管理人により対応可能である。

共有者間で意見の対立があり、共有者の合意等によって管理者を選任することができない場合においては、共有物分割請求を本案とする民事保全等の現行の法的枠組みで対応可能である。

したがって、新たに裁判所が共有物の管理者を選任する制度を設ける必要はない。

2. 第1部第1の2（2）所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等について

【意見の趣旨】

(1) 乙案に賛成する。

(2) (注6)につき、請求をした共有者の単独申請で所在不明共有者持分の移転の登記をすることができるようにすべきである。

(3) (注7)につき、請求をした共有者及び第三者との共同申請で、第三者への共有者全員持分の全部移転の登記をすることができるようにすべきである。

(4) 所在が判明している場合であっても、共有不動産の管理の費用を支払わない等、管理に協力しない共有者の持分を、請求した共有者が取得できる規律を設けるべきである。

【意見の理由】

(1) 持分を失う共有者の権利保護の観点から、裁判所が関与する乙案が望ましい。

(2) 登記手続きのため、別途所有権移転登記請求訴訟を提起することは訴訟経済等の観点から望ましくない。

(3) (2)に同じ。

(4) 管理に協力しない共有者の存在は、共有不動産の管理や処分にあたって大きな支障となることが多いと考えられ、その持分を他の共有者が取得できるようにすることが望ましい。

管理に協力しない共有者の持分取得については、民法第253条第2項に規定があるが、「相当の償金」の基準を明確化するなどし、より使いやすい制度にすべく規定の整備をすべきである。

3. 第1部第2の1所有者不明土地管理制度等について

【意見の趣旨】

所有者不明土地管理人及び所有者不明建物管理人の制度を導入することに反対する。

【意見の理由】

原案の所有者不明土地管理人及び所有者不明建物管理人の職務は、現行の不在者財産管理人の職務と重なる部分が多く、新たな制度を導入する必要はない。

後記本意見書5【意見の趣旨】(2)及び(3)に記載のとおり、現行の不在者財産管理人制度を拡充して対応すべきである。

4. 第1部第2の2管理不全土地管理制度等について

【意見の趣旨】

(1) 管理不全土地管理人及び管理不全建物管理人の制度を導入することに反対する。

(2) ランドバンク等の土地の受け皿となる機関を創設した上で、明らかに長期間管理責任が放棄された状態の土地を、一定の手続きを経て管轄地方公共団体が取得できる仕組みを創設すべきである。

【意見の理由】

(1) 原案で想定されている崖崩れや土砂の流出については、風水害が起こるたびに危険があり、竹木の倒壊についても、竹林は毎年急速に生長する。そもそも換価価値の低い不動産であるが故に管理不全になるのであって、管理人が処分をして短期的に解決するケースは少ないと予測される。管理人がいつまで管理すればいいのか見通しが立たない場合には、予納金も相当な金額になる。予納金を負担するのは申立人たる利害関係人であり、所有者への求償を申立人が行うとしても、現実には管理費用を回収することは困難であることが多いと想定される。したがって、管理人制度の利用者は極めて少なくなると思われる。

崖崩れや土砂の流出等の防止のために管理人が選任される場合、防災のための対策を行うには専門知識が必要であり、災害時に多大な損害や死傷者を出す可能性がある以上、管理人の責任は極めて重い。不在者財産管理人のように弁護士等が適任であるとも限らず、管理人となる者を確保できるかも疑問である。

(2) 原案では管理費用のみならず手続費用だけでも多大な社会コストになると思われ、それならば抜本的な対策として、後記本意見書14【意見の理由】(2)記載のとおり、アメリカにならって我が国においてもランドバンク等の機関を設立し、地方公共団体が取得した土地をランドバンク等に移管し、ランドバンク等が土地の維持管理、利活用を行う制度の導入を検討すべきである。

5. 第1部第2の3不在者財産管理制度の見直しについて

【意見の趣旨】

(1) 原案①②③につき、賛成する。

(2) 不在者財産管理人のスポット的運用を認めるべきである。

(注1)につき、家庭裁判所が、不在者財産管理人を選任する際、その職務の内容をあらかじめ定め、定められた職務が終了すれば、管理業務も終了するとすることができるよう明確化すべきである。職務内容としては、管理人に不在者の特定の財産のみについての管理権限を与えることが必要である。

(3) 共有財産に複数の所在不明共有者がある場合に、複数の不在者について一人の管理人を選任し、当該共有財産を一人の管理人が管理できるようにすべきである。

(4) 管理人の報酬については、公的支援を行う制度の導入を検討すべきである。また、不在者財産管理人選任の申立に要する裁判所への予納金を民事法律扶助の対象とすべきである。

【意見の理由】

(1) 不在者財産管理人の業務が長期間継続することは、管理人の責任や業務負担等の観点から望ましくなく、原案によれば不在者の権利を保護しつつ、財産管理業務を適切な時期に終了させることが可能である。

なお、不在者財産管理人が管理する土地の買主等が見つからず、処分が困難な事例も多いと想定される。このような事案に対処するため、当該土地を地方公共団体が取得し、後記本意見書14【意見の理由】(2)記載のランドバンク等に移管することができるようにすべきである。このような仕組みを整えれば、地方公共団体への譲渡により不在者財産管理業務を終了させることが可能となり、不在者財産管理制度の運用に資するものとなる。

(2) 現行の不在者財産管理人は、不在者の財産全般の管理を行う必要があり、その職務範囲が広く、そのため管理人の報酬が高額になる傾向がある。職務を限定された管理人であれば、管理人の報酬を抑えることができ、申立人の負担も軽くなる。また、管理人候補者にとっても、業務の終了時期等が見通せるため、管理人に就任しやすくなる。

また、原案第1部第2の1の所有者不明土地管理人及び所有者不明建物管理人の業務も、この職務限定型の不在者財産管理人が行うべきと考える。

(3) 原案第1部第1の1(6)の裁判所が選任する共有物の管理者の業務は、このような権限を付与された不在者財産管理人が適切に行える。

(4) 不在者財産管理人の報酬は、不在者の財産から支払うのが原則であるが、多くの場合は、不在者の財産が十分でない、あるいは、換価が難しいため、申立人の予納金から支払われる。この予納金の負担が、不在者財産管理人制度を利用する際の大きな障害になっている。

所有者不明土地は、需要がないため換価が難しい、あるいは、価値が低く換価できても管理人の報酬を賄うのに十分ではない場合が多い。このような場合に、一定の要件の下で不在者財産管理人の報酬を公的に支援する制度を導入すれば、所有者不明土地問題の解消に寄与することができる。

6. 第1部第2の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について

【意見の趣旨】

原案①②に賛成する。①の期間は6箇月、②の期間は4箇月とし、家庭裁判所による相続財産管理人の選任公告から6箇月で、必要なすべての公告の期間を満了できるようにすべきである。

【意見の理由】

生涯未婚率の増加、少子化の進行等により、相続人が存在しない相続案件の増加が見込まれており、迅速に相続財産管理人の清算手続きを終了させる必要がある。

官報公告は、インターネットによる閲覧も可能であり、6箇月の期間があれば、相続人及び相続債権者の保護にも支障はないと考える。

7. 第1部第3の2越境した枝の切除について

【意見の趣旨】

乙案に賛成する。

【意見の理由】

竹木の枝は隣地所有者の所有物であり、第一に隣地所有者自らが切除すべき義務がある。なお、乙案② a b c の場合において、土地所有者自らが枝を切除したときは、竹木の所有者に切除費用の負担を求めることができるようにすべきである。

8. 第1部第3の3 導管等設置権及び導管等接続権について

【意見の趣旨】

権利の内容につき、乙案に賛成する。

【意見の理由】

隣地所有者の権利を保護する必要がある。ただし、(3) 償金の内容については、使用料は償金に含めないようにすべきである。

9. 第1部第4の2 遺産分割の期間制限について

【意見の趣旨】

遺産分割に期間制限を設けることに反対し、(注) に賛成する。

【意見の理由】

遺産分割協議は、現行法では(被相続人により禁じられた期間を除き)いつでもできるとされており、また、相続人全員の合意により、各相続人の個別的事情に応じ柔軟に遺産を分割できる優れた制度であり、一定期間経過後にその可能性が排除されることは望ましくない。

遺産分割に期間制限を設けるのであれば、期間経過後の効果については、期間経過後相続登記が行われていない場合、当該不動産を占有していない者の持分は、同人に相続持分につき権利主張の機会を与え、その機会に同人が権利を主張しないのであれば、当該持分を放棄したものとみなすといった制度の導入を検討すべきである。

10. 第1部第4の3 (1) 具体的相続分の主張の制限について

【意見の趣旨】

原案に賛成する。

【意見の理由】

寄与分や特別受益を主張したい相続人は、早期に遺産分割協議又は遺産分割調停申立を

行うことが期待できる。

1 1. 第1部第4の3 (2) 分割方法等について

【意見の趣旨】

甲案については遺産分割手続により行うとの部分につき賛成し、ただし書部分には反対する。

乙案に反対する。

【意見の理由】

甲案ただし書又は乙案の共有物分割手続を採用すると、法定相続分による（通常の）共有不動産が激増し、共有であることが不動産の適切な管理や処分の阻害要因となり、かえって、管理不全不動産や所有者不明不動産の増加を招くおそれがあり、当会はこの点を大変危惧する。

また、税制面においても、共有物分割手続による場合は、譲渡所得税や贈与税が課される可能性もあり、このことが共有物の分割を阻害する要因となるおそれもある。

1 2. 第1部第4の4 共同相続人による取得時効について

【意見の趣旨】

(1) 原案①②③に賛成する。

(2) 時効取得による所有権移転登記請求訴訟においては、登記名義人が死亡している場合、その法定相続人の全員を特定し被告とする必要があり、これが原告側の大きな負担になっている。この点につき、付郵便送達や公示送達的前提となる調査の要件を緩和するなど、原告の負担を少しでも軽減する仕組みを整えるべきである。

(3) 現行の税制では、不動産を時効取得した場合、一時所得として課税対象になるが、特例を設けるなどして、税負担の軽減を図るべきである。

【意見の理由】

(1) 占有者である相続人の取得時効を認めることは、当該不動産を占有者の単独所有とするための有効な手段であり、占有者の単独所有とすることは、所有者不明土地問題の解消につながる。

「他の共同相続人が存在しないと信ずるに足りる相当な理由又は他の共同相続人が当該物につき相続人としての権利を主張しないと信ずるに足りる相当な理由があり」、かつ、訴訟による裁判所の判断により認められることであり、他の相続人の権利保護の観点からも問題はないと考える。

(2) 法定相続人が多数になる場合、その探索に膨大な費用・時間がかかり、訴訟提起が困難になるので、その負担を軽減する必要がある。

(3) 実質的に相続による取得と同視できるにもかかわらず、税負担が高額となるため、

占有者が当該不動産の取得を断念することは、不合理である。

1 3. 第1部第5の1 土地所有権の放棄を認める制度の創設について

【意見の趣旨】

土地所有権の放棄を認める制度の創設に賛成する。

【意見の理由】

我が国において所有者が管理できない不動産が増加しているのは紛れもない事実である。多数の土地の所有権が放棄された場合、管理等の面で国等の負担が増加するおそれがある。もっとも、そのような土地も国土であり、管理されないまま放置しておくことよりは、国等が所有者となり管理する方が長期的には有益である。なお、管理コストについては、森林環境税などを参考にして新たな税制度を創設し、広く薄く国民の負担を求めるよう検討すべきである。

1 4. 第1部第5の2 土地所有権の放棄の要件及び手続について

【意見の趣旨】

(1) 原則として放棄に要件を付けるべきではない。

要件を付けるとしても、厳しい要件を課すことにより、放棄が事実上困難となることのないように配慮すべきである。特に、①「筆界が特定されていること」という要件については、筆界が特定されていなくとも隣地所有者との境界紛争が無い場合には放棄を認めるなど、所有者に対する過度の負担とならないようすべきである。

(2) (注3)につき、所有権放棄の申請がされている土地を当該土地の所在する地方公共団体が優先的に取得できるようにすべきである。この場合、本来国が負担すべき管理費用等を地方公共団体が負担することになるのであるから、国から地方公共団体への財政的援助も必要である。また、地方公共団体が所有権放棄の申請がされている土地の受け皿となるためには、その土地をどのように活用するのかというマスタープランの策定、土地の管理や利活用の専門機関としてランドバンク等の設立が重要である。

【意見の理由】

(1) 土地所有権の放棄に過度な要件を課し、放棄が事実上困難となれば、このような制度を設ける趣旨が失われる。重大なモラルハザードとなるような事例を排除できるだけの要件を付せば充分である。

(2) 国よりは地方公共団体の方が、当該土地が所在する地域の個別的事情に即した対応が期待できる。しかし、現状では地方公共団体が取得した不動産を有効に利活用することは、法制面やそのためのノウハウを地方公共団体が持っていないことなどから難しいとも考えられる。

アメリカでは、製造業の衰退等の理由により人口が大幅に減少したミシガン州やオ

ハイオ州などの地域において、空き家や放置不動産等の増加が大きな社会問題になっていた。こうした地域においてランドバンクが設立され、地方公共団体から不動産の移管を受け、ランドバンクが、単に物件の維持・管理を行うだけでなく、再生し売却や賃貸を行うなどしている。ランドバンクは、放置不動産等を生産的に再利用することにより、地域の活性化にも多大な貢献をしている。

したがって、我が国においても放棄不動産等の受け皿機関、土地の管理や利活用の専門機関としてランドバンク等の設立を積極的に推進していくべきである。

15. 第2部第6の2(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について

【意見の趣旨】

- (1) ①につき、不動産を相続により取得した相続人に対し、一定の期間内に、当該不動産について相続による所有権移転の登記申請を義務付けるのであれば、第2部第6の2(2)ア相続人申告登記(仮称)の制度を導入し、これにより、申請義務が履行されたものとすべきである。
- (3) ②③に反対する。

【意見の理由】

- (1) 相続人申告登記を導入せず相続登記を義務化すれば、法定相続分による共有の登記が激増し、共有であることが不動産の適切な管理や処分 of 阻害要因となり、かえって、管理不全不動産や所有者不明不動産の増加を招くことになる。
- (2) 法定相続分の持分を超える不動産を取得した相続人は、対抗要件を具備するために所有権移転登記を行わなければならない、義務化するには及ばない。

16. 第2部第6の2(2) 相続登記の申請義務違反の効果について

【意見の趣旨】

過料に処する旨の規律を設けることに反対する。

【意見の理由】

過料に処する旨の規律を設けた場合、過料に処す前提として、相続人において自己が相続人となったことを知る必要がある。しかし、遺言や先順位相続人の相続放棄等がある場合には、自己が相続人となったことを知ることが困難な場合も考えられる。

また、過料に処するためには法務局が義務違反の法定相続人及びその所在の調査を行う必要がある。厳密に適用しようとするれば、膨大な作業量となり、法務局の業務に支障をきたすおそれがある。さらに、期間経過後に相続登記を行い、それにより法務局が期間経過の事実を知り、過料を課すとの処分を行う可能性が生じることとなれば、かえって相続登記抑制の要因ともなりかねない。

また、仮に過料に処する旨の規律を設けても、現行の不動産登記法における表題登記の義務（第36条、第37条）に対する過料（第164条）の規定のように、ほとんど適用されないことも予想される。そうであれば、新たにこのような規定を設ける意義は乏しい。

義務化することの意義は、制裁措置を設けることではなく、死亡届を受け付ける市町村が相続登記へ誘導するための手段として利用したり、相続登記にインセンティブを与えるために義務化すべきである。

17. 第2部第6の2（3）ア相続人申告登記（仮称）の創設について

【意見の趣旨】

原案①②に賛成する。

ただし、相続人申告登記は法定相続人の一人からでも申請できるとされているが、相続人間で申請する責任の押し付け合いになるおそれもあり、その点に対する配慮も必要である。

【意見の理由】

相続が開始したことを報告的に登記することは、登記情報の真正を担保する観点から有意義である。

また、必要な戸籍等が限定されており、申請人の過度な負担にはならない。

これより、第三者において相続人への連絡が容易になる。

18. 第2部第6の2（3）イ登記申請義務の履行に利益を付与する方策について

【意見の趣旨】

相続開始後一定の期間内に遺産分割協議を行った上で相続による所有権移転登記を申請した場合には、登録免許税や相続税を減免する方向で検討すべきである。

【意見の理由】

金銭的なインセンティブは、相続登記を促進するために極めて有効な施策であると考えられる。相続税の申告においては、例えば相続税の基礎控除を下げ、不動産の相続登記が完了している場合には、相続登記控除を創設し、小規模宅地等の特例の適用や配偶者控除の特例を適用する場合には、相続登記が完了していることを条件とすることで相続登記の促進が図れる。また、遺言控除の導入も有効である。

19. 第2部第6の3（1）遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化について

【意見の趣旨】

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請でき

るとすることに、一定の場合には、登記官が登記申請人以外の相続人に対して通知を行うとすることを条件に賛成する。

【意見の理由】

現行の登記実務では、相続人に「相続させる」旨の遺言書がある場合は、当該相続人単独の登記申請が可能である。登記手続き上、これと相続人が受遺者である遺贈の場合を区別する必要性は乏しいと考える。

ただし、他の相続人が遺言の存在を知らないことにより遺留分減殺請求の行使の機会が与えられない場合には、他の相続人の保護に欠けることとなる。そのため、現行の相続させる遺言の取扱いを含め、遺言執行者の指定のない公正証書遺言による相続人（登記権利者）からの登記申請については、登記官が登記申請人以外の相続人に対して通知を行う方向で検討すべきである。

20. 第2部第6の3（2）法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化について

【意見の趣旨】

原案①②③④に賛成する。ただし、その前提として、法定相続分での相続登記が行われた場合には、「法定相続分による登記」と登記簿に記載する等、その旨を登記事項にすべきである。

また、③④については、一定の場合には、原案（注2）のとおり、登記官が登記義務者に対し当該登記の申請があった旨を通知する方向で検討すべきである。

【意見の理由】

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化については、登記官において、当該登記が法定相続によるものであることが明確になっている必要がある。現行の登記実務では、単に「年月日相続」という原因と共有者等が記載されるにすぎないため、登記官には当該登記がそもそも法定相続分での登記なのかどうか登記簿から容易に判明しない。そのため、簡略化を認めるためには、当該登記が法定相続分での登記であることが分かるように不動産登記実務を改めることが前提として必要である。

①については、遺産分割が相続開始の時にさかのぼって効力を生じることを考慮すると、先行する法定相続分の登記には登記と実体に原始的な不一致があったものと同視することができることから、登記原因を更正とすることが適切である。

また、現行の登記実務では、先行する法定相続分の登記がなければ、遺産分割協議等により不動産を取得した相続人単独の登記申請が認められており、先行する法定相続分の登記がある場合と無い場合とで登記手続に差異を設ける必要性に乏しい。遺産分割協議等には登記上の不利益を被る他の法定相続人も関与していることから、単独の登記申請を可能としても、他の相続人に対する不意打ちにはならない。

②については、相続放棄した場合、初めから相続人とならなかったものとみなされるこ

とを考慮すると、先行する法定相続分の登記には登記と実体に原始的な不一致があったものと同視することができることから、登記原因を更正とすることが適切である。

また、相続放棄をした者は、自ら家庭裁判所に申述したのであり、登記権利者単独の登記申請により当該相続放棄をした者の持分登記が抹消されても、その者に対する不意打ちにはならない。

③及び④については、遺言の効力は相続開始時に発生することを考慮すると、法定相続分の登記には登記と実体に原始的な不一致があったものと同視することができることから、登記原因を更正とすることが適切である。

ただし、他の相続人が遺言の存在を認識していない場合は、登記権利者単独の登記申請により、登記義務者となる他の相続人が認識しないまま持分登記が抹消されるおそれがあることから、本意見書19. 第2部第6の3(1)に準じて、登記官が登記義務者に対し当該登記の申請があった旨を通知する必要がある。

21. 第2部第6の4所有不動産目録証明制度（仮称）の創設について

【意見の趣旨】

原案①②ともに賛成する。

【意見の理由】

所有不動産目録証明書により、遺言書作成や相続登記に際して不動産の遺漏を防ぐ効果が期待でき、所有者不明土地問題の解消につながる。

ただし、登記名義人やその相続人が意に反して所有不動産目録証明書の提出を強要されることがないように、①についてはその使用目的を遺言書作成等の相続準備に限定すべきであり、②については不動産の相続登記手続に限定するべきである。

22. 第2部第7の1氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付けについて

【意見の趣旨】

(1) 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請を義務付けることに賛成する。

ただし、これを義務付けるのであれば、登記名義人が自然人である場合に、住所を公示されたくない者が存在することにも配慮し、利害関係人等以外には、登記名義人の住所等の情報が開示されないようにするといった個人情報の保護に配慮した制度の導入も検討すべきである。併せて、不動産登記の受付帳が不動産業者等の営業の手段として利用され、個人情報の保護の観点から問題であるため、受付帳の開示も制限する方向で検討すべきである。

(2) (注1)につき過料の制裁を設けることに反対する。

【意見の理由】

(1) 登記情報の真正を担保する観点から有意義である。また、登記名義人の住所等の情

報の開示及び不動産登記の受付帳の開示に制限をかけることは、個人情報保護の観点から有意義であり、その情報を必要とする者には開示されるのであれば、不動産登記制度の趣旨は損なわれない。

(2) 前記本意見書16【意見の理由】記載のとおり。

23. 第2部第7の2登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み(1)登記名義人が自然人である場合について

【意見の趣旨】

原案①②③に反対する。

【意見の理由】

個人情報保護の観点から問題がある。第2部第7の1のとおり、氏名及び住所の変更の登記の申請を義務付ければ充分である。

24. 第2部第7の2登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み(2)登記名義人が法人である場合について

【意見の趣旨】

原案①に賛成し、②に反対する。

【意見の理由】

①につき、当該不動産の所有者である法人の特定が、より容易になる。

②につき、職権による登記の場合、登録免許税が課されないものと想定される。そうであれば職権による登記を期待し、法人の名称又は住所の変更登記申請がなされなくなるおそれがある。また、登録免許税が課されるとしても、事後的に登録免許税を徴収することは困難である。

第2部第7の1のとおり、名称及び住所の変更の登記の申請を義務付け、本店移転や商号変更等の登記申請があった場合、法務局が不動産を所有する申請人に対し、不動産についても所有者の名称及び住所の変更登記をする義務がある旨を通知し、さらに、一定期間変更登記がされなかった場合は、当該法人の代表者宛に変更登記の申請義務があることを通知するようにすべきである。

25. 第2部第9の1登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化について

【意見の趣旨】

(1) 公示催告及び除権決定の手続を不要とし、登記義務者の登記上の住所宛に申請を受理した法務局より抹消登記が申請されている旨通知し、一定期間内に異議がない場合、あ

るいは、宛先不明等により不達となる場合は、登記権利者単独の抹消登記申請を認めるべきである。

また、(注1)につき、質権及び配偶者居住権についても、存続期間の定めが登記されている場合は、上記と同様の手続きで登記権利者が単独で抹消登記申請できるようにすべきである。

なお、配偶者居住権については、配偶者が死亡した場合も、登記権利者が単独で抹消登記申請できるとすべきである。

(2) (注2)につき、民法第580条第1項に規定する買戻しの期間を経過したときは、登記権利者は単独で買戻しの特約の登記の抹消を申請することができるようにすべきである。

【意見の理由】

(1) 登記された存続期間の満了している権利であれば、当該権利が実体上消滅している蓋然性は極めて高い。更新等により当該権利が実体上存続している場合もあるが、義務者宛の通知により、義務者の権利保障の機会は与えられている。住所変更登記がなされていないことにより、通知が不達となるおそれはあるが、その不利益は住所変更登記をしない登記義務者が負うべきである。

また、改正民法第1030条において、配偶者居住権の存続期間は配偶者の終身の間とされていることから、不動産登記法第69条に準じ、配偶者が死亡した場合は、登記権利者である建物所有者が単独で抹消登記申請できるよう明確化すべきである。

(2) 買戻しの特約については、現行の登記実務において、買戻し権利者の法人が解散等しているため、共同の抹消登記申請が容易ではない事例は多く、不動産取引等の障害になっている。

民法第580条第1項により買戻しの期間が最長10年とされており、同条第2項により期間を伸長することができないとされていることから、10年を経過したときは買戻しの権利は確定的に消滅していると考えられる。したがって、登記権利者単独の抹消登記申請を認めても、買戻し権利者に対する権利侵害にはならない。

26. 第2部第9の2法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化について

【意見の趣旨】

(1) 原案に賛成するが、30年の期間については短縮する方向で再検討すべきである。

(2) 担保権が根抵当権である場合、元本確定の日を被担保債権の弁済期とみなす等、要件を明確化する必要がある。

(3) 担保権者の清算終了登記がされている場合は、清算終了登記から一定の期間(例えば10年)が経過している場合も、権利者による単独抹消登記申請を認めるべきである。

【意見の理由】

(1) 債権の消滅時効が権利を行使できるときから10年であることと比較すると、30年という期間は長すぎる。

(2) 根抵当権は特定の債権を担保するものではなく、被担保債権の弁済期を観念できないため、担保権が根抵当権である場合にも本規律が適用できるよう期間の始期を明らかにする必要がある。

(3) 担保権者の清算が終了している場合は、その時点で債務が消滅している蓋然性が極めて高い。仮にその時点で債務が存在していたとしても、清算終了会社が時効中断等の手続きを取るとは想定しがたく、遅くとも清算終了時から10年経過すれば債務の消滅時効が成立すると考えられる。

27. 第2部第10の3附属書類の閲覧制度の見直しについて

【意見の趣旨】

原案①②に賛成する。ただし②の「正当な理由」については、要件の明確化を求める。

【意見の理由】

登記申請の正当性について疑義が生じた場合等には、申請人本人だけではなく、正当な理由のある者も附属書類を閲覧し、調査する必要がある。