

知って得する! 法律コラム



弁護士 辻佐和子

「所在が不明な共有者の持分、 どう処分する？」

弁護士法人よつば総合法律事務所

全国6拠点(千葉・柏・船橋・東京・大阪・名古屋)、弁護士20名以上が在籍している法律事務所。経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱業務。千葉県内の企業様を中心に450社強の企業様と顧問契約を締結(2024年11月1日時点)。

お問い合わせは、お電話(043-306-1110)かメール(info@yotsubasougou.com)にて。



こちらから企業法務サイトがご覧いただけます。

1 所在が不明な共有者の不動産

複数人で不動産を共有していて、そのうち何名かが行方知れずになってしまうことがあります。そうなってしまうと、不動産の管理や変更について、意思決定ができなくなり、困ったこととなります。

所在不明者の持分を買い取るために、裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てるという方法もあります。しかし、不在者財産管理人の選任は時間がかかり、予納金が数十万円になるといった問題がありました。

こうした問題があることを受けて民法が改正され、令和5年4月1日から共有不動産に関する2つの制度が施行されました。今回の記事ではその制度をご紹介します。

2 制度1：所在等不明共有者の持分取得制度

共有者が他の共有者を知ることができず、また、その所在を知ることができない場合に、共有者の一人が裁判所に申立てをして、所在不明者の分の持分を取得できる制度です。

共有者のうちの一人が持分を取得する制度なので、他の共有者には異議を出す機会が与えられます。

3 制度2：所在等不明共有者の持分譲渡権限付与制度

共有者が他の共有者を知ることができず、また、その所在を知ることができない場合に、所在不明者を含めた全員で、第三者に不動産を譲渡できる制度です。

裁判所に対する申立て自体は共有者のうち1名でできます。しかし、持分譲渡権限付与の決定から2か月以内に譲渡をしなければならないため、関係者で事前に売買契約の内容などを協議しておく必要があります。

4 注意点

いずれの制度を使うとしても、まずは所在が不明になっている共有者の所在調査が必要となります。「他の共有者を知ることができず、また、その所在を知ることができない」状況にあることを裁判所に示すためです。そして所在調査で本人が出てきた場合は、これらの制度は使えず、直接本人と交渉するしかありません。

また、これらの制度を利用するには、所在が不明になっている人の持分の時価額を供託する必要があります。供託とは、国の機関である供託所に金銭等を提出して管理を委ねることです。持分の時価額は、不動産鑑定書や簡易鑑定書、固定資産税評価証明書等によって判断されることになると考えられます。ただ、もしも裁判所のほうで鑑定をすることとなった場合は、安くない費用がかかる可能性もあります。

5 おわりに

所在等不明共有者の持分取得制度と持分譲渡権限付与制度は新しい制度であるため、まだ実際に使ったことのある方は少ないかと思います。もし制度のご利用を検討する場合は、お早めに弁護士にご相談いただき、慎重に進められることをおすすめします。