

連絡不能者に対して共有物分割請求（全面的価格賠償）により
持分取得した事例について

日光砂防事務所用地課 山口 大輝

1. はじめに

日光砂防事務所管内である栃木県日光市芹沢地区では、平成27年9月の関東・東北豪雨による記録的な大雨で、集落背後から土石流が同時多発し、家屋7戸が全半壊、住民2名が負傷、市道が流失・寸断され住民25名が一時孤立するなど、甚大な被害を受けた。

当事務所では、被災直後から応急対策に着手し、再度災害を防止するために災害関連緊急砂防事業等により砂防堰堤や床固群等の砂防工事を緊急的に実施していくにあたり、迅速に用地取得する必要がある。

起業地のうち、相続登記がされていない多数の法定相続人が存在する土地について、相続人の1名と接触できない状況の中で、当事務所が対象地を取得した事例を紹介する。



図1 位置図

2. 取得対象地の状況

2. 1 法定相続人の把握、現状

本件で取得する土地の登記名義人は死亡していたため、法定相続人について戸籍・住民票を基に調査を実施したところ、35名存在することが判明した。

このような相続登記未済案件については、相続人全員と協議し、相続手法を確認した後、相続人全員と同時期に契約する手法が一般的であるが、迅速な用地取得が求められる中、当該地の管理人（納税者）と協議した結果、法定持分により個別に持分取得契約を進める手法で合意した。

以上の方針に基づき、相続人の大部分とは連絡が取れ、当該事業に理解をいただいた相続人から、順次、発注者支援業務（用地補償総合技術業務）を活用し、土地売買契約を進めた。結果、約4ヶ月の間で法定持分のうち98%の取得を完了し、未契約の相続人（以下、「残件者」という。）は1名となった。

2. 2 残件者（及び同居家族）との交渉経緯

残件者については、居住地が遠方（関東圏外）であったので、郵送での事業協力依頼を一定期間行ったが、全く反応がなかったため、直接、残件者宅まで訪問したところ、本人

とは会うことができなかったが、同居している家族に訪問した趣旨説明を行った。家族より残件者の連絡先の提供を受け後日架電したところ、残件者と連絡がとれ、そこで事業概要説明や協力依頼を行い、土地売買契約に向けた今後のスケジュール等は日を改めて電話する旨を伝えたが、それ以降、当方からの架電には一切応じることはなかった。

その後も郵送や架電での協力依頼を継続したが、一向に反応がなかったため、再度、残件者宅へ往訪する計画を立てていたところ、居住地が新型コロナウイルス感染症の「緊急事態措置を実施すべき区域」に指定されたこともあり、再訪を断念せざるを得なかった。

また、同居家族に残件者の状況を架電して確認したところ、長期にわたり所在を把握しておらず、連絡も取れない状況とのことだった。地元（日光市芹沢）にいる残件者の親族に対しても確認したが同様の回答であった。

3. 対応策の検討

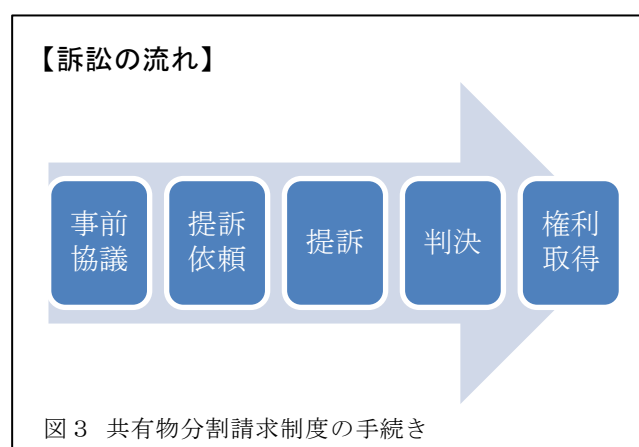
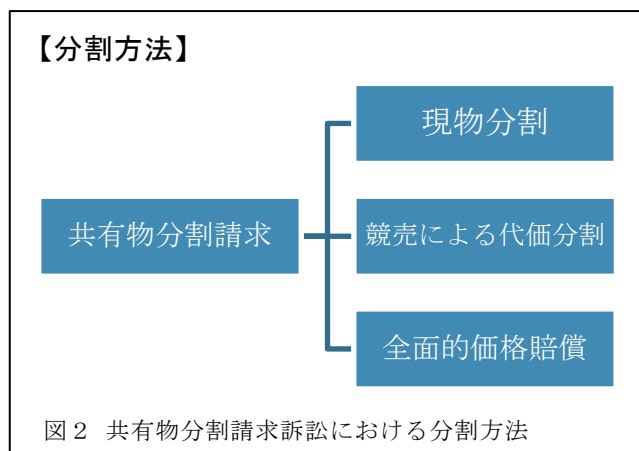
任意契約による解決は非常に困難な状況となった。このようなケースの解決にあたっては、一般的に地権者の協力が得られないときの対応策として土地収用制度が考えられるが、事業認定や裁決申請等手続きに一定の時間がかかるため、権利取得までに相当の期間が必要となる。当該事業の性質上、迅速な用地取得が求められているため、時間を要する土地収用法による取得は現実的ではないと判断し、案件の特性に応じて法的制度を活用した解決を模索した。

まず、行方不明の権利者がいた場合に裁判所に財産管理人の選任を依頼する

「不在者財産管理人制度」については、過去に当事務所でも活用した実績があったため、対応策の一つとして有効であるため検討した。

管轄である法務局訟務部門に対して、残件者との交渉経緯について説明し、当方としては家族や親族が残件者の現在の所在を把握しておらず、連絡も取れないという現状から、残件者を行方不明者として不在者財産管理人選任の申立による対応を求めたが、本案件は当該制度の適用条件に沿わないため、認められないという見解だった。

上記を受け、他の手法による用地取得の方策を上部機関と検討した。その結果、他事務所（鬼怒川での激甚災害対策特別緊急事業）で先例のあった、民法258条の共有物分割請求による方策を候



補とした。同条第1項では、「共有物の分割について共有者間に協議が調わないときは、その分割を裁判所に請求することができる」と規定されている。本案件は前述したとおり、残件者と接触が極めて困難な状況である問題を抱えていること、加えて残件者以外の共有者からは既に法定持分を取得済みであること等を法務局に説明し、同条の適用について見解を求めたところ、対応は可能との回答を得た。

共有物分割は、現物分割が原則とされているが、競売による代価分割による方法や、最高裁判例（平成8年10月31日最高裁判決）において、全面的価格賠償も判示されている。

本件では法務局訟務部門と協議した結果、全面的価格賠償による取得を目指すこととした。全面的価格賠償が認められるためには、共有者の1人が不動産を取得するのが相当であること、価格が適正に評価され共有物を取得する者に適正に評価された代償金の支払能力があることが要件となる。

4. 共有物分割請求

4. 1 提訴に至るまで

事前準備から提訴に至るまで上部機関や法務局と十分に協議を行う必要があった。提訴にあたり準備すべき関係資料が多数あるが、訴訟遂行の重要な部分であるため、丁寧な精査を心がけた。さらに、残件者との任意交渉が不能と判断するまでの経緯を説明するために、交渉記録等を時系列に整理することに加え、残件者へ関係書類を郵送したことを証明する記録（郵便物等受領証）についても、過去のものから順次整えた。

また、法務局訟務部門の指導により、残件者宛てに当方が指定する日までに協議に応じるよう促す旨を記載した「催告書」を本人限定郵便で発送したが、受領されなかった。

以上により、今後の継続した事業協力依頼は困難と判断し、上部機関あて共有物分割請求訴訟の提起依頼を行った。

4. 2 提訴から判決、支払い、登記完了

令和3年1月7日に提訴し、2月24日に口頭弁論が行われ〔被告は欠席〕、3月9日に判決が言い渡された。

判決は被告（残件者）への土地代金の支払いと引き換えに、当該土地について所有権移転登記を可能とする内容であった。原告（国）に対して、所有権移転登記の手続きを命ずる判決が被告への土地代金と引き換えが条件の場合は、裁判所から「執行文」の付与を受ける必要がある。付与の条件として、被告が原告より土地代金の支払いがあったことを証明する文書を提出した場合に限り、裁判所書記官が執行文を付与することができることとされている【民事執行法第174条第2項】。

そのため、同居家族に事情を説明したところ、多大な尽力により、同居家族が同席のもと、残件者と対面での支払い可能な環境を整えていただいた。

しかし、残件者との交渉経緯を顧みると、土壇場での土地代金の受け取りを拒否する事態も想定されたので、法務局訟務部門と相談のうえ、残件者の受領拒否による供託弁済【民

法第494条第1項第1号】の手続きにも対応できるよう、残件者住所地の管轄法務局供託部門に対してメール等で事前相談を実施し、必要書類を準備して現地に赴いた。

結果として、現地にて残件者と対面し、土地代金を支払い、執行文の付与を受けるための証明する文書〔領収書〕を受領した後、所有権移転登記に必要な関係書類を法務局訟務部門より借用を受け、最終的に共有物分割を原因とする所有権持分全部移転の完了に至った。

■	■持分全部移転	令和3年5月28日 ■	原因 令和3年4月2日共有物分割 所有者 持分■分の■ 国土交通省
---	---------	----------------	---

図4 全部事項証明書（抜粋）

5. 反省点

土地代金の支払い義務が生じる「判決確定日（負担行為日）」は、残件者が判決書を受領した日から2週間の控訴期間が設定【民事訴訟法第285条】されており、本件では令和3年4月2日となったため、結果的に代金の支払いは令和3年度予算が示達されてからの対応となったが、判決確定日が事前に想定し難い状況の中、年度替わりの時期と重なったため、土地代金の予算の取扱いについて関係部署との調整に大変苦慮した。

このような事態に陥らないためにも、予め判決確定日を考慮して、提訴する時期については法務局訟務部門や上部機関と慎重に検討すべきだった。

6. まとめ

本案件は結果的に用地交渉不能者に対する用地取得手法として、土地収用手続きと比較して短期間で用地取得ができたため、迅速な用地取得の面においては有用な方法となったが、被告となる地権者が判決に対して上訴する可能性も考えられることから、手続き着手に際しては事務所内の調整は勿論のこと、上部機関や法務局等と相談のうえ、慎重な判断が求められる。