

全面的価格賠償の方法による 共有物分割請求訴訟について

井上 史大 ・ 中島 秀和

関東地方整備局 高崎河川国道事務所 用地第二課 (〒370-0841 群馬県高崎市栄町6-41)

人口減少、超高齢化を迎えた我が国の社会において、所有者の所在が不明、あるいは把握が困難であるいわゆる「所有者不明土地等」問題が重要な政策課題となっている。相続の増加や地方から都市等への人口流出に伴い、今後所有者不明土地等が更に増加していくことが見込まれる。こうした状況の解決策として2023年に施行された改正民法を活用し用地取得を行った事例について紹介する。

キーワード 全面的価格賠償 共有物分割 所有者不明土地

1. はじめに

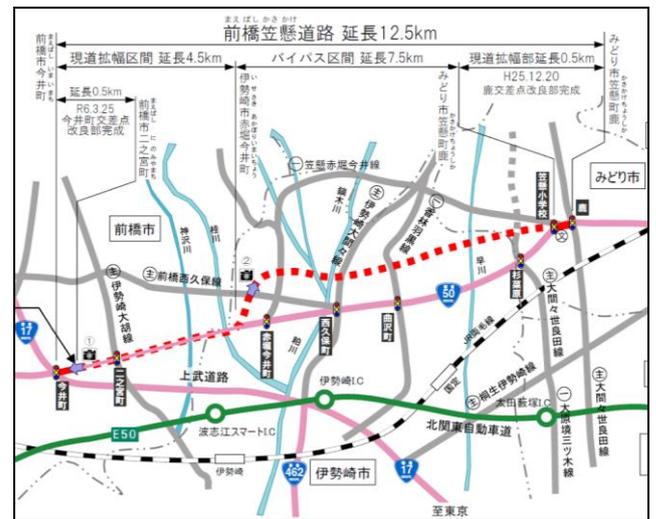
我が国では、人口の減少や少子高齢化の進行など社会構造の変化に起因して、「所有者不明土地(不動産登記簿等を参照しても、所有者が直ちに判明しない、また判明しても連絡がつかない土地)」が全国的に増加しており、近年社会問題になっている。こうした状況を踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理の確保を推進するため、2021年に民法が見直され、2023年4月に施行された。

本稿では2023年度に当事務所が改正後の民法を活用して道路事業の用地買収を行った事例について紹介する。

2. 事業概要

高崎河川国道事務所用地第二課では、群馬50号改築(以下「前橋笠懸道路」という。)の用地取得を主な業務として行っている。

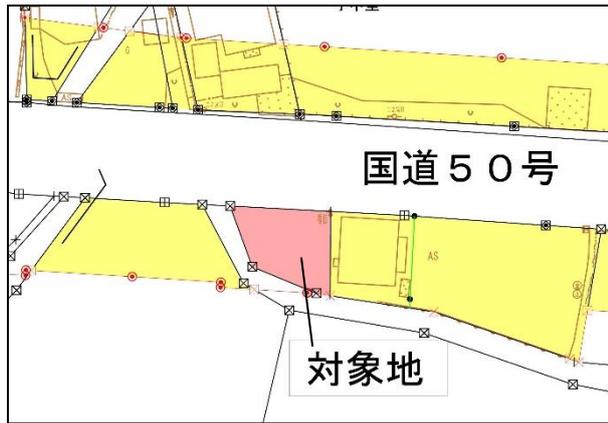
前橋笠懸道路は、交通渋滞の緩和と交通安全の確保を目的とした延長12.5キロメートルのバイパスおよび現道拡幅の事業である。起点部の前橋市今井町から終点部のみどり市笠懸町に向かって1工区から5工区まで工区を分けて施行しており、現在は国道17号(上武道路)との接続部となる1工区の一部と、県道大間々世良田線との接続部となる5工区での工事が完成し供用されている。



3. 事例紹介

(1) 経緯

起点側である前橋笠懸道路1工区は、全長約900mの現道拡幅部であり、2012年に幅杭打設と用地説明会を行い、2014年から用地買収を開始した。権利者調査を進める中で、登記名義人が40年以上前に他界しており、相続人が複数人いる土地が判明した。本件対象地は全筆が国道50号線拡幅部にあり、事業計画上代替性のない土地であった。



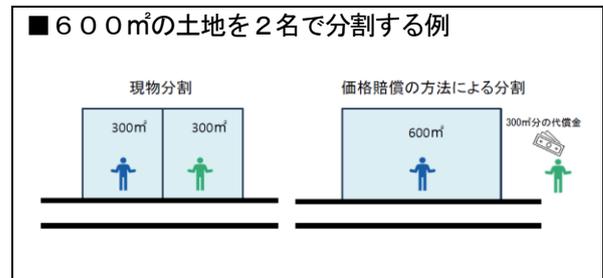
2019年度までに行った相続調査の結果、法定相続人15名全員の所在が判明したため協力依頼文を郵送し交渉を開始した。協力依頼に対して反対の声は上がらなかったが、相続は三世代にわたっており相続人間で協議をまとめるというのは大変難しいという意見が多数寄せられた。そこで我々は法定相続持分ごとに相続人と国が契約し整理する方法を提案し、概ね同意を得ることができた。こうしたやりとりの中、相続人の一人(後の訴訟で被告となるT氏)が自宅にひきこもっており、親族からの連絡にも応答がないとの情報を得た。その後T氏に対しては国から郵送、訪問、架電を幾度となく試みたが接触することはできなかった。T氏の親族にも協力を仰いだがT氏の応答を得ることができなかった。我々は同年度にT氏の親族を含む14名の相続人と持分契約を締結し、本件対象地は国とT氏の二者所有の土地となった。本件対象地が全筆買収であったため分筆登記を要しないことはこの持分契約の解決方法に有利に影響した。

(2) 土地収用制度の検討

結局のところ我々はT氏と接触することができないことから、2022年度、任意での交渉を継続しながらも土地収用法による土地取得手続きを検討することとした。本件対象地を土地収用法に基づく手続きによって取得するためには、まず対象箇所を含む工区の事業認定を受ける必要があった。前橋笠懸道路の事業認定申請について検討したところ、起点側の現道拡幅区間である1工区と2工区あわせた延長約4.5kmのうち、1工区は5分の1程度(約0.9km)であり、1工区だけでは事業認定手続きにおける公益性の説明が難しく、2工区の進捗が進まないと手続きを進めることが困難な状況であると判断せざるを得なかった。一方、地元からは交差点部の渋滞解消などの効果から早期の開通を望まれており、社会全般としてもeコマースや物流事業の拡大など道路整備も急がれている状況にあることから、土地収用法の手続きはいったん保留し、他の手段として訴訟による取得を検討することとした。

(3) 共有物分割

土地や建物などを複数人で共有している場合に、共有状態を解消するための手続きが「共有物分割」である。改正前民法では土地や建物を物理的に分割する「現物分割」が基本とされており、現物分割をすることができない場合や、現物分割をすることで著しく価値を低下させるおそれがある場合に競売分割するという優先順位があった。



1996年10月31日最高裁の判決により、全面的価格賠償の方法による共有物分割が認められた。これを受け関東地方整備局内でも価格賠償の方法による用地買収が行われた例があるが、民法上で明文化されていないため、現物分割ができない理由を共有物の性質・形状、発生原因、人数、持分割合、経済的価値、利用状況、合理性などから説明をする必要があった。明文化されていない以上、相手方の主張によっては価格賠償が否定され、現物分割の判決がなされる可能性が拭えなかった。

(4) 民法改正

2021年の民法の改正により、それまで解釈と実務の運用に委ねられてきていた賠償分割が共有物分割の方法として明文化された。また、258条4項により、共有者間で、協議をすることができない場合においても、裁判による共有物分割をすることが明確化されることとなった。この条文により、所有者不明土地等に対し円滑に土地の活用ができるようになった。

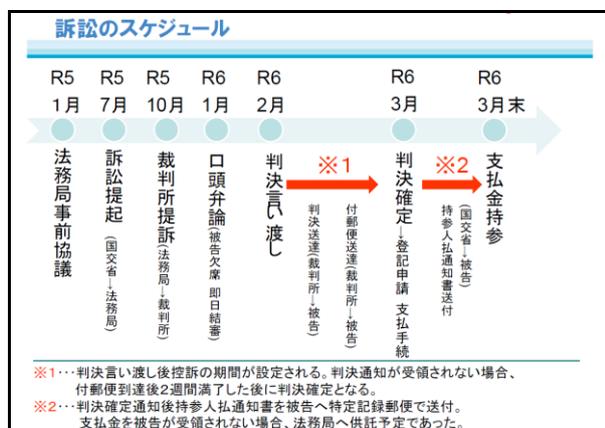
■民法258条(改正前と改正後)

＜改正前 民法＞	
民法258条1項	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。
民法258条2項	前項の場合において、共有物の現物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。

＜改正後 民法＞	
民法258条1項	共有物の分割について共有者間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときは、その分割を裁判所に請求することができる。
2項	裁判所は、次に掲げる方法により、共有物の分割を命ずることができる。 一、共有物の現物を分割する方法 二、共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる方法
民法258条3項	前項に規定する方法により共有物を分割することができないとき、又は分割によってその価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、その競売を命ずることができる。
民法258条4項	裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができる。

(5) 訴訟のながれ

我々はこの改正民法の施行をにらみ、2022年度から訴訟の準備をはじめ、用地部と協議のうえで、2023年1月に管轄法務局に事前相談を行い、7月に訴訟提起、10月に提訴された。



口頭弁論が2024年1月に行われたが、T氏は欠席し、即日結審となった。その後2月に判決が言い渡された。通常は判決から不服申立の期間が2週間設定されるが、裁判所が送付した郵便が受理されなかったため、付郵便送達 (相手が受け取る・受け取らないに関わらず、発送の事実をもって送達されたと見なす方法) で郵便を送付し、送付後2週間経過後に判決確定となった。

判決確定後すぐに登記手続きと支払手続きを行い、T氏宛てに確定判決に基づく賠償金 (土地代金の持分相当額) を持参する旨の通知書を発送した。それまでの経緯からみても、賠償金を持参したとしてもT氏が応答、受

領する可能性は低いと想定されたことから、我々は、賠償金が受領されなかった場合に備え管轄の法務局に供託する準備をすすめていた。

ところが、今まで何度接触を試みても面会が適わなかったT氏が賠償金を持参した際には出てこられた。その場で本件事業の説明と経緯を説明し、持参した現金を渡し、支払を完了した。今までのことの経緯を考えると驚きの結末となった。

4. 考察と実務上の留意点

(1) 土地収用法と民法

明文化されたとはいえ、民法には土地収用法のような強制力がないため、判断が裁判所の裁量に委ねられており、公共事業の用地取得という観点からいうと土地収用法を念頭におくべきである。しかしながら、土地収用には準備に数年の時間を要することや、また事業認定の申請が困難な事業では活用できないことから、共有物分割請求訴訟を活用する用地取得の場面は今後増えていくと推察される。

(2) 協議が調わないことの証明

訴訟提起するためには、『共有者間に協議が調わないこと』を証明する必要がある。法務局との事前相談時から訪問回数、交渉を試みた方法、親族等への協力依頼状況等を問われたため、訪問履歴や行動履歴、郵送記録等を記録しておく必要がある。

(3) 現物分割の否定

本件は、民法改正後関東地方整備局内では初めての全面的価格賠償の方法による共有物分割請求訴訟であったため、先例と同様に現物分割が馴染まない理由を疎明していた。改正民法では現物分割と価格賠償による分割に優先劣後の関係はないので、今後は現物分割を否定せずとも価格賠償による共有物分割を訴求できると思われる。

(4) 分筆を要する土地であった場合の考察

本件対象地は全筆が事業に必要な土地であったため、相続人と持分契約を進め、全面的価格賠償の方法による用地取得を行うことができたが、仮に本件が残地の発生する土地であった場合を考察してみる。

2019年当時は分筆登記をするためには共有者全員の同意が必要であり、面会が適わない共有者がいる状況では分筆登記ができなかった。2023年の改正民法の施行により、過半数の持分を有する共有者が共同で申請を行うことで分筆登記ができるようになったが、所有権移転登記については依然として共有者全員の同意が必要である。また、事業地外の所有権移転登記は囑託登記の範疇を超えることから、面会が適わない共有者の持分を他の共有者が取得するためには、共有者自らが訴訟を

提起する必要がある（民法262条の2）、この訴訟に要する費用、時間、労力が代償金と見合わない場合、国から協力をお願いするのは憚られる。よって仮に本件が分筆登記を要する場合には、全面的価格賠償の方法による共有物分割は馴染まず、現物分割もしくは部分的価格賠償による方法（現物分割によって共有者間の取得金額に差が生じる場合、持分価格の不足分を一部現金によって精算する方法）が基本になると推察される。

(5) 訴訟による用地取得時の買取証明

管轄税務署に確認したところ、訴訟による用地取得だとしても土地売買に変わりはなく、特別控除の対象であるとのことであった。今般地権者と接触をすることが適わなかったので損失補償協議書の提示は行っていないが、金額を知り得た日ということで判決日を買取申出日として問題ない、とのことであった。

(6) 支払方法と引換給付

本件では予期せぬ形で対面での支払となったが、支払金を受領されない場合は、管轄法務局へ供託する予定でいたため、判決確定後管轄法務局に相談し準備を進めていた。今般は賠償金額がさほど大きいものではなかったため、また原告が国であり社会的信用度が極めて高いことから共有持分権の移転登記手続きと価格賠償金の支払

いと引換給付判決を訴状で求めなかった。引換給付を要した場合は、支払完了後の登記手続きとなるため、年度内に完了しなかったかもしれない。7月から訴訟をはじめ、自然体で業務を進め会計年度末まで時間を要した。余裕をもった準備が必要であると感じた。

5. 結びに

今回紹介した事例では、2023年4月に施行となった改正民法258条を活用することで、地権者と接触することができなかった事業用地の取得に向けた手続きを進めた。事業認定申請が困難な事業や、用地取得期間に限りのある事業などで効果的な手法である。本事例が今後の用地取得における課題の解決に向けた制度の活用の参考となれば幸いである。

参考文献

東京弁護士会法制委員会（2023）『ケースでわかる改正民法・不動産登記法の勘どころ—令和5年4月施行対応—』新日本法規出版株式会社