

掲載内容

第1章 総論

第1 共有物の管理と処分

- 1 共有と遺産共有
- 2 共有物の使用
- 3 共有物の変更
- 4 共有物の管理

【参考書式】

- 所在等不明共有者共有物管理決定申立書
- 所在等不明共有者共有物変更決定申立書
- 賛否不明共有者の共有物管理決定申立書

- 5 共有物の管理者
- 6 所在等不明共有者の持分

【参考書式】

- 所在等不明共有者持分取得決定申立書
- 所在等不明共有者持分譲渡権限付与決定申立書

- 7 共有物の帰属に関する紛争

【参考書式】

- 訴状（第三者に対し、共有持分権の確認を求めるとともに、登記変更を請求する場合）

- 8 共有物の侵害に関する紛争

【参考書式】

- 訴状（共有物を占有している第三者に対し、明渡しを請求する場合）

第2 遺産特有の制度

- 9 相続人の管理義務
- 10 相続財産管理人

【参考書式】

- 相続財産管理人選任審判申立書
- 審判前の保全処分申立書（財産管理者の選任の場合）

- 11 不動産の処分禁止の仮処分

【参考書式】

- 審判前の保全処分申立書（不動産処分禁止の仮処分の場合）

- 12 遺産分割前の預金払戻し
- 13 遺産の処分と「みなし遺産」
- 14 一部分割と遺産分割の禁止

第2章 不動産の管理と処分

第1 賃貸借

- 15 賃貸不動産の管理
- 16 相続開始後の賃料債権の帰属
- 17 一部の共同相続人による相続財産の無断賃貸
- 18 賃借建物の管理と処分

第2 使用貸借

- 19 一部の共同相続人による建物の無償使用

Q & A 相続財産の管理と処分—所有者不明不動産、管理不全等不動産、不在者、相続人の不在—

- 20 内縁配偶者による建物の無償使用
- 21 一部の共同相続人による第三者への無断貸与

第3 無権原占有

- 22 一部の共同相続人による無断占有
- 23 不法占有者による不動産の占有

第4 不動産の処分

- 24 共有不動産の処分と共有者全員の同意
- 25 賃貸借契約・使用貸借契約の締結と用益物権の設定
- 26 抵当権設定契約の効力
- 27 共有不動産の無断売却の効果

第5 共有持分権の譲渡

- 28 一部の共同相続人による共有持分権の譲渡と共有の解消
- 29 遺産共有のうち一部が物権共有となった不動産の共有解消手続
- 30 物権共有のうち一部が遺産共有となった不動産の共有解消手続
- 31 共有持分の放棄による共有関係からの離脱
- 32 共有物に関する管理方法等の合意と共有持分譲受人への承継

第3章 所有者不明不動産

- 33 所有者不明土地管理制度
- 34 所有者不明建物管理制度

【参考書式】

- 所有者不明土地（建物）管理命令申立書
- 所有者不明土地及び建物管理命令申立書（所有者不明土地法42条2項、5項）
- 所有者不明建物管理命令申立書（空家特措法14条2項）

第4章 管理不全等不動産

- 35 管理不全土地管理制度
- 36 管理不全建物管理制度

【参考書式】

- 管理不全土地（建物）管理命令申立書
- 管理不全土地（及び建物）管理命令申立書（所有者不明土地法42条3項、5項）
- 管理不全土地（建物）管理命令申立書（空家特措法14条3項）

第5章 不在者

第1 不在者財産管理人の選任

- 37 不在者財産管理人の選任

【参考書式】

- 不在者財産管理人選任審判申立書（遺産分割協議用）

第2 不在者財産管理人の業務

- 38 不在者財産管理人の業務の着手

- 39 不在者財産の管理業務
- 40 権限外行為の許可

【参考書式】

- 不在者財産管理人の権限外行為許可審判申立書（遺産分割協議の場合）

第3 不在者財産管理業務の終了

- 41 不在者財産管理人の報酬

【参考書式】

- 不在者財産管理人の報酬付与審判申立書

- 42 不在者財産管理業務の終了

第6章 相続人の不在

第1 相続財産清算人の選任

- 43 相続財産法人の成立
- 44 相続財産清算人の選任

【参考書式】

- 相続財産清算人選任審判申立書（特別縁故者の場合）

- 45 相続財産清算人と遺言執行者・特別代理人との関係

第2 相続財産清算人の業務

- 46 相続財産清算業務の着手
- 47 相続財産の管理業務
- 48 相続財産の清算業務

【参考書式】

- 配当通知書
- 49 権限外行為の許可
- 50 特別縁故者に対する相続財産の分与一申立手続

【参考書式】

- 特別縁故者に対する相続財産分与審判申立書

- 51 特別縁故者に対する相続財産の分与一審理
- 52 特別縁故者に対する相続財産の分与一審理の対象①「特別縁故者」

- 53 特別縁故者に対する相続財産の分与一審理の対象②「分与の相当性と分与すべき財産」

- 54 特別縁故者に対する相続財産の分与一審判
- 55 共有者への財産帰属と国庫帰属

- 56 相続財産清算人に対する報酬付与

【参考書式】

- 相続財産清算人に対する報酬付与審判申立書

- 57 相続財産清算業務の終了

【参考書式】

- 相続財産清算人に対する報酬付与審判申立書

【参考書式】

- 相続財産清算業務の終了

○内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

未分割遺産をスムーズに管理・処分するために！

Q&A

相続財産の管理と処分

—所有者不明不動産、管理不全等不動産、不在者、相続人の不在—

編集

東京弁護士会 相続・遺言部

➡ 所在等不明共有者への対応など、遺産の管理・処分に関する複雑な諸制度を網羅的に取り上げ、実務の要点を解説しています。

➡ 遺産共有特有の規定だけでなく、一般的な共有の規定も踏まえた内容としています。

➡ 東京弁護士会「相続・遺言部」に所属する有志の弁護士が、豊富な経験と知見に基づいて執筆しています。



A5判・総頁392頁
定価5,170円(本体4,700円)送料460円
ISBN978-4-7882-9494-3

WEBサイトはコチラ



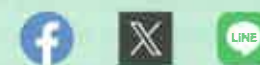
0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,730円(本体4,300円)
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版



6 所在等不明共有者の持分

Q A、Bは、父であるCが3分の2の共有持分を有するマンションを相続し、それぞれこのマンションの持分3分の1を有することとなり、その旨の登記を済ませました。このマンションはCが友人Dと共に購入したものであり、Dの持分として共有持分3分の1の登記がありました。Aは、Dからこの持分を買い取りたいと考えましたが、Dは長く音信不通で、所在を調査しましたが判明しませんでした。Aは、どうしたらよいでしょうか。

A Aとしては、裁判所に対する請求により、民法262条の2に基づきDの共有持分を取得する、あるいは民法262条の3に基づきDの共有持分を譲渡する権限の付与を受けるという方法が考えられます。

解説

- 1 所在等不明共有者の持分の取得
- (1) 所在等不明共有者の持分取得制度

内容
見本

参考書式

○所在等不明共有者持分取得決定申立書

所在等不明共有者持分取得決定申立書	
令和○年○月○日	
東京地方裁判所 御中	
申立人代理人弁護士	○ ○ ● ○ ㊟
貼用印紙	円
予納郵券	円
第1 当事者の表示	別紙当事者目録記載のとおり
第2 申立ての趣旨	申立人は、別紙物件目録記載の不動産の共有持分を取得するとの裁判を求める。
第3 申立てに係る不動産の表示	別紙物件目録記載のとおり（なお、申立人の持分は○分の○）
第4 共有物の共有者（申立人を除く。）	別紙共有者目録記載のとおり
第5 申立ての原因	1 所在等不明共有者の所在等が不明となった経緯及びその探索状況等 (1) 所在等不明共有者の所在等が不明となった経緯

29 遺産共有のうち一部が物権共有となった不動産の共有解消手続

Q 被相続人Aが死亡し、相続人は、長男B、長女C、二男Dの3名です。遺産にはA名義の土地（駐車場）があります。遺産分割協議の成立前に、Dは、本件土地の自己の共有持分3分の1を、第三者Eへ譲渡しました。Eが共有関係を解消したい場合、どのような分割請求・手続になるでしょうか。

A Eは、相続人B、Cに対し、共有物分割請求をすべきです。そして、この共有物分割請求により相続人B、Cに分与された財産については、別途、遺産分割をする必要があります。

解説

- 1 遺産共有と物権共有の分割手続
- 遺産共有（相続財産の共有。民898以下）

36 管理不全建物管理制度

Q 所有地に隣接している土地には、老朽化した家屋があるのですが、その建物の所有者が何も対処せず放置しているため、倒壊による被害を受けないか心配しています。新しく設けられた管理不全建物管理制度を利用して、対処することはできますか。

A 隣地の所有者としては、利害関係人として、裁判所に對し、管理不全建物管理命令を請求し、管理不全建物管理人を選任してもらい、建物の修繕等を行うことができる可能性があります。

解説

- 1 管理不全建物管理制度の意義
- 令和3年の民法改正によって、管理不全土地管理制度等とともに、管理不全建物管理制度が新設されました。

させる旨の裁判所の決定を取得することが可能です。

この場合、AとBがこの手続を請求したときは、Dの持分は各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得することになります。

一方、Aが、この手続を申し立てた場合に、Bが、共有物分割請求をなし、かつ、Aの請求に異議がある旨の届出をしたときは、裁判所の決定を取得することはできません。

また、D以外の共有者、すなわちA及びBは、特定の第三者（不動産の買受希望者）に対して、A及びBの持分の全部を譲渡することを停止条件として、Dの持分を、この特定の第三者に譲渡する権限を付与する旨の裁判を求めることが考えられます。

これにより、AとBは、Dの所在が不明であっても、第三者に共有不動産を売却することが可能となります。

アドバイス

○所在等不明共有者の持分の取得及び持分の譲渡権限付与
この制度が新設される前は、共有不動産について他の共有者を知ることができないとき又はその所在を知ることができないとき、例えば、共

45 相続財産清算人と遺言執行者・特別代理人との関係

Q 被相続人の債権者として、相続財産清算人選任の申立てを行い、相続財産清算人が選任されましたが、一方、被相続人の書いた遺言書が発見され、預貯金について特定遺贈がなされるとともに遺言執行者が指定されていました。相続財産清算人と遺言執行者との関係はどうなりますか。

また、被相続人の債権者として、時効の完成猶予をしたいと思うのですが、相続財産清算人の選任には時間も費用もかかるので特別代理人を選任することができるでしょうか。

A 遺言書で特定遺贈がなされ、遺言執行者が選任された場合、相続財産清算人と遺言執行者の権限が競合する可能性があります。学説上争いがありますが、競合する場合、実務上は相続財産清算人の権限が遺言執行者に優先すると考えられ

第1章

概説

- 1 新法の成立と施行
- 2 改正の経緯
- 3 改正の概要
- 4 残された課題

第2章

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

第1 集会の決議の円滑化

- 〔1〕 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- 〔2〕 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- 〔3〕 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

第2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- 〔1〕 所有者不明専有部分管理制度
- 〔2〕 管理不全専有部分管理制度
- 〔3〕 管理不全共用部分管理制度

第3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

- 〔1〕 共用部分の変更決議
- 〔2〕 復旧決議

第4 管理に関する区分所有者の義務(区分所有者の責務)

第5 専有部分の保存・管理の円滑化

- 〔1〕 他の区分所有者の専有部分の保存請求
- 〔2〕 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理(配管の全面更新等)
- 〔3〕 管理組合法人による区分所有権等の取得
- 〔4〕 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

第6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

第7 管理に関する事務の合理化(規約の閲覧方法のデジタル化)

第8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

第9 マンション管理業者が管理者となる場合の区分所有者等への事前説明

第3章

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

第1 建替え決議を円滑化するための仕組み

- 〔1〕 建替え決議の多数決要件の緩和
- 〔2〕 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

第2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

- 〔1〕 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
- 〔2〕 建物の更新(いわゆる一棟リノベーション)

第4章

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

第1 団地内建物の建替えの円滑化

- 〔1〕 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
- 〔2〕 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

第2 団地内建物・敷地の一括売却

第3 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

第5章

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

第1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

- 〔1〕 大規模一部滅失
- 〔2〕 全部滅失

第2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和

第3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則

第4 被災区分所有建物が全部滅失又は大規模一部滅失した場合の再建等の決議可能期間

索引

○法令索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

新旧対照でわかる

改正区分所有法の要点

編集 日本弁護士連合会 司法制度調査会

令和8年4月1日施行の大改正に対応!

◆建物の老朽化・所有者の高齢化に対応するための新制度や多数決要件緩和等について解説しています。

◆区分所有法のほか、マンション管理適正化法や被災マンション法の重要改正も取り上げています。

◆日本弁護士連合会 司法制度調査会の編集による信頼できる確かな内容です。

WEBサイトはこちら



A5判・総頁298頁

定価3,960円(本体3,600円)送料460円

ISBN978-4-7882-9498-1

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価3,630円(本体3,300円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

〔3〕 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

＜改正条文＞（一部改正）

（議決権行使者の指定）

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

＜改正前条文＞

（議決権行使者の指定）

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

策のあり方に関する検討会」(国土交通省所管)においても、マンションの管理の適正化の観点から、区分所有者の責務の明確化が議論された。そして、同検討会の令和5年8月10日付とりまとめでは、今後の施策の方向性として「①区分所有法制における責務規定に係る検討状況を踏まえ、マンションの適切な管理のために区分所有者として果たすべき責務や行動について、関係団体と連携し、区分所有者への普及・啓発を進める。②今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討を加える。」ことが提言された(国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」(令和5年8月))。

第5 専有部分の保存・管理の円滑化

〔1〕 他の区分所有者の専有部分の保存請求

＜改正条文＞（一部改正）

（区分所有者の権利義務等）

第6条 ① 〔略〕

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は

＜改正前条文＞

（区分所有者の権利義務等）

第6条 ① 〔略〕

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 〔略〕

【改正の趣旨】

現行法上、各区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる(法6②)。

〔3〕 管理組合法人による区分所有権等の取得

＜改正条文＞（新設）

（区分所有権等の取得）

第52条の2 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議をすることによって、当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる。

2 管理組合法人は、前項の規定により区分所有権を取得した場合であっても、第38条の規定にかかわらず、当該管理組合法人の集会における議決権を有しない。

【改正の趣旨】

例えば、マンションで駐車場が恒常的に不足している場合、駐車場

として、管理組合が財産管理人を選任し、同管理人に当該専有部分を第三者に売却してもらうことにより、管理不全状態の解消を図るとの方策もあるが、管理組合自身が当該専有部分を取得し、集会場などに利用したいと考えることもある。

これらのニーズに応えるため、新法は、管理組合法人による区分所有権等の取得に関する規定を新設した(新法52の2)。

【改正の要点】

1 主 体

旧法下では、法人でない区分所有者の団体(管理組合)であっても、権利能力なき社団としてその目的の範囲内であれば、区分所有権等を適法に取得できるとの解釈もあった。しかしながら、今回の改正では、中間試案の段階から、管理組合法人による区分所有権等の取得が提案

所有法の多数決要件を統一して緩和することとなった。

【改正の要点】

これを受けて、被災区分所有建物が大規模一部滅失した場合の建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議の多数決要件は、区分所有者等の各3分の2以上に一律に緩和された(新被災区分所有5②)。

また、復旧決議については、既に(第2章第3〔2〕)で述べたとおり、今回の改正において多数決割合が3分の2に緩和された。なお、多数決要件の緩和については、過半数への引下げをすべきとの意見もあったが採用されなかった。過半数で足りるとすると、半数近い反対者の利益を損なうことからである。

〔2〕 全部滅失

＜改正条文（被災区分所有法）＞（全面改定）

（区分所有建物が滅失した場合における再建等に関する特例）

第2条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第3項に規定する専有部分が属する一棟の建物（以下「区分所有建物」という。）が滅失した場合（大規模一部滅失をした場合において区分所有法