

はじめに

- 第1 負動産問題とは何か
- 第2 負動産問題の原因分析と障害解消のメリット

第1章 土地

- Check 1 実体がない法人名義建物がある土地
- Check 2 所有者不明・管理不全土地・建物
- Check 3 遺産分割協議書に基づく分筆ができない土地
- Check 4 斜面の上側に位置する山林
- Check 5 墓のある山林
- Check 6 農業振興地域の整備に関する法律の農用区域内にある農地
- Check 7 記名共有地の共有者から取得する土地
- Check 8 土壤汚染の可能性がある土地
- Check 9 通行に支障が生じた土地
- Check 10 墓地用地として無償で貸している土地
- Check 11 未登記建物がある土地

- Check 12 接道義務を満たしていない土地
- Check 13 原野商法の対象となった土地
- Check 14 生産緑地

第2章 建物

- Check 15 温泉が不要な温泉権付不動産
- Check 16 自殺・孤独死のあった物件
- Check 17 遺骨・位牌が発見された貸室
- Check 18 アスベストが使用されていた建物
- Check 19 管理されていないマンション
- Check 20 行方不明の涉外相続人がいる建物
- Check 21 権利者不明の抵当権付建物
- Check 22 迷惑行為を繰り返す賃借人のいるマンションの一室
- Check 23 エレベーターホールで強烈な悪臭がするマンション
- Check 24 賃料滞納者がいる賃貸建物
- Check 25 近隣にあるゴミ屋敷

第3章 動産

- Check 26 被相続人の生活動産の廃棄・形見分け
- Check 27 放置自動車
- Check 28 先祖代々の墓
- Check 29 船舶

第4章 債権債務

- Check 30 実態不明な会社の債権債務
- Check 31 親族への貸付金
- Check 32 支払先不明の債務

第5章 有価証券

- Check 33 株券発行会社の株式
- Check 34 株価の高い非上場株式
- Check 35 行方不明の株主がいる場合の事業承継
- Check 36 遺産分割後に発見された株券
- Check 37 遺産共有された株式と事業承継
- Check 38 株式買取りと株式集約

※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

「はしがき」より抜粋

本書は令和4年に刊行された『令和3年改正民法対応 負動産をめぐる法律相談 実務処理マニュアル』を受けての出版となります。前書では、負動産に関する相談・受任の際の留意点、及び既に所有している負動産、相続によりこれから負動産を取得する場合についての流れを、フローチャートなどを利用して解説しています。両書をセットでご利用いただくことで、より事案への対応に資するように工夫しています。

ケース別

負動産をめぐる法律実務

—難易度・コストを見据えた対応のポイント—

共編 大畑 敦子 (弁護士)
横山 宗祐 (弁護士)
小松 達成 (弁護士)
山崎 岳人 (弁護士)

「負動産」の管理・処分に悩む実務家への処方箋!

- ◆負動産ごとに管理・処分の法的な難易度やコストをランク付けすることで、すぐに相場感が掴めます。
- ◆負動産問題に精通した弁護士が豊富な実務経験をもとに執筆しています。



B5判・総頁238頁
定価4,290円(本体3,900円)送料460円
ISBN978-4-7882-9467-7

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,960円(本体3,600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。

WEBサイトはこちら→



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/>

併せてご利用ください



WEBサイトはこちら

令和3年改正民法対応
負動産をめぐる法律相談 実務処理マニュアル

共編 大畑 敦子 (弁護士)・横山 宗祐 (弁護士)・山崎 岳人 (弁護士)

B5判・総頁278頁 定価4,400円(本体4,000円)送料460円 ISBN978-4-7882-9041-9



Check5 墓のある山林

CASE

X及びXの母は、遠方の地方にある実家から出て生活していた。Xの母が死亡し、Xは実家とは疎遠になっていた。

Xの母には実家に居住する妹A(Xからみて叔母)がいたが、今般、Aが死亡し、Aが所有していた地方の山林をXが代襲相続した。

山林にはAの父母や親類の古い墓があり、Xは小さい頃に墓参りをした記憶がうっすらとあるが、詳しいことはよく知らない。もしかしたら、墓は、Aではなく墓の近所に居住する他の親戚が管理している可能性もある。

Xは、山林が不要であるから、誰かに譲渡したいと考えているが、譲受人の候補者から墓を撤去しなければ受け取ることはできないと指摘されることが予想される。

Xとしては、墓の状況や管理者をどのように調査すべきか。また、山林を譲渡するために墓を撤去したいが、どのようなことが必要となるか。

評 価

難易度	A	・現地調査及び祭祀承継者の調査に手間を要する。
コスト	B	・調査費用、墓の撤去費用等を要する。

検討事項

- 1 墓の現地調査及び祭祀承継者の調査
- 2 墓に埋葬されている者の遺骨の改葬許可を取得
- 3 墓の撤去をしてから隣地所有者ないし森林組合等に対する譲渡

解 説

- 1 墓の現地調査及び祭祀承継者の調査

これに対し、祭祀承継者がいるのであれば、その者が墓の所有権を承継しており、祭祀承継者が墓の使用権原があると主張することが考えられますので、Xは祭祀承継者に対して墓を撤去するよう交渉することになります。仮に撤去が難しい場合には、Xは、祭祀承継者に本件山林を引き取ってもらうことを提案してもよいと思われます。

2 墓に埋葬されている者の遺骨の改葬許可を取得

1 遺骨の取扱いについて

墓を撤去することになった場合、何らの許可なく、遺骨をどこかに埋めたり、遺骨を現在の墓から他の墓に移動させたりしてよいでしょうか。

遺骨については、墓地以外の区域に埋蔵してはならないと定められています(墓地4①)。

墓を撤去するに当たっては、Xが墓の所有権を承継している場合でも、祭祀承継者が墓の所有権を承継している場合でも、墓の中に遺骨があるときは、遺骨を勝手にど

Check16 自殺・孤独死のあった物件

CASE

(1) 叔母であるYが、自宅(持ち家)で自殺をして亡くなっているのが発見された。Xは、Yの唯一の相続人だが、この自宅を相続することで、何か問題が生じるか。

(2) Yからの相続で取得した賃貸アパートで、Yの相続発生前に賃借人が孤独死をしていたことが分かった。清掃業者から高額の特種清掃費用の請求が来ているが、Xはこの費用を賃借人の相続人に請求できるか。

評 価

難易度	C	・ケース(1)・(2)ともに、法的難易度は高くない。 ・ケース(1)では、物件取得後の取引の難易度は高くなる。
コスト	B	・ケース(1)の場合、将来の取引価格の下落リスクがある。 ・ケース(2)の場合、孤独死の原因により高額なコストが発生するが、保険による補填の可能性はある。

検討事項

- 1 自殺のあった物件の売却・賃貸に伴う問題
- 2 孤独死と原状回復義務

物件に比べて買主、賃借人の募集が困難となり、また、契約ができる場合でも売買代金や賃料が相場より低くなる(そうしなければ、買主や賃借人を募集できない)ことが強く予想されます。

2 告知義務の有無

(1) 宅地建物取引業者の告知義務

それでは、取引の相手方に自殺や殺人事件の事実を知らせずに売却、賃貸することはできるでしょうか。

買主や賃借人の募集は、多くの場合、宅地建物取引業者(不動産仲介業者)を介して行われるところ、一般的に、宅地建物取引業者には、物件内で自殺や殺人事件が発生した場合には、売主の説明義務(情報提供義務)の一環として、買主や賃借人に対し、事前にその事実を告知する義務があるとされています(宅建業47)。

この点、自殺や殺人事件のあった物件についての告知義務に関する裁判例が多数存在しますが、法律上、自殺や殺人の事実の告知義務が明記されていないこともあり、自殺や殺人が発生した場所や時期(経過期間)、事件の重大性や社会的影響、買主や賃借人の使用目的、物件の状態等の諸事情を総合考慮して、告知義務の有無が判断されていました。

しかしながら、実際の取引においては、自殺や殺人事件の告知の要否や告知内容についての判断が困難なケースがあり、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なることが生じていました。

(2) 国土交通省のガイドライン

このような状況を踏まえ、国土交通省は、令和3年10月、不動産において過去に人の死が生じた場合において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、

Check27 放置自動車

CASE

Xは、父から、故郷にある原野の土地を相続したが、相続登記だけ済ませて、そのままにしておいた。最近になって、ご近所の方からの通報で、その土地に自動車が1台放置されていることが分かった。通報者からも、火事や害獣の発生が懸念されるので、すぐに撤去してほしいと言われており、Xとしても放置自動車を何とかしなくてはならないと考えている。

Xは、どうすれば、放置自動車を撤去できるか。

評 価

難易度	A	・放置自動車の所有者が判明した場合には、定められた裁判手続に従って強制的に撤去することが可能だが、所有者不明の場合には実務的に不分明な点があり、難易度は上がる。
コスト	B	・放置自動車の所有者が当初不明な場合や、所有者が判明しても任意の撤去に応じない場合には、弁護士に依頼して強制執行手続を取らなければならない、時間と費用がかかる。

検討事項

- 1 放置自動車の現地調査
- 2 放置自動車の所有者の捜索
- 3 債務名義の取得
- 4 強制執行の申立て

解 説

1 放置自動車の現地調査

放置自動車が発見された場合には、今後の各種手続を進める前提として、現地調査をし、放置自動車の状況等を記録化する必要があります。使用済自動車(後述2参照)該当性の判断や、債務名義の取得・強制執行の申立て時の証拠又は疎明資料としての利用が想定されます。

これらの3要素の判断のために準備すべき主な資料は、上記1で掲げられた記録となります。

使用済自動車と認定されそうな場合であっても、勝手に自動車を移動させたり、廃車したりすることはできません。自力救済は禁止されているからです。また、使用済自動車の場合(特に自動車登録番号標が外されていたり、車台番号が削られているなどした場合)には、犯罪性の有無(盗難車、犯罪に利用された車両等)を、所轄の警察署に確認する必要があります。

3 本ケースの場合

Xは父から相続した原野の土地を、相続登記だけ済ませてそのままにしておき、放置自動車の発見者もご近所の人のようです。そのため、Xとしては、まずは現地調査を実施し、放置自動車の性状、保管状況、放置された場所等を記録化するところから始めることになります。