

令和3年4月21日に民法等が改正され、共有者（相続人を含みます。）は、相続開始時から10年を経過したときに限り、持分取得・譲渡制度により、所在等不明相続人との共有関係を解消することができることとしました。

そこで、今回は、不明相続人の不動産の持分取得・譲渡制度について解説します。

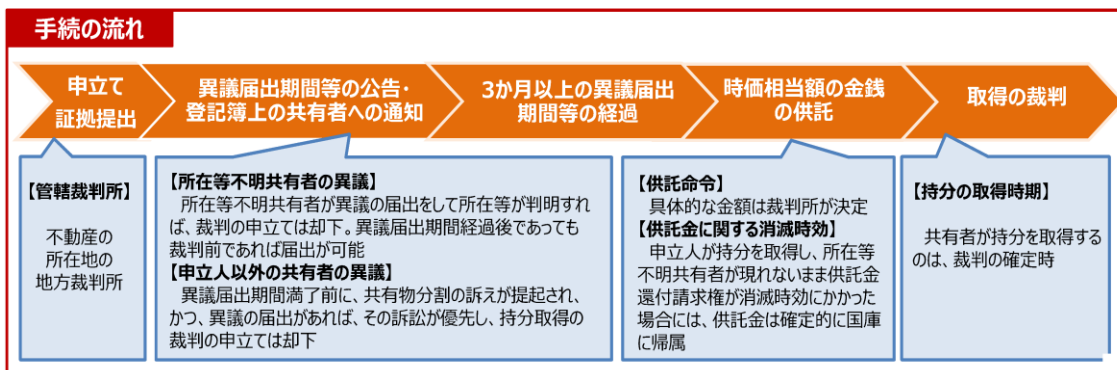
## 1. 持分の取得

相続により不動産が遺産共有状態となった場合、相続人の中に所在等が不明な者がいるケースでも、所在等不明相続人との不動産の共有関係を解消するため、その持分の取得・譲渡を可能とする必要があります。

そこで、共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含みます。）の不動産の持分を取得することができることとしました（民法262の2）。

具体的には、共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、共有関係を解消する制度を創設します。一方、所在不明共有者は、持分を取得した共有者に対する時価相当額請求権を取得（供託金から支払を受け、差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）することになります。

なお、遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければこの制度を利用することができません（民法262の2③）。



## 2. 持分の譲渡

裁判所の決定によって、申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度が創設されました（民法262の3）。

譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを停止条件とするもので、不動産全体を特定の第三者に譲渡するケースでのみ行使可能とされています。そのため、一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができません。

所在等不明共有者の持分は、直接、譲渡の相手方に移転するもので、申立てをした共有者がいったん取得するものではありません。所在不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権を取得（実際には供託金から支払を受け、実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）することになります。

なお、遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければこの制度を利用することができません（民法262の3②）。

