

## 不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について

渡邊 拓

### I 序論

共有不動産の賃料は、共有者間に取り決めがあればそれ従って、取り決めがなければ共有持分の割合で分割される（民法 427 条）<sup>1)</sup>。その共有者の一人が相続人なくして死亡した場合には死亡した共有者の持分は、特別縁故者もいなければ、民法 255 条に従って最終的に他の共有者に帰属することになるが、共有者の死亡から他の共有者に帰属することが確定するまでに発生した不動産賃料は誰に帰属するのであろうか。これが本稿で検討する問題である。

---

1) もっとも、共有物から発生した賃料債権については、不可分債権と解する学説も多く、下級審裁判例も多数存在する（学説・判例の状況については、松尾弘「債権の準共有について」法研 91 巻 2 号（2018 年）272 頁以下を参照）。また、後に検討するとおり、共有物から生じた債権については、（一旦は）準共有になると解する説もある（松尾・前掲 278 頁以下、伊藤栄寿「可分債権の準共有」上法 64 巻 3・4 号（2021 年）201 頁以下）。

## 1 事案のモデル<sup>2)</sup>

X と A は都心の一等地に土地甲を共有していた。土地甲上には借地権が設定されて商業ビルが建てられており、毎月の地代は 200 万円ほどであった。X と A は遠い親戚で、もともと土地甲は X と A の先祖の所有であったものが、数次の相続を経て、現在は X と A の共有になっている。A が死亡した時に A には相続人がいなかったため、A の相続財産管理人として弁護士 Y が選任された。A の死亡後の賃料収入は Y の管理人名義口座に振り込まれ、Y が管理していたが、X はその引渡しを求めている。

## 2 共有持分の帰属

### (1) 相続人不存在

人が死亡すると相続が開始する。相続人が明らかでないときは、相続財産は法人となる (民法 951 条)。相続財産法人が成立すると、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により相続財産管理人を選任する。相続財産管理人が選任されると、家庭裁判所はそれを公告しなければならない (民法 952 条 2 項)。この公告は、相続債権者ら利害関係人に対して、相続財産が法人となっていること及びこの法人を代表する者として管理人が選任されたことを公知させるものであるが、同時に、これは相続人の検索のための第一回公告の意味も有している。第一回公告後、2 カ月が経過しても相続人が現れなかった場合には、民法 957 条 1 項により相続債権者や受遺者に対する相続財産の清算手続開始の公告が行われる (2 カ月以上)。これが相続人検索の第二回の公告となる。第二回公告の期間満了後、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭

---

2) 本件事案のモデルは、実際の事件をもとにしたものであるが、事実関係はかなり単純化している。本件についての資料及び情報提供については、川島法律事務所 (神奈川県弁護士会) の中村真由美弁護士に大変お世話になった。ここに記して御礼に代えたい。

不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について

裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の（6 か月を下らない）期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない（民法 958 条。第三回公告）<sup>3)</sup>。これによっても相続人が出現しなければ、相続人がいないことが確定する<sup>4)</sup>。

## （2）民法 255 条と民法 958 条の 3 の優先関係

昭和 37（1962）年の民法一部改正（法 40）において特別縁故者に対する財産分与の制度が新設された。それによれば、相続人の不存在が確定し、相続債権者及び受遺者らへの弁済が終了したときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができることになった（民法 958 条の 3）<sup>5)</sup>。

特別縁故者もないことが確定した後は、その財産は、民法 959 条に従って国庫に帰属することになる。

しかし、他方で、共有持分については、民法 255 条がその特則を定め「共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する」と規定している。そうすると、次は、共有者の一人が死亡し、その相続人の不存在が確定した場合において、相続債権者

---

3) 「民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号）」により、相続財産管理人は、相続財産清算人となり、公告期間も、清算人選任の公告と相続人搜索の公告を合わせて 6 か月で済ませ、その間に相続債権者及び受遺者の申し出の公告も併せて行うように改正された（令和 5 年 4 月 1 日施行）。改正法については、さしあたり、松尾弘『物権法改正を読む』（慶應義塾大学出版会、2021 年）89 頁以下、法務省民事局「令和 3 年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」（<https://www.moj.go.jp/content/001360808.pdf>）43 頁を参照。

4) 常岡史子『家族法』（新世社、2020 年）434 頁以下。

5) 常岡・前掲書 439 頁。

や受遺者に対する清算手続が終了したとき、相続財産である共有持分について、民法 255 条と民法 958 条の 3 のいずれが優先して適用されるかということが問題となる。

民法 255 条が優先すると考えると、共有持分は、他の共有者に帰属し、特別縁故者に対する相続財産の分与の審判による処分の対象とならない (255 条優先説)。これに対して、民法 958 条の 3 が優先すると考えると、特別縁故者に対する相続財産の分与の審判によって処分することができ、その審判によって処分されなかった場合、他の共有者に帰属することになる (958 条の 3 優先説)。

学説及び下級審裁判例は、上記の 255 条優先説と 958 条の 3 優先説に分かれていたが<sup>6)</sup>、最高裁は「共有者の一人が死亡し、相続人の不存在が確定し、相続債権者や受遺者に対する清算手続が終了したときは、その共有持分は、他の相続財産とともに、法 958 条の 3 の規定に基づく特別縁故者に対する財産分与の対象となり、右財産分与がされず、当該共有持分が承継すべき者のないまま相続財産として残存することが確定したときにはじめて、法 255 条により他の共有者に帰属することになると解すべきである」と判示し、958 条の 3 優先説に立つことを明らかにした<sup>7)</sup>。

平成元年判決により、共有者の一人が死亡し、その相続人の不存在が確定した場合において、相続債権者や受遺者に対する清算手続が終了したとき、相続財産である共有持分は、民法 958 条の 3 にもとづいて、特別縁故者に対する相続財産の分与の審判によって処分することができ、その審判によって処分されなかった場合、民法 255 条にもとづいて、他の共有者に帰属することになるこ

---

6) 学説及び下級審裁判例の状況については、前田達明「相続人不存在の共有持分について」判タ 546 号 (1985 年) 18 頁以下、島田充子「共有持分と財産分与請求」梶村太市ほか編『現代裁判法大系⑫ [相続・遺言]』(新日本法規、1999 年) 148 頁以下を参照。

7) 最高裁平成元年 11 月 24 日第三小法廷判決民集 43 卷 10 号 1220 頁 (以下「平成元年判決」という)。

不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について  
とが明確にされた<sup>8)</sup>。

### (3) 共有持分の移転時期

以上のとおり、平成元年判決によれば、共有不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合の当該共有者の持分は、民法 958 条の 3 の特別縁故者のいないことが確定した時点で、他の共有者に帰属することになる。

そうすると、共有者の一人が死亡して、相続人が明らかではない場合には、前述した通り、まず、家庭裁判所により、相続財産管理人が選任され、その旨の公告期間が 2 カ月間（第一回公告）、その後、相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告が 2 カ月以上（第二回公告）、そして、それでもまだ相続人が明らかではない場合には、さらに 6 カ月以上の期間を定めて最後の相続人搜索の公告を行う（第三回公告）。以上の公告期間を経て、相続人のいないことが確定した後、平成元年判決が明らかにしたように、特別縁故者の財産分与の申立期間（3 カ月）を経過して、特別縁故者もないことが確定して初めて他の共有者に帰属することになるため、共有者の一人が死亡してから、少なくとも 13 カ月以上経過しないと、死亡した共有者の持分は他の共有者には帰属しないことになる<sup>9)</sup>。

モデル事例の場合には、X と A は賃料を折半していたとすると、相続財産管理人が管理する賃料収入は 1300 万円以上に上り、さらに未払い分があれば賃料債権として管理することになる。

---

8) 山田誠一「判批」『民法判例百選Ⅲ 親族・相続』（有斐閣、2015 年）112 頁以下。

9) なお、前述したように、令和 3 年法律第 24 号改正により、相続人不存在確定までの公告期間は 4 カ月ほど短縮されることになる。

## II 収受した賃料及び賃料債権の帰属

### 1 国庫か他の共有者か

死亡した共有者の持分が他の共有者に帰属することが確定すれば、当然、その後発生した賃料債権についても他の共有者に帰属し、他の共有者が取り立てることになるが、共有者の死亡から他の共有者への持分の帰属までの間に発生した賃料は誰に帰属するのであろうか。

共有者の一人が相続人なくして死亡し、その後、特別縁故者もなく、民法 255 条に従って、その持分が他の共有者に帰属しても、平成元年判決が「当該共有持分が承継すべき者のないまま相続財産として残存することが確定したときにはじめて、法 255 条により他の共有者に帰属することになる」と判示していることから明らかなとおり、その効果は共有者の死亡時に遡ることはなく、他の共有者に帰属するまでは、死亡した共有者の持分は相続財産法人に帰属していることになる。よって、その持分から発生した賃料も、当然、相続財産法人に確定的に帰属していることになる。

そして、民法 255 条は単に共有物の持分について特則を定めたものに過ぎず、相続人のいない財産は基本的には国庫に納められるべきものであり、相続財産管理人もいわば国庫の代理人として相続財産を管理している、という立場に立てば、持分から発生した賃料についても、特別縁故者が現れなければ、他の共有者に帰属することもなく、民法 959 条に従って、国庫に帰属することになりそうである。

確かに、相続財産の国庫帰属の実務においても、「現金（内国通貨）、金銭債権については、家庭裁判所の家事審判官が管理人からの国庫帰属報告に基づき、その旨を家庭裁判所の債権管理官に通知する。債権管理官は歳入徴収官に納入告知すべきことを請求し、歳入徴収官はこれに基づいて管理人又は債務者に対し納入告知書を発する。管理人又は債務者はこれに基づき現金を国庫に納付する」との取り扱いがなされており<sup>10)</sup>、相続財産管理人が収受した賃料も現金として、そして未払い賃料債権は金銭債権として国庫に帰属させるという取り

扱いが自然なようにも思える。

## 2 共有持分と賃料の分離処分

しかし、共有持分に関しては、民法 255 条が存在しているため、相続人のいないことが確定し、特別縁故者が現れなかったとしても、他の共有者に帰属することになるため、共有持分が国庫に帰属する余地は存在していない。

しかるに、共有者の死亡から他の共有者に帰属するまでに発生した賃料のみが、共有持分の帰属と離れて、国庫に帰属するのは不自然ではないであろうか。

後述する民法 255 条の起草審議の際にも、土方寧博士は、「此法律ノ規定カ原因ニナツテ共有物カ果実ニナツテ他ノ共有者ニ夫レカ移ルト云フ場合ニ（下線筆者、以下同じ）共有者カ各其持分ヲ異ニスルニハ色々ノ原因カアラウト思フ」と述べ、共有物から生じた果実についても他の共有者に帰属することを前提とした発言をしているが、これに対しては起草委員も含め特に反論はなされていない<sup>11)</sup>。

また、建物の区分所有等に関する法律によれば、区分所有建物（専有部分）は独立の所有権の客体とされているから、その所有者が相続人なくして死亡し、特別縁故者も現れなかった場合には、専有部分は国庫に帰属することになる。しかし、その敷地の権利は、区分所有権の中に包含されておらず、通常各区分所有者全員の共有とされているため、民法 255 条に従って、敷地の共有持分は国庫には帰属せずに、他の共有者である他の区分所有者に移転することになり、国庫に帰属した区分所有建物は、敷地に関する権利を有しないという不合理な状態が生ずることになる。そこで、昭和 58 年の区分所有法の改正により、まず区分所有法 22 条 2 項本文において、専有部分とその敷地利用権とは原則

---

10) 土屋靖之「相続財産の清算と国庫帰属の手続」判タ 1100 号（2002 年）437 頁。

11) 法典調査会『民法議事速記録 第 10 卷』57 丁表以下。

として分離して処分できないこととするとともに、区分所有法 24 条において、専有部分とその敷地利用権とを一体として処分する場合には、民法 255 条の規定は敷地利用権には適用しないと定められることになった<sup>12)</sup>。

共有持分と賃料の関係は、区分所有建物と敷地所有権との関係とは異なって、必ずしも分離処分が禁止されるものではないが（前払いや債権譲渡など、合意によって分離処分をすることは当然に可能である）、別段、分離処分の合意など存在しない共有者の死亡の場合には、区分所有建物の場合と同様に、本来は共有持分とそこから発生する賃料は一体的な処理がなされるべきであり、民法 255 条の文言が共有持分にのみ言及していることに拘泥するあまり、持分とそこから発生する賃料について、その帰属が分離してしまうのは不合理ではないであろうか<sup>13)</sup>。

このように、死亡した共有者の共有持分の最終的な帰属先が他の共有者に決まった場合には、当該持分とそこから発生した賃料を分離処分すべきではないとすると、当該賃料について、国庫ではなく他の共有者に帰属させる根拠はどこにあるのかが問われることになる。

この点を明らかにするためには、そもそも国庫がなぜ私有財産を取得するこ

---

12) 高柳輝雄「建物区分所有法の主要改正点」金法 1027 号 (1983 年) 11 頁以下。

13) 平成元年判決も、「右共有持分は法 255 条により当然に他の共有者に帰属し、法 958 条の 3 に基づく特別縁故者への財産分与の対象にはなりえないと解するとすれば、共有持分以外の相続財産は右財産分与の対象となるのに、共有持分である相続財産は右財産分与の対象にならないことになり、同じ相続財産でありながら何故に区別して取り扱うのか合理的な理由がないのみならず、共有持分である相続財産であっても、相続債権者や受遺者に対する弁済のため必要があるときは、相続財産管理人は、これを換価することができる、これを換価して弁済したのちに残った現金については特別縁故者への財産分与の対象となるのに、換価しなかった共有持分である相続財産は右財産分与の対象にならないということになり、不合理である」と述べ、相続財産については、基本的に、一体的な処理が望ましいことを示唆している。



とができるのか、そして、民法 255 条は、なぜ共有持分について国庫ではなく他の共有者に帰属させたのか、そしてさらに、相続財産法人は誰のために相続財産を保持しているのか、について明らかにする必要がある。

### Ⅲ 共有物と国庫帰属

#### 1 民法における国庫

そもそも、民法において、私有財産を国庫に帰属させる意味というのはどこにあるのであろうか。

四宮博士は、「相続人なき遺産の国庫帰属の根拠ないし性格に関する立法・学説の態度は、この制度の歴史的発展をそのままに反映して、二つの立場に分かれている。」「一つは、無主財産 (bona vacantia) を先占しうる国家の領土主権、相続人欠缺の場合に復帰 (Heimfall) を生ぜしめうる封建的上級所有権、あるいは、すべての財産が保護・管理を受けずに放任されることのないように公益のために配慮すべき裁判領主権、というような公法的権利に、国庫帰属の根拠を求める。ヨーロッパ中世においては、まさにそうであった。中世の制度をながく保存しているイギリスは、ここでも、相続人なき遺産は無主財産 (bona vacantia) として「国王、ランカスター公領またはコーンウォール公領」に帰属するものと定めて、いまなお封建的上級所有権の匂いをとどめているのである。」「第二は国庫の権利を私権とみる立場であり、そのなかには、国庫を相続人とすることなく、相続人なき遺産の清算の結果残った残余に対する受取人と認める主義と、国庫を相続人として構成する主義とがある。ドイツ民法はまさに後者に属するものであるが、ヨーロッパにはこの主義をとる立法例が少なくない (スイス民 466 条、イタリー民 758 条、スペイン民 956 条)。この私権説とも称すべき立場は、資本主義社会にふさわしい市民法的構成であって、近代の所産であり、なかでも相続人主義はすぐれて市民法的な構成である。」…「国庫帰属の法律構成について、公権説から私権説への推移が歴史的な流れであることは、なにびとも否定しえないであろう。」「それでは、日本民法の国庫帰属はどのように構

成すべきであるか。公権説から私権説への推移を背景として考えるとき、日本民法の解釈として私権説を否定すべき理由は発見し難い。ただ民法は、国庫に清算の残余を取得させる建前をとっており (959 条2 項)、国庫を相続人とみることを可能にするような手がかりも残していないから、相続人主義ではなく、残余財産受取人主義をとるものと解するほかはない」と述べておられる<sup>14)</sup>。

また、税法学者の中里教授は、民法における国庫帰属の意味について「民法が財産権の内容について定めた法律であるということの意味は、公法的ないし行政法的な意味で、国会が制定法を通じて財産権の内容を定義して示しているということと少し異なるように思われる。民法の本質は、行政法規のように、国家の介入として財産権の内容を規律するというものでは必ずしもない。近代的な意味の国家の成立以前から、財産権が存在し、それを規律する私法も存在したことは事実であり、近代国家以前からの存在である財産権の本質を法律が無から作り出していると考えerることには無理がある (まして、憲法が財産権を作り出しているとかんがえることはなおさらである)。憲法が、財産権を人権として保障しているのも、そのような古い歴史を踏まえてのことであろう」。「民法の本質がそのようなものであるとすれば、民法959 条や239 条2 項における国庫帰属は、行政法規のごとく、国が財産を取り上げるというのではなく、中世以来の王の財産権の名残として、私法的に国庫帰属を定めていると考えることができよう」と述べておられる<sup>15)</sup>。

さらに、加藤一郎博士は、民法 958 条の 3 の立法理由の解説の中で、「国としても、相続財産の国庫帰属によって利益をあげるというつもりはなく、取る

---

14) 四宮和夫「相続人の不存在」『家族法大系Ⅶ (相続 (2))』(有斐閣、1960 年) 158 頁以下。

15) 中里実『財政と金融の法的構造』(有斐閣、2018 年) 67 頁。他に、法社会学的アプローチから私的財産の国庫帰属の法理を考察するものとして、杉本脩一「相続法における相続人不存在による私的財産国庫帰属の法理に関する一試論」会報 THINK117 号 (2019 年) 155 頁以下がある。

不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について

べきものは相続税で取ればよいのであり、国庫帰属は他に相続財産の帰属者がいないために、最後に国庫に帰属させるというにすぎないから、それ以前に妥当な帰属者があれば、それに相続財産を取得させることは、さしつかえないわけである」と述べておられる<sup>16)</sup>。

このように、民法において私有財産を国庫に帰属させることの意味は、相続人がいない以上は国が相続人として相続財産を引き継ぐというものではなく、ましてや、国の利益を上げるために公権的に引き取り手のない財産を収用するというものでもなく<sup>17)</sup>、単に、誰も引き取り手のいないことが確定した相続財産については、最終的に国が「受け皿」として引き取っているに過ぎない、ということができよう。

では、次に、共有不動産の共有者が相続人なくして死亡した場合に、その持分が国庫ではなく他の共有者に帰属することを定めた民法 255 条の立法理由についてみてみよう。

---

16) 加藤一郎「民法の一部改正の解説（三・完）」ジュリ 251 号（1962 年）52 頁。

17) この点は、例えば、著作権について、最終的に国庫に帰属することになった時点で権利は消滅すると定められていることから明らかである（著作権法 62 条 1 項 1 号）。もし、国庫の収入を増やすという意図があるのであれば、権利は消滅させずに、国に帰属させて、収益を上げればよいはずだからである。加藤一郎博士も指摘しているように、国の収益は、持分と併せて賃料も取得する他の共有者に対する課税処分によって図るべきである。税法上は、民法 255 条の規定による共有者の他の共有者の持分の取得は、遺贈により共有者が共有持分を取得したものとみなされるため、共有者が他の共有者の持分をその死亡により取得した場合（相続を除く）も、共有者は、相続税の申告・納税をすることが必要となるが（相基通 9 - 12）、共有者は相続人ではないため、法定相続人ならば適用される様々な控除の適用は受けられないとされている（濱田憲孝編『相続人不在・不在者財産管理の手続と書式』（新日本法規出版、2020 年）155 頁）。

## 2 民法 255 条の立法趣旨

民法 255 条の起草趣旨について、起草委員の富井博士は、「本條ノ規定ハ何處ノ國ノ法律ニモナイ併シトウモナクテハ妙ナ結果ニナルダラウト思ツテ置イタノテ拋棄ノ場合ニ共有物カ動産テアレハ實際格別ノ不便ハ生シマスमित思ヒマスケレトモ不動産テアレハ國カ共有者ニナル、相續人ナクシテ死亡シタ場合ニモ同シコトテ夫レテハ始終煩ハシイ關係ヲ生シテ甚タ困マルテアラウト思フ、夫レテ斯ウ云ウ場合ハ法律ノ規定ニ因テ直チニ共有者ニ其持分カ移ルトシタ方カ簡便ダロウト思ツテ此規定ヲ置イタノテアリマス」と説明している<sup>18)</sup>。

また、起草委員の梅博士も、「…夫レカラ不動産ハ相續人ノナイトキニ遺産カ國屬スルト云フ理由ハ何處ニアルカト言ヘハ佛蘭西民法日本民法ニモ然ウ云フ規定ノ出来タ理由ハ無主物ハ先占ニ依テ得ラルルト云フ主義テアルカ不動産ハ開明ノ國テハ無主ノ不動産ヲ先占テ得ルコトヲハ極ハメテ少ナイ、良シヤ夫レテ先占ヲ得ラルルト云フコトニシテモ動産ト違ツテ手テ捉マヘルコトハ出来ルカ袂ニ入レルト云フ様ナコトハ出来ヌ夫レテアルカラ必ス争カ起ル、イツソノコト國ニ屬ストシテ取除ケニシテ置イタ方カ都合カ宜イ、所カ今ノ場合ハ共有者カアツテ現ニ管理モシテ居ル使用モシテ居ルト云フ場合テアリマスカラ今ノ様ナ不都合ハ起ラスカラ此場合ハ相續人ノナイ遺産ハ國ニ屬スルトカ又ハ無主ノ動産ハ先占ニ依リテ所有權ヲ取得スルト云フ規定ヲ適用スルト云フノハ共有ノ精神ニ叶ハナイコトニナルト思フ夫レ故外ノ國ニ例カナイカラ不必要ナモノトテアルトハ私共ハ見テ居ラヌノテ是ハ誠ニ必要ナ規定ト信シテ居リマス」と述べている<sup>19)</sup>。

さらに、起草委員の梅博士は、その教科書において、民法 255 条の立法理由について、「其物不動産ナランカ第二百三十九條第二項ノ規定ニ依リ國ノ所有

---

18) 前掲・議事速記録 10 卷 44 丁裏以下。

19) 前掲・議事速記録 10 卷 53 丁表以下。

不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について

ニ屬スヘキカ如シト雖モ元來此規定ハ實ニ已ムコトヲ得サルニ出テタルモノニシテ若シ之ヲ適用スル必要ナクンハ寧ロ其適用ヲ避ケサルヘカラス殊ニ共有物ヲ國ノ所有ニ歸セシムルモ實際不便多クシテ利益少カルヘシ故ニ寧ロ之ヲ他ノ共有者ニ與フルヲ便トス且無主ノ不動産ヲ國ノ所有ニ屬セシムルハ主トシテ先占ニ關スル争鬭ヲ避ケンカ爲メナリ然ルニ本條ノ場合ニ於テハ已ニ他ノ共有者カ其不動産ヲ占有スヘキカ故ニ之ヲ國ノ所有ニ屬セシメサルモ敢テ右ノ弊害アルコトナシ」と述べている<sup>20)</sup>。

このように、起草者は、所有者がいなくなった不動産や、相続人がいない相続財産について国庫に帰属すると規定した理由は、行き場を失った財産の最後の「受け皿」としてやむを得ず国庫を用意したに過ぎず、他により適当な帰属者がいた場合にはその者に帰属させるべきであると考えていたのであり、共有財産については、他の共有者が現に管理し、使用しているのであるから、まさに国庫よりも適切な帰属先であると解していた。

そうすると、共有者の一人が相続人なくして死亡した場合に他の共有者にその持分が帰属するまでに発生した賃料についても、他の共有者の方が、生前から死亡した共有者とともに当該不動産を管理していたのであり、国庫よりもより適切な帰属先といえそうである。

### 3 相続財産法人

しかし、先述したように、共有持分の最終的な帰属先が確定するまでに発生した賃料及び賃料債権は、相続財産法人に確定的に帰属しているため、相続財産管理人としては、民法 255 条が適用されない現金及び賃料債権については、

---

20) 梅謙次郎『訂正増補 民法要義 卷之二 物権編 第 28 版』（有斐閣、1909 年）203 頁以下。

特別縁故者も現れなかった場合には、国庫に引き渡さざるを得ないともいえる。

そこで、次に、相続人の存在が不分明の場合に相続財産が帰属する相続財産法人というものは、どのような立場で相続財産を保持しているのかについて検討してみよう。

### (1) 相続財産法人の法的性質

相続人があることが明らかでないとき、相続財産は法人となる (951 条)。相続財産法人は、相続財産が無主のものとなることを回避し、相続財産管理人を付して円滑に管理・清算の手続を進めるためのフィクションと解されている。したがって、相続財産法人は、相続財産の清算のための一種の財団法人的性格を有している。法人の設立のための行為も必要とされない。しかし、実際上は法人の存在は家庭裁判所による管理人の選任によってはじめて顕在化するとされている<sup>21)</sup>。

### (2) 歴史的沿革

相続財産法人の歴史的沿革について、前出の四宮博士は、「日本民法の法人主義はローマ法の休止財産 (hereditas jacens) の流れをくむスイスのグラウビュンデン (Graubünden) の民法 (483 条) から借用した異色の立法である。これを真に理解するためには、他の立法例と比較対照することが必要である」として、「相続人不存在の状態から遺産の国庫帰属に至る過程において、遺産はいったい誰に帰属しているのであるか。これに関する立法例は、英法と大陸法とでは、いちじるしい対照を示している。すでに述べたように、イギリスは、その現実的な国民性に基づき、ローマ法流の被相続人一相続人継続の原則にわ

---

21) 高橋朋子ほか『有斐閣アルマ 民法 7 親族・相続〔第 6 版〕』(有斐閣、2020 年) 376 頁(棚村政行)。

不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合における賃料の帰属について

ずらわされることなく、被相続人と相続人・受遺者ないし国庫との間に人格代表者を介在させ、遺産を一たんこの者に帰属させる。これに対し、大陸法は、遺産は被相続人から相続人に直接かつ当然に移転し、たとえ現実の承継は相続開始から時日を経た後に行われたとしても、被相続人—相続人間における所有の継続性を中断させることがない。したがって、大陸法では、相続人が明らかでない場合でも、遺産を承継すべき者が遺産の主体であり、管理人はその代理人たる地位に立って遺産の管理にあたることになる。たとえば、ドイツでは、遺産保護人 (Nachlasspfleger) は相続人たるべき者 (国庫もそうである) の代理人と観念され、フランスでは、相続人曠缺 (vacance) の場合は遺産管理人 (curateur à une succession) が相続人たるべき者 (あるいは遺産) を代表するものと観念され、相続人絶無 (déshérence) の場合には国庫が遺産を承継取得するのである」という沿革の下で、「被相続人—相続人継続の原則をとる大陸法系の相続理論のもとでは、かような、将来権利者と決定される者を現実にも権利者とみる構成がもっとも素直であると考えられるにもかかわらず、日本民法はなにゆえ、相続人ないし国庫をただちに権利主体とみることをせずに、あえて法人を擬制したのであろうか」と述べている<sup>22)</sup>。

このように、四宮博士が問題にされたように、大陸法系の沿革にもかかわらず、日本民法が法人主義をとった理由を明らかにするためには、次に、日本民法が法人主義を明文化した明治民法 1051 条の起草理由を検討する必要がある。

### (3) 明治民法 1051 条の立法趣旨

相続人不分明の場合には、相続財産は法人となると規定している現行民法 951 条の起源は、明治民法 1051 条に遡る。本条の起草理由について、起草委員の富井博士は、「相續人が現出シマセヌトキハ相續財産ハ國庫ノ所有トナリ

---

22) 四宮・前掲 155 頁以下。

マスニ依テ若シ此規定ガナケレバ詰リ斯ウ云フコトニナラウト思フ未來ニ極マル相續人ノ財産デアル即チ相續人が出テ來レバ其者ノ財産デアルソレカラ國庫ニ歸屬スル場合ニハ少ナクトモ國庫ヲ相續人トスルト云フ主義ヲ取レバ國庫ノ財産詰リ管理人ハ未來デ極マル所有者ノ代理人デアルト云フヨリ仕方ガナカラウト思フ既成法典ノ説明トシテハ私ハサウ云フヨリ仕方ガナイト思フ然ルニ本案ニ於キマシテハ國ヲ相續人トスルト云フコトモセナカツタハ餘程奇ナモノデアラウト思ツタ種々ノ繁雜ヲ來ス上ニ我國ニ於テハ家督相續ト云フモノガアリマスカラ餘程變ナ結果ニナラウト思ヒマス後ニ定メテアリマスガ國庫ハ相續人デナイト云フ主義ヲ取りマシタサウシテ見レバ法人トシテ置カナイトキニハ誠ニ始末ガ悪ルイ國庫ガ誰レノ財産ヲ取得スルノデアルカ被相續人ノ財産ヲ取得スルト云フコトハ言ヘナイ其間ガ途切レテ居ルカラ無主物デアルカト言ヘバ無主物トハ言ヘナイ相續人が出テ來レバ相續人ノ物デアルト云フコトガ確定スル無主物デアレバ占有者ガ即時ニ所有權ヲ得ナケレバナラヌカラドウシテモ無主物トスルコトハ出來ヌサウシテ見ルトドウシテモ國庫ニ歸屬スル場合ニ誠ニ始末ガ悪ルイ」と述べている<sup>23)</sup>。

以上のような起草委員の見解について、前出の四宮博士は「遺産を法人としなければ、管理人は誰のために管理するか不明で、管理人や相続債権者が訴訟上権利を行使するにも困ること、国庫を相続人としなかったために、国庫が誰の財産を取得するか不明になることに求められている。だが、民法の法人主義は、さらに、民法がつねに国庫帰属以前に遺産の限定相続的清算を行うという上述の事実とも内在的関連をもっているようにおもわれる。それはこういう論理である。民法編纂者は、個人主義の不徹底（国家権威的思想）にわざわざいされて、国庫帰属以前に清算を完了すべきものと考えた。ところで、相続人を権利主体とし、管理人をその代理人としたままで限定相続的清算を遂行させるこ

---

23) 法典調査会『民法議事速記録 第 62 卷』11 丁裏以下。



とは、すでに述べたように、相続人が出現した際に限定承認する（しかもそれは例外的場合に属する）とはかぎらない以上、事態に適合した構成とは考えられない。国庫帰属以前の限定相続的清算を理論的障害なしに行うためには、遺産がすでにそれ自体としてそなえる特別財産性を基礎としつつ、出現するかも知れぬ相続人の人格や一般財産から遺産を明確に遮断したうえでその財団の清算を行うことにする必要がある。編纂者が意識したと否とにかかわらず、この関連も、法人主義を成り立たせた重要な契機と考えるべきである。法人主義の立法理由は以上のようなものである」と結論付けている<sup>24)</sup>。

このように、明治民法の起草者は、国庫は未来の仮定的な相続人ではなく、それゆえ、相続財産管理人は、もし将来相続人が現れず国庫に帰属することになったとしても、国庫のために代理人として財産を管理しているわけではないという理解を前提として、相続財産を法人として構成したといえることができる。

#### (4) 学説

その後の学説としては、例えば、柚木馨博士は、「相続財産法人は財団法人の一種であるが、擬制的要素の最も濃厚な法人たることを失わない。相続の開始とともに成立し（尤も、実際上は、管理人の選任と共にその活動を開始する）、遺産の国庫帰属または遺産の缺乏と共に消滅するのであるが、途中相続人のあることが明らかとなったときは、その相続人が相続の開始に遡って相続財産の主體たりしこととなるのであるから、かかる場合には法人は始めに遡って存立しなかったものとみなされるのである」と述べている<sup>25)</sup>。

前出の四宮博士も、「要するに、遺産について権利義務の独立の帰属点を作ることが必要だったのであり、法人擬制の意味も、遺産の特別財産性を法人の

---

24) 四宮・前掲 156 頁以下。

25) 柚木馨『判例相続法論』（有斐閣、1953 年）300 頁以下。

形で明確にすることにあつたのである」とされている<sup>26)</sup>。

このように、相続財産法人は、ある種、擬制の存在であり、相続財産の最終的・確定的な帰属先とはなり得ないものであり、またその起草理由からも明らかなように、相続財産管理人は、将来の帰属先の代理人として相続財産を管理しているものでもない。相続財産法人とは、結局、相続財産の最終的な帰属先が決定するまでの間、相続財産を管理するための単なる一時的な「容れ物」に過ぎないのであり、賃料債権及び賃料が相続財産法人に確定的に帰属しているといっても、その最終的な行先は国庫に決まっているわけでもなく、将来的に、適切な帰属先が定まるまで、一時的に相続財産法人という「容れ物」に入っているに過ぎない。そして、相続財産管理人は、その收受した賃料についても、誰か将来的に定まるであろう帰属先の代理人として管理しているのではなく、あくまで一時的な「容れ物」の管理人として管理しているに過ぎないといえよう。

そうすると、単に、相続財産法人という「容れ物」に一時的に保管されているに過ぎない賃料は、前述したように、不動産と賃料は原則として一体的に処理されるべきだとすると、他の共有者が持分の最終的な帰属先に確定した場合には、それまでに発生した賃料についても他の共有者に帰属すると解するべきであろう。

#### IV 準共有と民法 255 条の類推適用

以上検討した通り、死亡した共有者の持分とそこから発生した賃料については一体的処理をすべきであるとする、その理論的根拠はどのように解するべきであろうか。

---

26) 四宮・前掲 157 頁。

この点、学説においては、すでにみたように、共有物から生じた債権については、(一旦は)準共有になると解する説がある。

例えば、松尾教授は、「債権者が複数存在する場合には、分割債権の原則が適用される場合も、それが適用されない不可分債権または連帯債権の場合も、つねにいったんは債権の準共有(民法264条)の状態が発生するものと解される。そのうえで、債権の目的に応じて、債権の管理、処分、分割等が行われる」とされる<sup>27)</sup>。

また、伊藤教授も、「共有物から生じた債権についても、各共有者に当然分割帰属させるべき実質的理由はない。むしろ、当然分割原則を否定し、可分債権を準共有とした上で、分割請求権の行使を認めることが適切である」と述べている<sup>28)</sup>。

そうすると、相続人なくして死亡した共有者の共有物から発生した賃料も、一旦は、相続財産法人と他の共有者との準共有状態にあったと解することも可能である。

もっとも、死亡した共有者の持分からの賃料収入も、相続債権者や受遺者が現れた場合にはその弁済の原資として、また特別縁故者が現れた場合には、その分与の対象とする必要があるため、他の共有者に対して分割請求をしなければ相続財産管理人が分別管理することも単独行使をすることもできないとなると、その業務の遂行に支障をきたす恐れがある。

そこで、死亡した共有者の持分の最終的な帰属先が確定するまでに、その持分から発生した賃料債権については、原則通り、確定的に、相続財産法人に帰属するが、潜在的には他の共有者と準共有状態にあったとみて、特別縁故者もないことが確定した、あるいは分与の処理が終了した段階で、残っている賃

---

27) 松尾・前掲278頁。

28) 伊藤・前掲208頁。

料及び賃料債権については、他の共有者と潜在的な準共有状態にあったことに鑑み、民法 255 条が類推適用され、持分の帰属と同時に他の共有者に帰属すると解すべきであろう。

## V 結論

以上検討した通り、私見は、不動産の共有者の一人が相続人なくして死亡した場合には、共有者の死亡時から、最終的に他の共有者にその持分が帰属するまでの間に、当該持分から発生した賃料債権は、潜在的に準共有状態にあり、民法 255 条により当該持分が他の共有者に帰属するのと同時に、賃料についても同条が類推適用されて、持分と一体的に他の共有者に帰属すると解する<sup>29)</sup>。

---

29) もっとも、このような結論をとったとしても、他の共有者も国庫と同様に、死亡した共有者の持分及びそこから賃料収入に対して、何らの潜在的な期待権も有しているものではない。なぜなら、すでにみたように、他の共有者は、持分の帰属については、民法 255 条により、国庫よりも適切な帰属先とされたにすぎず、最終的な「受け皿」に過ぎないという点については国庫と同じ位置付けであることには変わらないからである。それゆえ、例えば、相続財産管理人が相続債権者への弁済の必要性から不動産を売却する必要がある場合に、他の共有者は相続財産管理人に対して、死亡した共有者の共有持分以外の不動産から処分するように求めることもできないし、持分から生じた賃料についても、他に現金や債権がある場合には、まずは賃料以外から弁済するように求めることもできない。相続財産管理人が家庭裁判所の監督の下、適切にその業務を遂行し、最終的に持分も賃料も残らなければ、民法 255 条が適用される余地はない点に留意しなければならない。