

令和3年度法令実例研究会 研究発表

開催日：令和4年2月15日（火）
公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部
教育研修委員会

研究テーマ 「所有者不明土地と共有不動産に関する不動産法務の実務と課題」

（研究項目：所有者不明土地関連法の改正について）

講師：吉田修平法律事務所 弁護士 吉田 修平 氏

第1 所有者不明土地関連法の改正について

1. 法令実例研究会の開催

所有者不明土地とは、不動産登記簿、住民票、戸籍、法人登記簿等により相当な努力を払い必要な調査を尽くしても、所有者が誰か、その氏名（自然人）又は名称（法人）を特定することが出来ない土地（所有者の特定不能の場合）、及び、所有者が誰かを特定することはできてもその所在を知ることができない土地（所有者の所在不明の場合）をいうとされている。

平成28年度の地籍調査の時点で、不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合が約20%とされ、所有者不明土地があることにより、土地の管理・利用等がなくなる等の問題が発生するおそれがある。

所有者不明土地問題について2019年2月に法制審議会に諮問がなされ、法制審議会における議論を経て2021年4月21日に通常国会において改正法が成立し、同年4月28日に公布された。施行は公布日から原則として2年以内とされている。

正法成立にあたり、神奈川県本部教育研修委員会では令和4年2月15日、講師に吉田修平法律事務所 吉田 修平 氏を招き、法令実例研究会を開催し、所有者不明土地問題について研究した。研究成果を以下の通り報告する。

2. 所有者不明土地関連法の枠組み

所有者不明土地問題について、全体を予防、利用及び解消の枠組みに分け、その枠組みの下に以下のような改正が行われた。

（1）所有者不明土地の発生を予防する制度

- ① 相続登記の申請義務化等
- ② 所有権の登記名義人の氏名や住所の変更等による
- ③ その他の登記制度の見直し
- ④ 遺産分割の期間制限による遺産分割の促進
- ⑤ 土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度の新設

（2）所有者不明土地の利用を促進する制度

- ① 共有制度の見直し
- ② 財産管理制度の見直し

- ③ 相隣関係の規程の見直し
- (3) 所有者不明土地問題の解消を促進する制度
 - ① 不明共有者の持分の取得等

第2 所有者不明土地の発生の予防

1. 相続登記の義務化

現行法では、相続登記の申請は義務化されていないため、相続登記がなされないまま長い間放置され、その結果、所有者不明土地が発生することとなる。そこで、相続により不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から一定の期間内に土地・建物の相続登記を申請することを義務付けることとされた。

【不動産登記法第6条の2、第164条第1項】

- ① 不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、その相続により不動産の所有権を取得した者は自己のために相続の開始があったことを知り、かつその所有権を取得したことを知った日から3年以内に土地・建物の相続登記を申請しなければならない。
- ② 登記を申請すべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

※ 相続開始（被相続人の死亡）時から3年以内に相続登記をしないと過料の制裁がなされることとなったため、注意を要する。

2. 相続人申告登記の新設

相続登記が義務化されたことに対する負担の軽減策である。

【不動産登記法第76条の3】

- ① 前記1の相続登記を申請する義務を負う者は、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始したと、自らが当該所有権の登記名義人の相続人であることを申し出ることができる。
- ② 前記1の期間内にこの申出をした者は、前記1に規定する相続登記を申請する義務を履行したものとみなす。
- ③ ①の規定による申出をした者は、その後、遺産分割によって所有権を取得したときは、その遺産の分割の日から3年以内に所有権の移転の登記を申請しなければならない。

3. 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人に一人に対する遺贈については受遺者である相続人が単独で登記申請することができるため、登記することが非常に容易となった。

【不動産登記法第63条第3項】

- ① 遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記は、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

※ 遺贈は相続人以外の第三者に対してもすることができ、その場合は、従来どおり、受遺者である第三者と登記義務者である相続人の共同申請により登記される。今回の改正はあくまで相続人の一人に対する遺贈の場合のため注意を要する。

4. 権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示

現在の実務では、不動産の所有者が死亡しても相続人らの申請による相続登記がなされない限り、所有者の死亡の事実を登記記録から読み取ることはできない。そこで、戸籍への死亡の届出や失踪宣告等により除籍された場合に住民票が削除されたときは、登記所が住基ネットを通じて本人確認情報として「死亡」等の情報を取得することになるため、そのような場合には登記記録に「符号」を付することにより所有者の死亡の事実を公示することとされた。

【不動産登記法第76条の4】

- ① 登記官は、所有権の登記名義人（法務省令で定めるものに限る。）が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができる。

※ 所有者が法人である場合や所有権以外の登記名義人である場合の権利能力の喪失を登記に反映させる仕組みの創設については、今回の改正では見送られた。すなわち自然人の死亡の場合を想定して考えていることに注意を要する。

5. 氏名又は名称及び住所の変更登記の申請の義務付け

所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所に変更があったときは、登記の申請をしなければならないこととされた。

【不動産登記法第76条の5、第164条第2項】

- ① 所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所について変更があったときは、その者は、その変更があった日から2年以内に、氏名又は名称及び住所についての変更の登記を申請しなければならない。
- ② 前記①の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処する。

※ 所有権の登記名義人の氏名や住所等の変更の登記も、2年以内に申請することが義務付けられ、過料の制裁もあるため注意を要する。

6. 登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み

登記官が職権により氏名又は名称及び住所の変更の情報を登記できることとして、名義人の負担の軽減を図るものである。

【不動産登記法第76条の5、第164条第2項】

- ① 登記官は、所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所について変更があったと認めるべき場合、職権で、氏名又は名称及び住所についての変更の登記をすることができる。ただし、所有権の登記名義人が自然人であるときは、その者の申出があるときに限る。

7. 所有不動産記録証明制度の新設

所有権の登記名義人が、その所有する不動産を容易に把握できるようにする制度である。所有者ごとに、いわゆる「名寄せ」をして、その所有者が所有している登記記録全てを把握することができるようにする制度である。

【不動産登記法第 119 条の 2】

- ① 何人も、登記官に対し手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下「所有不動産記録証明書」という。）の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し手数料を納付して、当該所有権の登記名義人の所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。

8. 外国に居住する所有者の国内の連絡先の登記制度の新設

この場合の連絡先となる第三者としては、通常、外国人等が我が国で不動産を購入する場合に、その仲介業務等を手掛けた不動産業者等になるものと考えられる。

【不動産登記法第 73 条の 2】

- ① 所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項として法務省令で定めるものを登記事項とする。

9. 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

所有者の住所に代わるものとしては、親族や知人、弁護士の事務所又は支援団体の住所等が考えられる。

【不動産登記法第 119 条第 6 項】

- ① 登記官は、登記記録に記録されている者（自然人であるものに限る。）の住所が明らかにされることにより、人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合又は、これに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがある場合に、その者からの申出があったときは、登記事項証明書に住所に代わるものとして法務省令で定める事項を記載しなければならない。

10. 遺産分割の期間制限

現行法上は、遺産分割を行なうことについての期間制限がなく、相続発生後も長い間遺産分割がされず、その後、同じ土地等に数回の相続が発生した場合には、相続分の算定や権利関係が非常に複雑化することになる。そこで、遺産分割がされずに長期間が経過した場合に遺産を合理的に分割する制度が創設された。

【民法第 904 条の 3】 期間経過後の遺産の分割における相続分

- ① 共同相続人は、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から 10 年を経過したときは、具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張をすることができない。

【家事事件手続法第 119 条第 2 項、第 273 条第 2 項】 遺産の分割の調停又は審判の申立ての取下げ

- ② 遺産の分割の調停の申立て及び遺産の分割の審判の申立ての取下げは、相続開始の時から 10 年を経過した後は、相手方の同意を得なければその効力を生じない。

※ 「特別受益及び寄与分の主張は相続開始後10年以内に行なわなければならない。」とすることにより、遺産分割が長期間なされないという事態を避けることができると考えられた。特別受益とは、共同相続人の中に被相続人から遺贈を受けたり、婚姻等のためや生計の資本として贈与を受けた者がいる場合には、その者が受けた遺贈や贈与のことである。たとえば、両親が2人とも死亡してから遺産分割を行おう等と考えていると、母が死亡したときは父が死亡してから既に10年以上経過している等ということが起こりうるので、注意が必要である。

11. 土地所有権の国庫帰属

社会情勢の変化に伴い、特に価値の低い土地については土地を手放したいと考えるものが増加しているため、要件を満たした土地であれば行政処分により土地所有者権を所有者から国へ直接移転できることとなった。民法に規定を置くのではなく、新たに特別法が設けられる。

【相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律】

① 共同相続人は、遺産分割手続の申立てがないまま相続開始時から10年を経過したときは、具体的相続分の算定の基礎となる特別受益及び寄与分等の主張をすることができない。

【家事事件手続法第119条第2項、第273条第2項】遺産の分割の調停又は審判の申立ての取下げ

② 遺産の分割の調停の申立て及び遺産の分割の審判の申立ての取下げは、相続開始の時から10年を経過した後は、相手方の同意を得なければその効力を生じない。

第3 所有者不明土地の利用の促進

1. 共有制度の見直し

民法の共有制度においては、①共有物の変更は共有者全員の同意により決せられ（民法第252条）③保存行為は、各共有者が単独で行うことができる。したがって、他人が共有している土地を利用するためには共有者全員を探索して交渉する必要があるが、土地の利用・処分が困難となる。そこで、今回の改正により民法の共有制度の大幅な見直しがされることとなった。

2. 共有物の使用

各共有者は、共有物の全部についてその持分に応じた使用をすることができるが（民法第249条）、共有物を共有者の一人が単独で使用しているは、他の共有者はその者に対して不当利得又は損害賠償の請求をすることができるこの判例法理が明文化された。

【民法第249条第2項、第3項】

① 共有物を使用する共有者は他の共有者に対し 自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

② 共有物を使用する共有者は他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

3. 共有物の変更行為

第1項に括弧書きが加わり、「形状や効用の著しい変更を伴わない変更」については全員の同意は不要とされ、過半数の同意で良いこととなった。

また、第2項が追加され、共有者が不明な場合には、裁判所に請求すると、不明共有者以外の共有者の同意で共有物を「変更」する旨の裁判をしてもらえることとなった。

【民法第251条第1項、第2項】

- ① 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を加えることができない。
- ② 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

※ 不明共有者の持分については、後述の「共有持分の取得」及び「共有持分の譲渡」で対応することになるため、第2項の「変更」には売却等の法律上の処分は含まれないとされている。

4. 共有物の管理

共有物の「管理」とは、共有物の変更に至らない共有物の利用・改良行為のことであり、管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決せられる（民法第252条本文）共有物の「保存」は、共有物の現状を維持することであり、各共有者が単独で行うことができる（同条ただし書）。今回の改正により、共有者が不明な場合等についての条文の追加・修正がなされた。

【民法第252条第1項～第5項】

- ① 共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。
- ② 裁判所は、次に掲げるときは、ア又はイに規律する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。
 - ア 共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
 - イ 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。
- ③ ①及び②の規律による決定が共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。
- ④ 共有者は、①から③までの規律により、共有物に、次のアからエまでに掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利であって、次のアからエまでに定める期間を超えないものを設定することができる。
 - ア 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等10年
 - イ 前号の賃借権等以外の土地の賃借権等5年
 - ウ 建物の賃借権等3年
 - エ 動産の賃借権等6箇月
- ⑤各共有者は、①から④までの規律にかかわらず、保存行為をすることができる。

※ なお、この規程は「遺産共有」（共同相続人は、相続開始から遺産分割までの間に相続財産を共有している状態のこと）の場合にも適用される。

5. 共有物の管理者

共有物は各共有者が管理するのが原則であるが、不明共有者がいる場合や、共有者に共有物の管理のための意思や能力が乏しい場合もあるが、今回の改正により共有者以外の第三者が共有物を管理することができるようになった。

【民法第252条の2第1項～第4項】

- ① 共有者は、共有物を管理する者を選任し、又は解任することができる。
- ② 共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる。ただし、共有者の全員の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）を加えることができない。
- ③ 共有物の管理者が共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有物の管理者の請求により、当該共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。
- ④ 共有物の管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。
- ⑤ ④の規律に違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じない。ただし、共有者は、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

6. 裁判による共有分割

現行民法は第258条第1項と第2項のみだったが、前記（2）の①と②が修正され、③と④が追加された。

【民法第258条】

- ① 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 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。
ア 共有物の現物を分割する方法
イ 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
- ③ ②に規律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。
- ④ 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。

7. 相続財産に属する共有物の分割の特則

改正法において、物権法における共有に関する共有物の分割手続が遺産共有の場合の相続財産に属する共有物へどのように適用されるのかについて、特則が置かれることとなった。

【民法第258条の2】

- ① 共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部又はその持分について遺産の分割をすべきときは、当該共有物又はその持分について前記6の裁判による分割をすることができない。
- ② 共有物の持分が相続財産に属する場合において、相続開始の時から10年を経過したときは、①の規律にかかわらず、相続財産に属する共有物の持分について前記6の裁判による分割をすることができる。
ただし、当該共有物の持分について遺産の分割の請求があった場合において、相続人が当該共有物の持分について前記6の裁判による分割することに異議の申出をしたときは、この限りでない。
- ③ 相続人が②のただし書の申出をする場合には、その申出は、当該相続人が前記6の裁判による請求を受けた裁判所から当該請求があった旨の通知を受けた日から2箇月以内に当該裁判所にしなければならない。

※ 「遺産の分割をすべきときは共有物分割訴訟手続によることはできない。」という判例法理を明文化した。

8. 相続財産の管理及び保存

現行民法においては、「相続財産の管理制度（民法第951条以下）」や「不在者の財産の管理制度（民法第25条以下）」をおき、死亡した者の相続人の有無が明らかでない場合や土地の所有者が不在になっている場合に対応できるようにしている。

しかし、いずれの制度も死亡した者や不在者のすべての財産を管理することになるので、管理人の報酬も大きいものとなるし、手続きも非常に複雑となり、所有者不明土地に適切に対応できないのではないかとわれていた。

そこで、特定の財産のみを管理する財産管理制度を創設するほか、現行民法の財産管理制度を見直して合理化することとされた。

【民法第897条の2】

- ① 家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、いつでも、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命ずることができるものとする。
ただし、相続人が一人である場合においてその相続人が相続の単純承認をしたとき、相続人が数人ある場合において遺産の全部の分割がされたとき、又は民法第952条第1項の規定により相続財産の清算人が選任されているときは、この限りでないものとする。
- ② 不在者財産管理人に関する民法第27条から第29条までの規定は、①により家庭裁判所場相続財産の管理人を選任した場合に準用する。

9. 相続財産清算人への名称の変更

相続財産清算人は相続財産の清算を目的とする者であるため、今回の改正で民法第936条第1項及び第952条の「相続財産管理人」の名称を「相続財産清算人」に改めることとなった。

10. 相続の放棄をした者による管理

相続の放棄をした者は、その相続に関して初めから相続人とならなかったものとみなされるが、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまでの間の相続を放棄した者の責任が今回の改正でより明確にされた。

【民法第940条第1項】

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は民法第952条第1項の相続財産の清算人に対して財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

※ 相続の放棄をした者はその相続に関しては初めから相続人とならなかったものとみなされるが、相続財産を占有していたときは、相続人や相続財産清算人に引き渡すまでは自己の財産におけるのと同一の注意をもってその財産を保存しなければならない。

11. 不在者財産管理制度及び相続財産管理制度における供託等及び取消し

不在者財産管理人と相続財産管理人について、不在者等の財産の管理や処分により金銭が生じた等の場合について、金銭がある限り管理を継続することになると管理人の負担が増し、管理費用や報酬が増加することになる。その結果、却って不在者等の利益に反することになるので、今回の改正により、金銭を供託することによる手続の終了の規定が設けられた。

【家事事件手続法第146条の2第1項、第190条の2第2項、民法第25条～、第897条の2～】

相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は民法第952条第1項の相続財産の清算人に対して財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

12. 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令

(1) 所有者不明土地管理命令

所有者不明土地についてのみの管理制度が創設された。

【民法第264条の2、非訟事件手続法第90条第1項】

- ① 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは利害関係人の請求により、その請求に係る土地等を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分をすることができる。
- ② 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地にある動産（所有者不明土地管理命令の対象とされた土地等を有するものが所有するものに限る。）に及ぶ。

※ 管理命令の効力は、土地だけでなく、土地にある動産にも及ぶ。不動産関連業務に携わる者にとって所有者不明土地管理人となる当の新しいビジネスチャンスも広がると思われる。

(2) 所有者不明土地管理人の権限

全く新しい制度である所有者不明土地管理人の権限等について、今回の改正法で詳細な規定が置かれた。対象となる土地、土地にある動産及びそれらの管理・処分をしたことにより得られた財産についての管理・処分権は所有者不明土地管理人に専属する。

【民法第264条の3、非訟事件手続法第90条第6項】

- ① 所有者不明土地管理人が選任された場合には、所有者不明土地管理命令の対とされた土地等及び所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権利は、所有者不明土地管理人に専属する。
- ② 所有者不明土地管理人が次に挙げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することができない。
 - ア 保存行為
 - イ 所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

※ 所有者不明土地管理人は保存行為等ができるが、それを超える場合（処分行為等）は裁判所の許可が必要になる。ただし、許可がない場合も、取引の安全の保護のために、善意の第三者には対抗できない。

(3) 所有者不明土地管理人の報酬等

全く新しい制度である所有者不明土地管理人の報酬等について、今回の改正法で詳細な規定が置かれた。

【民法第264条の7】

- ① 所有者不明土地管理人は、所有者不明土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者の負担とされる。

※ 所有者不明土地管理人は報酬等を受け取ることができ、その報酬等は所有者不明土地等の所有者が負担することとされた。

1.3. 管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令

(1) 管理不全土地管理命令

所有者が不明な土地だけではなく、所有者は判明しているがその管理が不適当な土地（たとえば、ゴミ屋敷の敷地）についても、今回の改正により、必要な場合には裁判所による管理命令が出されることとなった。

【民法第264条の9，非訟事件手続法第91条】

- ① 裁判所は、所有者による土地の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地を対象として、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分をすることができる。
- ② 管理不全土地管理命令の効力は、当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地にある動産（当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者等が所有するものに限る。）に及ぶ。

（2）管理不全土地管理人の権限

全く新しい制度である管理不全土地管理人の権限等について、今回の改正法で詳細な規定が置かれた。

【民法第264条の10】

- ① 管理不全土地管理人は、管理不全土地管理命令の対象とされた土地及び管理不全土地管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全土地管理人が得た財産の管理及び処分をする権限を有する。
- ② 管理不全土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することができない。
 - ア 保存行為
 - イ 管理不全土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 管理不全土地管理命令の対象とされた土地の処分について前項の許可をするには、その所有者の同意がなければならない。

※ 対象の土地を処分する場合には、裁判所の許可だけでなく、土地の「所有者の同意」も必要となる。

（3）管理不全土地管理人の報酬等

全く新しい制度である管理不全土地管理人の報酬等について、今回の改正法で詳細な規定が置かれた。

【民法第264条の13，非訟事件手続法第91条第3項第4号】

- ① 管理不全土地管理人は、管理不全土地等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 管理不全土地管理人による管理不全土地等の管理に必要な費用及び報酬は、管理不全土地等の所有者の負担とされる。

14. 相隣関係

（1）隣地使用権

元々、土地の所有者は、境界付近等に建物を建てたり修繕したりするために必要な範囲で隣地を使用できるとされていた（民法第209条）。

今回の改正により、隣地を使用できる範囲が広げられ、それに伴い、要件等について詳細な規定が置かれることとなった。

【民法第209条】

- ① 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。
 - ア 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
 - イ 境界標の調査又は境界に関する測量
 - ウ 後述（2）の i）の③の規律による枝の切り取り
- ② ①の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- ③ ①の規律により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。
- ④ ①の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

（2）竹木の枝の切除等

今回の改正で、土地所有者は、一定の場合には、「枝」についても自ら切り取ることができることとされた。

【民法第233条】

- ① 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
- ② ①の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
- ③ ①の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
 - ア 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
 - イ 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
 - ウ 急迫の事情があるとき。

（3）継続的給付を受けるための設備設置権及び設備使用权

現行法には、電気、ガス、水道管等のライフラインの整備のために他人の土地を使用することに関する規定が置かれていない。今回の改正により、一定の場合に電気、ガス、水道管等のライフラインの設置等が土地所有者の権利として認められることとされ、詳細な規定が置かれることとなった。

【民法第213条の2】

- ① 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。
- ② ①の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- ③ ①の規律により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。
- ④ ①の規律による権利を有する者は、①の規律により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、前記(1)のi)の①ただし書及び②から④までの規律を準用する。
- ⑤ ①の規律により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならない。ただし、1年ごとにその償金を支払うことができる。
- ⑥ ①の規律により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。
- ⑦ ①の規律により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

第4 所有者不明土地問題の解消の促進

1 所在等不明共有者の持分の取得

【民法第262条の2、非訟事件手続法第87条】

- ① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者の持分を取得させる旨の裁判をすることができる。この場合において、請求をした共有者が2人以上あるときは、請求をした各共有者に、所在等不明共有者の持分を、請求をした各共有者の持分の割合で按分してそれぞれ取得させる。
- ② ①の請求があった持分に係る不動産について裁判による共有分割の請求又は遺産の分割の請求があり、かつ、所在等不明共有者以外の共有者が①の請求を受けた裁判所に①の裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、①の裁判をすることができない。
- ③ 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、①の裁判をすることができない。
- ④ 共有者が所在等不明共有者の持分を取得したときは、所在等不明共有者は、当該共有者に対し、当該共有者が取得した持分の時価相当額の支払を請求することができる。
- ⑤ ①から④までの規律は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

※ 数次相続が起こり多数の相続人が生ずることにより、また、その一部の共有者が不明となることにより発生する所有者が不明である共有土地の解消が期待されるところ、今回の改正により、共有者の一人が他の不明共有者の持分を取得することによる解消の方法が新設された。

2. 所在等不明共有者の持分の譲渡

共有である所有者不明土地の解消の方法として、共有者の一人が不明共有者の持分を取得するのではなく、不明共有者以外の全員で第三者に共有物を売却してしまう方法が新設された。

【民法第262条の3、非訟事件手続法第88条】

- ① 不動産が数人の共有に属する場合において、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、当該他の共有者以外の共有者の全員が特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判をすることができる。
- ② 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合（共同相続人間で遺産の分割をすべき場合に限る。）において、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は、①の裁判をすることができない。
- ③ ①の裁判により付与された権限に基づき共有者が所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡したときは、所在等不明共有者は、譲渡をした共有者に対し、不動産の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて按分して得た額の支払を請求することができる。
- ④ ①から③までの規律は、不動産の使用又は収益をする権利（所有権を除く。）が数人の共有に属する場合について準用する。

※ この規律は、所有権以外の不動産の使用・収益権を準共有している場合にも準用される。たとえば、借地上の建物を借地権とともに共同相続した場合は、借地権（多くは、土地についての賃借権）を準共有している。

第5 まとめ 所有者不明土地関連法の改正により考えられる影響

（1）相続登記の申請が義務化

これまでは相続登記の申請は任意とされていたため、申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、相続した土地の価値が低く、売却も困難であるような場合には費用や手間をかけて登記の申請をしようと思う人が少なく、長い期間相続登記がなされないまま放置されることにより、所有者不明土地が発生していた。

そのため、相続登記の申請を義務化することにより、所有者不明土地の発生を予防しようとしている。

（2）相続人申告登記の新設

これまでは登記申請の際に提出する書類として全ての相続人を把握するための資料や共有持分の割合についての資料が必要であったが、相続登記が義務化されたことに対する負担の軽減策として、申出人が法定相続人に一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を

用意すれば相続人申告登記ができることとなる。

留意点として、この登記は報告的な登記であり、権利の登記ではないため、対抗要件にはならない。対抗要件を得るためには相続登記をする必要がある。

(3) 土地・建物の財産管理制度の新設

所有者不明土地・建物や管理不全状態にある土地・建物の管理に適した財産管理制度が新設され、その土地・建物の利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、管理人を選任できるようになる。弁護士や司法書士のほか、宅建業者も管理人になることが出来ると考えられ、新たなビジネスチャンスも広がると思われる。

(4) 相隣関係の見直し

隣地の所有者やその所在が不明の場合、隣地使用の同意を得ることができず、土地の円滑な利活用が困難になってしまう。そのため、越境してきている枝の切り取りやライフラインを自己の土地に引き込むため他人の所有する設備を使用する権利等について、今回の法改正で明確な規定が置かれた。

【参考文献】

- ・ 吉田修平法律事務所作成資料
- ・ 法務省民事局作成パンフレット

所感

今回の法令実例研究会の発表を受けて

教育研修委員長 真山 英二

平成 29 年 12 月に有識者からなる所有者不明土地問題研究会の最終報告で、サンプル調査結果から推計すると九州の土地面積 368 万 ha を超える約 410 万 ha が所有者不明土地に相当するという衝撃的な事実が明らかになりました。それを受けて法制審議会における議論を経て、出てきた施策が今回の発表内容となります。

我々宅建業者としては、それをどのように捉え、今後、いかに実務に活用することができかがポイントになります。いくつか想定できるビジネスチャンスの創出をお伝え致します。

相続登記の義務化

賃貸管理を行なっている不動産業者で、預かっている管理物件の中には、相続登記が未了の物件も多々あるかと思えます。特に昔からの管理物件では、相続によって代が移ってもそのままになっているケースも多いと思えます。そういった物件の現在のオーナーに対して、相続登記の義務化の話を出して、相続登記を促すとともに、管理物件の修繕や不動産売却の提案等を行うことができます。すぐに動かない案件であったとしても、そういった提案をすることで、何かあった場合に、こちらに話がくる可能性が高くなります。管理物件の売却等の際に、仲介に入れるよう種まきを行うことができます。

遺産分割期間の期限設定

不動産の実務を行なっていて、遺産分割が完了しないために、塩漬けになってしまっていた案件があると思えます。これまでは、相手方が対応してくれなければどうしようもありませんでした。今回の法改正で 10 年という期限が設けられることとなります。この期限をもって、相手方に対応を迫ることができるようになります。特に長期化しているケースは大型案件が多く、不動産業者としては大きな物件が動く大きなチャンスと言えます。今まで、遺産分割協議ができなくて困っていた案件を洗い直して、再度アプローチをかけることで、滞っていた案件をものにすることができるようになります。

所在等不明共有者の持分の取得もしくは譲渡

ボロボロの空き家や管理されていない土地など、活用すれば価値のある不動産が手付かずで放置されているケースがあります。これまでは、謄本を取って、登記上の所有者に連絡を取ってみて、連絡が取れなければそれ以上は何もできませんでした。今回の法改正で、相続開始の時から 10 年を経過している場合は、裁判所から所在等不明共有者の持分を第三者に譲渡する権限を付与してもらえるようになります。今まで気にはなっていたけど謄本を取ってもどうしようもなかった一等地の空き家なども、こちらから積極的に動いて流通させることができるようになります。不動産業者にとってこれほど大きなチャンスはないと思えます。

不在者財産管理人及び相続財産管理人

放置された不動産に関して、裁判所は財産管理人を命ずることができるようになります。財産管理人は管理に対する報酬を得ることができます。管理人が選任される際、裁判所が主体となるので、このままでは後見人の選定と同じように、弁護士、司法書士といった法務省管轄の資格を持った人が受け皿になっていく可能性が高いと思います。しかし、今回は不動産の管理なので、財産管理人として、現実的な業務を行うことができる不動産業者も対象になるべきです。特に報酬の額を決める場合は、不動産業者からの意見が必須となります。現在、方向性は決まっているものの、具体的な内容はこれから策定されます。この機会に不動産業界が入り込まないと入り込む余地がありません。ぜひ、業界で入るように動いていきたいと思います。実務で動ける人が直接的な管理人、清算人になることは、案件処理をスムーズに進めることができ、社会にとって大きな意義のあることだと思います。

以上、いくつか今後の展開についての所感を述べさせて頂きました。今回の所有者不明土地に対する施策は、不動産業界にとってもインパクトのあるものになっています。ぜひ、今後の動向等も注視しながら、実務に活用して頂けたら幸いです。