

# 相続に絡む「負資産」トラブル解消法

## 所有者不明不動産解消に向けた法改正のポイント

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地

所有者不明土地の割合 24 % (R3 国交省調査)

原因	相続登記の未了	62%
	住所変更登記の未了	34%

背景

- 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がねずみ算式に増加

問題点

- 所有者の探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
  - 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
  - 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
- ⇒ 公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど、土地の利活用を阻害
- ⇒ 土地が管理不全化し、隣接する土地への悪影響が発生

⇒ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

発生予防

2 土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

- ・ 相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する民法の規律の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

## 土地利用の円滑化

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について R5. 4. 1 施行

### 問題の所在

- ・調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難
- ・所有者不明土地問題を契機に、旧民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化

### 相隣関係の見直し

1. 隣地使用権
2. ライフラインの設備の設置・使用権
3. 越境した竹木の枝の切り取り

### 共有の見直し

- 共有物の利用促進
  4. 共有物の変更・管理に関する見直し
  5. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化
  6. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール
  7. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理
  8. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理
  9. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分
- 共有関係の解消促進
  10. 裁判による共有物分割
  11. 所在等不明共有者の不動産の持分の取得
  12. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

### 財産管理制度の見直し

- 土地・建物の管理制度の創設
  13. 所有者不明土地・建物管理制度
  14. 管理不全土地・建物管理制度
  15. 財産管理制度の相互関係
- 既存の財産管理制度の見直し
  16. 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し
  17. 財産管理制度に関するその他の見直し

### 相続制度（遺産分割）の見直し

18. 遺産分割に関する見直し
19. 具体的相続分による遺産分割の時的限界
20. 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則
21. 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

## 隣地使用権

### 問題の所在

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（旧民法 209 I 本文）。

1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難
2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができるかどうかが不明確で、土地の利用・処分を阻害

## 改正法

### 1. 隣地使用権の内容に関する規律の整備

○ 土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する権利を有する旨を明確化（新民法 209 I）

- ・ 隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- ・ 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もないケースでは、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

○ 隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益への配慮

- ・ 隣地使用の日時・場所・方法は、隣地所有者及び隣地使用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（新民法 209 II）。
- ・ 隣地使用に際しての通知に関するルールを整備（新民法 209 III）

### 2. 隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

- (1) 障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕
- (2) 境界標の調査・境界に関する測量
- (3) 新民法 233 III による越境した枝の切取り（新民法 209 I）

## 隣地所有者及び隣地使用者への通知

### 【原則】

隣地使用に際しては、あらかじめ（※）、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者に（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは隣地使用者にも）通知しなければならない。

- ※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が準備をするに足りる合理的な期間を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は2週間程度）。

### 【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

例 ・ 急迫の事情がある場合（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）

- ・ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）

⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示（民法 98）により通知する必要はない。

## ライフラインの設備の設置・使用権

### 問題の所在

○ 他人の土地や設備（導管等）を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有

者は、解釈上、改正前の相隣関係規定等の類推適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備の使用をすることができると解されていた。

- ←1. 明文の規定がないため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所在不明であるときなどには、対応が困難
- 2. 権利を行使する際の事前の通知の要否などのルールが不明確
- 3. 土地・設備の使用に伴う償金の支払義務の有無などのルールが不明確で、不当な承諾料を求められるケースも

## 改正法

### 1. ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備

#### (1) 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化

他の土地に設備を設置しなければ電気、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土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することを明文化（新民法 213 の 2 I）

- ※ 「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。
- ※ 隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能。
- ※ 土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備設置可（新民法 213 の 3）

#### (2) 設備使用权（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

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引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利を有することを明文化（新民法 213 の 2 I）

#### (3) 場所・方法の限定

設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために損害が最も少ないものに限定（新民法 213 の 2 II）

- ※ 設備設置等の方法が複数ある場合も、最も損害が少ない方法を選択。
- ※ 設備を設置する場合には、公道に通ずる私道や公道に至るための通行権（民法 210）の対象部分があれば、通常はその部分を選択。

- 設備設置・使用权がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているため、例えば、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、他の土地が空き地になっており、実際に使用している者がおらず、かつ、設備の設置等が妨害されるおそれもない場合には、裁判を経なくても適法に設備の設置等を行うことができると考えられる。
- 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用权の規律が準用される（新民法 213 の 2 IV・V）。

### 2. 事前通知の規律の整備

- 他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、あらかじめ (㉞)、その目的、場所及び方法を他の土地・設備の所有者 (㉟) に通知 (㊦) しなければならない（新民法 213 の 2 III）。
- ㉞ 通知の相手方が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用权の行使に対する準備をするに足りる合理的な期間を置く必要（事案によるが、2週間～1か月程度）。
- ㉟ 他の土地に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者（賃借人等）がいるときは使用者にも通知する必要（新民法 213 の 2 III）。

他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は法律上は求められていないが、使用者への影響も考慮し、事実上通知することが望ましい。

㊦ 通知の相手方が不特定又は所在不明である場合にも、例外なく通知が必要（簡易裁判所の公示による意思表示（民法98）を活用）。

※ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知（新民法213の2Ⅳ、209Ⅲ）

### 3. 償金・費用負担の規律の整備

#### (1) 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、償金を支払う必要。

① 設備設置工事のために一時的に他の土地を使用する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）

⇒ 償金は一括払い

（例）他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害

② 設備の設置により土地が継続的に使用できなくなることによって他の土地に生じた損害（新民法213の2Ⅴ）

⇒ 償金は1年ごとの定期払が可能

（例）給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

※ 償金の支払を要する「損害」は、①については実損害であり、②については設備設置部分の使用料相当額である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。

※ 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみには設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない（新民法213の3Ⅰ後段・Ⅱ）。

#### (2) 他人が所有する設備の使用権

① 土地の所有者は、その設備の使用開始の際に損害が生じた場合に、償金を支払う必要。

⇒ 償金は一括払い（新民法213の2Ⅵ）

（例）設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことに伴って生じた損害

② 土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、設備の修繕・維持等の費用を負担（新民法213の2Ⅶ）

## 越境した竹木の枝の切取

### 問題の所在

○ 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（旧民法233）。

←1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重

2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、変更行為として共有者全員の同意が必要と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

### 改正法

#### 1. 土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次の

いずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法233Ⅲ）。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき
- ② 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
- ③ 急迫の事情があるとき

※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。

※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部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には、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。

※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。

※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることに  
より竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

## 2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、各共有者が越境している枝を切り取ることができる。（新民法233Ⅱ）

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

## 共有物の変更・管理に関する見直し

### 旧民法における共有物の変更・管理のルール

- 各共有者は、持分に応じて共有物を使用することができる（旧民法249）が、共有者相互の関係を調整するため、民法には、次のルールが定められていた。
- ① 共有物に変更を加える（農地→宅地など）には、共有者全員の同意を要する（旧民法251）。
- ② 管理に関する事項（使用する共有者の決定など）は、各共有者の持分の過半数で決する（旧民法252本文）。
- ③ 保存行為（補修など）は、各共有者が単独ですることができる（旧民法252ただし書）。
- このルールは、相続によって遺産に属する財産が相続人に共有されている場合（遺産共有）にも適用される。

### 見直しの契機としての所有者不明土地問題

- 相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により相続人が多数に上ることや相続人の一部の所在等が不明となっていることが判明することがある。
  - 変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、土地の利用に支障を来す
  - 対処方法として共有関係の解消（共有物分割訴訟など）があるが、手続上の負担は軽くない
- これらの問題は、相続された土地に限らず、共有物一般に発生し得るため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要となる。
  - ⇒ 民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正す

## る必要

### 改正の概要

- ・ 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（新民法 251、252）
- ・ 共有物を使用する共有者がいる場合のルール of 明確化・合理化（新民法 249、252）
- ・ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（新民法 252 II）
- ・ 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化（新民法 251 II、252 II 4）
- ・ 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備（新民法 251、252 の 2）
- ・ 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備（新民法 898 II）

## 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

### 問題の所在

1. 旧民法上は、共有物に軽微な変更を加える場合であっても、変更行為として共有者全員の同意が必要（旧民法 251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害
2. 賃借権等の使用収益権の設定は、基本的に持分の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、長期間かどうかの判断基準が明確でなく、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害

### 改正法

#### 1. 軽微変更についての規律の整備

- 共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、持分の過半数で決定することができる。（新民法 251 I、252 I）
- ※ 「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。具体的事案によるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、基本的に共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものに当たると考えられる。共有土地の分筆等の登記についても、持分の過半数によって申請が可能。

#### 2. 短期賃借権等の設定についての規律の整備

- 以下の □ 内の期間を超えない短期の賃借権等の設定は、持分の過半数で決定することができる（新民法 252 IV）。
- (1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等 [10 年]
- (2) (1) に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 [5 年]
- (3) 建物の賃借権等 [3 年]
- (4) 動産の賃借権等 [6 か月]
- ※ 借地借家法の適用のある賃借権の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、基本的に共有者全員の同意がなければ無効。  
ただし、一時使用目的（借地借家法 25、40）や存続期間が 3 年以内の定期建物賃貸借（借地借家法 38 I）については、持分の過半数の決定により可能であるが、契約において、更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要。

## 共有物を使用する共有者がいる場合のルール

### 問題の所在

1. 共有物を使用する共有者がいる場合に、その共有者の同意がなくても、持分の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるかは明確でない。→無断で共有物を使用している共有者がいる場合には、他の共有者が共有物を使用することは事実上困難
2. 各共有者はその持分に応じて共有物を使用することができるが（旧民法249）、共有物を使用する共有者は、他の共有者との関係でどのような義務を負うのか明確ではなく、共有者間における無用な紛争を惹起するおそれ

## 改正法

### 1. 管理に関する事項の決定方法

- 共有物を使用する共有者がいる場合でも、持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅰ後段）。  
→共有者間の定めがないまま共有物を使用する共有者の同意なく、持分の過半数でそれ以外の共有者に使用させる旨を決定することも当然に可能。  
※ 配偶者居住権が成立している場合には、他の共有者は、持分の過半数により使用者を決定しても、別途消滅の要件を満たさない限り配偶者居住権は存続し（民法1032Ⅳ、1038Ⅲ参照）、配偶者居住権を消滅させることはできない。また、共有者間の決定に基づき第三者に短期の賃借権等を設定している場合に、持分の過半数で当該賃貸借契約等の解約を決定したとしても、別途解除等の消滅の要件を満たさない限り賃借権等は存続する。
- 管理に関する事項の決定が、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、その共有者の承諾を得なければならない（新民法252Ⅲ）。  
※ 「特別の影響」とは、対象となる共有物の性質に応じて、決定の変更等をする必要性と、その変更等によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較して、共有物を使用する共有者に受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせることをいい、その有無は、具体的事案に応じて判断される。  
例：A、B及びCが各3分の1の持分で建物を共有している場合において、過半数の決定に基づいてAが当該建物を住居として使用しているが、Aが他に住居を探すのが容易ではなく、Bが他の建物を利用することも可能であるにもかかわらず、B及びCの賛成によって、Bに当該建物を事務所として使用させる旨を決定するケース

### 2. 共有物を使用する共有者の義務

- ・ 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。ただし、共有者間で無償とするなどの別段の合意がある場合には、その合意に従う。（新民法249Ⅱ）
- ・ 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。（新民法249Ⅲ）

## 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理

### 問題の所在

- 社会経済活動の広域化、国際化等の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が共有物から遠く離れて居住・活動していることや共有者間の人的関係が希薄化することが増加  
→ 共有物の管理に関心を持たず、連絡をとっても明確な返答をしない共有者がいる場合には、共有物の管理が困難に

### 改正法

- 賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、その共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ②）。
- ※ 変更行為や賛否を明らかにしない共有者が共有持分を失うことになる行為（抵当権の設定等）には、利用不可。



※ 賛否を明らかにしない共有者の持分が、他の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が賛否を明らかにしない場合であっても、利用可能。

#### 手続の流れ

※ 賛否を明らかにしない共有者に加えて所在等不明共有者がいるときは、この手続と併せて別の手続もとることで、それ以外の共有者の決定で管理をすることが可能

- ・ 裁判所が対象共有者に対して賛否明示期間内に賛否を明らかにすべき旨を通知
- ・ 賛否を明らかにした共有者がいる場合には、裁判所は、その共有者については認容決定ができない（後の共有者間の決定においてその共有者を排除することができない）

#### 事前の催告

共有者が、他の共有者（複数でも可）に対し、相当の期間（通常は2週間程度）を定め、決定しようとする管理事項を示した上で、賛否を明らかにすべき旨を催告

※ 催告の方法に法律上制限はないが、裁判で証明する観点から、書面等で行って証拠化しておくことも重要

#### 申立て・証拠提出

- ・ 管轄裁判所

共有物の所在地の地方裁判所

- ・ 賛否不明の証明

事前催告に対して対象共有者が賛否を明らかにしないことの証明が必要

- ・ 対象行為の特定

決定しようとする管理事項を特定する必要

#### 1か月以上の賛否 明示期間・通知

他の共有者の同意で管理をすることができる旨の決定

#### 共有者間での決定

例) A、B、C、D、E共有（持分各5分の1）の砂利道につき、A・Bがアスファルト舗装をすること（軽微変更＝管理）について他の共有者に事前催告をしたが、D・Eは賛否を明らかにせず、Cは反対した場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、アスファルト舗装をすることができる（A、B、Cの持分の過半数である3分の2の決定）。

### 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理

#### 問題の所在

- 所在等不明共有者（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、その所在等不明共有者の同意を得ることができず、共有物に変更を加えることについて、共有者全員の同意を得ることができない。
- 管理に関する事項についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分が過半数に及ばないケースなどでは、決定ができない。

#### 改正法

所在等不明共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、

- ① 所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加えることができる（新民法251Ⅱ）。
- ② 所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ①）。

- ※ 所在等不明共有者が共有持分を失うことになる行為（抵当権の設定等）には、利用不可。
- ※ 所在等不明共有者の持分が、所在等不明共有者以外の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が所在等不明の場合であっても、利用可能。

## 手続の流れ

### 申立て・証拠提出

#### 【管轄裁判所】

共有物の所在地の地方裁判所

#### 【所在等不明の証明】

例えば、不動産の場合には、少なくとも、登記簿上及び住民票上の住所に居住していないかどうかを調査し、共有者が死亡していることが判明した場合には、戸籍等による相続人調査が必要となる。また、申立を行った共有者は、基本的に、他の知っている共有者に所在不明共有者の所在を確認し、それでもなお不明であることを立証する必要がある。

#### 【対象行為の特定】

加えようとしている変更や、決定しようとする管理事項を特定して申立てをする必要

### 1か月以上の異議届出期間・公告の実施

### 他の共有者の同意で変更・管理をすることができる旨の決定

### 共有者間での意思決定

- 例1 A、B、C、D、E共有の土地につき、必要な調査を尽くしてもC、D、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、建物所有目的で土地を賃貸すること（変更）ができる（A・Bの全員同意）。
- 例2 A、B、C、D、E共有（持分各5分の1）の建物につき、必要な調査を尽くしてもD、Eの所在が不明である場合には、裁判所の決定を得た上で、AとBは、第三者に対し、賃借期間3年以下の定期建物賃貸借をすること（管理）ができる（A、B、Cの持分の過半数である3分の2の決定）。

## 共有物の管理者

### 問題の所在

- 共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用。
- 旧民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としない。

### 改正法

- ① 選任・解任は、共有物の管理のルールに従い、共有者の持分の過半数で決定。共有者以外を管理者とすることも可能。
  - ② 管理者は、管理に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。
- ※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能
- ③ 管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決定した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。
- ※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

（活用例）

共有物の使用者が決定していないケースで、管理者が第三者に賃貸したりするなどして使用方法を決定

共有者が使用する共有者を決定していたのに、管理者が決定に反して第三者に賃貸した場合には、前記③の※により善意者を保護

## 共有の規定と遺産共有持分

### 問題の所在

共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、①法定相続分・指定相続分と、②具体的相続分のいずれが基準となるのか不明確

### 改正法

遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）により算定した持分を基準とすることを明記（新民法 898 II）

（例）遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各3分の1）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能

**法定相続分** …民法であらかじめ定められている画一的な割合

ex. 配偶者と子(2人)が相続人…配偶者 1/2、子 1/4 ずつ

**指定相続分** …遺言により被相続人等が指定した割合

**具体的相続分** …法定相続分・指定相続分を事案ごとに下記の方法で修正して算出する割合

○個々の相続人の具体的相続分 = ①みなし相続財産の価額（相続財産の価額+特別受益の総額-寄与分の総額）×②法定相続分又は指定相続分 - ③個々の相続人の特別受益（生前贈与等）の価額+④個々の相続人の寄与分の価額

○具体的相続分の割合（具体的相続分率）

= 各相続人の具体的相続分の価額の総額を分母とし、各相続人の具体的相続分の価額を分子とする割合

### ●遺産共有持分に適用される共有に関する規定

項目	条文	概要
共有物の使用	新 249 I	その持分に応じた使用ができる
	新 249 II	自己の持分を超える使用対価を償還
共有物の管理	新 252 I	管理に関する事項を持分の過半数で決定
	新 252 II	裁判で管理に関する事項を決する場合
共有物の分割	新 258 の 2 I	相続財産に属する持分を共有物分割手続で分割できないとの原則
	新 258 の 2 II	共有物の持分が相続財産に属する場合の共有物分割手続（相続開始の時から 10 年経過したとき）
所在等不明共有者の持分の取得	新 262 の 2 I 等	所在等不明共有者の持分を請求した各共有者の持分に応じて按分して取得可（相続開始の時から 10 年経過していないとき不可 新 262 の 2 III）
所在等不明共有者の持分の譲渡	新 262 の 3 I 等	所在等不明共有者の持分を他の共有者以外の第三者に譲渡する旨の裁判が可能（相続開始の時から 10 年経過していないとき不可 新 262 の 3 II）

## 裁判による共有物分割

### 問題の所在

○ 旧民法上、裁判による共有物の分割方法として、現物分割と競売分割が挙げられており、裁判所はまず現物分割の可否について検討した上で、現物分割が困難な場合に競売分割を命ずることができるとされていた（旧民法 258Ⅱ）。

○ 判例では、共有物を共有者のうちの一人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を金銭で支払わせる、いわゆる賠償分割（全面的価格賠償）をすることも許容されている（最判平成 8 年 10 月 31 日民集 50 卷 9 号 2563 頁）。

←1. 賠償分割についての明文の規定がないため、分割方法の検討順序に関する当事者の予測可能性が確保されていない。

2. 賠償分割を行う際には、実務上、現物取得者の支払を確保するために、裁判所が現物取得者に対して取得持分に相当する金銭の支払を命ずるなどの措置が講じられているが、明文の根拠規定がなく運用の安定性を欠く。

現物分割：共有物を共有持分割合に応じて物理的に分ける方法

競売分割：共有物を競売により第三者に売却し、売却代金を共有持分割合に応じて共有者で分ける方法

賠償分割：共有物を共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に代償金を支払う方法

### 改正法

#### 1. 賠償分割に関する規律の整備

○ 裁判による共有物分割の方法として、賠償分割（「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」）が可能であることを明文化（新民法 258Ⅱ）

○ (1)現物分割・賠償分割のいずれもできない場合、又は(2)分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがある場合（現物分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり、賠償分割もできない場合）に、競売分割を行うこととして、検討順序を明確化（新民法 258Ⅲ）

#### 2. 給付命令に関する規律の整備

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ことを明文化（新民法 258Ⅳ）

※ 賠償金取得者が同時履行の抗弁を主張しない場合であっても、共有物分割訴訟の非訟事件的性格（形式的形成訴訟）から、裁判所の裁量で引換給付を命ずる

ことも可能

※ この他に、共有物の分割について共有者間で協議をすることができない場合（例：共有者の一部が不特定・所在不明である場合）においても、裁判による共有物分割をすることができることを明確化（新民法 258Ⅰ）

## 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

### 問題の所在

【旧民法で共有者が他の共有者の持分を取得する方法】

① 裁判所の判決による共有物分割

② 共有者全員の協議（合意）による共有物分割

③ 他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける

○ 共有者が所在不明のケースでは、①判決による共有物分割は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、手続上の負担は小さくない。

○ ②合意による共有物分割、③任意譲渡は、不在者財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、管理人の報酬等に要する費用負担が問題となる。

○ 共有者の氏名等が不特定のケースは、旧民法では対応不可

### 改正法

共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる（新民法262の2）。

・ 所在等不明共有者は、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（実際には、供託金から支払を受ける。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）

・ 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、利用不可（新民法262の2Ⅲ）

#### 【所在等不明の意味】

申立人において、登記簿のほか、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要

#### 【申立人以外の共有者の扱い】

申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得

### 手続の流れ

#### 申立て 証拠提出

##### 【管轄裁判所】

不動産の所在地の地方裁判所

#### 異議届出期間等の公告・登記簿上の共有者への通知

##### 【所在等不明共有者の異議】

所在等不明共有者が異議の届出をして所在等が判明すれば、裁判の申立ては却下。異議届出期間経過後であっても裁判前であれば届出が可能

##### 【申立人以外の共有者の異議】

異議届出期間満了前に、共有物分割の訴えが提起され、かつ、異議の届出があれば、その訴訟が優先し、持分取得の裁判の申立ては却下

#### 3か月以上の異議届出期間等の経過

#### 時価相当額の金銭の供託

##### 【供託命令】

具体的な金額は裁判所が決定

##### 【供託金に関する消滅時効】

申立人が持分を取得し、所在等不明共有者が現れないまま供託金還付請求権が消滅時効にかかった場合には、供託金は確定的に国庫に帰属

## 取得の裁判

### 【持分の取得時期】

申立人が持分を取得するのは、裁判の確定時

## 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

### 問題の所在

- 不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、所在等不明共有者（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、不動産全体を売却することは不可能
- 共有物分割や持分取得制度により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは迂遠であり、手間や費用を要する。

### 改正法

- 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を創設（新民法 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あり、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（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ない）
- 所在等不明共有者の持分は、直接、譲渡の相手方に移転（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）
- ※ 所在等不明共有者は、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る。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）
- ※ 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、利用不可（新民法 262 の 3 II）
- ※ 不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則 2 か月以内（裁判所が伸長することは可能）にしなければならない。

### 手続の流れ

（例）土地の共有者 A、B、C のうち C が所在等不明である場合に、A の申立てにより土地全体を第三者に売却するケース

#### A による申立て・証拠提出

- ・ 管轄裁判所は不動産の所在地の地方裁判所
- ・ 所在等不明の証明が必要

#### 3 か月以上の異議届出期間・公告の実施

#### 時価相当額を持分に応じて按分した額の供託

時価の算定にあたっては、第三者に売却する際に見込まれる売却額等を考慮

#### C 持分の譲渡権限を A に付与する裁判

#### A・B → 第三者に土地全体を売却

誰に、いくらで譲渡するかは、所在等不明共有者以外の共有者の判断による

## 所有者不明土地・建物管理制度

### 旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

### 問題の所在

改正前の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ 財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。

- ・ 土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。
- ・ 所在不明者がいるときは、行方不明者に対する訴状の公示送達の方法によるのではなく、不在者財産管理人の選任が必要
- ・ 土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。
- ・ 所有者を全く特定できない土地・建物については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

### 改正法

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法 264 の 2～264 の 8）

⇒ 土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現

- ・ 他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。
- ・ 複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ 所有者が特定できないケースについても対応が可能に

### 管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法 264 の 2 II、264 の 8 II）。
- ※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

### 申立権者

- 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する利害関係人（新民法 264 の 2 I、264 の 8 I）。
- ※ 地方公共団体の長等には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4 改正所有者不明土地特措法 42 II・V）

### 【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- その土地（建物）が適切に管理されていないために不利益を被るおそれがある隣地所有者

- 共有地における不明共有者以外の共有者
- 所有者不明土地を時効取得したと主張する者

**△民間の買受希望者** →一律に排除されるものではなく事案に応じて総合的に判断

買い受け希望者を広く利害関係人として考えてよいかについては、申立の濫用を回避するためにも慎重な認定が必要と考えられるが、土地の適切な管理を図るという本制度の趣旨を踏まえると、例えば購入に関する具体的な計画を有する買受希望者などは、購入によって土地の適切な管理が図られる場合があることから、代金の支払能力なども勘案しつつ、事案によっては利害関係人に該当することもあり得る。

**△住民の自治会** →一律に排除されるものではなく事案に応じて総合的に判断

所有者不明土地によって自治会の活動が具体的に阻害されるケース、あるいは自治会の活動のために所有者不明土地の利用等を計画しているケースなどでは、自治会長が自治会を代表して管理命令を申し立てることがあり得る。

**△所有者の親族** →一律に排除されるものではなく事案に応じて総合的に判断

親族については不在者財産管理人の請求権者(利害関係人(民25①))に含まれると考えられるので、所有者不明土地管理制度の請求権を認めなくともよいと考えられるが、財産全部の管理までは不要だが、特定の土地についてのみ管理が必要というような場合も考えられるため、本制度の利害関係人から排除されるものではない。

**発令要件等**

- 調査を尽くしても所有者又はその所在を知ることができないこと
- 管理状況等に照らし管理人による管理の必要性があること
- ※ 処分の是非等の法的判断が必要となるケース(売却代金額の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。)では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない(新区分所有法6IV)。

**【所有者の調査方法の例】**

- 登記名義人が自然人である場合…登記簿、住民票上の住所、死亡している場合等は戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合…法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。

Cf. 固定資産課税台帳情報の外部への提供等

- 登記簿に記録されている事項の証明書の交付は、全ての者が請求可能であることを踏まえれば、登記情報は「秘密」に当たらず、外部提供に問題はないが、登記情報以外の情報(現況情報)については、慎重な判断が求められる。
- ただし、現況情報のうち、本来は登記されるべき情報(例えば、相続登記や登記名義人の氏名・住所の変更登記の義務化が施行されれば、これらの情報は、本来は登記されるべき情報に該当)については、登記情報に近い取扱いとしてもよいと考えられる

**管理人の権限・義務等**

- 対象財産の管理処分権は管理人に専属し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟(例:不法占拠者に対する明渡請求訴訟)においても、管理人が原告又は被告となる(新民法264の4、264の8V)。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分(売却、建物の取



壊しなど)をすることも可能(新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ)。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。

※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はない(遺産分割は不在者財産管理人の選任によるべきである)が、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。

- 管理人は、所有者に対して善管注意義務を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために誠実公平義務を負う。(新民法264の5、264の8Ⅴ)
- 管理人は、所有者不明土地等(予納金を含む)から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受ける(費用・報酬は所有者の負担)。(新民法264の7Ⅰ・Ⅱ)
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、供託をし、その旨を公告(新非訟法90Ⅷ、XⅥ)。

### 手続の流れ

#### 申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

#### 異議届出期間の公告

- ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告

#### 管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令
- ・ 管理人としてふさわしい者(弁護士、司法書士、土地家屋調査士等)を事案に応じて選任
- ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示

#### 管理人による管理

#### 職務の終了(管理命令の取消)

- ・ 売却代金は管理人が供託・公告
- ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し
- ・ 管理命令の登記を抹消

## 管理不全土地・建物管理制度

### 管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる管理不全状態にある土地・建物は、近隣に悪影響を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

### 問題の所在

旧民法では、危険な管理不全土地・建物については、物権的請求権や不法行為に基づく損害賠償請求権等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって管理を行う者を選任する仕組みは存在しないため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

## 改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とする管理不全土地・建物管理制度を創設（新民法 264 の 9～264 の 14）。

⇒管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に

## 申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する利害関係人が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
- ※ 市町村長には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4 改正所有者不明土地特措法 42Ⅲ～Ⅴ）。
- 所有者による土地又は建物の管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれがあり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の必要性が認められる場合に発令。
- ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
- ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法 6Ⅳ）。

## 【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

## 【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

## 管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
- ※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

## 管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- 土地・建物の処分（売却、建物の取壊し等）をするには、その所有者の同意も必要。
- ※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法 264 の 10Ⅲ、264 の 14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する訴訟においても、所有者自身が原告又は被告となる。
- 管理人は、所有者に対して善管注意義務を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられ

たときは、共有者全員のために誠実公平義務を負う（新民法 264 の 11、264 の 14IV）。

- 管理人は、管理不全土地等（予納金を含む）から、裁判所が定める額の費用の前払・報酬を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法 264 の 13 I ・ II、264 の 14IV）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、供託をし、その旨を公告（新非訟法 91V、X）。

#### 【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

#### 手続の流れ

##### 申立て・証拠提出

- ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄
- ・ 利害関係人が申立て
- ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要

##### 所有者の陳述の聴取

- ・ 原則として、所有者の陳述聴取が必要
- ・ ただし、これにより申立ての目的を達することができない事情があるとき（例：緊急に修繕措置を施す必要があるケース）は不要

##### 管理命令の発令・管理人の選任

- ・ 管理命令は、所有者に告知され、所有者等の利害関係人は即時抗告可（非訟法 56 I、91VIII①、91 X）
- ・ 共有の土地・建物であっても、共有持分単位ではなく、土地・建物を対象として発令
- ・ 管理人として、弁護士、司法書士等のふさわしい者を事案に応じて選任

※ 管理命令についての登記はされない

##### 管理人による管理

##### 職務の終了（管理命令の取消）

- ・ 売却代金は必要に応じて管理人が供託・公告
- ・ 管理不全状態が解消するなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消

## 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

#### 問題の所在

旧民法では、相続人のあることが明らかでない場合における相続財産の清算手続において、①相続財産管理人の選任の公告、②相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告、③相続人搜索の公告を、順に行うこととしているが、それぞれの公告手続を同時にすることができない結果、権利関係の確定に最低でも 10 か月間を要した。

→ 相続財産の清算に要する期間が長期化し、必要以上に手続が重くなっている。

#### 改正法

- 選任の公告と相続人搜索の公告を統合して一つの公告で同時に行うとともに、これと並行して、相続債権者等に対する請求の申出をすべき旨の公告を行うことを可能にする。（新民法 952 II、957 I）

⇒ 権利関係の確定に最低必要な期間を合計 6 か月へと短縮。

- あわせて、その職務の内容に照らして、相続人のあることが明らかでない場合における「相続財産の管理人」の名称を「相続財産の清算人」に改正。

## 財産管理制度に関するその他の見直し

### 1. 相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

#### 問題の所在

- 旧民法は、相続財産が相続人によって管理されないケースに対応するために、家庭裁判所が、相続財産の管理人を選任するなど相続財産の保存に必要な処分をすることができる仕組みを相続の段階ごとに設けている。
  - ・ 相続人が相続の承認又は放棄をするまで（旧民法 918 II）
  - ・ 限定承認がされた後（旧民法 926 II）
  - ・ 相続の放棄後次順位者への引継ぎ前（旧民法 940 II）
- しかし、共同相続人による遺産共有状態であるケースや、相続人のあることが明らかでないケースについては、規定がなく、相続財産の保存に必要な処分ができない。

#### 改正法

- 相続が開始すれば、相続の段階にかかわらず、いつでも、家庭裁判所は、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することができるとの包括的な制度に改正（新民法 897 の 2）。

### 2. 相続の放棄をした者の管理義務の明確化

#### 問題の所在

- 旧民法上、相続の放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされている（旧民法 940 I）。
- しかし、管理継続義務の発生要件や内容が明らかでないため、相続の放棄をしたのに過剰な負担を強いられるケースも。

#### 改正法

- 相続の放棄の時に現に占有している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならないことを明記（新民法 940 I）。

### 3. 不在者の財産の管理の合理化

#### 問題の所在

- 不在者財産管理人による管理、処分等により金銭が生じた場合に、職務を終了できず、管理が長期化。

#### 改正法

- 不在者財産管理人による供託の規律を新設（新家事法 146 の 2）。供託をしたときは公告をする必要。  
→ 適時に職務を終了させることが可能に。
- ※ 相続財産の保存に必要な処分により選任された相続財産管理人についても、同様に、供託の規律を新設

## 遺産分割に関する見直し

#### 遺産共有関係の解消の必要性

- 相続が開始して、相続人が複数いると、遺産（相続財産）に属する土地や建物、動産、預金などの財産は、原則として相続人により共有（遺産共有）される（旧民法 898 参照）。
  - ・ 遺産共有関係にあると、各相続人の持分権が互いに制約し合う関係に立ち、遺産の管理に支障を来す事態が生ずる。
  - ・ 遺産分割がされないまま相続が繰り返されて多数の相続人による遺産共有関係となると、遺産の管理・処分が困難になる。このような状態の下で相続人の一部の所在等が不明になり、所有者不明土地が生ず

ることも少なくない。

- 遺産共有関係は、本来、遺産分割により速やかに解消されるべき暫定的なもの
- 遺産分割による遺産共有関係の解消は、所有者不明土地の発生予防の観点からも重要

#### 改正の概要

- ・ 具体的相続分による遺産分割に時的限界を設けることによる遺産共有関係の解消の促進・円滑化（新民法 904 の 3）
- ・ 相続開始後長期間が経過し、通常共有持分と遺産共有持分が併存する場合の分割方法の合理化（新民法 258 の 2）
- ・ 相続開始後長期間が経過し、相続人の所在等が不明な場合の不動産の遺産共有持分の取得方法等の合理化（新民法 262 の 2、262 の 3）

#### 遺産分割

遺産共有の解消方法（民法 906 以下）

- ・ 遺産分割協議（合意）又は家庭裁判所の遺産分割審判・調停による。
- ・ 遺産分割の基準は、法定相続分又は指定相続分ではなく、具体的相続分の割合による。

法定相続分 …民法であらかじめ定められている画一的な割合

ex. 配偶者と子(2人)が相続人…配偶者 1/2、子 1/4 ずつ

指定相続分 …遺言により被相続人等が指定した割合

具体的相続分…法定相続分・指定相続分を事案ごとに下記の方法で修正して算出する割合

○個々の相続人の具体的相続分 = (①みなし相続財産の価額（相続財産の価額+特別受益の総額-寄与分の総額）×②法定相続分又は指定相続分）-③個々の相続人の特別受益（生前贈与等）の価額+④個々の相続人の寄与分の価額

○具体的相続分の割合（具体的相続分率）

= 各相続人の具体的相続分の価額の総額を分母とし、各相続人の具体的相続分の価額を分子とする割合

#### 具体的相続分による遺産分割の時的限界

##### 問題の所在

- 具体的相続分の割合による遺産分割を求めることについては、時的制限がなく、長期間放置をしても具体的相続分の割合による遺産分割を希望する相続人に不利益が生じない。  
→相続人が早期に遺産分割の請求をすることについてインセンティブが働きにくい。
- 相続開始後遺産分割がないまま長期間が経過すると、生前贈与や寄与分に関する書証等が散逸し、関係者の記憶も薄れる。  
→長期間が経過すると、具体的相続分の算定が困難になり、遺産分割の支障となるおそれがある。

##### 改正法

###### 【原則】

相続開始（被相続人の死亡）時から 10 年を経過した後にする遺産分割は、具体的相続分ではなく、法定相続分（又は指定相続分）による。（新民法 904 の 3）

- 具体的相続分による分割を求める相続人に早期の遺産分割請求を促す効果を期待
- 具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な割合である法定相続分を基準として円滑に分割を行うことが可能になる

#### 【例外】（引き続き具体的相続分により分割）

- ① 10年経過前に、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき
  - ② 10年の期間満了前6か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由（※）が相続人であった場合において、当該事由消滅時から6か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき
- ※ 被相続人が遭難して死亡していたが、その事実が確認できず、遺産分割請求をすることができなかったなど。

#### 10年経過後の法律関係

##### ○分割方法は遺産分割

10年経過により分割基準は法定相続分等となるが、分割方法は基本的に遺産分割であって、共有物分割ではない。

##### 【分割基準以外の遺産分割の特徴】

- ・ 裁判手続は家庭裁判所の管轄
- ・ 遺産全体の一括分割が可能
- ・ 遺産の種類・性質、各相続人の状況等の一切の事情を考慮して分配（民法906）
- ・ 配偶者居住権の設定も可能

##### ※具体的相続分による遺産分割の合意は可能

10年が経過し、法定相続分等による分割を求めることができるにもかかわらず、相続人全員が具体的相続分による遺産分割することに合意したケースでは、具体的相続分による遺産分割が可能

#### 改正法の施行日前に相続が開始した場合の遺産分割の取扱い

- 改正法の施行日（R5.4.1）前に被相続人が死亡した場合の遺産分割についても、新法のルールを適用（改正法附則3）

- ただし、経過措置により、少なくとも施行時から5年の猶予期間を設ける。

##### 【相続開始時から10年を経過していても、具体的相続分により分割する場合】

- ① 相続開始時から10年経過時又は改正法施行時から5年経過時のいずれか遅い時までには、相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき
- ② 相続開始時からの10年の期間（相続開始時からの10年の期間の満了後に改正法施行時からの5年の期間が満了する場合には、改正法施行時からの5年の期間）満了前6か月以内に、遺産分割請求をすることができないやむを得ない事由が相続人であった場合に、当該事由消滅時から6か月経過前に、当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき。

#### 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

##### 問題の所在

（設例）土地共有者A・BのうちBが死亡し、CとDが相続をしたケース→通常共有持分（A）と遺産共有持分（C・D）が併存

- 旧民法では、遺産共有と通常共有が併存する共有関係を裁判で解消するには、通常共有持分と遺産共有持分との間の解消は共有物分割手続で、遺産共有持分間の解消は遺産分割手続で、別個に実施しなければならず、一元的処理を可能とする必要がある。

⇒ 遺産分割の機会が確保され、かつ、具体的相続分を考慮する必要がない状態であれば、共有物分割手続による一元的処理も可能

## 改正法

- 遺産共有と通常共有が併存する場合において、相続開始時から10年を経過したときは、遺産共有関係の解消も地方裁判所等の共有物分割訴訟において実施することを可能とする（不動産に限らず、共有物一般が対象）（新民法 258 の 2 II、III）
- ※ 共有物分割をする際の遺産共有持分の解消は、具体的相続分ではなく法定相続分又は指定相続分が基準（新民法 898 II）
  - ただし、被告である相続人が遺産共有の解消を共有物分割において実施することに異議申出をしたときは、不可
- ※ 異議申出は、①遺産分割請求がされていることを前提に、②相続人が共有物分割訴訟の請求があったとの通知（＝訴状の送達）を受けた日から2か月以内にする必要
- ※ 10年経過前や異議申出があったケースでは、旧民法と同じく、別個に手続をとる必要

- 上記の設例（土地共有者A・BのうちBが死亡し、CとDが相続をしたケース）で、Cが土地の全部を取得するための手続は？

### 【改正前】

- ①遺産分割審判により、CがDの通常共有持分を取得し、Dが代償金を取得
- ②共有物分割の判決により、Cが単独所有権を取得しAが代償金を取得

### 【改正後】

共有物分割の判決により、Cが単独所有権を取得し、A・Dが代償金を取得

## 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

### 問題の所在

相続により不動産が遺産共有状態となったが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（新民法 262 の 2、262 の 3）を可能とする必要

- （隘路1）遺産分割には固有の利点（具体的相続分の割合による分割の利益、不動産に限らない遺産全体の一括分割が可能など）があり、相続人に遺産分割をする機会を保障する必要
- （隘路2）持分取得・譲渡制度の利用の前提となる供託金の額を具体的相続分を基に算定することは困難
- ⇒ 相続開始時から10年の期間があれば、遺産分割の機会は保障されている。
- ⇒ 相続開始時から10年が経過すれば、遺産分割の基準は原則として法定相続分等となることから、供託金の額も法定相続分等を基に算定することが可能になる（遺産分割請求ができないやむを得ない事由がある場合については、異議の届出の仕組み等で対応）。

### 改正法

共有者（相続人を含む。）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。

- ① 共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明相続人（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を、その価額に相当する額の金銭の供託をした上で、取得することができる（新民法 262 の 2 III）
- ② 共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明相続人以外の共有者全員により、所在等不明相続人の不動産の持分を含む不動産の全体を、所在等不明相続人の持分の価額に相当する額の金銭の供託をした上で、譲渡することができる（新民法 262 の 3 II）
- ※ 異議届出期間満了前に家庭裁判所に遺産分割の請求がされ、異議の届出があれば、遺産分割手続が優先

され、持分取得の裁判の申立ては却下

(例) 相続人が、やむを得ない事由があることを理由に、具体的相続分による遺産の分割を求めて遺産分割の請求を行い、異議の届出をしたケースなど

※ 共有者が取得する所在等不明相続人の不動産の持分の割合、所在等不明相続人に対して支払うべき対価(供託金の額)は、具体的相続分ではなく、法定相続分又は指定相続分を基準とする(新民法 898 II)。

※ 相続開始時から10年が経過する前でも、所在等不明相続人の土地・建物の持分につき、所有者不明土地・建物管理人を選任することは可能

## 不動産登記法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目について

### 問題の所在

所有者不明土地(※)の主要な発生原因は、相続登記の未了や住所変更登記等の未了とされている



### ■民法等の一部を改正する法律(R3.4.21成立、4.28公布)

所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、不動産登記法を改正

### 主な改正項目

#### 1 相続登記の未了への対応

- 相続登記の申請の義務化
  - ・ 正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則の対象
- 申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入
  - ・ 簡易な義務履行手段として、相続人申告登記を新設
    - ※ あわせて相続関係の登記手続を簡略化(単独申請可能な場面を拡充)
  - ・ 登記漏れを防止する観点から、所有不動産記録証明制度を新設

#### 2 住所変更登記等の未了への対応

- 住所変更登記等の申請の義務化
  - ・ 正当な理由のない申請漏れは5万円以下の過料の罰則の対象
- 実効性確保のための環境整備策の導入
  - ・ 登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に住所変更登記等をする新たな仕組みを導入

#### 3 その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

- 所有権の登記の登記事項に関する規定の新設(法人につき会社法人等番号、外国居住者につき国内連絡先を追加)
- 形骸化した登記(登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記)の抹消手続の簡略化
- DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の新設
- 登記簿の附属書類の閲覧の可否の基準の合理化

## 相続登記の申請の義務化 R6.4.1 施行

### 【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をす



るインセンティブが働きにくい



#### 相続登記の申請の義務化

- 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3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 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こととする。【新第164条第1項】

#### 相続人申告登記 R6.4.1 施行

##### 【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 従前、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



#### 相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける【新第76条の3】

- ①所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなす（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）

⇒ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記

⇒ 登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に

- ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
- ▶ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要  
添付書面としては、申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる（資料収集の負担が軽減される）

#### 相続登記の申請義務の内容とその履行方法について（詳細）

##### 相続登記の申請義務の詳細なルール

- 基本的義務  
相続（特定財産承継遺言を含む。）や遺贈により不動産を取得した相続人に対し、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年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける。
- 遺産分割成立時の追加的義務  
遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられるため、遺産分割の結果を不動産登記に反映させることができれば、その後の土地の処分に当たって便宜であることから、改正法では、遺産分割が成立した場合にはその内容を踏まえた登記申請をすることも義務付けている。

ケース別にルールの内容を整理すると・・・

### 【相続人がすべき登記申請の内容】

- 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース
  - ▶ まずは、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
  - ▶ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
  - ▶ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。
- 3年以内に遺産分割が成立したケース
  - ▶ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
  - ▶ それが難しい場合等においては、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
- 遺言書があったケース
  - ▶ 遺言（特定財産承継遺言又は遺贈）によって不動産の所有権を取得した相続人が取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

## 相続登記の申請の義務化と過料について

R6. 4. 1 施行

- ・ 法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（罰金のような刑事罰とは異なるもの）
  - ・ 国が科する過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る。裁判所は法務局からの通知で事実を把握する。
- ⇒ 今回の不動産登記法改正では、「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には10万円以下の過料の適用対象となる 【新第164条第1項】

### 過料の要件・手続など

- 具体的な運用方針について、令和5年3月に公表した「相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン」において、以下の内容等を明示
    - ▶ 国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する
    - ▶ 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する
    - ▶ 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない
    - ▶ 「正当な理由」が認められる類型を明示
- これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して、判断する（「正当な理由」が認められる類型）
- ① 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
  - ② 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
  - ③ 申請義務を負う相続人に重病等の事情がある場合
  - ④ DV被害者等である場合
  - ⑤ 経済的に困窮している場合

## 相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

(基本的なルール)

- 施行日 (R6.4.1) 前に相続が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
  - 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
- ⇒ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間 (3年間) がスタートする。

## 相続関係の登記手続を簡略化 (単独申請可能な場面を拡充)

### 1. 遺贈による所有権移転登記手続の簡略化

#### 改正のポイント

従来、遺贈を原因とする所有権移転登記は、登記権利者 (受遺者) と登記義務者 (被相続人の全相続人又は遺言執行者) との共同申請 (不登60) によることとされていたため、たとえ、受遺者が相続人中の一人であったとしても、相続による移転登記とは異なり、単独申請は認められず、よって、登記申請手続の負担が重くなっていた。

そこで、登記手続きの負担を軽減し、登記申請の促進を図るべく、遺贈による所有権移転登記について、相続人が受遺者である場合に限り、登記権利者である受遺者の単独申請が認められることになった。

※ 相続人以外の第三者が受遺者である遺贈を原因とする所有権移転登記については、従来どおり、受遺者を登記権利者、遺贈者の全相続人を登記義務者とする共同申請によることになる。

### 2. 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

#### 運用改正のポイント

従来、法定相続分での相続登記がなされた後に遺産分割による所有権取得の登記 (所有権移転登記の方法によるため税率は1000分の4、登記義務者の印鑑証明書 (3ヶ月以内) が必要) や相続放棄、特定財産承継遺言による所有権更正登記を申請する場合には、これによって登記上利益を受ける登記権利者と登記上不利を受ける登記義務者との共同申請による必要があるなど手続的負担が重かった。

そこで、法定相続分での相続登記がなされた後に申請する①遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記、②他の相続人の相続放棄による所有権の取得に関する登記、③特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記、④相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記の各申請手続を簡略化して、登記権利者による単独申請による更正登記が実務運用の変更により認められることになった。

## 所有不動産記録証明制度について 公布後5年以内 (令和8年4月までに) 施行

### 【現状】

- 現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されており (物的編成主義)、全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しない。
- その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されている。

#### 所有不動産記録証明制度



相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人（※）として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定

#### 【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

○ ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしている。

▶ 何人も、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ついて本証明書の交付請求が可能

▶ 相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る本証明書について交付請求可能

\* 証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

### 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示について

公布後5年以内（令和8年4月までに）施行

#### 【現状】

○ 現行法の下では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般に、申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。

○ もっとも、民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がされている。



#### 死亡情報についての符号の表示

所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設【新第76条の4】

⇒ 登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。

符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

### 住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後5年以内（令和8年4月までに）施行

#### 【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと

② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある



### 住所変更登記等の申請の義務化

○ 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける。

○ 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定

### 他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入【新第76条の6】

#### 【自然人の場合】

住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする  
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

#### 【法人の場合】

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する
- ※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定
- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。  
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

### その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正

#### 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記 R6.4.1 施行

#### 【現状】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。
- こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかはないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。

⇒ 所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要



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を登記事項とする（具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する）【新第73条の2第1項第2号】

※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

#### 形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・② R5.4.1 施行

##### 【改正前】

○ 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘があった

○ 旧不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情があった

⇒ より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする【新第69条の2】

※ 登記された買戻しの期間が10年より短い場合で、その期間を満了したときは、②の方法によることが可能

② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、旧不動産登記法所定の調査よりも負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする。【新第70条第2項】

#### 形骸化した登記の抹消手続の簡略化③ R5.4.1 施行

##### 【改正前】

○ 被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる

○ 旧不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

⇒ より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。【新第70条の2】

## 相続土地国庫帰属制度①（概要）

### 背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

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（令和3年法律第25号）

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施行令（令和4年政令第316号）

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施行規則（令和5年法務省令第1号）

➤相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放し、国庫に帰属させることができる制度を創設。

⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。

➤管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が要件について審査を実施（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。

(1) 土地の要件 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可

例) 建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要

※その他申請時に、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要（帰属政令3）

➤国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分

- ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地

⇒ 農林水産大臣が管理・処分（帰属法12Ⅰ）

- ・ それ以外の土地 ⇒ 財務大臣が管理・処分（国有財産法6）

## 相続土地国庫帰属制度②（申請権者）

### 申請権者

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等（帰属法2Ⅰ、Ⅱ）

- ・ 単独所有の土地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者

- ・ 共有に属する土地 → 相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者

ただし、土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者であっても、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り、国庫帰属の承認申請可

## 相続土地国庫帰属制度③（土地の要件）

### 要件

◎ 却下要件（その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの）

承認申請は、その土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（帰属法2Ⅲ、帰属政令2）。

- 1 建物の存する土地
  - 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
  - 3 通路その他の他人による使用が予定される土地（墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地）が含まれる土地
  - 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
  - 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地
- ⇒ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（帰属法4 I ②）。

◎ 不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（帰属法5 I、帰属政令4）。

- 1 崖（勾配が30度以上であり、かつ、高さが5メートル以上のもの）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地（隣接所有者等によって通行が現に妨害されている土地、所有権に基づく使用収益が現に妨害されている土地）
- 5 通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地

○土砂崩落、地割れなどに起因する災害による被害の発生防止のため、土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地（軽微なものを除く）

○鳥獣や病害虫などにより、当該土地又は周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地（軽微なものを除く）

○適切な造林・間伐・保育が実施されておらず、国による整備が追加的に必要な森林

○国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

○国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

⇒ これらのいずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（帰属法5 I）。

※ 却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能。

#### 相続土地国庫帰属制度④（負担金）

① 宅地 : 面積にかかわらず、20万円

ただし、一部の市街地（注1）の宅地については、面積に応じ算定（注2）

② 田、畑 : 面積にかかわらず、20万円

ただし、一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）

③ 森林 : 面積に応じ算定（注2）

④ その他※雑種地、原野等 面積にかかわらず、20万円

注1 : 都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。

注2 : 面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

以上