

所有者不明土地の解消に向けた民法等のルールの見直し

虎門中央法律事務所
(商工研相談業務委嘱先)
弁護士

臺 庸子

Q

昨年、所有者不明の土地の解消に向けた民法等の一部を改正する法律等が公布されたと聞きます。概要と、いつから施行されるのかを教えてください。

A

近年、所有者不明土地（不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地ないし、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）が土地の円滑かつ適正な利用を阻害して大きな社会問題となつていきます。そこで、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明の土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを整備できるよう、法改正や新法の制定が行われました。本稿では、法改正の内容について概説します。

1. 相続登記の申請の義務化

現行法の下では相続が発生し

ても相続登記の申請は任意とされていましたが、相続登記の申請を義務化することで所有者不明土地の発生を予防しようとするものです。

相続によって不動産を取得した相続人は、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しなければならぬとされました（改正不動産登記法76条の2）。正当な理由がないのに登記を怠る場合は10万円以下の過料に処する旨も定められています（同法164条1項）。

2. 遺産分割に関する新たなルールの導入

相続登記が行われない一因として、遺産分割には期間の制限がなく、相続人間で長期間にわたり遺産分割がなされないケースが存することが挙げられます。そこで遺産分割がなされずに長期間放置される状況を解消する

仕組みが設けられました。

被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割においては、原則として、特別受益や寄与分の主張を行うことができず（改正民法904条の3）、法定相続分または指定相続分によって画一的に行われることとされました。この新たなルールは、改正法の施行日前に開始した相続についても適用されますので留意が必要です。もともと、施行時から5年間の猶予期間が設けられます。

3. 住所等の変更登記の申請の義務化

登記簿上の所有者の住所等が変更されても必ずしもその登記がされないことが指摘されていますが、その原因として、現行法において登記簿上の住所等の変更登記申請は任意とされており、また、その申請を行わなくとも所有者が特段不利益を被る

ことが見受けられないことが挙げられています。そこで住所等の変更登記の申請を義務化し、所有者不明土地の発生を予防するための定めが置かれることとなりました。

所有権の登記名義人の氏名または住所について変更があった場合、その変更があった日から2年以内に変更の登記を申請しなければならぬとされています（改正不動産登記法76条の5）。正当な理由がなく申請を怠った際は、5万円以下の過料に処する旨も定められています（同法164条2項）。

4. 所有者不明土地管理制度等 所有者不明建物管理制度・所有者不明建物管理制度

所有者不明の不動産は民間の不動産取引を阻害するなどして問題となりますが、従来は、所有者不明不動産の処分等を行うためには、不在者財産管理制度

(民法25条)や相続財産管理制度(同法952条)が利用されていきました。ただし、いずれも不在者等の全財産を管理することを目的とするため、管理人の報酬等に充てるための予納金が高額となります。また所有者が特定できない場合は右記制度の利用は困難です。

そこで新たに所有者不明土地管理制度および所有者不明建物管理制度が創設されました(改正民法264条の2から同8)。調査を尽くしても「所有者を知ることができず、又はその存在を知ることができない」土地・建物について利害関係人が裁判所に申し立てることによって、当該土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるというものです。この管理制度は特定の不動産のみを対象とするものであり予納金も低額に抑えられることが期待されています。

(2)管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度

所有者は判明していても適正な管理がなされていない不動産は、近隣に悪影響を及ぼすなど

問題となり得ますが、これまでその管理に適した制度が措かれていませんでした。

この度、新たに管理不全土地管理制度および管理不全建物管理制度が創設されました(改正民法264条の9から同14)。所有者による管理が不適当であることによって、他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、またはそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が裁判所に申し立てることによって、当該土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるというものです。

「4. (1)所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度」と異なり、対象不動産の処分には所有者の同意が必要である(改正民法264条の10・3項等)などの制限があります。

5. 共有制度の見直し

共有状態にある不動産について所在等が不明な共有者がいる場合、不動産の利用や処分に関する意思決定ができず、取引を阻害するなどの問題が指摘されています。今般、共有物の変更

・管理に関する規律の見直しがなされました。

(1)軽微変更について

共有物の変更のうち、その形状または効用の著しい変更を伴わないものは、持分価格の過半数で決することができることとされています(改正民法251条1項、252条1項)。なお、現行民法においては共有物の「変更」(軽微変更、軽微以外の変更の区別はない)には共有者全員の同意が必要です。

(2)不明共有者がいる場合

共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときは、他の共有者は、裁判所に申し立ててその決定を得ることにより、不明共有者以外の共有者の持分価格の過半数によって管理行為を行うことができ、不明共有者以外以外の共有者全員の同意によって変更行為(軽微変更を除く)を行うことができるようになります(改正民法251条2項、252条2項1号)。

6. 相隣関係の見直し

隣地の所有者が分からない場

合、隣地の所有者から隣地の利用等について同意を得ることができず、土地の円滑な利用が困難になることがあります。今般相隣関係に関する規律が見直されています。

具体的には、境界調査や越境した枝の切取りのために必要な範囲内で隣地を使用することができる旨が明記され(改正民法209条1項)、ライフラインの継続的給付を受けるために必要な範囲内で他人の土地に設備を設置等することができることとされる(同法213条の2)などです。

7. 所有者不明土地関連法の施行期日

相続登記の申請の義務化については令和6年4月1日、土地利用に関連する民法の規律の見直しについては令和5年4月1日がそれぞれの施行日とされています。住所等の変更登記の申請義務化については公布後5年を超えない範囲内で政令で定める日とされており、今後施行日を定める政令が制定されることとなります。

