



I'mネット通信 No. 62

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

民法・不動産登記法改正等について

今回は、マンション管理士、弁護士であられる酒井徳矢様から民法・不動産登記法改正等について講演を頂きました。すでにアイムネット会員各位には、手元資料として講演内容が配布されておりましたので概要はご存じの通りです。只、ご講演は、ポイントを絞ってのご説明でしたので、今回は当日の説明資料をコピーさせて頂きました。つきましては事前頂いた資料と合わせてお読み頂く事をお勧めします。

1. 改正の経緯と概要

1-1 背景事情：所有者不明土地問題

所有者不明土地とは、

- ①不動産登記簿により所有者が判明しない土地
- ②所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地
- ③割合 22% 相続登記の未了 66%、住所変更登記の未了 34%

1-2 対策

- (1) 相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み
 - ・登記がされるようするための不動産登記法制度の見直し
 - ・土地を手放す制度：相続土地国庫帰属制度の創設
- (2) 所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み
 - ・民法の規律の見直し。併せて、非訟事件手続法、家事事件手続法改正

2. 民法の改正

第1 相關関係

第2-1-1 隣地使用权 改正209条

- (1) 土地所有者は、所定の目的のために必要な範囲で、隣地を使用する権利を有する旨が明確化された（1項）。
 - ・境界又はその付近における障壁、建物その他工作物の築造、収去、修繕等
 - ・境界標の調査、境界に関する測量
 - ・枝の切り取り
- (2) 隣地所有者・使用者（賃借人等）への利益の配慮（2，3項）
 - ・隣地使用者のために損害が最も小さくなるものを選択。
 - ・予めの通知。使用目的、日時、場所及び方法
 - ・隣地所有者等は、損害を被ったときは償金を請求できる（4項）

第2-1-2 ライフライン設備の設置・使用权

- (1) 設備設置権・使用権の明確化 213-2第1項
土地の所有者が他の土地に設備を設置し、または他人が所有する設備を使用しなければ、ガス・水道水・電気等の供給その他これに類する継続的給付を受けられない場合に、必要な範囲で、他の土地に設備を設置したり、他人所有の設備を使用する権利を有することの明文化。
- (2) 場所・方法の限定 213-2第2項
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。
- (3) 事前通知の規律の整備 213-2第3項
設備の設置・使用をしようとする者は、予め、その目的・場所・方法を他の土地・設備の所有者に通知する。
- (4) 償金・費用負担の規律の整備 231-2第4項、5項
他の土地に設備を設置する際に所定の損害が生じた場合は、償金を支払う必要があることの明示。また、利益を受ける割合に応じ費用を負担する(7項)。

第2-1-3 越境した竹木の枝の切り取り 改正233第3項

土地所有者が、自らの枝の切り取りができる場合を定めた。

- ① 竹木の所有者に越境した枝の切除を催告したが、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 窮迫の事情があるとき。

第2 共有

1 共有物の利用促進

第2・1(ア)：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

(1) 管理に関する事項の決定方法

- ① 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。252条1項後段。
- ② 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。

【特別の影響】とは、決定を変更する必要性と、その変更により共有物を使用する共有者に生じる不利益を比較して、当該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う。

(2) 共有物を使用する共有者の義務

- ① 持分を超える使用の対価を償還する義務 249条第2項
- ② 善良な管理者の注意をもって、共有物を使用する義務 249条第3項

第2・1(イ) 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備

共有物に関する管理者を選任し、管理を委ねることにより、円滑な管理を可能にする方策

- (1) 共有物の管理者の選任・解任は、252条1項の共有物の管理に関する事項で、基本的には、共有者の持分の価格の過半数により決定することができる。
- (2) 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(252条の2第1項本文)。共有物に変更を加えるには、共有者全員の同意が必要。
- (3) 共有者が管理に関する事項を決した場合、管理者はその決定に従い職務を行わなければならない(同条3項)。

第2・1(ウ)：共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備。898条第2項

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場合、法定相続分(900条、901条)、相続分の指定があるケースでは指定相続分(902条)により算定した持分を基準にすることを明記した

2 共有関係の解消の促進

第2・2（ア）裁判による共有物分割

- （1）所在不明共有者、協議に応じない共有者がいる場合を考慮して、裁判分割の請求ができる場合として、「協議をすることができない場合」を加えた（258条第1項）。
- （2）判例上認められてきた「賠償分割」が可能であることを明文化した（258条第2項）。
- （3）分割方法の検討順序を明確化。
現物分割・賠償分割できない場合に、競売分割を認める。分割により価格を著しく減少させるおそれがあるときにも競売分割を認める（258条3項）。
- （4）裁判所は、共有物分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払い、物の引渡、登記義務の履行その他給付を命ずる旨明文化（4項）。共有物分割判決が債務名義になりうる。

第2・2（イ）所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

共有者の中に、所在等不明共有者がいる場合

- （1）共有者が、所在等不明共有者の持分を取得するための裁判制度の創設 262-2条、非訟事件手続法87条
 - ①共有者の不特定・所在不明、②他の共有者から裁判をすることにつき異議の申出がないとき、請求した共有者に所在等不明共有者の持分を取得させる旨の裁判をできる。
- （2）裁判所の決定により、申立をした共有者に、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与する制度の新設 262-3条
共有者の請求により、裁判所は、その共有者に、所在等不明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裁判をできる。

第3 財産管理制度

1 土地・建物の管理制度の新設

第3・1（ア）：所有者不明土地・建物管理制度

所有者不明土地・建物（共有の場合を含む）の管理のための新たな管理人制度の創設。

- （1）不在者財産管理制度は、不在者の財産全般を対象とするのに対して、特定の土地・建物に特化して管理を行う所有者不明土地管理制度（264条の2）・所有者不明建物管理制度（264条の8）を新設し、効率的管理を可能にした。
- （2）土地が共有である場合、共有者に一部が不特定又は所在が不明であるときは、その共有持分を対象として、所有者不明土地管理命令を発することができ、当該共有持分につき、管理人が選任される。複数の共有者が不特定又は所在不明である場合、複数の不明共有者の共有持分の総体を対象として一人の管理人を選任できる。
- （3）所有者不明建物管理命令には、多くは所有者不明土地管理命令の規律内容が準用される。

第3・1（イ）管理不全土地・建物管理制度

- （1）土地・建物の所有者による管理が不適當であることにより荒廃・老朽化などにより、他人の権利または法律上保護されるべき利益が侵害され、または侵害される恐れがある場合、裁判所が、利害関係人の請求により、当該土地・建物を対象として、管理人による管理を命ずる処分を可能とする制度（264条の9）。
→管理人による適切な管理によって、管理不全状態を解消。
- （2）管理不全土地（建物）管理人の権限・義務
 - ① 土地の管理処分権は、所有者が自らも行使することも考えられることから、管理人に専属するとはされていない。もっとも、所有者が管理人の管理権行使を不当に阻害する場合は、別途訴えを提起しその停止を求めることができる。
 - ② 管理人は、保存行為及び管理不全土地の性質を変えない範囲内の利用・改良行為をおこなうことはできるが、これ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（264条の

10第2項)。

管理命令の対象とされた土地の処分をするには、その所有者の同意がなければ、裁判所は許可をできない。

③ 管理不全建物管理命令には、管理不全土地管理命令の規定の多くが準用される。

(3) 区分所有建物について、所有者不明建物管理命令や管理不全建物管理命令の各規定は適用されない(区分所有法6条4項)。

2 既存の財産管理制度の見直し

第3・2(ア) 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 897条の2

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、相続財産管理人の選任その他相続財産の保存に必要な処分を命ずることができる。

(2) 相続の放棄をした者の管理義務の明確化

①相続の放棄をした者は、相続財産に属する財産を占有しているときは、相続人又は相続財産清算人に引き渡すまでの間、自己の財産における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(940条1項)。

②本人に代わり相続財産の引渡しを受ける権限を有する者(相続財産保存管理人)があるときは、その者に財産を引き渡すことで、その管理義務を終了させることができる。

③相続人が受領を拒んだりこれを受領できないときは、財産を供託することにより管理義務を終了させることができる。競売による代金供託も可。

(3) 相続財産保存管理人の権限・義務 897条の2第2項

管理人には、不在者財産管理制度に関する規定が準用(民27～29条)。委任の規定の一部が準用される(644条、646条、647条、650条)。

第3・2(イ) 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

家庭裁判所は、相続財産法人の相続財産清算人を選任したときは、その旨と併せて、6カ月以上の期間を定めて、相続人があるならその期間内に権利を主張すべき旨を公告しなければならない(952条1項、2項)。この公告があったときは、相続財産清算人は全ての相続債権者及び受遺者に対し、2カ月以上の期間を定めて、その期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。その期間は、家裁が公告した相続人の権利主張期間内に満了する必要がある(957条1項)、権利関係の確定に必要な期間は最短で6カ月に短縮される。

第4 相続制度(遺産分割)の見直し

第4・1 遺産分割に関する見直し

1 具体的相続分による遺産分割の時的限界

原則：相続開始から10年を経過した後にする遺産分割は、具体的相続分でなく、法定相続分(または指定相続分)による。

904-3条。特別受益や寄与分を考慮しない。

2 例外

(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年期間経過満了前6カ月以内に、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に合った場合において、当該事由消滅時から6カ月経過前に、当該相続人が家裁に遺産分割請求をしたとき。

第4・2 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

1 共有物の全部又は一部が相続財産に属する場合、その持分について遺産分割すべきときは共有分割訴訟はできない。

2 相続開始から10年経過したときは、裁判分割で遺産共有持分の分割も可能とした(258条の2)。

- 3 当該共有物の持分について、遺産分割の請求があった場合において、相続人が異議の申出をしたときは、裁判分割できない。

第4・3 不明相続人の不動産の持分取得・持分譲渡

- ・ 持分取得につき、262-2条3項
- ・ 持分譲渡の権限付与につき、262-3条2項
⇒ 共有者（相続人を含む）は、相続開始から10年経過したときに限り、通常共有と同様の手続きで、持分取得・譲渡制度により、所在不明共有者との共有関係を解消できるとされた

3. 不動産登記法の改正

所有者不明土地の主要な発生原因

＝ 相続登記の未了 66%、住所変更登記等の未了 34%

第1：相続登記未了への対応

- 1 相続登記の申請の義務化、義務違反に対する過料の制裁
- 2 申請義務に実効性確保のための環境整備策の導入
相続人の申告登記、所有不動産記録証明制度の新設
- 3 所有権の登記名義人の死亡情報につき符号の表示制度の新設

第1：1 相続登記の申請義務の義務化、義務違反への過料の制裁

- 1 基本的義務相続
相続・遺贈により不動産を取得した相続人は、自己のため相続の開始を知った日から、3年以内に相続登記の申請をしなければならない。不登法76条1項
- 2 法定相続分登記後、遺産分割成立時の追加義務
法定相続分での相続登記をした後、遺産分割が成立し、法定相続分を超えて取得した場合、遺産分割の日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。76条2項
- 3 義務違反に対する制裁
正当な理由がないのに登記申請義務に違反した場合10万円以下の過料（164条1項）。

第1：2 申請義務の実効性確保のための環境整備策の導入

(1) 相続人申告登記

- i 相続登記等を申請する義務を負う者が、登記官に対し、①所有権の登記名義人につき相続が開始した旨と、②自らがその相続人である旨申出をしたときは、登記官において、申出をした相続人の氏名、住所等を職権で所有権の登記に付する。不登法76条-3第1項、第3項
申請義務の履行期間内に当該申出をした者は、当該履行義務を履行したものとみなされる（同2項）。
- ii その後遺産分割が成立し、法定相続分以上の取得した相続人は、遺産分割成立の日から3年以内に、所有権移転登記の申請をしなければならない。同4項
- iii 相続人申告登記は、相続等による権利移転を公示するものでなく、登記名義人に相続が開始したこと及び当該法定相続人とみられる者を報告的に公示するにとどまり、法定単純承認に該当しないとされる

(2) 所有不動産記録証明制度の新設

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を一覧的にリスト化し、証明する制度

相続登記の申請の義務化にともない、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、相続登記申請にあたっての当事者の手続的負担を軽減し、登記漏れを防ぐ。

119-2条

第1：3 所有権の登記名義人の死亡情報につき符号の表示制度の新設

登記官が、他の公的機関（住基ネット等）から取得した死亡情報に基づき、不動産登記に死亡の事実を符合により表示する制度。

⇒登記簿から、登記名義人死亡、相続発生的事実が確認できる。76条—4。

第2:不動産登記制度の公示機能を高めるための観点等からの改正

- 1 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
73—2条 公布後3年以内の施行⇒令和6年4月1日
- 2 形骸化した登記の抹消手続の簡略化
- 3 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
- 4 登記簿附属書類の閲覧制度の見直し
形骸化した登記の抹消手続の簡略化
(1) 買戻し特約の登記 69条—2
10年の経過により、登記権利者は単独で抹消登記手続申請ができる。
(2) 存続期間が既に満了している地上権等の登記
登記された権利の存続期間が満了している地上権等（質権、賃借権等）の権利に関する登記につき、不登法70条1項に基づく手続より負担の少ない調査方法（法務省令による）で所在が判明しないときは、登記権利者は単独で登記の抹消を申請できる（70条2項）。
(3) 解散した法人の担保権に関する登記につき、清算人の所在が判明しない場合
一定の期間の経過（弁済期から30年、解散日から30年）を要件に、登記権利者（所有権の登記名義人）が単独で簡易に登記の抹消ができる（70条の2）。

第3:その他改正

- 1 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
不登法119条6項は、登記官は住所等が明らかにされることにより生命・身体に危害が及ぶおそれがある者として法務省令で定める場合、登記事項証明書等に住所に代わる事項を記録することとされる。
- 2 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し
図面以外の附属書類の閲覧については、利害関係との要件を正当な理由に変更した。不登法121条。

4. 相続土地国庫帰属法の制定

第1 背景

土地利用のニーズの低下により、土地を相続したものの、手放したいと考える人の増加。相続を契機に、望まない土地を取得した所有者の負担感が増し、管理の不全化を招いている。

第2 概要

所有者不明土地の発生を抑制するため、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が土地を手放して国庫に帰属させることを可能にする制度。

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恐れを考慮して一定の要件を設定し、法務大臣の要件審査を経て、承認を受けた者は、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を納付する。これにより、土地の所有権が国庫に帰属する。

第3 基本的要件

法定される類型に該当する土地は、国庫帰属を認めない一方、類型に当たらない土地は、国庫帰属を承認しなければならない。

- 1 却下事由に該当する土地
(1) 建物の存する土地
(2) 担保権または使用権等が設定されている土地

- (3) 通路その他他人による使用が予定されている土地として政令で定めるものが含まれる土地
- (4) 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所有権の存否帰属等につき争いがある土地

2 不承認事由に該当する要件

通常の管理又は処分をするにあたり、過分の費用や労力を要する土地の類型を定めた。

- (1) 崖のある土地のうち、通常の管理に過分の費用・労力を要するもの。
- (2) 管理処分を阻害する有体物が地上に存在する場合
- (3) 管理処分上除去すべき有体物が地下に存する土地
- (4) 争訟によらなければ通常の管理処分ができない土地

(講演を拝聴しての感想)

民法は人と人とのかかわりを正す制度、を一つの拠り所になっている私には、民法改正の狙いは高齢化と云う、今迄存在していなかった社会現象から発生した改正だろうという理解でしか捉えきれませんでした。只、ご講演後に参加者から、自分達分譲マンションの住民にこの制度がどのような形で捉えるべきかの意見があり、近々標準管理規約に盛り込められるかを待つことではないかの意見等で納得感を得た想いが致しました。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内

TEL / 072-655-2755 (直通)

FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2023年5月12日(金)19時から
男女共生センターロース WAM 会議室にて行う予定です。**