# 不動産管理・相続実務の新制度について ~令和5年4月に施行される所有者不明関連法の解説~

法務省民事局民事第二課長藤田 正人

# 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

- 民法等の一部を改正する法律 (今和3年法律第24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 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立 同月28日公布

### 【両法律の概要】

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

## 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(発生予防)

- ① 相続登記の申請義務化
  - ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減 策・環境整備策をパッケージで併せて導入
  - ② 住所等の変更登記の申請義務化
    - ・ 他の公的機関(住基ネット等)から取得した 情報に基づき、登記官が職権的に変更登記を する方策を併せて導入

〔公布後 5 年を超えない範囲内で政令で定める日〕 ※今後、政令を制定

(①につき)

令和6年4月1日施行

# 土地・建物等の利用に関する民法 の見直し(利用の円滑化)

- ① 財産管理制度の見直し
  - 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設
- ② 共有制度の見直し
- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化
- ③ 相隣関係規定の見直し
  - ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備
- ④ 相続制度の見直し
  - ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

### 土地を手放すための制度 の創設(発生予防)

○ 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

令和5年4月1日施行

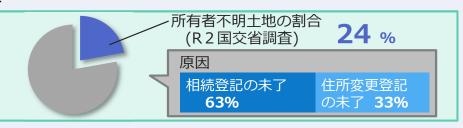
令和5年4月27日施行

## 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

#### 課題

#### 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



### 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。
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 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
- ⇒ 十地が管理不全化し、隣接する十地への悪影響が発生 など
- ▶ 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

#### 政府方針

○ 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R4.5.27 関係閣僚会議決定)

「令和5年以降の施行に向けて、新制度の内容や遺産分割の重要性、令和4年度から拡充された相続登記の免税措置等について国民に十分かつ丁寧な周知を図るとともに、政省令等事項や具体の運用を速やかに定める。」

○ 骨太の方針2022 (R4.6.7 閣議決定)

「空き家等の利活用や基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。」



困難となっている例

### 土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産 管理人は、人単位で財産全般を管理 する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されないことによって危険な状態になることもある

#### ○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

財産管理制度の見直し

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
  - ※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任(裁判所の許可があれば売却も可)
- ⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。
- 管理不全土地・建物の管理制度の創設
- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害される おそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
  - ⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

### 不明共有者がいる場合への対応

▶ 不明共有者がいる場合には、利用に 関する共有者間の意思決定や持分の 集約が困難

### ○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

共有制度の見直し

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の 同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、 不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
  - ⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることが可能になる。

### 遺産分割長期未了状態への対応

▶ 長期間放置された後の遺産分割では 具体的相続分に関する証拠等が散逸 し、共有状態の解消が困難

### ○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

相続制度の見直し

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

### 隣地等の利用・管理の円滑化

▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

### ○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

相隣関係規定の見直し

ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する 権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。

⇒ ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進する。



# 越境した竹木の枝の切取り

### 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(現民法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233 II)

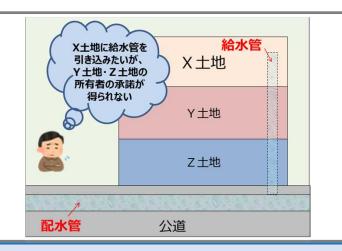
- →竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。
- →越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行(民事執行法 171 I・IV)が可能。



# ライフラインの設備の設置・使用権①

### 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、現行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る。
- ← 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<mark>償金の支払義務の有無などのルールが不明確で、不当な</mark> 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(例:上図の「Z土地」での給水管の設置)。
- ※ 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) 設備使用権(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(例:上図の「Y·Z土地」にも接続可能な給水管が既に設置されている場合)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・使用権がある場合も、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、隣地使用権の規律が準用される(新民法213の2 IV・V)。

# ライフラインの設備の設置・使用権②

### 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(②)、その目的、場所及び方法を他の土地・設備の所有者(④)に通知(⑤)しなければならない(新民法213の2Ⅲ)。
- ⑦ 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権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)。
- ① 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2Ⅲ)。 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。
- ② 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2 IV、209 IV)
  - ⇒ 償金は一括払い

(例) 他の十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することが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2 V)
  - ⇒ 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<mark>実損害</mark>であり、②については<mark>設備設置部分の使用料相当額</mark>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3 I 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2 VI)

- (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2 VII)

### 所有者不明土地対策のための筆界認定に関する表示登記の運用見直し

### 概要

隣地の所有者が不明な土地や共有者(相続人)が多数存在する土地等(隣地所有者の筆界確認情報※1を得ることが困難な土地) について、取引に必要な登記手続※2を円滑に行うことを可能とするため、

申請人の負担軽減 を図りつつ、筆界認定の適正性を確保する新たな運用を令和4年度から開始 (今和4年4月14日付け 通達発出)

- ※1 「筆界確認情報」とは、申請者と隣地の所有者とが筆界の位置を確認して互いの認識が一致したときに、その確認結果を書面等に記録したもの
- ※2 R3年中の地積更正・分筆の登記申請件数は、年間約80万件・約170万筆

### これまでの取扱いと課題

- ✓ 土地取引の際には、土地を測量した上で、 登記簿上の地積を修正する「地積更正の登記」 や土地を分割する「分筆の登記」が行われるこ とが多い。
- ✓ この登記を行うためには、対象十地の区画を 把握するため、**隣地との筆界の認定が必要**。
- ※筆界は、土地間の公的な境(所有権境と異なる)
- ✓ これまでの実務では、筆界の認定の ための有力な証拠として申請人が隣地所 有者との間で取り交わした筆界確認情報

(筆界確認書) を申請書に添付している

(印鑑証明書の添付を求める場合もある。)。

✔ 他方で、近年、所有者不明土地の増加や、隣 人関係の希薄化に伴い、**隣地所有者から筆界確認** 情報を得ることが困難なケースが増加。

> 取引の前提である登記が進まず、 土地取引の阻害要因となっていた。

### 今回の運用見直しのポイント

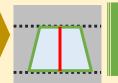
- 登記官の調査によって筆界が明確と認められる場合(精度の高い地図 **隣地所有者不明** ... がある場合等) には、筆界確認情報の提供を求めないこととする。
- 相続人全員ではなく、相続人のうち現に占有する者のみで足りると するなど、筆界確認情報を求める範囲を必要最小限にする。
- ③ 印 鑑 証 明 書 · · · 隣地所有者の押印や印鑑証明書の添付は求めないこととする。
- 筆界確認の重要性は従来と変わらないから、申請人の負担を軽減しつ 適正性は確保・・・ つも、登記官の必要な調査により筆界認定の適正性は十分確保する。

筆界確認情報を重視した筆界認定

⇒ 従来は筆界確認情報に重きが置かれていた筆界の認定を、現地調査の権限や登記所 保管資料を活用して、登記官がより積極的に行う。

✓ 法務局の取扱要領の改訂等 を経て、令和4年10月3日 から、全国全ての法務局に おいて運用を開始





〔運用見直し後〕

現地調査や既存資料を活かした 登記官による積極的な筆界認定

### 見直しの効果

#### 従前

[①筆界確認情報が得られない場合や、②隣地に多数の共有者(共 有者)が存在し、筆界確認情報を得ることが困難な場合]

- ① 登記が円滑に進まないため、取引を断念・躊躇する
- ② 訴訟等による筆界確定を要する(手間と時間がかか る)といった対応を要する。

### 見直し後

これまで登記が困難であった事案についても、円滑な 登記手続が容易となり、円滑な土地取引が実現



# 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

#### 問題の所在

- 1. 現行法上は、共有物に<mark>軽微な変更</mark>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**(現民法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。

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理(最 の種		根拠条文	同意要件	
変更(軽微以外)		民251 I	共有者全員	
管理 (広義)	変更 (軽微)	民251 I •252 I	持分の	
	管理 (狭義)	民252 I	過半数	
保存		民252 V	共有者単独	

### 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252Ⅳ)。
  - (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。

# 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

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P8参照

- 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252 II ②)。
- ※ 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 (P10) 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

・申立て・証拠提出

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

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 ・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 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、<mark>決定ができない</mark>。

#### 改正法

「管理」の範囲の拡大・明確化については、P8参照

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251 II)。
- 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252 II ①)。
- ※ 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

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

#### 【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、裁判所に対し、登記簿上共有者の氏名等や所在が不明であるだけではなく、住民票調査など必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明であることを証明することが必要

#### 【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 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)。

# 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

#### 問題の所在

【現行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、現行法では対応 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 2 Ⅲ)

#### 【所在等不明の意味】

申立人において、登記簿のほかに、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

異議届出期間等の公告・ 登記簿上の共有者への通知 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

取得の裁判

#### 【管轄裁判所】

不動産の 所在地の 地方裁判所

#### 【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

#### 【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

#### 【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

- 共有物分割や持分取得制度(→P11)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 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接分した額の供託

C持分の譲渡権限を Aに付与する裁判

A・B→第三者 土地全体を売却

- ・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

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

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①

### 現行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、現行法上、 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る。

#### 【不在者財産管理人】(民法25 I)

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

#### 【相続財産管理人】 (現民法952 I )

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

#### 【清算人】(会社法478Ⅱ)

法人が解散した(みなし解散を含む)が、清算人となる者がない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

#### 問題の所在

現行の財産管理制度は、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。
  - ・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・建物のみ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
- ○共有地における不明共有者以外の共有者 13

# 所有者不明土地・建物管理制度②

#### 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、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。
- ○所有者が法人でない社団である場合
- …代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。
  - ※事案に応じて現地調査が求められる。

### 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8∨)。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、<mark>裁判所の許可</mark>を得て、対象財産の<mark>処分</mark>(売却、建物の取壊しなど)をすることも可能(新 民法264の3 II、264の8 V)。 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8 V)
- 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7 I・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90㎞、XVI)。

#### 手続の流れ

#### 申立て・証拠提出

#### 異議届出期間の 公告

#### 管理命令の発令・ 管理人の選任

### 管理人による 管理

#### 職務の終了 (管理命令の取消)

- 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
- ・1 か月以上の 異議届出期間等 を定めて、公告
- ・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

- 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

14

# 管理不全土地・建物管理制度①

#### 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

現行民法では、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適当**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

# 管理不全土地・建物管理制度②

### 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)

- ○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

【管理人が行う管理行為の例】

- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全十地・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 (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91 V、X)。

### 手続の流れ

#### 申立て・証拠提出

所有者の陳述の聴取

#### 管理命令の発令・ 管理人の選任

管理人による管理

職務の終了 (管理命令の取消)

- 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
- ・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
- 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、91VIII)、 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

- 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、管理命令を取消し

16

# 財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、 適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。(※1)

		管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
	管理の対象	管轄裁判所	公告	所有者の 陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割 への参加の 可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の 住所地・居住地 の家庭裁判所	_				裁判所の許可	0
所有者不明 土地管理制度	個々の所有者不明 土地(土地にある 動産を含む。)	土地の所在地の 地方裁判所	0		0	0	裁判所の許可	×
管理不全土地 管理制度	個々の管理不全 土地(土地にある 動産を含む。)	土地の所在地の 地方裁判所	_	○ (※2)	I	I	所有者の同意 + 裁判所の許可	×

- (※1)表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者がない旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる(新表題部所有者不明土地法32 I)。
- (※2)管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、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は、これを不要としている(新非訟法91Ⅲ①)。

# 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。
- 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。

#### ★土地問題に関する国民の意識調査

土地所有に対する負担感

負担を感じたことがある又は感じると思う 約42%

#### ★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に 帰属させる制度の利用を希望する世帯

約20%

- 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て、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)。
  - 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 (1)土地の要件

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(帰属法101) ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料の納付も必要。
- 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12 I)
  - それ以外の十地

# 財務大臣が管理・処分(国有財産法6)

#### 手続イメージ



承認申請

#### 【申請権者】

相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る) により土地を取得した者

※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あ

※申請時に測量の実施や境界確認書の提出は不要(十 地の範囲を示せば足りる)とする方向で検討中

法務大臣(法務局) による

### 要件審査・承認

- 実地調査権限あり
- 国有財産の管理担当部局等に調査への協力 を求めることができる
- 運用において、国や地方公共団体に対して、 承認申請があった旨を情報提供し、土地の 寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

申請者が10年分の 十地管理費相当額の 負担金を納付



玉 厙 帰 属

# 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)

- ・単独所有の十地 → 相続等により土地の全部又は一部を取得した者(具体例①、②)
- ・共有に属する十地 → 相続等により十地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者(具体例③、④)

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(具体例⑤)

### 具体例

① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

単独所有

共有

父Xから子Aが相続により土地を取得 父X

単独所有



#### ② 相続等により所有権の一部を取得した者

父Xから子A・子Bが購入し、子Bが子Aの持分を相続により取得

Bの持分1/2













申請可

単独所有 (うち相続1/2)

③ 相続等により共有持分の全部を取得した共有者

父Xから子A、Bが相続により土地を取得



#### ④ 相続等により共有持分の一部を取得した共有者

第三者Yから父X、子Aが購入し、父Xの持分を子A、Bが相続により取得





単独所有







申請可 相続により取 得した持分を 有するため 相続

子B 申請可





Aの持分3/4(う5相続1/4) Bの持分1/4 (相続)

⑤ 相続等以外の原因により共有持分を取得した共有者

第三者Yから父X、法人Zが土地を購入し、父Xの持分を子Aが相続により取得







Zの持分1/2











Aの持分1/2

しないが、子Aと共同 申請することにより申 請可能

Aの持分1/2 (相続) Zの持分1/2

申請可 本来申請権限を有

19

# 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)

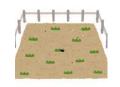
法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない(帰属法 5 I、**帰属政令 3**)。

- 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<mark>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</mark>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
- 〇土砂崩落、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)
- 〇<u>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</u> 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
- 〇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)

### 負担金算定の具体例

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)

(例) 100㎡ 200㎡

約55万円 約80万円

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)

(例) 500㎡ 約72万円 1,000㎡ 約110万円

③ 森林

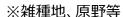


面積に応じ算定(注2)

(例) 1,500㎡ 約 3,000㎡ 約

約27万円 約30万円

4 その他





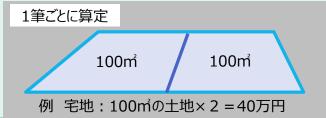
面積にかかわらず、20万円

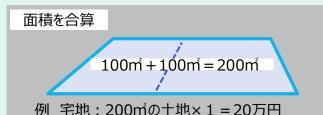
注1:都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。 注2:面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

#### 負担金計算の特例

承認申請者は法務大臣に対して、隣接する2筆以上の土地について、一つの土地とみなして、 負担金の額を算定することを申し出ることができる(帰属政令5)。

例 隣接する2筆の土地を申請する場合 (例:市街化区域外の宅地)





# 相続に関する不動 産登記情報の更新 を図る方策

【背景】登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ① 登記名義人の相続人が分からないため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
- ② 登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘がある。

#### R6.4.1施行

#### R8.4までに施行

### ①相続登記の申請を義務化

- 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(正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり)。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境 整備策をパッケージで導入する。

### ②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関(住基ネットなど)から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する(符号で表示)。
  - ⇒ 登記で登記名義人の死亡の有無の 確認が可能になる。

# 登記の手続的な負担 (資料収集等) を軽減

R6.4.1施行

### 相続人申告登記の新設

・ 相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

(単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税)

- ⇒ 相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。
- ※ 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する (持分は登記されない報告的登記)

### 登記手続の 費用負担を軽減

#### 既施行

登録免許税の負担軽減 策の導入 (参考)

R 4年度税制改正の大綱

- ①相続登記の登録免許税の免 税措置の延長・拡充
- ⇒ 100万円以下の全国の土 地が対象になる。
- ②改正不登法により創設された職権登記(相続人申告登記、住所等変更登記等)への非課税措置の導入

### 登記漏れの防止

R8.4までに施行

所有不動産記録証明 制度の新設

- ・特定の者が名義人と なっている不動産の一覧 を証明書として発行
- ⇒ 相続登記が必要な 不動産の把握が容易に なる。
- ※ 自己所有不動産の一般的 確認方法としても利用可能

# 地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する 周知・啓発を要請

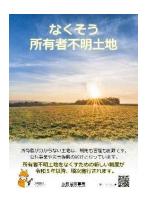
など

\* 地方公共団体の作成 する相続発生時に必要 な手続のチェックリストに 相続登記の申請を追加 するよう要請

22

#### 所有者不明土地の解消に関するポスター(3種)







相続登記に係る 登録免許税の 免税措置ポスター



## パンフレット



相続登記義務化に係るフライヤー



・法務省ホームページ「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・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)」 \_\_\_\_\_\_\_



・法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記 ~相続登記・遺産分割を進めましょう~」 \_\_\_\_\_\_





・法務省ホームページ「相続土地国庫帰属制度について」

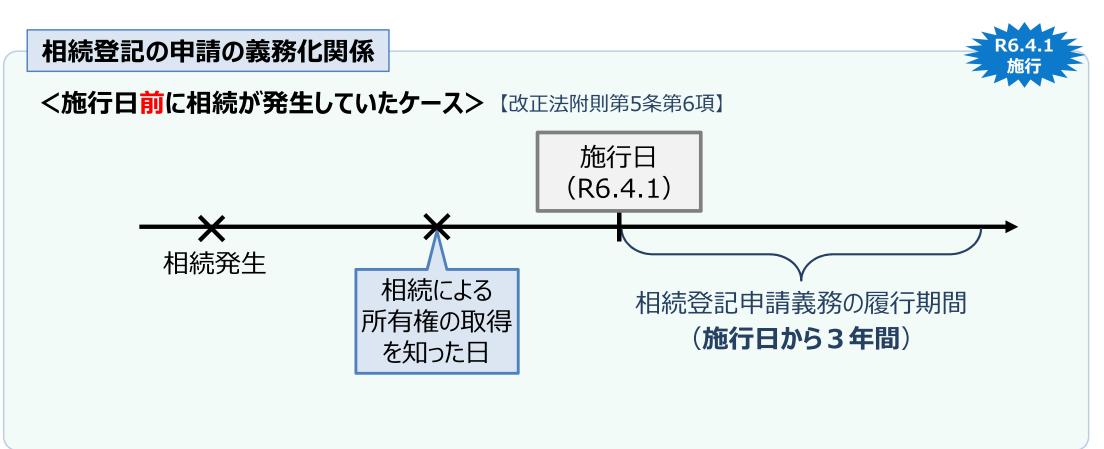




# 相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

### (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。



# 令和4年度税制改正の大綱の概要(所有者不明土地関係)

#### 所有者不明土地等対策としての登録免許税の特例

#### 🛈 現行措置(租特法第84条の2の3)の延長・拡充

現行① 相続により土地を取得した方(B)が相続登記をしないで 現行② <u>市街化区域外の土地</u>で市町村の行政目的のため相続 死亡した場合のその方(B)への相続登記 登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定



該当する場合は登録免許税を免税

現行② <u>市街化区域外の土地</u>で市町村の行政目的のため相続登記の促進を特に図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地のうち、不動産の価額が10万円以下の土地に係る相続登記(租特法第84条の2の3第2項)



該当する場合は登録免許税を免税

(拡充) 撤廃

(拡充) **100 万円**(3引上げ

② これまで相続登記の促進に効果を上げてきた①②の措置の適用期限が令和4年3月末までであった。



適用期限を3年間延長(令和7年3月末まで)

措置の拡充の拡充の

(デ) 市街化区域内に所在する土地であっても、相続登記がされずに放置されている実態があった。



適用対象となる土地に、 市街化区域内の土地を加える

② 10万円を超える価額の土地であっても、相続登記がされずに放置されている実態があった。



適用対象となる土地の上限価額について、 10万円から100万円へ引上げ

### ② 改正不動産登記法により創設された新たな職権登記に係る措置の導入

(デ 相続人申告登記や、職権による住所等変更登記といった 新たな職権登記は、登記の義務化等に伴う環境整備策とし て創設されたものである。



**新たな職権登記については、** いずれも<u>非課税</u>と整理

# 相続登記の申請の義務化と過料について



### ○ 過料とは

- ・ 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

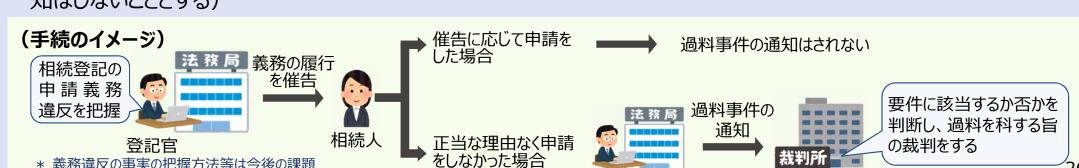
- 個別の事情によっては、登記申請義務の履行期間内(3年以内)に必要な登記の申請をすることが難しいことも 想定されることから、登記申請を怠ったことについて「正当な理由」がない場合に限って過料に処することとする
  - ▶ 個別事情を丁寧に酌む運用を行うため、「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化 する予定

#### 【「正当な理由」があると考えられる例】

①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケース、③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケース など



▶ 過料を科する際の具体的な手続についても、事前に義務の履行を催告することとするなど、公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定する予定(履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしないこととする)



# 相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について



#### 【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。

新第76条の2】

○ 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】

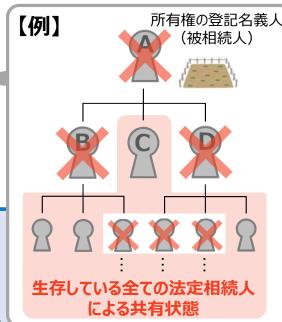
#### 【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ<u>全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得</u> (共有) した状態となる
- 現行法の下でも、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で、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)



# 具体的相続分による遺産分割の時的限界①

### 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**、長期間放置をしてい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)

#### 【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(※)が相続人に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を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

- 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

# 具体的相続分による遺産分割の時的限界②(経過措置)

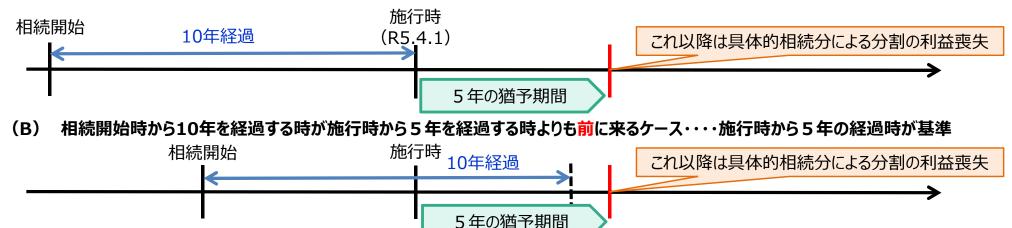
### 改正法の施行日前に相続が開始した場合の遺産分割の取扱い

- 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。

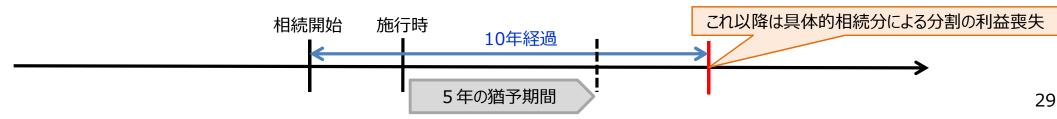
【相続開始時から10年を経過していても、具体的相続分により分割する場合】

- 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、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にあった場合に、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。

#### (A) 施行時に相続開始から既に10年が経過しているケース・・・施行時から5年の経過時が基準



(C) 相続開始時から10年を経過する時が施行時から5年を経過する時よりも後に来るケース・・・相続開始時から10年の経過時が基準



# 所有不動産記録証明制度について



## 【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。30

# 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



## 【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。





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】

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。

#### (手続のイメージ)

住基ネットなど

死亡情報 を取得 (※1)

> 死亡の有無について 所要の確認を実施 (戸籍の確認等)

死亡の事実が 認められる場合(※2)



所有権の登記 名義人について 死亡を示す符号 を表示

不動産登記 情報システム

(※2)条文上は「権利能力を有しないこと」とされているが、差し当 たり、法務省令で必要性の高い自然人を対象とすることとする予定 21

(※1) 住基ネットについては、所有権の登記名義人の 住所等の変更情報を取得する仕組みの中で、死亡情 報も取得することが可能であるため、この仕組みを活用す ることを想定

# 法務省ホームページでは 様々な資料を掲載しています。 是非チェックしてみてください!

新制度については こちら!

「法務省 所有者不明」 で検索してもOK 相続登記の手続についてはこちら!

「あなたと家族をつなぐ 相続登記」で検索してもOK 相続土地国庫帰属 制度については こちら!

「法務省 国庫帰属」 <u>で検</u>索してもOK







# 今後とも、 よろしくお願いします!

新制度に関するお問合せ先

法務省民事局民事第二課

☎03-3580-4111