

令和6年7月4日

中部地区土地政策推進連携協議会 令和6年度土地政策研修

令和3年民法・不動産登記法の改正、 相続土地国庫帰属法

～所有者不明土地の解消に向けた法務局の取組～

名古屋法務局不動産登記部門

表示登記専門官



佐々木 拓
寺賀 良和



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

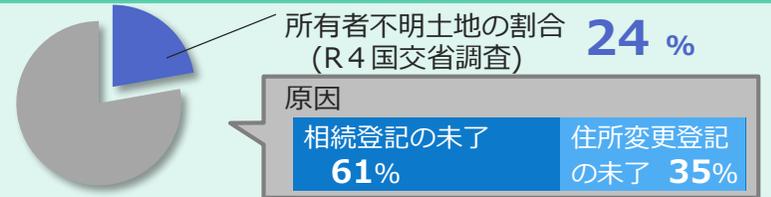
【民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要】

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**
- ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土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（R5.6.6 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月から施行された相続土地国庫帰属制度、改正された民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等について、…**国民への周知を徹底するとともに、法務局…の更なる体制整備を図る。**」
 - ▶「来年4月から施行される相続登記の申請義務化を始めとする不動産登記情報を最新化させる新制度について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する。**また、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局の体制整備や予算の確保に努める。**」
 - 骨太の方針2023（R5.6.16 閣議決定）
 - ▶「**基本方針等に基づき、…法務局地図作成等注を含む所有者不明土地等対策を進める…**」
- 注「令和3年改正民事基本法制による相続登記の申請義務化等に向けた**国民への周知・広報、相談体制の強化を始めとする対応強化等。**

所有者不明土地問題に対する法務省のこれまでの取組状況

① 相続登記の促進

✓ 市町村等と連携した周知広報

広報用リーフレットを作成し、**8割以上**の市町村窓口で死亡届受理時に配布等

✓ 法定相続情報証明制度

登記官が法定相続人の一覧図を証明する制度を創設 (H29.5.29～)

→ R3年度実績：**約138万通**

✓ 登録免許税の免税措置

以下の土地について登録免許税を免除

- ① 数次にわたる相続を経ても登記が放置されている土地 (H30.4.1～)
- ② 不動産の価額が一定の額以下の土地 (H30.11.15～、R4.4.1に適用対象拡充)

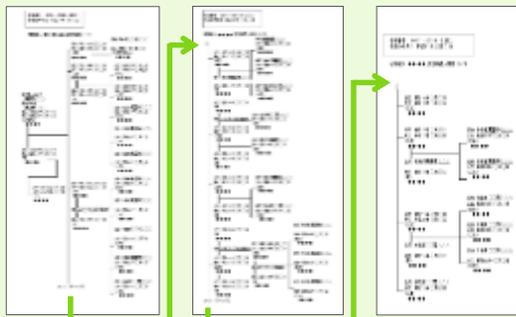
→ R3年度実績：①**約1万件** ②**約14万件**

② 長期相続登記等未了土地への対応

✓ 長期相続登記等未了土地の解消事業

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が法定相続人を探索する制度を創設 (H30.11.15～)

→ R4.9.30現在、**約26.3万筆**の土地について、長期相続登記等未了土地の登記と法定相続人情報 (下図) の備付けを完了



③ 表題部所有者不明土地への対応

* 表題部所有者不明土地とは…

歴史的経緯により、登記簿の表題部所有者欄の氏名・住所が正常でない土地

表題部 (土地の表示)	調整	空白	不動産番号	0000000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	特別区南都町一丁目			例「大字〇〇」、「A外〇名」など (平成20年10月14日)
①地番	②地目	③地積	〇〇〇	
101番	宅地			
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野 太郎			

✓ 表題部所有者不明土地の解消事業等

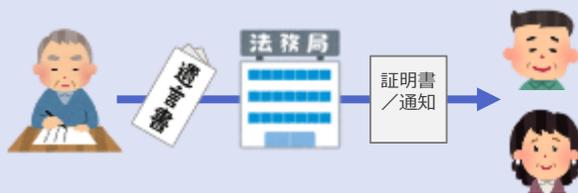
- ① 登記官が所有者を探索して、登記簿に反映する制度を創設 (R1.11.22～)
 - ② 所有者を特定できなかった土地につき、新たに財産管理制度を創設 (R2.11.1～)
- R4.9.30現在、**約2.9万筆**の土地について所有者の探索事業を開始

④ 遺言書保管制度

✓ 法務局における遺言書の保管制度の創設

自筆証書遺言に係る遺言書について、遺言者の申請に基づき、法務局が保管・管理する制度を創設 (R2.7.10～)

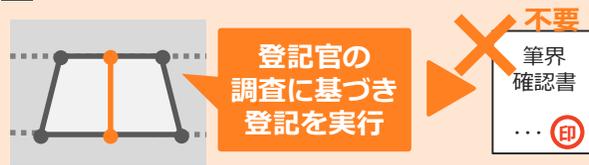
→ 累計実績：**約4万2千件** (～R4.9.30)



⑤ 隣地所有者不明土地への対応

✓ 隣地所有者の筆界確認がなくとも分筆登記等を行う仕組みの導入

土地の利用促進のため、土地取引に伴い必要となる分筆の登記等の円滑化が必要
→ 一定の要件の下、隣地所有者の筆界確認がなくとも、分筆の登記等を行う仕組みを導入 (R4.10.3～)



⑥ 民法関係の取組

✓ 財産管理制度に関する特例の創設

地方公共団体の長等に、不在者財産管理人等の選任申立権を付与 (H30.11.15～)
→ 累計実績：**200件** (H30.11～R3.12)

✓ 所有者不明私道への対応

私道所有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘

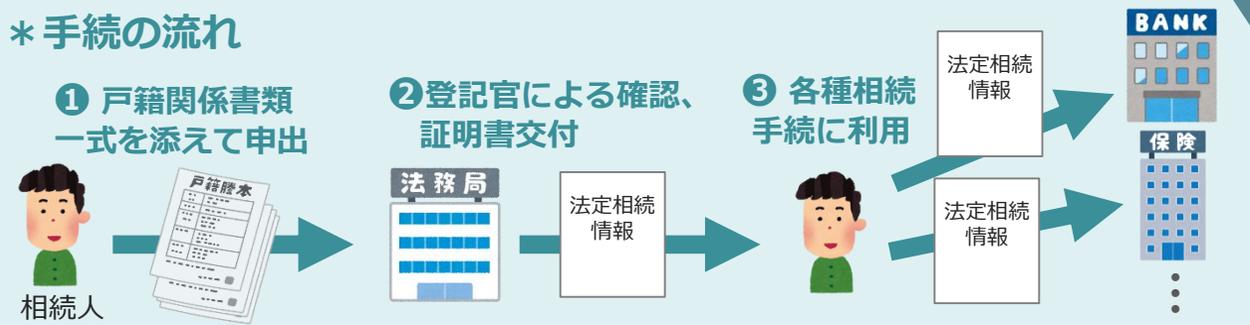
→ 「**所有者不明私道への対応ガイドライン (第2版)**」を取りまとめて周知

法定相続情報証明制度について

制度の概要

相続人によって作成された法定相続関係の一覧図について、**登記官**が、法律に適合していることを確認するとともに、その一覧図の写しを**証明書**の形で**相続人に交付**する制度（H29.5 創設）

* 手順の流れ



* メリット

- ✓ 相続人が各所に戸籍関係書類一式を何度も提出する手間を削減
- ✓ 相続手続を行う各機関（例：銀行など）の審査負担も大幅に軽減
- ✓ 登記所で証明書交付に際して登記手続を案内し、相続登記を促進

相続手続の負担軽減

相続登記の促進

* 利用状況

制度開始以降、堅調に利用が伸びており、ニーズを踏まえ利用対象手続の拡大にも取り組んでいる。

H29年度 約 34 万通

H30年度 約 69 万通

R1年度 約 92 万通

R2年度 約 112 万通

R3年度 約 138 万通

H29.5.29～ 制度創設

H30.4.1～ **相続税の申告**に拡大

R2.10.26～ **年金等手続**に拡大

* 証明書の見本

被相続人法務太郎法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
最後の本籍 ○県○郡○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 平成28年4月1日
法務太郎

住所 ○県○郡○町○34番地
出生 昭和45年6月7日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和47年9月5日
(長女)
相続花子

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和○年○月○日
(妻)
法務花子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号
出生 昭和50年11月27日
(養子)
登記進本

作成日：○年○月○日
作成者：○○士 ○○ ○○
(事務所：○市○町○番地)

見本

電子公印

相続登記に係る登録免許税の免税措置（所有者不明土地対策）

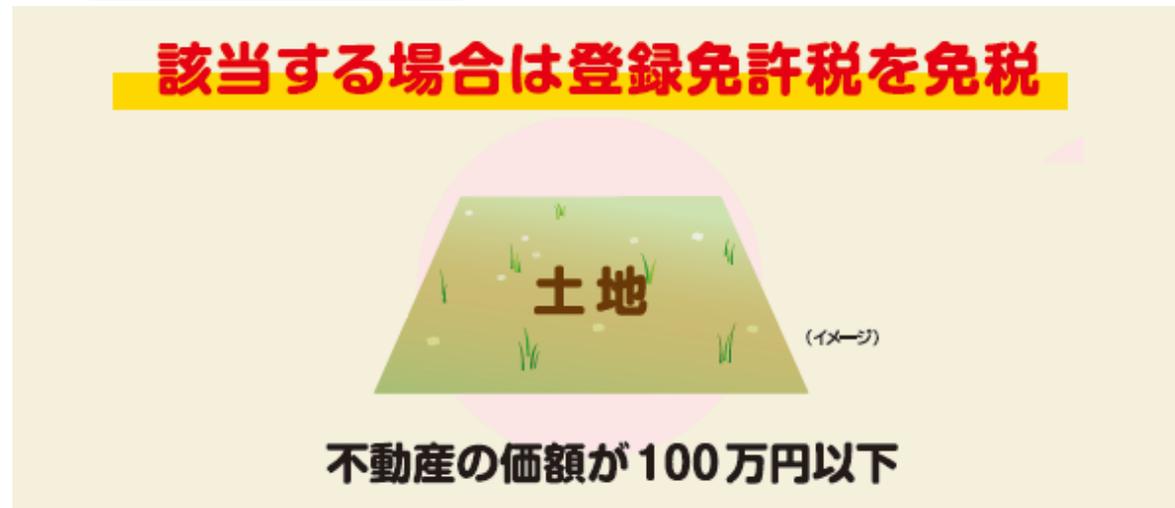
次の要件に該当する相続登記については、その申請に必要な登録免許税の免税措置が講じられている（租税特別措置法第84条の2の3）。

※令和4年4月1日から適用対象を拡充。免税期間：令和7年3月31日まで。

① 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記



② 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記



(参考) 免税措置の適用がない相続登記の申請に必要な登録免許税額は、不動産の価額×千分の四

遺言書保管制度について

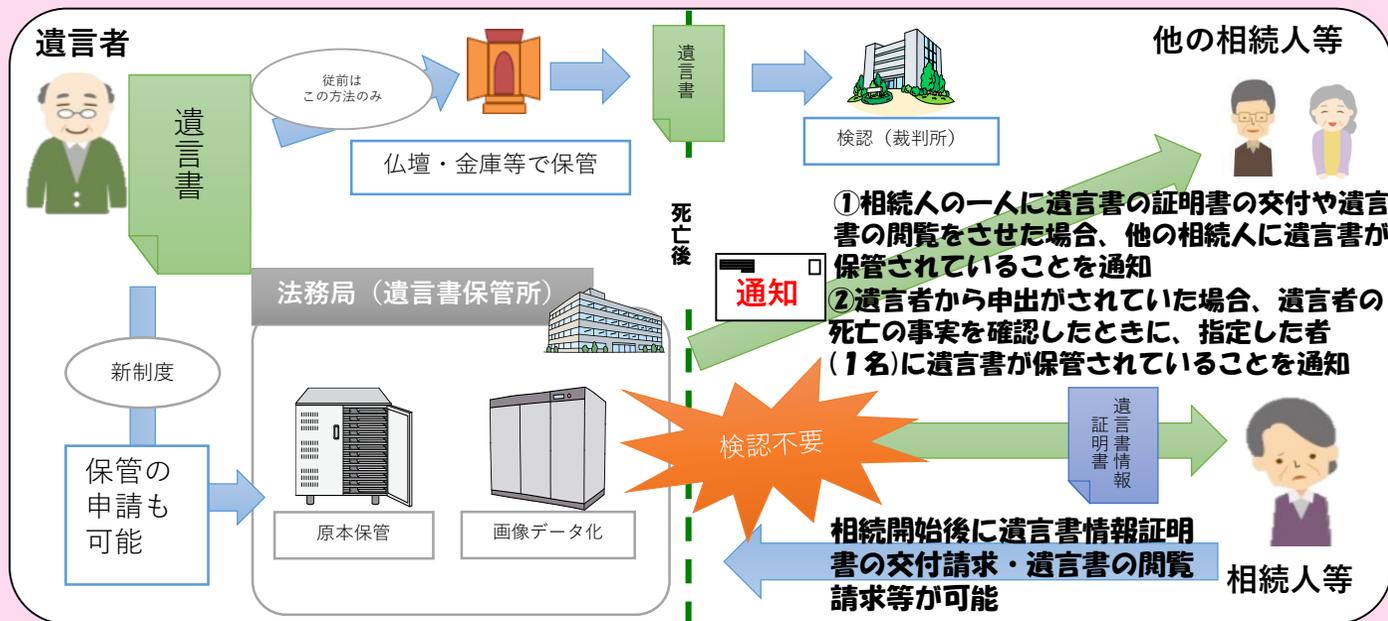
□ 制度概要

法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成30年法律第73号）
令和2年7月10日施行

自筆証書遺言に係る遺言書について、遺言者の申請に基づき、遺言書の原本とその画像情報を法務局（遺言書保管所）において保管・管理し、相続開始後（遺言者死亡後）は、その相続人等に対して、遺言書情報証明書（遺言書の画像情報等を用いた証明書）の交付や遺言書の閲覧対応等を行う制度

★ 本制度の特徴

- 保管された遺言書は、家庭裁判所による**検認が不要**である。
- 自筆証書遺言のメリット（自書さえできれば、他人の力を借りることなく作成でき、特別の費用もかからず、手軽かつ自由度が高い）を確保しつつ、**遺言書の紛失や破棄、遺言書に気づかないまま遺産分割がされるなどのリスクを軽減**できる。
- 相続人等への通知制度により、相続人等にとって、**遺言書の存在の把握が容易**になる。



★ 本制度を法務局で実施する効果

不動産登記制度を所管する法務局で実施することにより、**相続登記の促進**につながることを期待

□ 制度利用状況

全国312か所の遺言書保管所において、令和2年7月10日から令和4年3月31日までの間に、合計で**約33,000件**の遺言書の保管の申請がされている。

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**する新たな運用を示した通達を发出（令和4年4月14日付け）

※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 R2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

現状の取扱いと課題

- ✓ 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、対象土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）
- ✓ 現在の実務では、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**となっている。

見直しの効果

現状 [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。



通達発出による運用見直しのポイント

- ① **隣地所有者不明** ... 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。
- ② **相続人多数** ... 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。
- ✓ **適正性は確保** ... **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。
⇒ 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。

✓ 今回の通達発出と法務局の取扱要領の改訂等を経て、**令和4年10月3日**までに、全国の法務局で運用を開始

〔従来〕



筆界確認情報を重視した筆界認定

〔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**



表題部所有者不明土地解消事業の概要

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）
令和元年11月22日、令和2年11月1日段階施行

制度概要

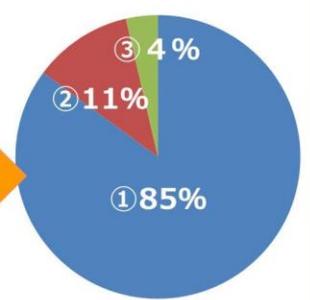
表題部所有者*1欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている表題部所有者不明土地*2について、
登記官が所有者の探索を行い、その結果を職権で登記する制度。全国の法務局で作業実施中。

（*1）表題部所有者・・・所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部の所有者欄に記録される所有者をいう。なお、当事者の申請により所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

（*2）表題部所有者不明土地・・・旧土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿の一元化作業後も引き継がれたことを原因とする**所有者不明土地の一つ**。全国約50万筆調査（平成29年9月～平成30年5月実施）の結果、**約1%**存在していることが判明。所有者調査の手掛かりがなく、**所有者の発見が特に困難であり、用地取得や民間取引の大きな阻害要因**。

表題部（土地の表示）		調製	除	白	不動産番号	○○○○○○○○○○○○○○○	
地図番号	除	白	筆界特定	除	白		
所在	特別区南都町一丁目					除	白
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付【登記の日付】			
101番	宅地	300	00	不詳 （平成20年10月14日）			
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎						

種類別の内訳



- （例）
- ① 住所の記載がない土地（単有・共有）
「A」
 - ② 字持地
「大字○○」
 - ③ 記名共有地
「A外○名」等

墓地、山林、畑等

事業の流れ

- ①対象土地の選定・開始公告
- 対象土地は、**事業実施主体（地方公共団体等）の要望**を聴取した上で選定
 - 職権で所有者等探索を開始
 - 探索を開始する旨の公告

- ②登記官による調査
- 実地調査
 - 立入調査
 - 公的資料や地域の土地に関する**歴史的な文献等の調査**
 - 占有者やその土地の経緯を知る**近隣住民等からの聴き取り調査**
 - 地方公共団体等に対する情報提供の求め
- ⇒ **所有者特定のため、広範囲にわたり調査実施**

- ③所有者等の特定・職権登記
- 所有者の特定に関する記録を作成し登記所に備付け
 - 特定した所有者等を表題部所有者として登記**
 - 所有者を特定できなかった場合は**登記すべき者がいない旨を登記**

- ★所有者等探索委員による調査
- 所有者探索に必要な知識や経験を有する者（専門資格者等）から任命された委員による調査を実施



- 所有者を特定できなかった場合
- ④裁判所による**管理命令**
- 利害関係人の申立てに基づき裁判所が管理者を選任
 - 管理者は裁判所の許可を得て**土地の売却も可能**
 - 売却代金は所有者のために供託

本事業の結果、所有者の発見が特に困難な土地の利活用が可能となる効果

法務局の表題部所有者不明土地解消事業による成果の例

広島県東広島市の事例

広島県東広島市が実施する道路整備事業の予定地区の一部に、表題部所有者不明土地（ため池）があり、東広島市からの要望に基づき広島法務局による表題部所有者不明土地解消事業が実施された結果、**土地所有者を特定することができ、広島県東広島市による用地取得が円滑に行われた。**

法務局事業による表題部所有者の特定

■ 広島法務局事業(令和2年3月30日 表題部所有者の特定)

所有者	共有地
-----	-----

解消前（表題部所有者は「共有地」）

● 法務局による解消事業の実施

1. 現地の特定（土地の位置の特定、利用状況の確認）
2. 表題部所有者の調査（資料の調査、関係者からの聞き取り等）
→調査結果から**表題部所有者が「〇〇区」（認可地縁団体）**と特定
3. 調査結果を踏まえた、登記官による所有者特定書の作成

東広島市の全面的な協力もあり、約3か月で表題部所有者が特定

所有者	共有地
広島県東広島市何某町何某何番地 〇〇区	
手続番号 第1234-5678-0001号	
令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年3月30日登記	

表題部所有者不明土地解消事業により所有者が特定



表題部所有者不明土地が解消された土地（ため池）

現地の状況

（赤線：表題部所有者不明土地 青点線：道路整備事業地区）

円滑・迅速な公共事業への寄与

上記以外にも、地方公共団体からの要望に基づき、全国の法務局・地方法務局において表題部所有者不明土地解消事業を実施し、円滑・迅速な公共事業の実施に寄与している。

長期相続登記等未了土地解消事業の概要

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）
平成30年11月15日施行

制度概要

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようにする制度。全国50局の全ての法務局で実施。

★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

政府方針（※）を踏まえた運用の見直し（令和4年4月1日開始）

（※）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）

① 民間事業者からの要望の受入れ

- ▶ 民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業等）を、要望受入れの対象とする

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

- ▶ 政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

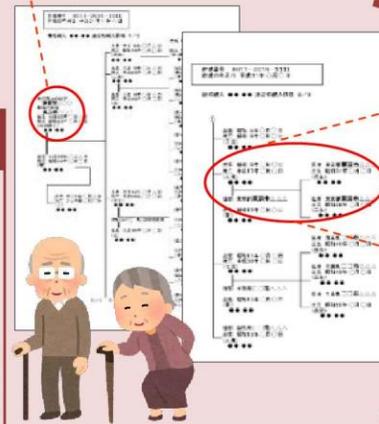
③ 事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

＜長期相続登記等未了土地＞



登記名義人 <法定相続人情報>



※法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

＜登記記録＞

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余白	作成番号 第6100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

手続の流れ

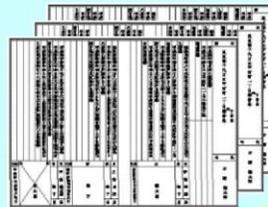
① 事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

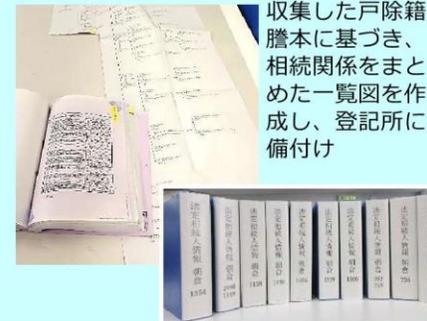
② 登記官による法定相続人の調査 （調査の一部は事業者へ委託）



＜戸籍の変遷＞
・明治19年式戸籍
・明治31年式戸籍
・大正4年式戸籍
・昭和23年式戸籍
・平成6年式戸籍

難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

③ 法定相続人情報の作成



収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け

④ 事業実施主体へ提供

復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます



朝倉市長への手交の様子
（出典：福岡法務局ホームページ）

長期相続登記等未了土地解消作業による成果

□ 具体例

★平成29年7月九州北部豪雨復旧・復興事業（福岡県朝倉市）

記録的豪雨の影響により市内各地で災害が発生した速やかに復旧工事を進めるため、朝倉市からの求めに応じ、**朝倉市の土地約2,000筆の土地**について、登記官が**800人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施した法定相続人情報の活用により所有者探索が大幅に省力化された

(自治体を実施した事例においては、)登記簿に明治時代の所有者しか記載されていなかったことから、所有者の把握に時間を要し、用地取得に**約10年要した**
(出典：平成29年6月所有者不明土地問題研究会中間整理)

→迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

相続人が最も多い土地では、1筆でおよそ**290人**もの相続人が存在



法定相続人情報の活用により、迅速な復旧工事が実現



<被災地域（志波地区）の復旧の様子>（出典：朝倉市）

★平成30年7月豪雨災害復旧事業（岡山県倉敷市）

甚大な被害が生じた真備地区^{まび}の**土地約1,600筆の土地**について、登記官が**700人を超える登記名義人の法定相続人の探索**を実施
→上記同様、法定相続人情報が迅速な復旧・復興作業の実施に寄与

<未政川復旧工事の様子>（出典：岡山県）



★復旧事業以外の各種公共事業においても活用

- 八丈町道路拡張事業（東京都）
- 開成駅前通り線周辺地区土地区画整理事業（神奈川県）
- 国道422号線道路改築事業（滋賀県）
- 仙台市海岸公園整備事業（宮城県） 等

□ 令和4年3月31日現在

全国50局の法務局において、合計で**登記名義人約85,000人分(約234,000筆分)**の法定相続人情報の備付けを完了し、事業実施主体へ提供

両法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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（相続土地国庫帰属法）

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

施行日等

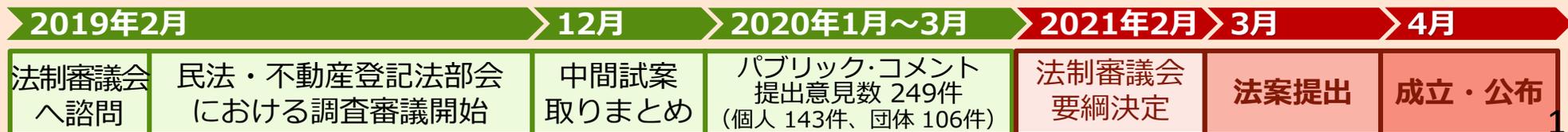
1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】



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

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。

R8.4までに施行

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

相続登記の申請の義務化と相続人申告登記について

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

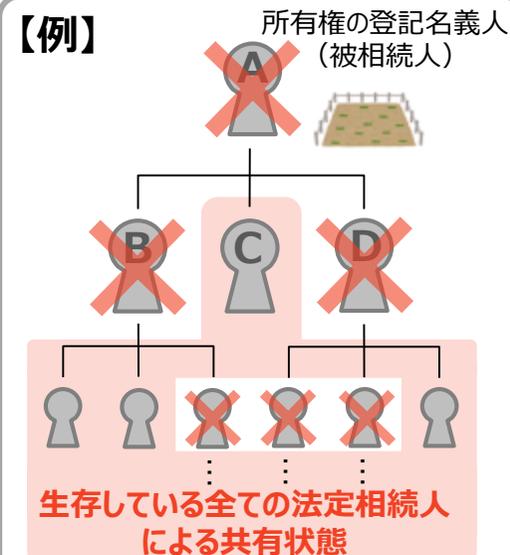
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【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
- 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）



【例】



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

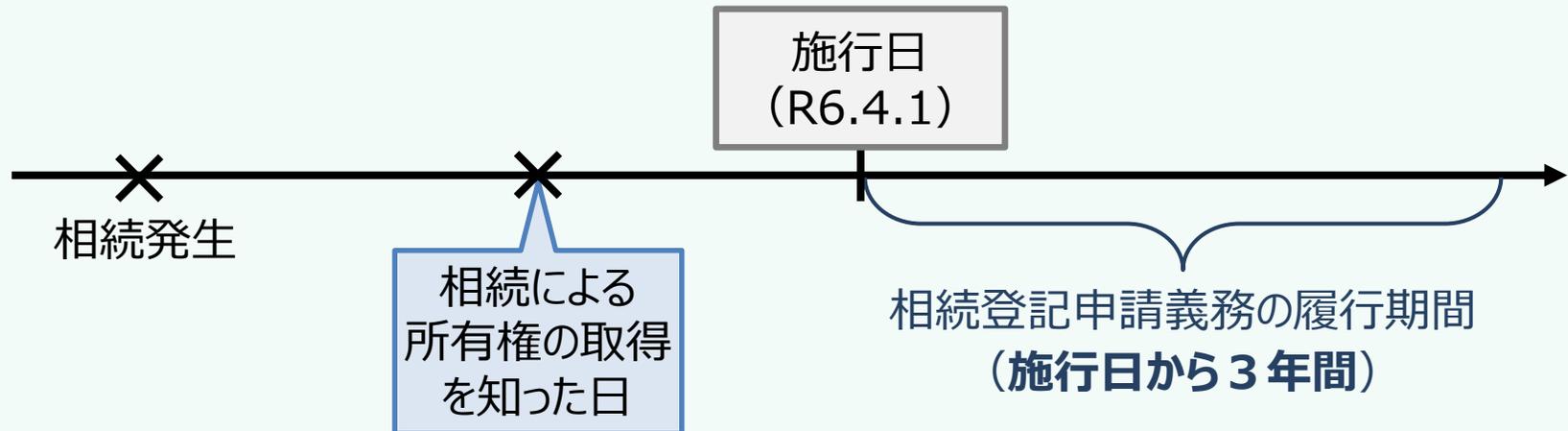
(基本的なルール)

- 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。

相続登記の申請の義務化関係

R6.4.1
施行

<施行日前に相続が発生していたケース> 【改正法附則第5条第6項】



相続登記の申請の義務化と過料について

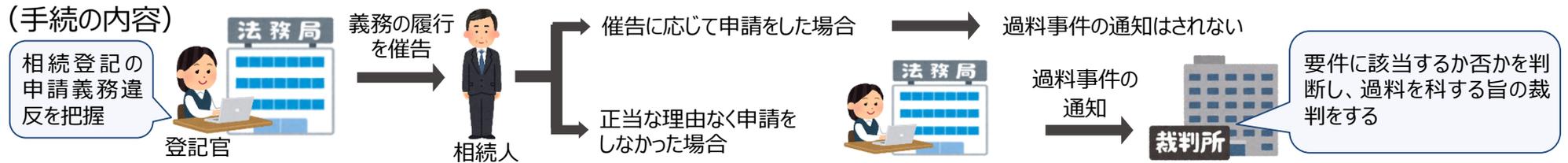
R6.4.1
施行

○ 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

- 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（本運用方針に沿った法務省令を同年7月に公布。通達についても早期に定めて公表予定）
 - ▶ 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 遺言の有効性等が争われている場合、
- ③ 重病等である場合、
- ④ DV被害者等である場合、
- ⑤ 経済的に困窮している場合



所有不動産記録証明制度について

R8.2.2
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できず、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16

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

R8.4.1
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

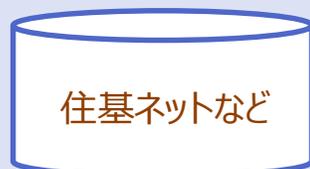
符号の表示を広く実施していく観点から、住基ネット以外の情報源（固定資産課税台帳等）からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得する予定【新第151条参照】

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）



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）



不動産登記
情報システム

所有権の登記
名義人について
死亡を示す符号
を表示

（※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

（※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

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

R8.4.1
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。【新第76条の5】
- 「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】

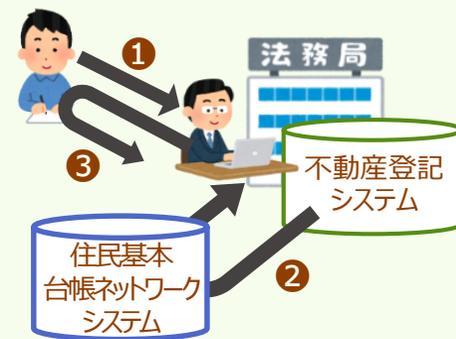
※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定

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「検索性情報」の提供を受けておく
- ② 検索性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



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



住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

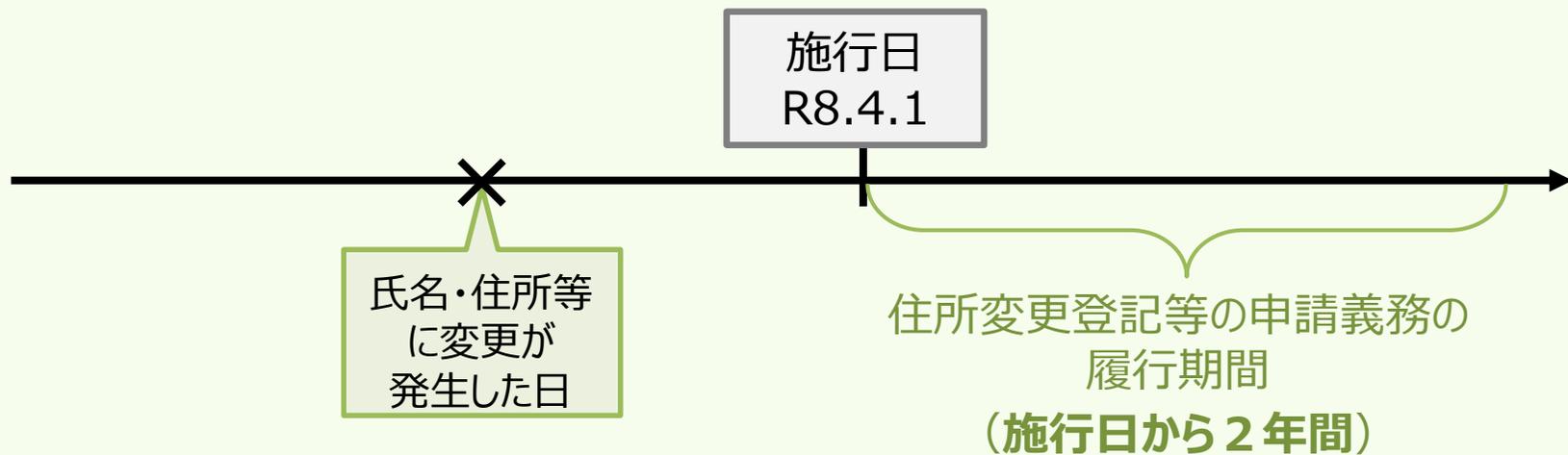
(基本的なルール)

- 施行日（R8.4.1）前に住所等変更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（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

R8.4.1
施行

<施行日前に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】



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

相続土地国庫帰属制度① (概要)

R5.4.27
施行

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。

★土地問題に関する国民の意識調査

(出典：平成30年度版土地白書)
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）

手続イメージ

① 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り

② 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
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 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機会を確保

③ 申請者が10年分の 土地管理費相当額の 負担金を納付



④ 国庫帰属

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2 I、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（具体例①、②）
- ・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（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

単独所有

① 相続等により所有権の全部を取得した所有者

父Xから子Aが相続により土地を取得



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



共有

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



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



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 2 Ⅲ、帰属政令 2）。

- 1 建物¹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

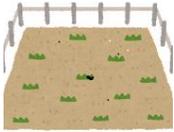
○ 国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地

➡ 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）

負担金算定の具体例

① 宅地 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		
	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、 <u>20万円</u>		
	ただし、一部の市街地（注1）、農用地域等の田、畑については、面積に応じ算定（注2）	（例） 500㎡ 1,000㎡ ⋮	約72万円 約110万円 ⋮
③ 森林 	面積に応じ算定（注2）		
（例） 1,500㎡ 3,000㎡ ⋮	約27万円 約30万円 ⋮		
④ その他 ※雑種地、原野等 	面積にかかわらず、 <u>20万円</u>		

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6）。

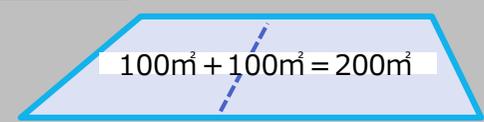
例 隣接する2筆の土地を申請する場合
（例：市街化区域外の宅地）

1筆ごとに算定



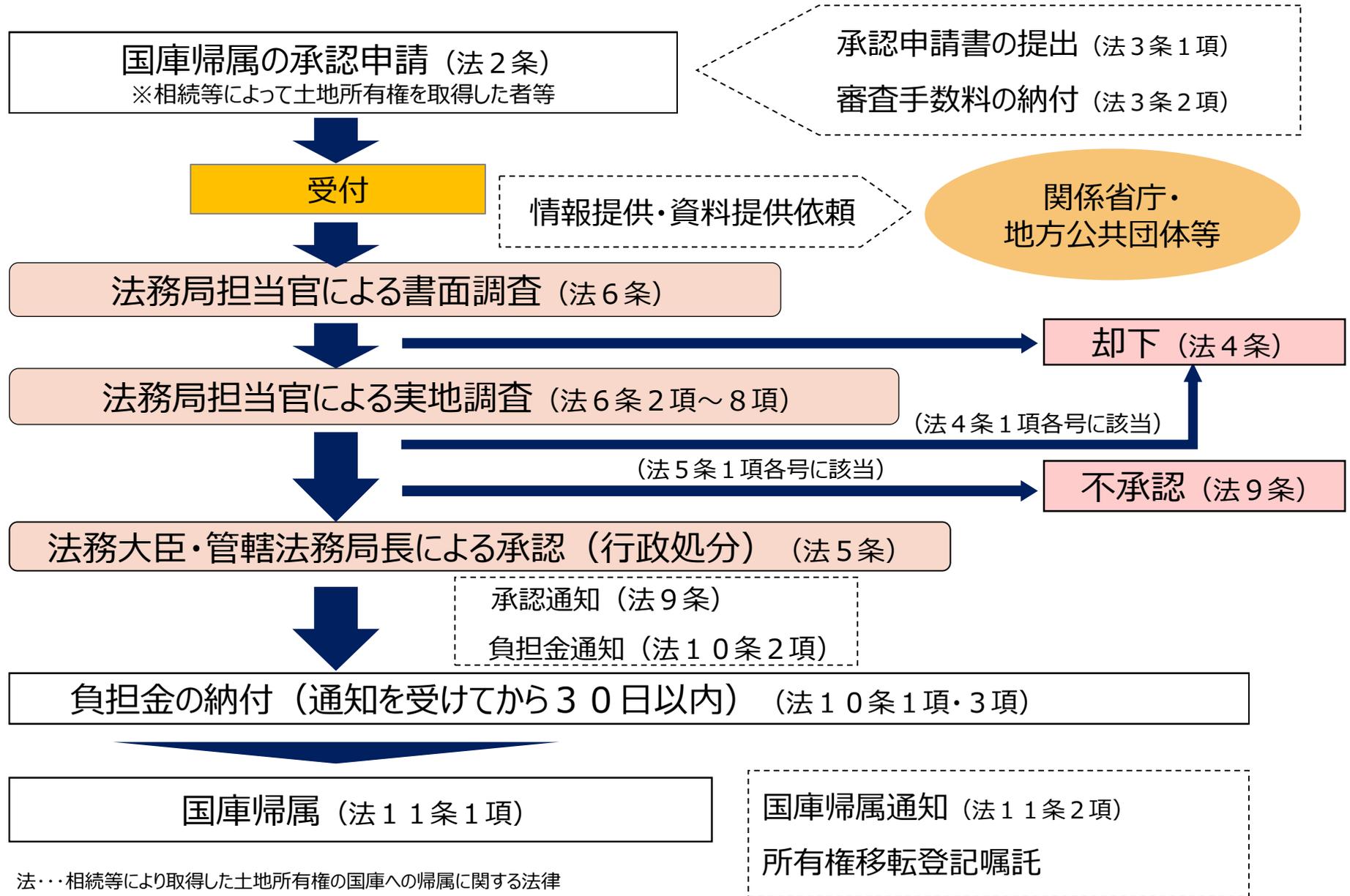
例 宅地：100㎡の土地×2 = 40万円

面積を合算



例 宅地：200㎡の土地×1 = 20万円

相続土地国庫帰属制度・審査フロー（詳細）



○ 事前相談方法（R5.2.22開始）

① 相談先

法務局・地方法務局の本局（支局・出張所では相談不可）

※ 原則として、帰属させたい土地が所在する法務局・地方法務局の本局となるが、対象の土地が遠方にある場合は、**最寄りの法務局・地方法務局の本局で相談可**

② 相談方法

事前予約制による対面又は電話

※ **法務局手続案内予約サービス**から予約

※ 家族や親族の方が相談することも可能

法務局手続案内
予約サービス

法務局選択

都道府県	法務局	都道府県	法務局
北海道	札幌法務局(北海道)	愛知県	名古屋法務局(愛知県)
	函館地方法務局(北海道)	三重県	津地方法務局(三重県)
	旭川地方法務局(北海道)	滋賀県	大津地方法務局(滋賀県)
	釧路地方法務局(北海道)	京都府	京都地方法務局(京都府)
青森県	青森地方法務局(青森県)	大阪府	大阪法務局(大阪府)
岩手県	盛岡地方法務局(岩手県)	兵庫県	神戸地方法務局(兵庫県)
宮城県	仙台法務局(宮城県)	奈良県	奈良地方法務局(奈良県)

③ 相談時に準備する資料

土地の状況等が分かる以下の資料や写真を準備し、**相談票・チェックシート**を作成

＜資料の具体例＞

- ・法務局で取得した登記事項証明書、地図、地積測量図
- ・土地の測量図面、土地の全体が分かる画像又は写真などの参考資料

④ 相談の留意点

一般的な問合せに加え、申請書の記載方法や相談時の資料に基づく見解を示すなどの対応。ただし、相談の時点では、**該当の可否について確定した判断を行うことはできない**。最終的な帰属の可否については、**申請後、書面調査及び現地調査を行った上で判断**する。

○ 承認申請の方法

① 申請先

帰属させたい土地が所在する法務局・地方法務局の本局
(支局・出張所では対応不可)

② 申請方法

窓口（相続土地国庫帰属審査室）に申請書を提出

※ 郵送での申請も可能

③ 審査期間

申請から判断までに要する期間（標準処理期間）は、
現時点では全国一律で「8か月（※）」

※ 申請の出件状況等によって伸縮する場合がある。

○ 制度の利用・実施状況（R6.5.31現在）

○ 申請件数：**2,207件**（R5.4.27～R6.5.31）

○ 帰属件数：**460件**

（種目の内訳）

宅地：190件

農用地：137件

森林：16件

その他：117件

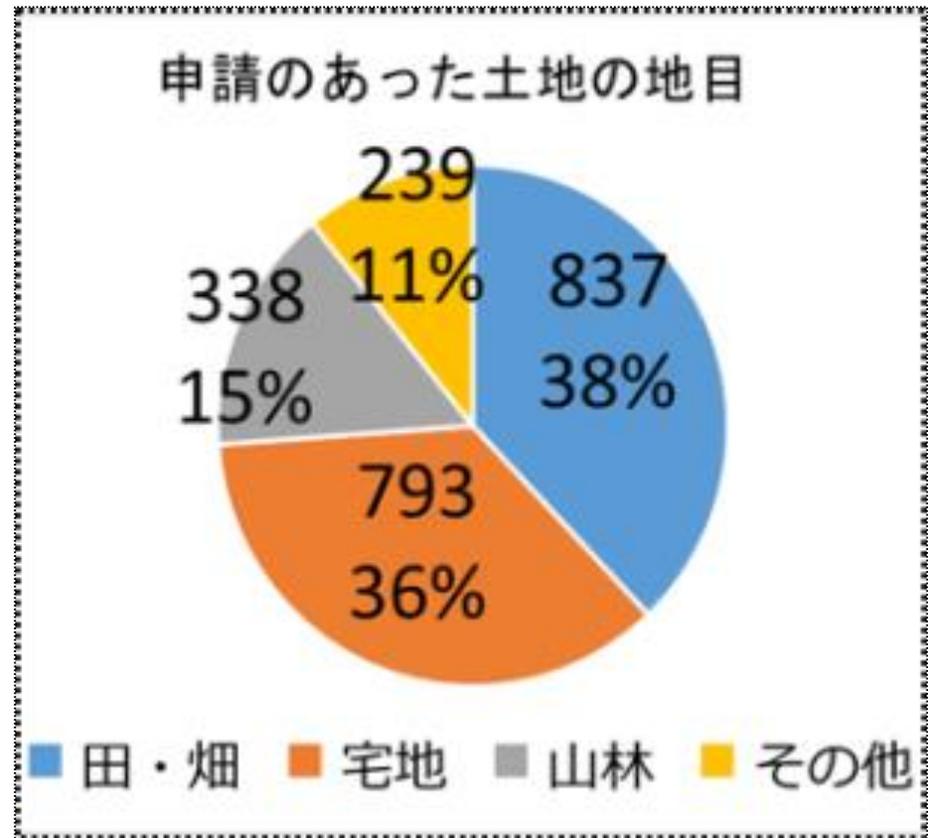
○ 却下・不承認件数：

却下件数：10件

不承認件数：13件

○ 取下げ件数：266件

○ 相談件数：延べ20,822件（R5.2.22～R5.12.28）



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。

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25Ⅰ）

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952Ⅰ）

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、清算人となる者がいない場合に、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2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 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 것도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2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **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42Ⅱ・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

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）
- 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13Ⅰ・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56Ⅰ、91Ⅷ①、91Ⅹ）
- ・ 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、管理命令を取消し

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）

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の囑託	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	○
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	○	—	○	○	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）	—	—	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不在の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）。

共有物の変更・管理に関する見直し

現行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（現民法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る。
 - 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（現民法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（現民法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（現民法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
- 現行民法制定後120年以上の間の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化したりして、**共有者間で決定を得ることが困難**になることも。
- 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の明確化・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252Ⅱ）
- ・ 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251Ⅱ、252Ⅱ）
- ・ 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898Ⅱ）

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**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**（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

〔改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理〕

管理（最広義）の種類		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	持分の過半数
	管理（狭義）	民252 I	
保存		民252 V	共有者単独

- 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。

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。

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

「管理」の範囲の拡大・明確化については、前ページ参照

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

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 ※公示送達の際の相手方の調査方法が参考となる。

【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

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）。

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（現民法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が所在不明になり、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

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（現民法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】

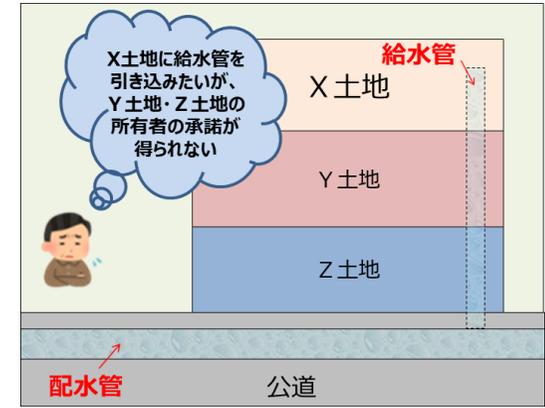
あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

- 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**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（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で設備設置可（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（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（P 37の1）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**（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2Ⅲ）。

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）。

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。

㊦ **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**知る事ができず、又はその所在を知る事ができないとき**
- 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事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伴い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。

御静聴、ありがとうございました。

今後とも、よろしく申し上げます！

新制度に関するお問合せ先

- ・ **名古屋法務局不動産登記部門**
☎ 058-952-8164

