

2024年1月23日

# 所有者不明土地に関連する 民法改正(2)

仙台あさひ法律事務所

弁護士 伊藤佑紀

# 本日お話しする項目（概要）

---

第1 所有者不明土地に関する法改正の経緯と概要（復習）

第2 財産管理制度の見直し

第3 相続制度（遺産分割）の見直し

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

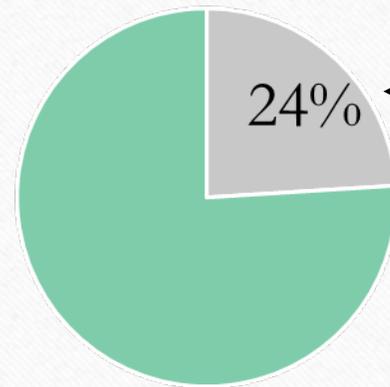
---

Q 「所有者不明土地」とは？

- ・不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ・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

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の経緯と概要

所有者不明土地の割合 (R3 国交省調査による)



所有者不明土地  
(原因)

相続登記の未了 (62%)

住所変更登記の未了 (34%)

- 所有者不明土地
- 所有者が判明している土地

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

---

＜所有者不明土地が増加してきた背景事情＞

- ・**相続登記の申請が義務ではない**（申請しなくても不利益が無い）
- ・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

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

---

## <所有者不明土地の問題点>

- ・所有者探索に多大な時間と費用が必要（戸籍・住民票の調査、  
現地訪問等）
  - ・共有者多数の場合や一部所在不明の場合には、土地の管理  
及び利用のための合意形成が困難
- 公共事業や民間取引の阻害、隣地への悪影響等

※高齢化の進展による死亡者数の増加によって更なる深刻化の懸念

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

---

～これらの問題解決のため・・・

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

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

## 【発生予防(1) 不動産登記法の改正】

### ◆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

- ① **相続登記の申請義務化** (負担軽減策もパッケージで導入)  
取得を知った日から3年以内の登記申請義務化 《R6.4.1施行》
- ② **住所等の変更登記の申請義務化**  
住所等の変更日から2年以内の登記申請義務化《R8.4迄に施行》

など<sup>8</sup>

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

【発生予防(2)「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」の制定】

◆土地を手放すための制度の創設 《R5.4.27施行》

## 相続土地国庫帰属制度

＝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

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

---

## 【利用の円滑化】

◆土地・建物等の利用に関する民法の見直し 《R5.4.1施行》

相隣関係, 共有, 財産管理制度, 相続制度について  
の見直し

今回のメインテーマ

# 第1 所有者不明土地に関する法改正の 経緯と概要

---

1	相隣関係の見直し
2	共有の見直し
3	財産管理制度の見直し
4	相続制度(遺産分割)の見直し

## **第2 財産管理制度の見直し**

### **1 土地・建物の管理制度の創設**

---

**(1) 所有者不明土地・建物管理制度**

**(2) 管理不全土地・建物管理制度**

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度について

##### ※旧民法での所有者不明土地・建物の管理

所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要な場合、所有者の属性等に応じて以下の財産管理制度を活用

- ・不在者財産管理人(民法25 I)
- ・相続財産管理人(旧民法952 I)
- ・清算人(会社法478 II)

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

～従来の制度～

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者の財産管理を行う(家庭裁判所が選任)

相続財産管理人(旧民法952 I)

死亡して相続人がいることが明らかでない者の財産管理を行う(家庭裁判所が選任)

清算人(会社法478 II)

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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

※旧民法下における問題点

- ・土地・建物単位ではなく人単位の制度なので、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
  - ・土地・建物以外の財産を調査して管理する必要性
  - ・管理期間の長期化、予納金の負担
- 財産管理の非効率性、申立人等の利用者にとっての負担大。
- 所有者を全く特定できない土地・建物については、既存の各種財産管理制度を利用することができない。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### ◎改正民法

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)

- 他の財産の調査・管理は不要。管理期間も短縮化。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にも一人の管理人で済むことに。
- 所有者が特定できないケースについても対応が可能に

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### <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)。

※ 管理者としては弁護士、司法書士、土地家屋調査士等が候補に。

## 第2 財産管理制度の見直し

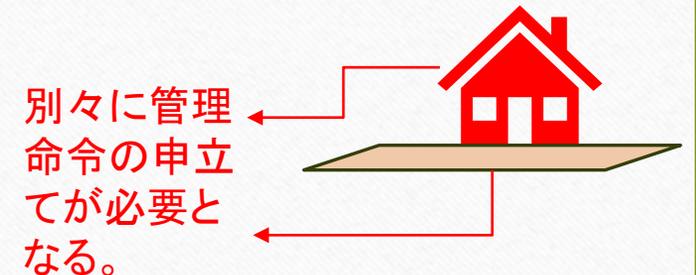
### 1 土地・建物の管理制度の創設

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### <対象財産>

管理命令の効力 → 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)、建物の場合は敷地利用権(借地権等)にも及ぶ ⇔ その他の財産には及ばない(新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ)

※土地上に所有者不明建物もある場合、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地と建物両方に管理命令申立てをする必要あり。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能(利益相反の問題あり)。



## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### <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

※ 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)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### <管理人の権限>

対象財産の**管理処分権は管理人に専属**(新民法264の4、264の8V)。  
保存・利用・改良行為や、裁判所の許可を得て処分(売却、取壊し等)をすることも可能(新民法264の3Ⅱ、264の8V)。

※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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (1) 所有者不明土地・建物管理制度

##### <管理人の義務>

◆管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を、数人の共有者がいる場合は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90VIII、XVI)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### ※旧民法下における問題

危険な管理不全土地・建物については、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できていたものの、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不存在

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### ◎ 改正民法

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

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### <申立権者>

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  
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)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### <発令要件等>

- ◆所有者による土地又は建物の管理が不適當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ること
- ◆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こと

※ 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)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### <管理の対象となる財産>

管理命令の効力 →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。⇔ 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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### <管理人の権限>

管理人は、保存・利用・改良行為のほか、裁判所の許可を得ることにより、以下のとおり処分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)

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

---

#### (2) 管理不全土地・建物管理制度

##### <管理人の義務>

◆所有者に対して**善管注意義務**を負い、共有の土地・建物の場合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)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 1 土地・建物の管理制度の創設

#### 財産管理制度の比較

管理制度の 名称	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	陳述 聴取	登記 嘱託	権限の 専属	土地処分の手続	遺産分割への 参加の可否
不在者財産管 理制度	財産全般	不在者の従来 住所・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	所有者不明土 地(土地にあ る動産含む)	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	管理不全土地 (動産含む)	土地の所在地 の地方裁判所		○			所有者の同意+裁 判所の許可	×

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (1) 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

※旧民法下における問題

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要する期間の長さや手続負担の大きさ

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は、従来、

- 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

を順に行うこととなっており、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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (1) 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し

##### ◎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(新民法952Ⅱ、957Ⅰ)

→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。

※以上に加えて、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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (2) 財産管理制度に関するその他の見直し

##### ア 相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

###### ※旧民法下における問題

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、一定の時期ごとに、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が設けられていたが、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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (2) 財産管理制度に関するその他の見直し

##### ア 相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

#### ◎改正民法

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)。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (2) 財産管理制度に関するその他の見直し

##### イ 相続の放棄をした者の管理義務の明確化

※旧民法下における問題

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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

#### (2) 財産管理制度に関するその他の見直し

##### イ 相続の放棄をした者の管理義務の明確化

###### ◎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）

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

- (2) 財産管理制度に関するその他の見直し
  - ウ 不在者の財産の管理の合理化

※旧民法下における問題

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。

## 第2 財産管理制度の見直し

### 2 既存の財産管理制度の見直し

---

- (2) 財産管理制度に関するその他の見直し  
ウ 不在者の財産の管理の合理化

#### ◎改正法

不在者財産管理人による供託の規律を新設(新家事事務法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

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (1) 遺産分割に関する見直し(概要)

---

※旧民法下の問題 ～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。→所有者不明土地が生ずることにも繋がり得る。

# 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

## (1) 遺産分割に関する見直し(概要)

---

### ◎改正法の概要

- ・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)

# 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

## (1) 遺産分割に関する見直し(概要)

### 《参考》

法定相続分:民法で予め定められている画一的な割合(ex.配偶者と子2人の場合、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

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (2) 具体的相続分による遺産分割の時的限界

---

#### ※旧民法下における問題

- ・遺産分割における時的制限がなく、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。
  - 早期に遺産分割をするインセンティブが働きにくい。
  - 長期間が経過すると、証拠の散逸等により、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。

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (2) 具体的相続分による遺産分割の時的限界

#### ◎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

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (2) 具体的相続分による遺産分割の時的限界

#### \* 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。

→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

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (2) 具体的相続分による遺産分割の時的限界

---

#### \* 10年経過後の法律関係

#### ◆ 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

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (2) 具体的相続分による遺産分割の時的限界

---

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。

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (3) 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

※旧民法下における問題点

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、一元的处理ができなかった。

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (3) 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

#### ◎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2Ⅱ、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898Ⅱ)。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対する異議申出手続をしたときは、不可

※ 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あり

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (4) 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

---

※旧民法下における問題点

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において、所在等不明相続人の持分の取得・譲渡等を可能とする制度がなく、共有関係が解消しづらい状況にあった

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (4) 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

---

#### ◎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、以下の持分取得・譲渡制度により、所在等不明相続人との共有関係の解消が可能に。

- ① 不動産の持分取得制度(新民法262の2Ⅲ)
- ② 不動産の持分譲渡制度(新民法262の3Ⅱ)

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (4) 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

#### ①不動産の持分取得制度

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2Ⅲ)

※ 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898Ⅱ)。

## 第3 相続制度(遺産分割)の見直し

### (4) 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

---

#### ②不動産の持分譲渡制度

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3Ⅱ)