

民法改正等（所有者不明土地等関係）の概要 ――所有者不明土地の発生予防，利用管理および解消促進に向けて

IASS 一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

松尾 弘

（慶應義塾大学大学院法務研究科教授）

目次

- I 所有者不明土地問題への立法対応
- II 所有者不明土地の発生予防（その1）
 - ――不動産登記法の改正
- III 所有者不明土地の発生予防（その2）
 - ――相続土地国庫帰属法の制定
- IV 所有者不明土地の利用管理
- V 所有者不明土地の解消促進
- VI 民法改正等（所有者不明土地等関係）の評価と課題
- VII 問題

略記について

条文引用における〇〇法11②[3]は、〇〇法11条2項3号を指す

***は、改正規定を指す**

家手法：家事事件手続法

区分所有法：建物の区分所有等に関する法律

所有者不明土地特措法：所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

相続土地国庫帰属法／相帰法：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

中間試案：法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」（令和元年12月3日）

非訟法：非訟事件手続法

表題部所有者不明土地法：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

部会資料：法制審議会民法・不動産登記法部会（第1回～第26回）部会資料

不登法：不動産登記法

I 所有者不明土地問題への立法対応

1. 令和3年民法・不動産登記法改正等に至る経緯

令和3年民法・不動産登記法改正等：①「**民法等の一部を改正する法律**」（令和3年4月28日法律24号），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**」（同日法律25号）

- ・ 森林法，農業経営基盤強化促進法，農地法の改正等（平成23年～）
- ・ 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（平成30年）
- ・ 所有者不明土地特措法（平成30年，令和4年改正）
- ・ 民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年）
- ・ 法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成30年）
- ・ 表題部所有者不明土地法（令和元年）
- ・ 住民基本台帳法の一部を改正する法律（令和元年）
- ・ 土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年）

＊「**所有者不明土地**」（所有者の特定不能・所在不明の土地）は，所有者を探索する者に合理的に期待可能な費用との関連で決まる相対的概念（松尾2021a: 3-4頁参照。所有者不明土地の定義例につき，松尾2021b: 14-18頁参照）

2. 土地基本法等の改正

(1) 改正前土地基本法

明治初年から形成されてきた日本の土地所有権法が、土地の商品化を重視した結果、1980年代のバブル経済をピークに、土地の投機的取引を横行させたことに対し、長期的・普遍的な観点から、土地の「**所有から利用へ**」を指針として、土地政策の目標と手段を戦略的に規定（平成元年法律84号。3章19か条）

- ①土地については公共の福祉を重視すべき（改正前2条），
- ②土地は計画に従って適正かつ合理的に利用されるべき（改正前3条），
- ③土地は投機的取引の対象としてはならない（改正前4条），
- ④土地の価値増加に伴う利益に応じて権利者に適切な負担を求める（改正前5条）
- ⑤①～④＝「**土地についての基本理念**」を実現する手段として、国・地方公共団体・事業者・国民の責務を提示（改正前6条～8条）。これを具体化すべく，
- ⑥②→「土地利用計画」の策定・実施（改正前11条，12条），
- ⑦③→土地取引の規制（改正前13条），
- ⑧④→公平な負担（改正前14条，15条），
- ⑨土地に関する諸情報の収集・開示（改正前16条，17条），
- ⑩土地に関する施策の整合性・総合性の確保（改正前18条）

(2) 土地基本法の改正方針

(i) 背景

人口減少等による社会・経済構造の変化，価値が下落する土地の増加に伴い，所有者による積極的な利用・取引が期待できない土地も増加

(ii) 国土審議会土地政策分科会**特別部会「とりまとめ」**

(平成31年2月策定)

人口減少社会にも対応できる「**新たな総合的土地政策**」を提示

大都市中心部等の利用ニーズが高い土地は，適正な利用を促進し，投機的取引を抑制する等，現行規律の普遍性がある部分維持する一方，現行規定上不明確な「**適切に管理されない土地**」に関する規律方法を検討し，積極的利用に限らない「**管理**」のあり方を規定する方針。土地基本法のコンセプトを，改正前の土地の「所有から利用へ」を，土地の「所有から利用および管理」へと修正

(iii) 国土審議会土地政策分科会**企画部会「中間とりまとめ」** (令和元年12月策定)

土地政策の方向性として、

- ①土地・不動産の有効活用に関する施策、
 - ②土地・不動産の管理（地域への外部不経済の発生防止・解消）に関する施策、
 - ③土地政策の推進を支える土地・不動産に関する情報基盤の整備に関する施策、
 - ④土地政策の推進の支障となっている所有者不明土地問題への対応に関する施策
- を提示

(iv) 令和2年2月4日「土地基本法等の一部を改正する法律案」を 閣議決定・国会提出

令和2年3月27日「土地基本法等の一部を改正する法律」成立・公布（令和2年3月31日法律12号）・施行（一部規定を除き、令和2年4月1日）

土地所有者等の責務の規定等による土地法制の整合性の強化、土地の利用・管理主体の包摂性と連携強化、土地基本方針等を通じた土地政策の戦略的具体化

(3) 改正土地基本法の概要

(i) 第1章「総則」

改正土地基本法 (4章22か条)

①目的 (1条*) として, 「**土地所有者等**」 (土地の所有者または使用・収益権者。4条1項*), 国, 地方公共団体, 事業者, 国民の「**責務**」を定め, 「土地が有する効用の十分な発揮」, 「地域の良好な環境の確保」, 災害の対策・復旧・復興等に資する「適正な土地の利用及び管理」, 「土地の取引の円滑化」等に関する施策を推進し, 「**持続可能な社会の形成**」を図ること。持続可能な開発目標(SDGs)に通じる

②土地の適正な「利用」と「**管理**」が常に一対として, 「利用及び管理」 (2条*, 3条3項*, 4条1項*), 「利用し, 又は管理」 (3条1項*・2項*・3項*) 等として, 随所で定められた点も, 改正法の特徴

この「管理」概念は, 外部不経済の発生防止・解消を目的とする行為であり, 民法上の「管理」よりも広義

③改正前4条「投機的取引の抑制」は, 改正後4条*「円滑な取引等」に包摂

土地は土地所有者等による適正な利用・管理を促進する観点から「円滑に取引」されるべきもので (4条1項*), その観点から, 投機的取引の対象とされるべきでない (4条2項)

④土地の価値が「地域における…社会的経済的条件の変化により増加する場合」(5条1項)に加え、「地域住民その他の土地所有者等以外の者によるまちづくりの推進その他の地域における公共の利益の増進を図る活動により維持され、又は増加する場合」(5条2項*)には、土地所有者等に「適切な負担」を求めるものとする

⑤「**土地所有者等**」(4条1項*参照)は、**土地についての基本理念**(2条*~5条*)に則り、**土地の利用・管理・取引をする責務**があることを強調(6条1項*)

「**土地の所有者**」は、所有地に関する登記手続等の権利関係の明確化および土地(所有権)の境界の明確化のための措置を適切に講ずべきこと(6条2項*)

「土地所有者等」は**国・地方公共団体が実施する土地に関する施策**に協力すべきこと(6条3項*)

➡民法等の一部を改正する法律案へ

⑥国・地方公共団体の責務(それ自体は、改正前6条に規定)として、土地所有者等だけでなく、「**地域住民その他の土地所有者等以外の者**」による**土地の利用・管理を補完する取組の推進**に必要な措置を講ずべきものとする(7条2項*)

「土地についての基本理念」（土地基本法6条1項＊）

- 〔1〕 土地については、**公共の福祉**を優先させる（2条＊）
- 〔2〕 土地は、**計画に従って利用または管理**される（3条3項＊）
- 〔3〕 土地は、適正な利用・管理の観点から**円滑に取引**される（4条1項＊）
- 〔4〕 土地所有者等は、土地の価値が「地域における…社会的経済的条件の変化により増加する場合」（5条1項＊）および「地域住民その他の土地所有者等以外の者によるまちづくりの推進その他の地域における公共の利益の増進を図る活動により維持され、又は増加する場合」（5条2項＊），「**適切な負担**」を求められる

Infrastructure Adjustment Support System

（ii）第2章「土地に関する基本的施策」

①国・地方公共団体が行うべき土地に関する基本的施策についても，利用と管理の両者を強調（12条1項）

②**国・地方公共団体**が「適正な土地の利用及び管理の確保を図るための措置」として，低未利用土地に係る情報の提供・取得の支援等を通じ，低未利用土地の適正な利用・管理の促進に努めること（13条4項*），「**所有者不明土地**」の発生**の抑制，解消および円滑な利用・管理の確保に努めること（13条5項*）**を新設

→民法等の一部を改正する法律案，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案

③国・地方公共団体は，土地の投機的取引の抑制に先立ち，「円滑な土地の取引」に資するため，不動産市場の整備に関する措置等，必要な措置を講ずべき規定を新設（14条1項*）

④「地方公共団体に対する支援」として，国は地方公共団体が実施する土地に関する施策を支援するため「情報の提供その他必要な措置を講ずるように努めるものとする」との規定（20条*）も新設

（iii）第3章「土地に関する基本的な方針」

第21条を新設。第1章の基本理念に則り，第2章の土地の基本的施策（土地の利用・管理，取引，調査，情報提供等）の総合的な推進を図るべく，政府が「**土地に関する基本的な方針**」（**土地基本方針**）を定めなければならない（21条1項＊）

土地基本方針は，

- ①土地の利用・管理に関する計画（12条1項＊）の策定等に関する基本的事項，
- ②適正な土地の利用・管理の確保を図るための措置に関する基本的事項，
- ③土地の取引に関する措置に関する基本的事項，
- ④土地に関する調査実施，資料収集，情報提供に関する基本的事項，
- ⑤その他，土地に関する施策の総合的な推進を図るために必要な事項を定める（21条2項＊）

国土交通大臣が国民の意見の反映措置および国土審議会の意見聴取を経て案を作成し，閣議決定を経て告示（21条3項＊～5項＊）

（iv）第4章「国土審議会の調査審議等」

改正法22条は，現行法19条を実質的に維持

（４）関連法の改正

（ⅰ）国土調査促進特別措置法の改正

土地基本方針の策定（土地基本法21条1項＊）に伴い，国土調査促進特別措置法（昭和37年法律143号）を改正し，令和2年度以降の**国土調査事業10箇年計画**の策定について定めるとともに（3条1項＊），国土調査事業10箇年計画は**土地基本方針に即して**定められるべき旨の規定（3条2項＊）を新設。国土調査事業10箇年計画には，**国土調査事業の迅速かつ効率的な実施**を図るための措置に関する事項を定める（3条4項＊）

（ⅱ）国土調査法の改正

国土調査法（昭和26年法律第180号）をも改正し，国土調査を効率的に実施するための措置（19条6項＊・8項＊），街区境界調査成果に係る特例の創設（21条の2＊），国土交通大臣の援助（23条の4＊），報告の徴収等（23条の5＊），所有者等関係情報の利用及び提供（31条の2＊），地籍調査を行う地方公共団体等による登記簿の附属書類等の閲覧請求の特例（32条の3＊），権限の委任（34条の2＊）を新設

（iii）不動産登記法の改正

不動産登記法（平成16年法律123号）による筆界特定の申請（131条）に関し、
「地方公共団体は、その区域内の対象土地の**所有権登記名義人等のうちいずれかの者**の同意を得たときは、筆界特定登記官に対し、当該対象土地の筆界（第14条第1項の地図に表示されないものに限る。）について、筆界特定の申請をすることができる」との規定（131条2項）を新設し、筆界特定促進を図る

改正土地基本法における土地所有者の責務の一環としての境界を明確にする責務（6条2項＊）に対応し、それを具体化したもの（前述（3）（i）④参照）

（iv）地方自治法の改正

都道府県の法定受託事務として、街区境界調査成果の認証、登記所への写しの送付（別表第1）

3. 令和3年民法改正等

登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会（平成29年10月～31年2月）

法制審議会第183回会議（平成31年2月14日），法務大臣諮問第107号

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

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・不動産登記法部会における調査審議（平成31年3月～令和3年2月）

「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する**中間試案**」（同部会第11回会議〔令和元年12月3日〕。補足説明を付して，令和2年1月10日公開）

パブリックコメント（同年1月10日～3月10日）実施

同部会第26回会議（令和3年2月2日）にて，民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱案（案）決定

法制審議会第189回会議（令和3年2月10日）にて，民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱案決定，法務大臣に答申

令和3年3月5日，第204回国会に法案提出。衆議院議案受理，
民法等の一部を改正する法律案（議案番号55），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案（議案番号56）

同日，参議院予備審査議案受理

衆議院

法務委員会（令和3年3月16日付託。3月17日・19日・23日・24日・30日審議，可決。附帯決議）

本会議（令和3年4月1日。全会一致で可決）

参議院

法務委員会（令和3年4月7日付託。4月8日・13日・15日・20日審議，可決。附帯決議）

本会議（令和3年4月21日。全会一致で可決）

①民法等の一部を改正する法律（令和3年4月28日公布法律24号）

施行（附則1，政令〔令和3年12月14日閣議決定〕）

1)相隣関係，共有，財産管理，相続関係➡**令和5年4月1日**

2)相続登記申請義務化➡**令和6年4月1日**

3)住所等変更登記申請の義務化➡**令和8年4月1日**（個人の検索用情報（生年月日等）の申出は**令和7年4月21日**，会社法人等番号の申出は**令和6年4月1日**に先行施行）

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（同法律25号）

施行（附則1，政令〔令和3年12月14日閣議決定〕） ➡**令和5年4月27日**

II 所有者不明土地の発生予防（その1）

――不動産登記法の改正

1. 相続登記を促進するための法改正

（1）相続登記の申請義務

（i）相続登記申請義務の法的性質と内容

不登法76の2＊

不登法の改正による「**公法上の登記申請義務**」

相続によって不動産所有権を取得した場合

（ii）相続登記申請期間

「**所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内**」（不登法76の2①＊。以下、**相続登記申請期間**）

(iii) 相続登記申請の方法

- ①特定財産承継遺言（不登法63②），相続人への遺贈の登記（不登法63③＊）
- ②単独相続（法定相続）の登記（不登法63②）
- ③遺産分割の結果の登記（民法909本，不登法63②）
- ④法定相続分に従った登記→遺産分割により，法定相続分を超えて所有権取得した場合，**遺産分割の日から3年以内**に所有権移転登記（不登法60または64）を申請しなければならない（不登法76の2③＊）

(iv) 相続人申告登記による相続登記申請義務のみなし履行

不動産所有権の登記名義人が死亡し，自分が相続人であることを申告する（不登法76の3＊）→遺産分割によって所有権を取得したときは，**遺産の分割の日から3年以内**に，所有権移転登記を申請しなければならない（不登法76の3④＊）

(v) 不動産所有権の相続人が相続登記申請義務を免れる場合

不登法76の2③＊，76の3⑤＊

(vi) 小括

相続登記申請期間内に遺産分割をして所有権取得登記をすることが最も望ましい

（２）相続登記申請義務を怠った場合の制裁

「**正当な理由**」（※）がないにもかかわらず登記申請を怠ったときは、**10万円以下の過料**に処される（不登法164＊）

※ 1)相続人の把握困難，2)遺産の把握困難，3)申請義務者の重病等

（３）登記手続の簡略化等

単独申請の範囲の拡大。1）相続人に対する遺贈による所有権移転の登記（不登法63③＊），2）法定相続分による相続登記後の遺産分割の登記（不登法64の更正登記も可。登記原因は「遺産分割」）

（４）所有不動産記録証明書の交付等（不登法119の2①＊，②＊）

（５）遺産分割の期間制限——民法改正による根本問題への対応

相続開始の時から10年を経過した後にする遺産分割については，①具体的相続分の算定の基礎となる特別受益（民法903，904）および寄与分（民法904の2）に関する規定が適用されない（民法904の3柱書本文＊。例外は民法904の3ただし書[1]・[2]＊）。②同10年経過後は遺産分割の審判・調停の取下げに相手方の同意必要（家手法199②＊，273②）。③遺産分割の禁止に関する新規律（民法908②・③・④・⑤＊）

（６）登記名義人の権利能力喪失に関する登記所の情報入手権限拡大（不登法76の4＊，151＊）

2. 登記名義人の探索・特定を容易にするための法改革

(1) 登記名義人の氏名・名称および住所の変更の登記義務

所有権の登記名義人の氏名・名称または住所の変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、氏名・名称または住所について変更登記を申請しなければならない（不登法76の5*）。「**正当な理由**」なしに申請を怠ったときは、**5万円以下の過料**に処される（不登法164②*）

(2) 登記所による登記名義人の氏名／名称・住所の変更情報の入手
不登法76の6*

(3) 法人に関する登記事項の追加
会社法人等番号（不登法73の2①[1]*）

(4) 日本国内に住所のない登記名義人の所在把握を容易にする措置
所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内連絡先となる者の氏名／名称・住所、その他法務省令で定めるものを登記しなければならない（不登法73の2[1]*）

Ⅲ 所有者不明土地の発生予防（その２）

――相続土地国庫帰属法の制定

1. 立法の経緯

（１）土地所有権の放棄の可否と要件

（a）土地所有権の放棄は原則として認められないことを（民法上定めることを）前提に、**例外的に放棄を認める**ための方法を法律（特別法）上設ける趣旨か

（b）土地所有権の放棄も認められるのが原則であるが、土地の性質上、公共の福祉に基づき、それを**法律上制限する**規定を設ける趣旨か

（２）共有持分権の放棄（民法255）との関係

【甲案】共有持分の放棄には他の共有者全員の同意を要する， 【乙案】共有不動産の持分の放棄には他の共有者全員の同意を要する， 新【乙案】共有持分の放棄については新たな規律を設けない

（３）土地所有権の放棄を制度化するための立法形式とその含意

（a）相帰法により，土地所有権を放棄することはできないという解釈が有力化

（b）同法の制定により，土地所有権の放棄の可否の議論は決着していない

2. 土地所有権の国庫帰属の承認

(1) 承認申請の要件

土地所有権を国庫に帰属させる承認を法務大臣に申請できる**承認申請権者**は、相続または相続人への遺贈によって土地所有権の全部または一部（共有持分）を取得した者（相帰法2①）

ただし、土地が共有の場合は、共有者全員が共同して申請しなければならない（相帰法2②前段）。もっとも、共有の場合、共有者の一部に共有持分の全部を相続等によらずに（例えば、売買等によって）取得した者（**法人を含む**）があっても、共有持分の全部または一部を相続等によって取得した共有者と共同して、承認申請することが可能（相帰法2②後段）

以下①～⑤（**承認申請不適格事由**）に該当する土地は、国庫帰属の承認申請不可（相帰法2③）

①建物が存在する土地

②担保権または使用・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として政令で定めるものが含まれる土地

④土壤汚染対策法2①に規定する特定有害物質（法務省令の基準超過）によって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，帰属または範囲について争いがある土地

(2) 承認申請書の提出および手数料の納付

(3) 承認申請の却下事由

①承認申請権限をもたない者の申請，②承認申請不適格事由に該当する土地，③承認申請書，その添付書類の提出または手数料の納付がない場合，④承認申請者が，正当な理由がないのに，事実の調査（相帰法6）に応じない場合（相帰法4①）

（４）法務大臣による承認

法務大臣は、承認申請に係る土地が、以下①～⑤（**承認不適格事由**）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「承認をしなければならない」（相帰法5①）

①崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る）がある土地で、通常の管理に過分の費用または労力を要するもの

②土地の通常の管理または処分を阻害する工作物、車両また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また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その他の者との争訟によらなければ通常の管理または処分をすることができない土地として政令で定めるもの

⑤①～④のほか、通常の管理または処分をするに当たり過分の費用または労力を要する土地として政令で定めるもの

（５）負担金の納付

法務大臣の承認があったときは、承認に係る土地につき、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的費用の額を考慮して政令の定めによって算定された額の「負担金」を納付しなければならない（相帰法10①）

負担金の額は、法務大臣が国庫帰属の承認を通知する際に、承認と併せて申請者に通知（相帰法10②）

承認申請者が負担金の額の通知を受けた日から30日以内に負担金を納付しないときは、承認は効力を失う（相帰法10③）

（６）国庫帰属の時期 負担金納付時（相帰法11①）

3. 国庫帰属地の管理・処分

普通財産の場合，財務大臣が管理・処分（国有財産法6）

ただし，主に農用地または森林として利用されている土地は，農林水産大臣が管理・処分（相帰法12①）

4. 承認の取消し

承認申請者が偽り，その他不正の手段によって承認を受けた場合（相帰法13①）

ただし，①当該国庫帰属地を所管する，または処分した各省庁の長の**意見聴取**（相帰法13②），および②当該国庫帰属地に対して所有権取得またはその他の権利設定を受けた者の**同意**（相帰法13③）が必要

5. 承認を受けた者の損害賠償責任

承認申請不適格事由（相帰法2③。前述2（1））または承認不適格事由（相帰法5①。前述（iv））があったことにより，国に損害が生じた場合において，当該承認を受けた者が**当該事由を知りながら告げずに承認を受けたときは**，その者は国に対して損害賠償責任を負う（相帰法14条）

承認を受けた者と国は契約関係をもたないから，債務不履行責任は追及できない

承認を受けた者が負う**法定の担保責任**

損害賠償責任の期間制限。会計法30条による（**国の権利行使可能時から5年間**）

6. 運用状況（令和7年7月31日現在）

（1）申請件数 4,134件

地目別：田・畑1,608件，宅地1,437件，山林640件，その他449件

（2）却下件数 63件

（3）不承認件数 63件

（4）取下げ件数 702件

（5）帰属件数 1,871件（申請件数の約45.3%）

種目別：宅地697件，農用地579件，森林116件，その他479件

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00579.html]

IV 所有者不明土地の利用管理

1. 相隣関係に関する規定の見直し

(1) 所有者不明土地問題と相隣関係

相隣関係は、所有者不明土地問題が顕在化する典型的場面の1つ

(2) 隣地使用権の承認

(i) 隣地使用請求権から**隣地使用権**へ

改正前民法209①：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」

改正民法209①＊：土地の所有者は、①境界またはその付近における障壁、建物、その他の工作物の築造、収去または修繕、②境界標の調査または境界に関する測量、③民法233③＊に基づく枝の切取りを「目的」として、そのため「必要な範囲内」で、「**隣地を使用することができる**」（民法209①柱書本文，[1]～[3]＊）。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない（民法209①柱書ただし書＊）

（ii）隣地使用权の要件

隣地使用の目的（民法209①[1]*～[3]*，前述（i）参照）

隣地使用の日時，場所および方法は，隣地の所有者および隣地を現に使用している者（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（民法209②*）。

隣地使用权の行使要件として，隣地を使用する者は，あらかじめ，**[1]隣地使用の目的，[2]日時，[3]場所および[4]方法**を，隣地の所有者および隣地使用者に「**通知**」しなければならない（民法209③本文*）→隣地使用請求権から隣地使用权への修正に伴い，隣地の所有者および使用者の利益をあらかじめ保護するための方策

ただし，あらかじめ前記[1]～[4]を通知することが困難なときは，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（民法209③ただし書*）。公示による意思表示（民法98）は不要→隣地が所有者不明等の場合への対応策

隣地の所有者または隣地使用者が損害を受けたときは，隣地を使用した土地の所有者に対して，償金を請求することができる（民法209④*）

(3) 隣地から越境した竹木の枝の切除

(i) 切除請求権 (原則)

土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越える場合は、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる (民法233①* = 改正前民法233①)

(ii) 切除権 (例外)

(i) の場合において、

①竹木の所有者に枝を切除するよう「**催告**」しても相当期間内に切除しないとき、

②**竹木の所有者の所在等が不明**のとき、または

③**急迫の事情**があるときは、

自ら「**その枝を切り取ることができる**」 (民法233③*)

加えて、隣地から越境した竹木の枝の切除のために必要な範囲で、隣地に立ち入ることができる→民法209①[3]*。前述 (2) (i) ③)

切除費用の償還請求 (事務管理, 不当利得等)

切除した枝の所有権は竹木の所有者に帰属するか。枝の処分費用を負担した場合。
枝に経済的価値がある場合

（４）継続的給付を受けるための設備の設置権等

（ⅰ）導管等の設置権・使用権の制度の創設

民法213の2＊，213の3＊。導管等＝いわゆるライフライン

囲繞地通行権（民法210～213），通水権（民法220），通水用工作物の使用権（民法221），下水道法11条参照

（ⅱ）導管等の設置権・使用権の内容

土地所有者は，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「**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ときは，「継続的給付を受けるため必要な範囲内」で「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**」できる（民法213の2①＊）

他の土地への設備の設置または他人が所有する設備の使用の場所および方法は，他の土地または他人が所有する設備のために「損害が最も少ないもの」を選ばなければならない（民法213の2②＊）

（ⅲ）導管等の設置権・使用権の行使要件

「あらかじめ」その「目的，場所および方法」を他の土地または設備の「所有者」および「他の土地を現に使用している者」に通知しなければならない（民法213の2③＊）。所在等不明の場合は，**公示による意思表示（民法98）**を要する

(iv) 土地の使用権

継続的給付のために、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する権利をもつ者は、当該設備を設置し、または他人が所有する当該設備を使用するために「当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用すること」ができる（民法213の2④前段＊）

隣地使用権に関する民法209①ただし書＊， 209②＊， 209③＊， 209④＊を準用

(v) 償金支払義務

①設備の設置に際しての土地使用による損害（民法213の2④＊， 民法209④＊）

②設備を置いた土地の損害（年払いが可能。民法213の2⑤＊）

③他人の設備の使用を開始するために生じた損害（民法213の2⑥＊）

(vi) 他人の設備の使用者の費用分担義務

他人の設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じ、設置・改築・修繕・維持に要する費用を分担する（民法213の2⑦＊）

(vii) 共有地の分割または土地の一部譲渡の場合

民法213の3①前段・後段・②＊。囲繞地通行権に関する民法213と同趣旨

（５）管理措置請求権または管理措置権の導入の見送り

隣地＝他の土地等に瑕疵（土砂の崩壊，汚液の漏出，悪臭の発生，工作物の倒壊または竹木の倒壊その他の事由）があり，それにより，自己の土地に損害が及び，または及ぶおそれがある場合に，土地所有者が自ら隣地に立ち入り，必要な措置をとることができるようにするために，管理措置権等の制度の導入も検討された

これは，隣地使用権（民法209＊。前述（２））をも越える内容のもの

中間試案では，相隣関係の規律として，管理不全土地の所有者に対する管理措置「請求」の制度という形で提案された

その後，パブリックコメントを経て，「権利の内容」として，

（a）管理措置請求権（＋管理措置権）（費用は相手方負担または折半），

（b）管理措置権

という，2通りの構成可能性が示された

しかし，法制審議会民法・不動産登記法部会第25回会議で，「他の土地等の瑕疵に対する工事に関する新たな規律は，設けないこととする」との提案が承認

2. 共有物の使用・変更・管理・分割

(1) 共有物の使用

(i) 共有物の使用に関する決定ルール

「合意」（民法249②*参照）による使用が原則

(ii) 合意がない場合

共有物を使用する共有者は、**別段の合意**がある場合を除き、他の共有者に対して、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う（民法249②*）

共有者は、共有物の使用について善良な管理者の注意義務を負う（民法249③*）

(2) 共有物の管理

(i) 共有物の管理に関する決定ルール

共有物の管理は、各共有者の**持分価格の過半数**で決定される（民法252①前段*）

共有物の管理者の選任・解任を含む（民法252①括弧書*、252の2①*）。共有物の管理者は、単独で管理ができる→**共有物の管理者を選任しておくメリット**

「**共有物を使用する共有者があるときも、同様とする**」（民法252①後段*）

→共有物を使用する共有者に対し、他の共有者は持分価格の過半数の合意により、共有物の管理者は単独で、明渡しを求めうる（ただし、民法252③*に注意→(iv)）

（ii）共有者の一部が所在等不明の場合における管理

共有者が①他の共有者を知ることができず（特定不能）または②その所在を知ることができない場合（所在不明）＝**所在等不明**の場合は，当該共有者の請求により，裁判所は，**所在等不明共有者以外の共有者の持分価格の過半数に従い**，共有物の管理に関する事項を決定できる旨の裁判をすることができる（民法252②[1]*）

（iii）共有者の一部が催告に応じない場合における管理

共有者が他の共有者に対し，相当期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において，当該他の共有者がその期間内に**賛否を明らかにしない**ときも，当該共有者の請求により，裁判所は，**賛否を明らかにしない共有者（＝賛否不明共有者）以外の共有者の持分の価格に従い**，その過半数により，共有物の管理に関する事項を決定できる旨の裁判をすることができる（民法252②[2]*）

(iv) 共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者への効力

前記 (i) ~ (iii) による決定が「**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**」を及ぼす場合は、その者の承諾を得なければならない（民法252③*）

(v) 共有物への使用・収益権の設定に関する新規定

共有者は前記 (i) ~ (iv) に従い、共有物に「賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利」を、以下の期間を超えない範囲で、設定できる（民法252④*）

①樹木の栽植または伐採を目的とする山林の賃借権等は10年

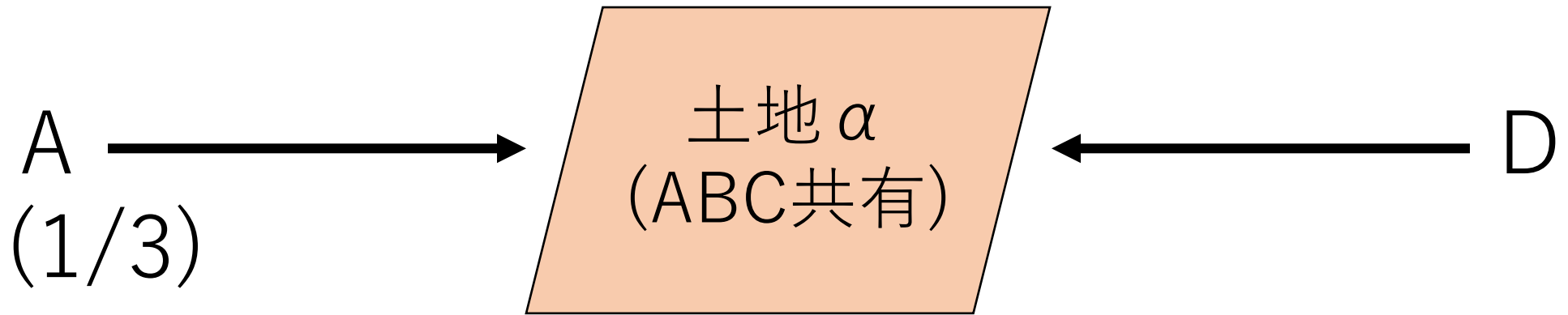
②①以外の土地の賃借権等は5年

③建物の賃借権等は3年

④動産の賃借権等は6か月

(vi) 共有物の保存行為

共有者各自が行うことができる（民法252⑤*）



B
(1/3)

① A が駐車場として使用開始（民法249①＊。
なお、249②＊も参照）

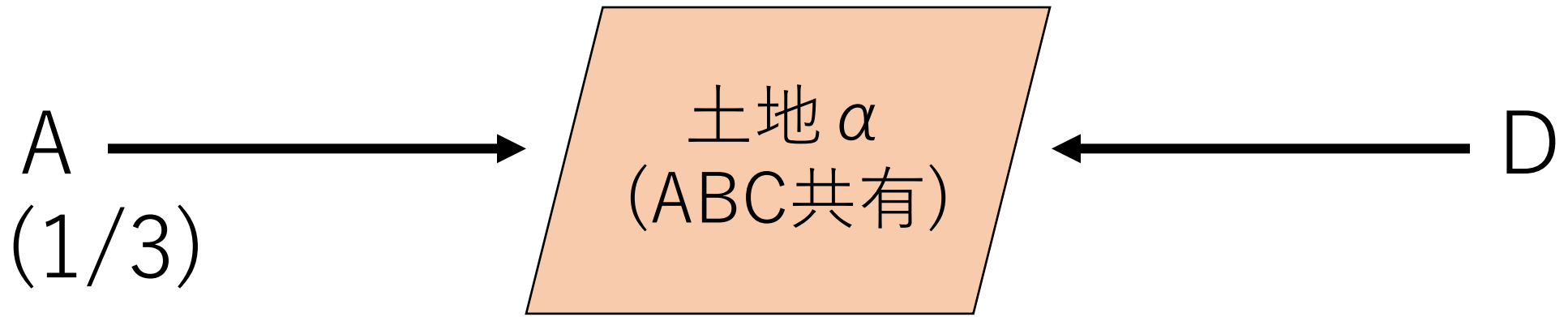
B・Cの同意なし

C
(1/3)

②①から2年経過後， B・Cの合意により， D
に対し， 駐車場として5年間賃貸する旨の決定
（民法252①後段＊， 252④[2]＊）

A は反対

Aの承諾不要（民法252①後段＊， 252③＊）



B
(1/3)

① A・Bの合意により, Aが駐車場として**5年間**使用する旨の決定（民法252①前段＊）
Cは反対

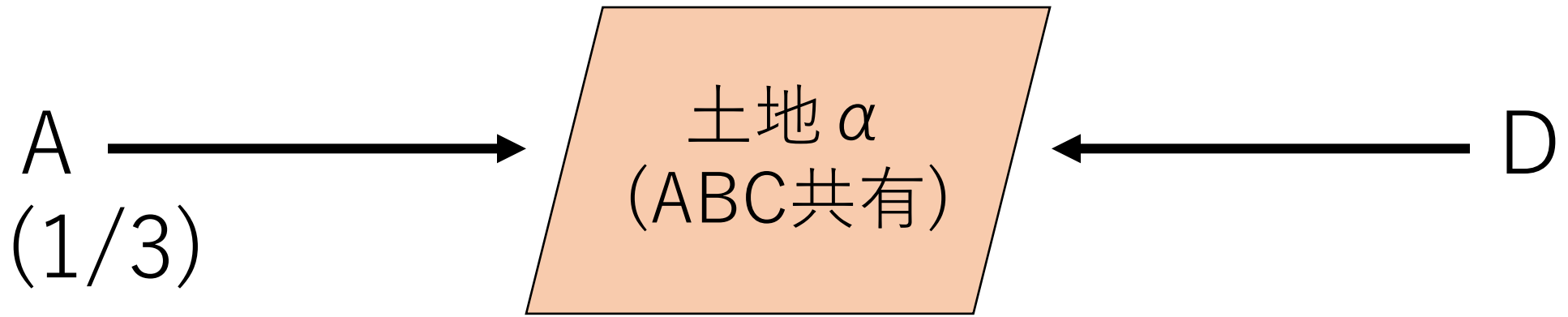
C
(1/3)

②①から**2年経過後**, B・Cの合意により, Dに駐車場として5年間賃貸する旨の決定（民法252④[2]＊）

Aは反対

Aの「承諾」（民法252③＊）は必要か

「特別の影響」の解釈による（Aの使用方法, A・Bの合意の趣旨等。①でCも賛成していた場合は？）



B
(1/3)

C
(1/3)

① B・Cの合意により、Dに駐車場として5年間
賃貸する旨の決定（民法252④[2]*）

Aは反対

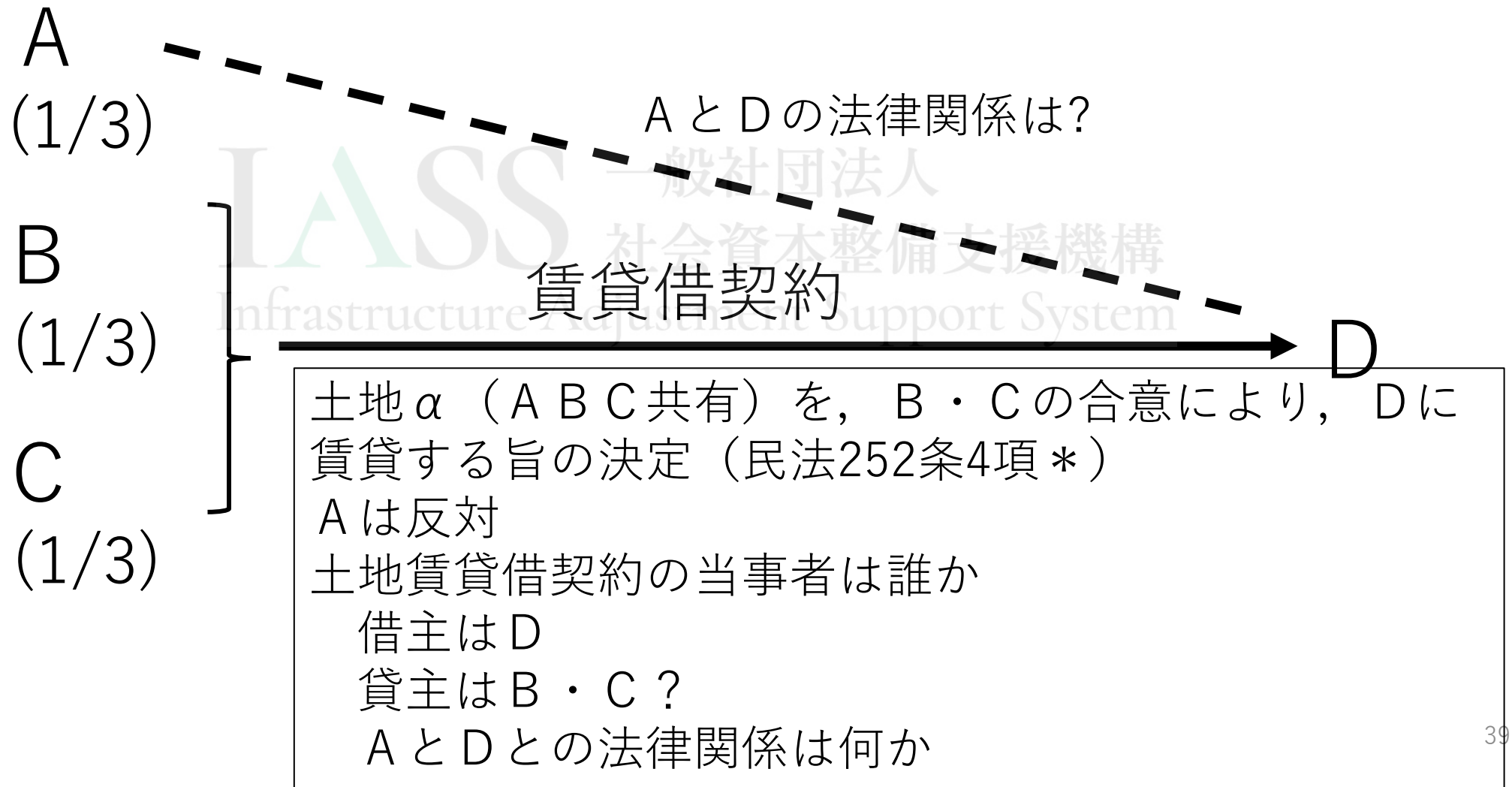
土地αの賃貸借契約の当事者は誰か

借主はD

貸主はB・C？

AとDとの法律関係は何か

共有物の管理の法律関係



共有物の管理者の法律関係



B・Cの合意により、Dを共有物の管理者に選任する旨の決定（民法252①前段括弧書＊，252の2＊）

Aは反対

土地αの委任契約の当事者は誰か

受任者はD

委任者はB・C？

AとDとの法律関係は何か

(3) 共有物の変更

(i) 共有物の変更の意義と決定

共有物の変更には、**共有者全員の同意**が必要である

ただし、民法改正により、この「変更」には、**共有物の「形状または効用の著しい変更を伴わないもの」を除く**ものとされた（民法251①*）

(ii) 共有者の一部が所在等不明の場合

共有者が他の共有者またはその所在を知ることができない場合＝**所在等不明**の場合、当該共有者の請求により、裁判所は、**所在等不明共有者以外の共有者全員の同意**を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる（民法251②*）

(iii) 共有物の管理者が共有者の所在等を知りえない場合

共有者がその持分価格の過半数の合意により、「**共有物の管理者**」を選任した場合において（民法252①括弧書*），共有物の管理者が共有者またはその所在を知ることができないときは、共有物の管理者の請求により、裁判所は、**所在等不明共有者以外の共有者の同意**を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる（民法252の2②*）

なお、共有物の管理者は、賛否を明らかにしない共有者がいても、変更については、その共有者の同意なしには行いえない（それを省く裁判の制度はない）

（４）共有物分割請求に関する規律の見直し

（ⅰ）共有物の分割に関する新規律

共有物の分割について①「共有者間に協議が調わないとき」、または②「**協議をすることができないとき**」は、その分割を裁判所に請求することができる（民法258①＊。裁判分割）

共有物分割の方法として、第一次的に、①共有物の現物を分割する方法（民法258②[1]＊。現物分割）か、あるいは②共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部または一部を取得させる方法（民法258②[2]＊。全面的価格賠償または部分的価格賠償による分割。**賠償分割**）をとることができる。

①現物分割も、②賠償分割もすることができないとき、または分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあるときは、裁判所は、第二次的に、③共有物の競売を命ずることができる（民法258③＊。競売分割）

裁判所は、共有物分割の裁判において、当事者に対し、「金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付」を命ずることができる（民法258④＊）

(ii) 共有物の全部または一部が相続財産に属する場合の分割

共有物の全部またはその持分が相続財産に属する場合において、共同相続人間で当該共有物の全部またはその持分について遺産の分割をすべきときは、当該共有物またはその持分について民法258（裁判分割）による分割をすることができない（民法258の2①*）→遺産分割の規律（民法906～914）に従う

しかし、「**共有物の持分**」が**相続財産に属する場合**において、**相続開始時から10年を経過したとき**は、相続財産に属する「共有物の持分」について民法258による分割をすることができる（民法258の2②本文*）

ただし、相続人が当該共有物の持分について民法258による分割することに異議の申出をしたときは、この限りでない（民法258の2②ただし書*）

もっとも、この異議の申出は、当該相続人が民法258①*による請求を受けた裁判所から当該請求があった旨の通知を受けた日から2か月以内に当該裁判所にしなければならない（民法258の2③*）

(5) 不動産の共有者の所在等が不明の場合におけるその持分の取得
または譲渡権限の付与の裁判の制度

(i) 不動産の所在等不明共有者の持分の取得の裁判

(ア) 不動産の共有持分の取得

共有不動産について、共有者は、他の共有者の所在等が不明の場合、裁判所に請求して、**所在等不明共有者**の持分を自己に取得させる旨の裁判を受けることができる
(民法262の2①前段*)

持分取得の裁判を請求する共有者が2人以上ある場合は、請求をした共有者の持分の割合で按分して、所在等不明共有者の持分をそれぞれ取得させる裁判が行われる
(民法262の2①後段*)

持分取得の裁判が確定して効力を生じることにより(民法262の2*、非訟法87⑨*)、請求をした共有者に、①所在等不明共有者の持分を取得させる(法定の承継取得)とともに、②**登記義務者である所在等不明共有者を代理して所有権移転登記を申請する権限**も取得させる。これにより、持分を取得した共有者は、登記権利者であるとともに、登記義務者として、自ら(事実上単独で)持分の移転登記を申請できる(それは、法理上は、不登法60条の共同申請原則の範疇に属すると解される)

（イ）共有物分割請求および遺産分割請求との関係

持分取得の裁判の請求があった共有不動産につき，共有物分割の裁判の請求（民法258①*）または遺産分割の請求があり，かつ所在等不明共有者以外の共有者が，持分取得の請求がされた裁判所に，持分取得の裁判をすることについて異議がある旨の届出をした場合，裁判所は持分取得の裁判をすることができない（民法262の2②*）

なお，共有物分割の方法として，賠償分割の規律が新設された（民法258②[2]*）

（ウ）所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合

所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合であって，共同相続人間で遺産の分割をすべきときは，相続開始の時から10年を経過していないときは，裁判所は所在等不明共有者の持分取得の裁判をすることができない（民法262の2③*）

(ii) 不動産の所在等不明共有者の持分の譲渡権限付与の裁判

(ア) 不動産の共有持分の譲渡権限の取得

共有不動産につき、①共有者が他の共有者を知ることができず、または②共有者が他の共有者の所在を知ることができない場合、裁判所は、共有者の請求により、その共有者に、**当該他の共有者（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停止条件として、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旨の裁判をすることができる（民法262の3①*）

(イ) 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合

所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合であって、共同相続人間で遺産の分割をすべきときは、相続開始の時から10年を経過していないときは、裁判所は持分譲渡権限付与の裁判をすることができない（民法262の3②*）

(4) 不動産の使用・収益権の準共有への準用

共有不動産の不明共有者の持分またはその譲渡権限の付与の規定は、共有不動産の使用・収益権の準共有の場合に準用される（民法262の2⑤*，262の3④*，264*）

（５）共有規定の改正と準共有

共有に関する民法規定の改正は、「数人で所有権以外の財産権を有する場合」にも準用される（準共有。民法264条）

ただし、共有者不明の不動産の持分の取得・譲渡権限付与の裁判に関する民法264の2＊および264の3＊（前述（５））は、不動産の使用・収益権が数人に帰属する場合にのみ準用される（民法262の2⑤＊，262の3④＊）

それ以外の場合、例えば、動産の共有、動産の使用・収益権の準共有には適用されない（民法264括弧書＊）

IASSS 一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

3. 所有者不明土地・建物の管理

(1) 所有者不明土地・建物管理制度の創設

民法第2編物権，第3章所有権の末尾，
第4節「所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令」（民法264の2＊～264の8＊）

(2) 不在者財産管理制度との関係

不在者財産管理人は，不在者の財産全体について管理する権限・義務を負う
不在者が所有する土地の隣接地の所有者であるというだけでは，不在者財産管理人の選任を申し立てる「利害関係人」（民法25①）に当たらない

不在者財産管理人は，不在者の財産の管理，処分その他の事由によって金銭が生じたときは，不在者のために，当該金銭を不在者の財産管理に関する処分を命じた裁判所の所在地を管轄する家庭裁判所の管轄区域内の供託所に供託することができる（家手法146の2①＊）

家庭裁判所は，「管理すべき財産がなくなったとき」等，不在者財産管理人による管理継続が相当でなくなったときは，不在者管理人の選任等の取消しの審判をしなければならないが，「管理すべき財産がなくなったとき」には，選任した不在者財産管理人が管理すべき財産の全部を供託したときを含む（家手法147＊）

(3) 所有者不明土地の管理

(i) 所有者不明土地管理命令と所有者不明土地管理人の選任

土地の所有者または共有者が特定不能および所在不明の場合で、裁判所が必要と認めるとき（民法264の2①*）。所有者不明土地管理人の選任（民法264条の2④*）

所有者不明土地管理命令が発出された場合、その効力は、①対象とされた土地のみならず、②その土地にある動産で、当該土地の所有者または共有持分をもつ者が所有するものに及ぶ（民法264の2②*）

(ii) 所有者不明土地管理命令の申立権者

「**利害関係人**」（民法264の2①*）または「国の行政機関の長又は地方公共団体の長」が「特に必要があると認めるとき」（所有者不明土地特措法42②*）

(iii) 所有者不明土地管理人の法的地位

①所有者不明土地管理命令の対象となる土地または共有持分および②同命令の効力が及ぶ動産、③その管理・処分、その他の事由によって所有者不明土地管理人が得た財産の管理・処分権は、所有者不明土地管理人に「**専属**」する（民法264の3①*）

管理・処分対象財産に関する訴えは、所有者不明土地管理人を原告／被告とする（民法264の4*）

(iv) 所有者不明土地管理人の権限

管理・処分対象財産（前述（iii）①～③）につき，①保存行為，②所有者不明土地等の性質を変えない範囲内で，その利用または改良を目的とする行為をする権限

①・②の範囲を超える行為をする場合には，裁判所の許可を得なければならない（民法264の3②柱書本文＊）

裁判所の許可を得て，土地を売却すること等

裁判所の許可が必要であるにもかかわらず，許可を得ずにした行為は，「**善意の第三者**」に対抗できない（民法264の3②柱書ただし書＊）

(v) 所有者不明土地管理人の義務

「善良な管理者の注意」義務（民法264の5①＊）

数人の者の共有持分を対象とする所有者不明土地管理命令の場合，共有持分を有する者全員のために「誠実かつ公平に」権限行使する義務（民法264の5②＊）

(vi) 所有者不明土地管理人の費用・報酬

費用は、所有者不明土地の所有者または共有者の負担（民法264の7②＊）

所有者不明土地管理人は、管理・処分対象財産から、裁判所が定める額の費用の前払および報酬を受けることができる（民法264の7①＊）

(vii) 所有者不明土地管理人の辞任・解任

「正当な事由」があるときは裁判所の許可を得て辞任可能（民法264の6②＊）

任務に違反し、管理・処分対象財産に「著しい損害」を与えたこと、その他「重要な事由」があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を解任することができる（民法264の6①＊）

(viii) 所有者不明土地管理命令の変更・取消し

①裁判所は、管理財産がなくなったまたは財産全部が供託されたとき、その他財産の管理継続が相当でなくなったときは、所有者不明土地管理人／利害関係人の申立てにより、または職権で、管理命令を取り消さなければならない（非訟法90⑩＊）

②裁判所は、所有者または共有者が、その所有権または共有持分が自己に帰属することを証明したときは、その申立てにより、管理命令を取り消さなければならない（非訟法90⑪前段＊）

(4) 所有者不明建物管理制度

(i) 所有者不明建物管理命令

建物の所有者または共有者が特定不能または所在不明の場合（民法264の8*）

(ii) 所有者不明建物管理命令の対象と区分所有建物

区分所有建物の専有部分・共用部分には適用しない（区分所有法6④*）

(iii) 所有者不明建物管理命令と所有者不明建物管理人の選任

①土地所有者判明（A），建物所有者所在等不明の場合➡所有者不明建物管理人 B

②土地所有者所在等不明，建物所有者判明（B）の場合➡所有者不明土地管理人 A

③土地所有者所在等不明，建物所有者所在等不明の場合➡

1)所有者不明土地管理人 A，所有者不明建物管理人 A

2)所有者不明土地管理人 A，所有者不明建物管理人 B

(iv) 所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ範囲

①建物，②建物にある動産で，当該建物の所有者または共有者が所有するもの，

③建物の敷地に関する賃借権等，使用・収益を目的とする権利（所有権を除く）で，当該建物の所有者または共有者が有するもの（民法264の8②*）

(v) 所有者不明建物管理人の法的地位

所有者不明建物管理命令および所有者不明建物管理人には，所有者不明土地管理命令および所有者不明土地管理人に関する規定（民法264の3*～民法264の7*）を準用（民法264の8⑤*）

所有者不明建物管理命令の効力が及ぶ①建物，②当該建物にある動産であって当該建物の所有者または共有者が所有するもの，および③当該建物の敷地に関する権利（所有権を除く）であって，当該建物の所有者または共有者が有するもの（民法264の8②*。前述（iv）①～③），および④「その管理，処分その他の事由」により，所有者不明建物管理人が得た財産を管理・処分する権利は，所有者不明建物管理人に「**専属**」する（民法264の8⑤*，264の3①*）

管理・処分対象財産に関する訴えについては，所有者不明建物管理人を原告または被告とする（民法264の8⑤* 民法264の4*）

(vi) 所有者不明建物管理人の権限

(vii) 所有者不明建物管理人の義務

(viii) 所有者不明建物管理人の費用・報酬

(ix) 所有者不明建物管理人の辞任・解任

(x) 所有者不明建物管理命令の変更・取消し

4. 管理不全土地・建物の管理

(1) 管理不全土地・建物管理制度の創設

民法第2編物権・第3章所有権・第5節「管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令」（民法264の9*～264の14*）

(2) 管理不全土地の管理

(i) 管理不全土地管理命令および管理不全土地管理人の選任

所有者による土地の管理が「不適當」であることにより、「他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」、裁判所は、必要があると認めるときは、「**利害関係人**」の請求（民法264の9①*）により、**当該土地を対象として**、管理不全土地管理人による管理を命ずる処分ができる。また、**市町村長**も所定の要件の下で「特に必要があるとみとめるとき」は請求できる（所有者不明土地特措法42③*）。裁判所は、管理不全土地管理命令をする場合、当該命令において「管理不全土地管理人」を選任しなければならない（民法264の9③*）

管理不全土地管理命令の効力は、①当該管理不全土地管理命令の対象とされた土地のほか、②当該土地にある動産で、当該土地の所有者またはその共有持分を有する者が所有するものにも及ぶ（民法264の9②*）

(ii) 管理不全土地管理人の法的地位・権限

管理不全土地管理人は、①管理命令の対象土地、②同命令の効力が及ぶ動産（以上、前述（i）①・②）、および③その管理・処分、その他の事由によって管理不全土地管理人が得た財産の管理・処分権をもつ（民法264の10①*）

管理不全土地管理人は、管理・処分対象財産（前記①～③）につき、[1]保存行為、および[2]管理・処分対象財産の性質を変えない範囲内において、その利用または改良を目的とする行為をすることができる（民法264の10②[1]*[2]*）

[3][1]・[2]の範囲を超える行為をするためには、**裁判所の許可**を得なければならない（民法264の10②柱書本文*）。その際、管理不全土地管理人は、その許可の申立てを裁判所にする場合、許可を求める理由を疎明しなければならない（非訟法91②*）。裁判所は、許可の裁判をする場合、管理不全土地管理命令の対象とされた土地の所有者の陳述を聴かなければならない（非訟法91③[2]*）。裁判所が「土地の処分」について許可をするには、「所有者の同意」がなければならない（民法264の10③*）

管理不全土地管理人が、裁判所の許可が必要であるにもかかわらず、許可を得ずにした行為でも、「善意でかつ過失がない第三者」には、許可がないことをもって対抗することができない（民法264の10②柱書ただし書*）

- (iii) 管理不全土地管理人の義務
- (iv) 管理不全土地管理人の費用・報酬
- (v) 管理不全土地管理人の辞任・解任
- (vi) 管理不全土地管理命令の変更・取消し

IASS 一般社団法人
社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

(3) 管理不全建物の管理

(i) 管理不全建物管理命令と管理不全建物管理人の選任

所有者による「建物」の管理が「不適當」で「他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合」、裁判所は、必要があると認めるときは、「利害関係人」の請求により、「管理不全建物管理人」による管理を命ずる処分ができる（民法264の14①*）。その場合、管理不全建物管理人を選任しなければならない（民法264の14③*）

(ii) 管理不全建物管理命令の対象と区分所有建物

区分所有建物の専有部分および共用部分には適用しない（区分所有法6④*）

(iii) 管理不全建物管理命令の効力が及ぶ範囲

①建物、②当該建物にある動産で建物の所有者／共有者が所有するもの、③当該建物を所有するための敷地の使用・収益権（所有権を除く）建物の所有者／共有者が有するもの（民法264の14②*）

(iv) 管理不全建物管理人の権限、義務等

管理不全建物管理人には、管理不全土地管理人に関する民法の規定（民法264の10*～264の13*）および非訟事件手続法の規定（非訟法91②*～⑨*）が準用される（民法264の14④*、非訟法91⑩*）

5. 所有者不明土地特措法改正

- (1) 改正（令和4年5月9日法律38号。公布後6月以内に施行）の趣旨。
①所有者不明土地の利用の円滑化の推進，②管理不全状態にある所有者不明土地の適正管理，③地域を主体とする所有者不明土地対策の推進
- (2) 特定所有者不明土地の再定義（所有者不明土地特措法2②＊）
- (3) 地域福利増進事業の範囲の拡大（所有者不明土地特措法2③[9]＊，[10]＊，土地使用権の上限期間の延長（20年。所有者不明土地特措法13③括弧書＊），事業計画書等の縦覧期間の短縮（2か月。所有者不明土地特措法11④＊），補償金の分割供託（所有者不明土地特措法13②[4]＊，17①＊）
- (4) 「管理不全所有者不明土地」につき，市町村長による災害等防止措置の勧告（所有者不明土地特措法38①＊），災害等防止措置命令，代執行（所有者不明土地特措法39＊，40＊），管理不全土地管理命令の申立て（所有者不明土地特措法42③＊，④＊）

（５）国の行政機関の長または地方公共団体の長が，所有者不明土地管理命令の申立て（所有者不明土地特措法42②＊）をする場合，または市町村長が管理不全土地管理命令の申立て（所有者不明土地特措法42③＊）をする場合に，「特に必要があると認めるとき」は，所有者不明建物管理命令または管理不全建物管理命令の申立ても可能（所有者不明土地特措法42⑤＊）

（６）所有者不明土地対策計画の策定（所有者不明土地特措法45＊），所有者不明土地対策協議会の設置（所有者不明土地特措法46＊），所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定（所有者不明土地特措法47＊，48＊）

6. 相続財産の管理および清算に関する規律

(1) 相続財産の管理と相続財産管理人

(i) 遺産共有と通常共有

相続財産について共有に関する規定を適用するときは、民法900～902までの規定（法定相続分〔民法900〕，代襲相続人の相続分〔民法901〕，遺言による相続分の指定〔民法902〕）に従って算定した相続分をもって各相続人の共有持分とする（民法898②＊）

(ii) 相続財産の管理人

家庭裁判所は「利害関係人」または検察官の請求により、いつでも「**相続財産の管理人**」の選任，その他の「相続財産の保存」に必要な処分を命ずることができる（民法897の2①本文＊）

例外。①相続人が1人である場合においてその相続人が相続の単純承認をしたとき，②相続人が数人ある場合において遺産の全部の分割がされたとき，または③民法952①により相続財産の清算人が選任されているときは，この限りでない（民法897の2①ただし書＊）

（iii）相続放棄をした者による管理

相続放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人または「相続財産の清算人」（民法952①*）に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない（民法940①*）

（２）相続財産の清算と相続財産の清算人

（ｉ）複数の相続人が限定承認をした場合

相続人が数人ある場合において，限定承認をしたときは，相続財産の清算を円滑かつ適正に進めるために，家庭裁判所は，相続人の中から「**相続財産の清算人**」を選任しなければならない（民法936①＊）。相続財産の清算人は，相続人のために，相続人に代わって，「相続財産の管理および債務の弁済に必要な一切の行為」を行う権限をもつ（民法936②＊）。

IASB 社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

（ii）相続人のあることが明らかでない場合

①相続人のあることが明らかでない場合（相続財産は法人。民法951条），家庭裁判所は，利害関係人または検察官の請求により，相続財産の清算人を選任しなければならない（民法952①＊）

②家庭裁判所は，遅滞なく，相続財産清算人を選任した旨および**相続人があるならば一定の期間内（6か月を下回ることができない）にその権利を主張すべき旨を公告（相続人の搜索の公告）**しなければならない（民法952②＊）

③相続財産清算人は，全ての相続債権者および受遺者に対し，2か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，**相続人の搜索の公告期間（前記①の6か月以上の公告期間）内に満了するもの**でなければならない（民法957①＊）

改正前は，相続財産管理人の選任・相続人の搜索の公告（改正前民法952①）→（2か月以上）相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告（改正前民法957①）→（2か月以上）相続人の搜索の公告（6か月以上。改正前民法958）

改正後は，前記②相続債権者および受遺者の請求申出の公告期間は，前記①相続人の搜索の公告期間内に満了する（民法952②＊）→清算コストの軽減

V 所有者不明土地の解消促進

1. 個別的な制度改革

(1) 公共事業の起業者に対する**不明裁決**（土地収用法36②括弧書・④, 40②, 47の3②, 48④ただし書, 49②）

(2) **特定所有者不明土地に関する都道府県知事の裁定**（所有者不明土地利用円滑化法27①, 28①, 31①・③, 32①～④, 33, 34）による取得

(3) **特定不能土地等管理者**が裁判所の許可を得て行う売却等の処分（表題部所有者不明土地法21②）

(4) **特定社団等帰属土地管理者**が裁判所の許可を得て行う売却等の処分（表題部所有者不明土地法30②, 21②）

(5) **不動産の所在等不明共有者の持分の取得**または**譲渡権限の付与の裁判**（民法262条の2＊, 262条の3＊。前述Ⅳ2（5）参照）

(6) **所有者不明土地管理人**が裁判所の許可を得て行う売却等の処分（民法264の3②柱書本文＊。前述Ⅳ3（3）（iv））

（７）登記義務者の所在不明の場合における権利に関する登記の抹消等

（ｉ）除権決定による権利に関する登記の抹消等

地上権・永小作権・質権・賃借権・採石権に関する登記、または**買戻しの特約に関する登記**で、かつ登記された存続期間または買戻し期間が満了している場合において、相当の調査が行われたと認められるものとして、法務省令で定める方法によって調査しても、なお共同して登記の抹消申請をすべき者の所在が判明しないときは、その者の「所在が知れないものとみなして」公示催告の申立て（不登法70①*）を認めた（不登法70②*）。この場合、除権決定（非訟法106①）があったときは、当該登記権利者は、共同申請の原則（不登法60）の例外として、登記の抹消を単独で申請できる（不登法70③*）

（ii）解散した法人の担保権に関する登記の抹消

登記権利者は、共同して登記の抹消の申請をすべき法人が解散し、相当の調査が行われたと認められるものとして、法務省令で定める方法（不登法70②*）によって調査しても、なおその法人の清算人の所在が判明しないため、その法人と共同して先取特権・質権・抵当権に関する登記の抹消申請ができない場合において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつその法人の解散日から30年を経過したときも、単独で当該登記の抹消を申請できる（不登法70の2*）

（iii）買戻しの特約に関する登記の抹消

買戻しの特約（民法579により，不動産売買契約と同時に付される特約）に関する登記がされている場合は，公示催告の申立てによる除権決定を得なくとも，契約の日から10年を経過したときも，共同申請原則（不登法60）の例外として，登記権利者は，単独で当該登記の抹消を申請することができる（不登法69の2＊）

（iv）所有権の登記名義人が所在不明等の場合

公示催告・除権決定の手続の利用可能性につき，部会資料9・第5.1(1)ア【乙案】，
イ参照

社会資本整備支援機構
Infrastructure Adjustment Support System

(8) 共同相続人による共有持分権の時効取得

(i) 判例

「共同相続人の一人が、単独に相続したものと信じて疑わず，相続開始とともに相続財産を現実占有し，その管理，使用を専行してその収益を独占し，公租公課も自己の名でその負担において納付してきており，これについて他の相続人がなんら関心をもたず，もとより異議を述べた事実もなかつたような場合には，前記相続人はその相続のときから自主占有を取得したものと解するのが相当」(★最判昭和47年9月8日民集26巻7号1348頁)。「単独の所有権があると信ぜられるべき合理的な事由」が必要であり，共同相続人があることを知っていた場合は自主占有を否定(★最判昭和54年4月17日集民126号541頁・金判575号24頁)

では，相続財産に属する土地を占有する共同相続人の1人が，相続開始時において他に共同相続人がいることを知り，または知りえた場合は，当該他の共同相続人の持分を時効取得すること(民法162①)はできないか

(ii) 改正提案とその見送り

中間試案4.4。部会資料31・第4

改正提案の見送り(部会資料42・第4。法制審議会民法・不動産登記法部会第17回会議)

2. 抜本的な制度改革の検討

所有者不明土地につき，国等が公告等を行い，一定期間内に所有者が判明しない場合に国庫帰属または無主の不動産と認定し，取得希望者に譲渡可能とする方法に関する立法の検討等



VI 民法改正等（所有者不明土地等関係）の評価と課題

1. 所有者不明土地問題への対応

土地は誰かが所有し，利用し，管理し，移転するというサイクルの中で存在する。そうした中で所有者が利用・管理することが困難な土地は必ず生じうる。しかし，そうした土地が管理不全となり，所有者不明になると，土地所有の担い手の円滑な移行を妨げる。この担い手の移行プロセスにおける**ミッシング・リンク**を補完することは，人口の増加・減少，地価の高騰・下落等の様々な社会・経済事情に対応できる，**持続可能性の高い**土地所有制度を構築するチャンスといえる

所有者不明土地問題を契機にして問題となった日本の土地所有制度は，2010年代からの一連の特別法の制定を経て補強され，2020年改正土地基本法が提示した所有者不明土地の発生予防，利用管理，解消促進の各側面につき，民法・不動産登記法等の改正，相続土地国庫帰属法の制定等を通じ，包摂的な制度改革が行われてきた。これにより，日本の土地所有制度は，より持続可能性の高い土地所有制度へと脱皮しつつある

2. 残された課題

(1) 所有者不明土地問題への対応方策に関する実効性のレビュー

(2) 所有者不明土地の発生予防

所有者不明土地の発生予防に関する相続登記申請の義務化に関する不動産登記法改正（相続登記申請の義務化）と、遺産分割の促進に関する民法改正（遺産分割自体には期間制限を設けなかった）との間の微妙なずれをどのように埋めてゆくか。前者に従った行為規範の形成が鍵になるか

相続土地国庫帰属法の要件・効果に関する見直しの必要性

(3) 所有者不明土地の利用管理

土地所有権に基づく管理措置権についての検討

(4) 所有者不明土地の解消促進

共同相続人の1人が占有する相続財産の時効取得の要件化の検討等

所有者不明土地・建物の抜本的な解消方策に関する議論の継続

財産権保障（憲法29）の観点からの合憲性の確保，制度の改革・新制度の創設にかかる社会的コスト等を勘案して制度改革をさらに進める必要がある

VII 問題

1. 令和2年改正土地基本法により，新たに設けられた規範は何か。
該当するものをすべて挙げよ。

- ①土地の所有から利用への理念の変更
- ②土地の投機的取引の抑制
- ③土地の円滑な取引の促進
- ④土地に関する計画に従った適正な利用および管理
- ⑤土地についての基本理念の導入
- ⑥土地所有者等の責務に関する規律の導入
- ⑦国および地方公共団体の責務に関する規律の導入
- ⑧事業者の責務に関する規律
- ⑨国民の責務に関する規律
- ⑩土地基本方針に関する規律
- ⑪所有者不明土地の発生抑制，解消，円滑な利用・管理の確保に関する規律

2. 所有者不明土地の発生予防に関する記述として、正しいものはどれか。以下のうち、該当するものをすべて挙げよ。

①不動産の所有名義人の相続人は、相続開始日から3年以内に相続登記を申請する義務を負う。

②建物の所有名義の相続人は、相続登記の申請義務を負わない。

③土地の地上権者の相続人は、相続登記の申請義務を負う。

④土地の遺贈を受けた共同相続人は、単独で所有権移転登記を申請することができる。

⑤法定相続分による登記をした後に、遺産分割によって土地の所有権を取得した共同相続人は、他の共同相続人との共同申請によらなければ、遺産分割の登記を申請することができない。

⑥不動産の登記名義人が死亡し、自らがその共同相続人の1人であることを登記官に申告した共同相続人は、その後遺産分割が成立しても相続登記申請義務を負わない。

⑦土地の共有持分を取得した法人は、相続土地国庫帰属法に基づく土地所有権の国庫帰属を申請する資格をもたない。

3. 所有者不明土地の利用管理に関する記述として、正しいものはどれか。以下のうち、該当するものをすべて挙げよ。

①隣地の所有者が不明の場合、隣地から越境して自己の所有地に伸びている樹木の枝を切除するためには、地方裁判所の許可を要する。

②隣地の所有者が不明の場合、隣地上の樹木が自己の所有地に倒壊しかけているときは、隣地に立ち入り、自ら当該樹木を切除することができる。

③隣地の一部について、時効取得を主張しようとする者は、隣地の所有者が不明の場合、所有者不明土地管理人の選任を申し立て、同管理人を相手方にして、所有権確認の訴えおよび移転登記を請求することができる。

④土地の共有者の1人の所在等が不明の場合、当該共有持分のみを対象としては、所有者不明土地管理人の申立てをすることはできない。

⑤管理不全土地の管理人は、地方裁判所の許可を得て、対象地の一部を売却し、管理費用に充てることができる。

4. 所有者不明土地の解消促進に関する記述として、正しいものはどれか。以下のうち、該当するものをすべて挙げよ。

①土地の共有者の中に所在等不明共有者がある場合、当該不明共有者の持分の取得を希望する共有者は、他の共有者の同意がなくとも、当該不明共有者の持分の取得を地方裁判所に申し立てることができる。

②土地の共有者の中に所在等不明共有者がある場合、共有者は他の共有者の同意がなくとも、地方裁判所の許可を得て、当該不明共有者の持分を第三者に譲渡し、その代金を供託することができる。

③所有者不明土地管理人は、裁判所の許可を得て、対象地の一部を売却し、その売却代金を管理費用および報酬に充てることができる。

④相続財産に属する土地を占有する共同相続人の1人が、相続開始時において、他に共同相続人がいることを知っていたが、当該土地の管理を継続し、固定資産税等の公租公課も支払う一方で、当該他の共同相続人がなんら管理も費用負担もせず、権利も主張しない状態が20年以上継続した場合、当該土地を占有する共同相続人は、当該他の共同相続人の持分の時効取得を主張することができる。

【参考文献】

- 法制審議会民法・不動産登記法部会「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」（令和元年12月3日）
- 法務省民事局参事官室・民事第二課「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明」（令和2年1月）
- 松尾弘『物権法改正を読む——令和3年民法・不動産登記法改正等のポイント』（慶應義塾大学出版会，2021a）
- 松尾弘『所有者不明土地の発生予防・利用管理・解消促進からみる改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい，2021b）
- 松尾弘『土地所有を考える——所有者不明土地立法の理解を深めるために』（日本評論社，2023）
- 村松秀樹＝大谷太編著『Q & A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会，2022）