

# 相続に関わる最近の法律改正の概要

## 目 次

第1	少し以前の民法改正	1頁
1	法定相続情報証明制度	1頁
2	自筆証書遺言書保管制度	2頁
第2	令和3年4月28日公布の不動産登記法改正	3頁
1	概要	3頁
2	相続登記申請の義務化	4頁
3	相続登記の簡易化・合理化	4頁
4	住所等変更登記の申請義務化	5頁
5	住所等変更登記の簡易化・合理化	5頁
6	形骸化した登記の抹消手続の簡略化	5頁
7	所有不動産記録証明制度等の創設	6頁
8	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	6頁
9	登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し	6頁
10	DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例	7頁
第3	令和3年4月28日公布の民法改正	7頁
1	概要	7頁
2	相隣関係規定の見直し	7頁
3	共有制度の見直し	9頁
4	所有者不明土地管理制度等の創設	13頁
5	相続制度の見直し	14頁
6	まとめ（実務への影響）	15頁

令和4年10月14日作成

迫 田 忠 明

## 第1 少し以前の民法改正

平成29年5月29日から施行された法定相続情報証明制度と令和2年7月10日から施行された自筆証書遺言書保管制度について、少し以前の改正であるが、重要なので改めて記載する。

### 1 法定相続情報証明制度

#### (1) 概要

##### ア 相続手続きの簡易化

相続手続きでは、原則として被相続人の出生から死亡に至る戸籍謄本等を集め、手間をかけた戸籍謄本等の束を、相続手続きを取り扱う各種窓口にも出さなければならなかった。

法定相続情報証明制度は、登記所（法務局）に戸籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した「法定相続情報一覧図」を出せば、登記官がその一覧図に認証文を付した写しを無料で交付する。

その後の相続手続きは、認証文が付されたA4サイズ1枚の一覧図の写しが戸籍の束に替えられるため、書類の束を何度も出さなくても手続きができるようになった。

##### イ 遺産承継業務への利用

次のような遺産承継業務においても、法定相続情報証明を利用すればスムーズに手続きを行える可能性がある。

- ① 不動産の名義変更（相続登記）
- ② 預貯金の相続手続き
- ③ 有価証券等の名義変更
- ④ 遺族年金・未支給年金・死亡一時金等の請求手続き
- ⑤ 死亡保険金の請求手続き
- ⑥ 自動車の名義変更手続き

#### (2) 申出の手続き

##### ア 法定相続情報一覧図の作成

法定相続情報一覧図は申出人が準備しなければならない。被相続人と相続人の氏名、生年月日、住所、出生日を記し、被相続人については本籍地と死亡年月日の記載が必要である。

##### イ 申出書に必要事項を記載し法務局に申出（郵送可）

申出をする法務局は、以下の地を管轄する法務局（登記所）から選択できる。

- ① 被相続人の死亡時本籍地
- ② 被相続人の最後の住所地
- ③ 申出人の住所地
- ④ 被相続人名義の不動産の所在地

##### ウ 必要書類

- ① 被相続人の戸籍謄本
- ② 被相続人の住民票の除票
- ③ 相続人の戸籍謄抄本
- ④ 申出人（相続人の代表となって手続きを進める人）の氏名・住所を確認することができる公的書類
- ⑤ 各相続人の住民票の写し（法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載する場合）

#### (3) 一覧図の写し交付までの期間

法定相続情報証明制度は、申し出から一覧図の写しが交付されるまで、一般的には1週間ほどかかる。

#### (4) 一覧図の写しの保存期間

法定相続情報一覧図は、申し出た日の翌年から起算して5年間保存される。

### 2 自筆証書遺言書保管制度

#### (1) 概要

##### ア 制度の趣旨

公正証書遺言は、公証役場で原本が保管され、遺言検索システムによりその存否等の照会も原則としてできることから安心・確実な遺言書として利用されているが、自筆証書遺言は自宅で保管されることが多く、紛失や亡失だけでなく、相続人による遺言書の廃棄、隠匿、改ざんが行われる可能性があることから、安心・確実ではない。

自筆証書遺言書保管の欠点を補うため、民法改正により、法務局で自筆証書遺言を保管する制度が創設され、遺言書の紛失や隠匿等を防止し、遺言書の存在の把握が容易になり、安心・確実になった。

##### イ 検認不要

遺言書の保管者または遺言書を発見した相続人は、封印してある遺言書を家庭裁判所で相続人が立ち会った上で開封しなければならない。遺言書を家庭裁判所へ提出し「検認」の手続きをしなければならないが、自筆証書遺言書保管制度の場合はこの検認が不要になる。

##### ウ 内容は審査されない

遺言書保管官は、外形的な確認をするのみで、遺言の内容相談は応じない。また遺言書の有効性を保証する制度ではない。

#### (2) 申請手続き

##### ア 遺言書保管の申請

遺言書保管の申請は遺言書を作成した遺言者自ら管轄の法務局に出頭して行う。代理人による保管申請は不可、入院の場合でも公証人のように遺言書保管官が出張することはない。無封の自筆証書遺言の原本に申請書を添えて提出する。この申請の時に「死亡時の通知の申出」をすることができる。

##### イ 申請先

- ① 遺言者の住所地を管轄する法務局
- ② 遺言者の本籍地を管轄する法務局
- ③ 遺言者が所有する不動産の所在地を管轄する法務局

保管の申請により保管を開始したときは、遺言者に対し「保管証」が発行される。

##### ウ 保管の申請に必要なもの

- ① 自筆証書遺言に係る遺言書
- ② 申請書
- ③ 本籍の記載のある住民票等
- ④ 本人確認書類（マイナンバーカード等）
- ⑤ 手数料（収入印紙：遺言書1通につき3,900円）

#### (3) 変更手続き

遺言者は、加除その他の変更を行うことができる。遺言者がその場所を分かるようにして、変更した旨を付記して署名し、変更した場所に押印する。

遺言書を書き換えた場合、内容が抵触する部分についてのみ作成日が新しいものが有効となる。

#### (4) 照会手続き

遺言書保管所で遺言書の内容等を、相続人等が確認するための照会手続きは、次のとおりであ

る。

#### ア 遺言書の閲覧の請求

遺言者は、いつでも遺言書原本の閲覧請求ができる。遺言者の生存中に閲覧請求ができるのは、遺言作成者本人だけである。

#### イ 遺言書情報証明書の請求

相続人等が各種相続手続きに使用する場合、相続開始後に「遺言書情報証明書」を請求することになる（遺言書の原本自体は本人が死亡しても返却されない）。

#### ウ 遺言書保管事実証明書

遺言者が死亡した後、誰でも、保管所に対して、故人が自筆証書遺言書を保管しているか否かの確認をするため遺言書保管事実証明書の請求をすることができる。ただし、請求者に関係のある遺言書が保管されているか否かを明らかにするだけである。

## 第2 令和3年4月28日公布の不動産登記法改正

### 1 概要

#### (1) 所有者不明土地の発生予防

近年、相続した土地の相続登記を行わないなどの理由から所有者が不明な土地や所有者の所在が不明の土地（所有者不明土地）が増加し、土地の利用の阻害や隣地への悪影響等が社会問題化している。

所有者不明土地は、令和2年の国土交通省調査によると24%、九州に匹敵する面積であり、2040年には北海道に匹敵する面積になると推定されている。その原因は、相続登記未了が63%、住所変更登記未了が33%である。

そこで、所有者不明土地の発生予防を主な目的として、「民法等の一部を改正する法律」のもと不動産登記法が改正された。

相続登記義務化関係は令和6年4月1日施行、住所等変更登記義務化関係は公布後5年以内の政令で定める日（令和8年頃の予定）の施行、その他の部分は令和5年4月1日より順次施行となっている。

なお、今回の改正では、所有者不明土地の利用の円滑化を主な目的とした民法の改正（後記第3に記載）も同時に行われている。

#### (2) 不動産登記法改正のポイント

##### ア 相続登記に関する改正

- ① 相続登記の申請義務化
- ② 相続登記の簡易化・合理化

##### イ 住所等変更登記に関する改正

- ① 住所等変更登記の申請義務化
- ② 住所等変更登記の簡易化・合理化

##### ウ 不動産登記の公示機能をより高めるための改正等

- ① 形骸化した登記の抹消手続の簡略化
- ② 所有不動産記録証明制度等の創設
- ③ 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
- ④ 登記簿の附属書類を閲覧する制度の見直し
- ⑤ DV被害者等の保護のための登記事項証明書等に関する記載事項の特例

#### (3) 過去に遡及

今回の改正では、所有者不明土地の発生の防止を目的として、相続登記申請や所有者の住所等変更登記申請が罰則付きで義務化された。この義務は、施行日時点で既に相続や住所等の変更が生じている不動産についても課される。

## 2 相続登記申請の義務化

### (1) 概要

旧不動産登記法では、相続登記の登記申請は義務とされていなかったため、相続をした不動産の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、登記申請の手間や費用を省くなどの理由から、相続登記がなされないまま放置されることも多くあった。

そこで、今回の改正では、以下の内容が定められ、相続登記申請が義務化された。令和6年4月1日施行である。

### (2) 条文規定

ア 相続や遺贈により不動産を取得した場合、相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならない。

イ 遺産分割が成立した場合には遺産分割の日から3年以内にその内容を踏まえた登記申請をしなければならない。

### (3) 罰則規定

相続登記申請義務については、罰則規定があり、正当な理由がないのに申告を怠ったときは、10万円以下の過料となる。

「正当な理由」の具体的な類型については、通達等で明確化される予定である。

### (4) 過去に遡及

相続登記申請義務は、施行日令和6年4月1日より前に相続が発生していた場合にも適用される。

なお、この場合の履行期間（3年間）の起算点は、相続登記義務の要件を充足した日と施行日のいずれか「遅い日」である。

今後取得する不動産だけでなく、施行日時点で既に所有する不動産についても、必要な登記申請や手続がなされているか確認し、未了の場合には速やかに申請する必要がある。

## 3 相続登記の簡易化・合理化

### (1) 概要

旧不動産登記法でも、遺産分割前の共有状態をそのまま登記に反映することは可能であったが、そのためには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籍謄本等の書類の収集が必要となり、登記申請に当たっての手続的な負担が大きくなっていた。

この大きな手続的負担が、相続登記が行われない理由の一つとなっていたため、今回、相続登記を義務化したことにあわせ、相続登記の簡易化・合理化も図られた。

### (2) 相続人申告登記

① 所有権の登記名義人について相続が開始したこと

② 自らがその相続人であること

を登記官に申し出る形式の、新たな登記制度が創設された。

申出の際の添付書類は、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を証するための申出相続人の戸籍謄本である。

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請することができ、法定相続人の範囲及び法定相続人の割合の確定は不要である。

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する。

相続開始登記の申請義務の履行期間内にこの申出を行った相続人については、相続開始登記義務を履行したものとみなされる。

なお、申出をしていない相続人は、引き続き相続開始登記申請義務を負う点、注意が必要である。

#### 4 住所等変更登記の申請義務化

##### (1) 概要

旧不動産登記法では、所有者の住所変更や氏名・名称変更についての住所等変更登記の申請は任意とされており、変更をしなくても大きな不利益がないことや、転居等の度に所有する不動産について変更登記をするのは負担であることなどから、放置されることが多くあった。

今回の改正では、所有権の登記名義人に対し、住所・氏名等の変更日から2年以内に変更登記の申請をすることが義務化された。令和8年4月までに施行される。

##### (2) 罰則規定

住所等変更登記申請義務については、罰則規定があり、正当な理由がないのに申告を怠ったときは5万円以下の過料となる。

##### (3) 過去に遡及

住所等変更登記申請義務は、施行日より前に住所等変更が発生していた場合にも適用され、この場合の履行期間（2年間）の起算点は、住所等変更が生じた日と施行日のいずれか遅い日になる。

#### 5 住所等変更登記の簡易化・合理化

##### (1) 概要

住所等変更登記の義務化にあわせ、手続の簡素化・合理化を図る趣旨から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に住所等の変更登記をする制度も導入された。令和8年4月までに施行される。

##### (2) 方法（自然人）

ア 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「検索用情報」の提供を受けておく

イ 検索用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。

ウ 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）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする。

##### (3) 請義務は履行済み

この方法により変更登記がなされた場合、住所等変更登記申請義務は履行済みとなる。

#### 6 形骸化した登記の抹消手続の簡略化

##### (1) 概要

旧不動産登記法の下では、既に消滅した権利に関する登記が抹消されず、実態とは異なる登記が残ってしまうケースも問題となっている。

今回の改正では、一定の場合にはこれらの権利に関する登記の抹消を、登記権利者の単独申請により可能とする規定が設けられた。

## (2) 今回定められた規定

### ア 買戻しの特約に関する登記

買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする。

### イ 地上権・永小作権・質権・賃借権・採石権・買戻しの特約に関する登記

登記された存続期間や買戻しの期間が既に満了している場合、所定の調査方法によっても権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする。

### ウ 解散した法人の担保権（先取特権・質権・抵当権）に関する登記

清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合、法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（不動産所有者）が単独でその登記の抹消を可能とする。

## 7 所有不動産記録証明制度等の創設

### (1) 概要

相続登記申請の義務化と併せて、相続人が被相続人名義の不動産を把握しやすくするための制度も新設される。

具体的には、登記官が、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、証明する「所有不動産記録証明制度」が創設された。

### (2) 所有者不動産記録証明制度の利用

所有者不動産記録証明制度は、以下の場合に利用可能である。

- ① 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求める場合
- ② 相続人その他の一般承継人が、被相続人その他の被承継人が所有する不動産について求める場合

### (3) 符号によって表示する制度の創設

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、不動産登記簿上に死亡の事実を符号によって表示する制度も疏泄された。

この制度により、不動産の登記名義人が死亡したことの把握が容易になり、所有者の特定などが円滑になる。

## 8 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

国際化が進展する中で、海外在留邦人の増加や海外投資家による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り、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが多くあった。

今回の改正では、所有権の登記名義人が外国居住者である場合に、円滑に連絡を取ることを可能とするため、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ことが定められた。

これにより、外国居住者が登記名義人となる場合には、連絡先として、国内における連絡先となったものの氏名・住所等の登記が必要となる。

## 9 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

旧不動産登記法下では、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされていたが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確ではなかった。

また、プライバシーへの配慮から、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに

閲覧の可否をそれぞれ検討すべきとの指摘もあった。

今回の改正では、「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更し、閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断することになった。令和6年4月1日施行である。

#### 10 DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

旧不動産登記法下では、第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるDV被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記することを認めたり、住所の閲覧を特別に制限したりする取扱いなどがされていましたが、DV被害者等の保護のための措置を法制化する必要が生じた。

今回の改正では、DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等については、対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に、現住所に代わる事項を記載することができるようになった。

### 第3 令和3年4月28日公布の民法改正

#### 1 概要

近年、相続した土地の相続登記を行わないなどの理由から所有者不明土地が増加し、土地の利用の阻害や隣地への悪影響等が社会問題化している。

そこで、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化を主な目的として、民法が改正された。施行日は令和5年4月1日（民法部分）である。

主な改正点は次の4点である。

- ① 相隣関係規定の見直し
- ② 共有制度の見直し
- ③ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ④ 相続制度の見直し

#### 2 相隣関係規定の見直し

##### (1) 概要

相隣関係とは、「隣り合う土地を所有する者同士が、自分が所有する土地を利用しやすいよう調整し合う関係」のことである。相隣関係規定は、相隣関係にある土地の利用を調節するために定められた民法上の規定である。

今回の改正で、隣地が所有者不明土地等である場合を想定した相隣関係規定の見直しが行われた。

改正点は次の3点である。

- ① 隣地使用権の見直し
- ② ライフラインを自己の土地に引き込むための設備を隣地に設置する権利の明確化
- ③ 隣地が所有者不明土地である等の場合に越境した枝の切除を自らできる権利を創設

##### (2) 隣地使用権の見直し

###### ア 概要

隣地使用権とは、民法で定められた一定の場合（例：所有する土地にある建物の外壁工事をするため、一時的に隣地に入る必要がある場合など）に、隣地の使用を請求することができる権利をいう。

旧民法では、隣地使用権が認められるのは、「境界又はその付近において障壁又は建物を建造し又は修繕するため必要な範囲」に限られていた。また、隣地使用権を行使する方法については具体的に定められていなかった。



今回の改正では、隣地使用権の範囲が拡大され、次の場合に隣地を使用することが認められた。

- ① 境界線付近において建物などを築造・収去・修繕する場合
- ② 土地の境界標の調査・境界に関する測量をする場合
- ③ 隣地の枝が自分の土地に越境してきている際にその枝を切除する場合

#### イ 隣地使用権行使の要件

- ① 隣地の所有者・隣地を現在使用する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。
- ② 隣地を使用する際は、予めその目的・日時・場所・方法を隣地所有者・隣地を現在使用する者に通知しなければならない。
- ③ 通知から使用までには、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がある。

ただし、予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、遅滞なく通知すればよいこととなっている。

- ④ 隣地使用に伴って隣地所有者や隣地使用者に損害が生じた場合には償金を支払う必要がある。

### (3) ライフラインを自己の土地に引き込むための設備を隣地に設置する権利の明確化

#### ア 概要

生活様式の変化や技術の発展に伴い、電気、ガス、水道などの現代的なライフライン設備（生活に不可欠な設備）が生まれたが、これらの設備を自分の土地で使用するために、他人の土地や設備などを利用しなければならないこともある。

しかし、旧民法では、排水のための低地の通水等の規定はあったが、電気、ガスなどの現代的なライフラインの設置に関しては明確化されていなかった。

今回の改正では、電気、ガス、水道などの現代的なライフラインを念頭に、次の2つの権利が明確化された。

- ① ライフライン設備設置権
- ② ライフライン設備使用权

#### イ ライフライン設備設置権

ライフライン設備設置権は、他の土地に設備を設置しなければ電気・ガス・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場合に認められる。

#### ウ ライフライン設備使用权

ライフライン設備使用权は、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引き込むことができない場合に認められる。

#### エ ライフライン設備

##### (ア) 対象設備

ライフライン設備設置権・使用权ともに、対象となる設備は、電気・ガス・水道水・これらに類する継続的給付に必要な設備であり、下水道の利用なども該当する。

##### (イ) 設置・使用の場所及び方法

ライフライン設備の設置・使用の場所及び方法については、他の土地又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。

##### (ウ) 設置・使用権行使の要件

- ① ライフライン設備設置・使用权を行使するときには、予め、の目的、場所及びその方法

を他の土地の所有者及び他の土地を使用している者に通知しなければならない。

- ② 通知からライフライン設備設置・使用までには、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ために必要な合理的な期間を置く必要がある（2週間～1か月程度）。
- ③ 土地所有者の所在が不明の場合は、公示の方法による通知が必要になる。
- ④ 土地所有者がライフライン設備設置・使用権に基づき、他の土地等に設備を設置・接続する場合には、償金・費用支払う必要がある。

#### (4) 越境した枝を自ら切除できる権利の創設

##### ア 概要

旧民法では、隣地の竹木の枝が越境してきた場合にも自ら切除することはできず、越境した竹木の所有者に切除させる必要があったが、この規定には、隣地所有者が切除に非協力的な場合や隣地が所有者不明土地の場合などには、隣地所有者に切除させることが非常に困難であるなどの問題点があった。

今回の改正では、以下の場合には、越境された土地の所有者は、越境した枝を自ら切除することができるようになった。

- ① 竹木の所有者が催告後相当期間に切除しないとき（基本的には2週間程度）
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又は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

##### イ 隣地の竹木が数人の共有の場合

隣地の竹木が数人の共有であったときには、各共有者は、他の共有者の同意等を得ることなく単独でその枝を切り取ることができるようになった。

これにより、竹木が越境してきて困っている土地の所有者は、竹木の共有者の1人から承諾を得れば、その共有者に代わって枝を切り取ることができる。

また、承諾を得られない場合でも、竹木の共有者の1人に対しその枝の切除を求める裁判を提起し、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行が可能となった。

### 3 共有制度の見直し

#### (1) 概要

旧民法では相続登記が義務化されていないため、相続等をきっかけとして所有者不明となる土地が多数存在している。

過去の所有者の相続人を戸籍資料から辿っていけば、所有者不明土地について現在の所有者（共有者）を特定できるが、多くの所有者不明土地は、相続人が多数であったり、相続人の一部の所在が不明であったりして、所有者（共有者）の特定が困難又は不可能となっている状態である。そのため、所有者不明土地の管理・処分に大きな支障が生じている。

所在等が不明な共有者がいる場合でも、共有地を円滑かつ適正に利用できるようにするため、共有制度の見直しをした。

改正点は次の2点である。

- ① 共有物の変更・管理に関する規律の見直し
- ② 共有関係を解消しやすくする仕組みの創設

#### (2) 共有物の変更・管理に関する規律の見直し

##### ア 改正点

改正点は次の5点である。

- ① 共有物の変更・管理の内容に関する規律の見直し

- ② 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合理化
  - ③ 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合理化
  - ④ 共有物の管理者制度の創設
  - ⑤ 共有物を使用する共有者がいる場合の規律の整備
- イ 共有物の変更・管理の内容に関する規律の見直し

(ア) 概要

旧民法では、共有物の変更や管理について、行為の種類毎の同意要件として、変更は共有者全員の同意、(狭義の)管理は持分の価格の過半数、保存は共有者単独という規律としており、共有物に軽微な変更を加える場合であっても、共有者全員の同意を得なければならないなど、円滑な利用・管理が阻害されていた。

今回の改正では、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、持分の価格の過半数で決定できることが定められた。

改正後のまとめ

管理(最広義)の種類		同意要件
変更(軽微以外)		共有者全員
管理(広義)	変更(軽微)	持分の価格の過半数
	管理(狭義)	
保存		共有者単独

(イ) 形状の変更、効用の変更

形状の変更とは、その外観、構造等を変更することを言い、効用の変更とは、その機能や用途を変更することをいう。

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。

(ウ) 賃借権等の設定

賃借権等の設定については、全員同意が必要な「長期間の賃貸借」の判断基準が明確でなかったことから、実務上、慎重を期して全員同意を得ることが多く、円滑な土地利用を阻害していたが、今回の改正では、持分の過半数で決定することができる、短期の賃借権等の範囲を明確にした。

持分の過半数で決定できる短期の賃借権等の範囲は次のとおりである。

- 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 上記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

なお、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、原則として基本的に共有者全員の同意がなければ無効となる。

ただし、一時使用目的や存続期間が3年以内の定期建物賃貸借については、契約において更新がないことなどを明記し、所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にした場合、持分の価格の過半数の決定で設定することができる。

ウ 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合理化

旧民法下では、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となる問題があった。

今回の改正では、賛否を明らかにしない共有者がいる場合に、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できる制度が創設された。

この制度は、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、利用できない。

また、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、次の所在等不明共有者がいる場合の制度を利用することで、それ以外の共有者の決定で不動産の管理行為をすることが可能である。

#### エ 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合理化

旧民法下では、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ないため、共有物に変更を加えることができず、また、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、管理についての決定もできなかった。

今回の改正により、所在等不明共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、次のことができる制度が創設された。

- 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
  - 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
- なお、この制度は、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）には利用できない。

#### オ 共有物の管理者制度の創設

##### (ア) 概要

旧民法では、共有物の管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が明らかではなかったが、今回の改正で共有物の管理者制度が創設された。

共有物の管理者の選任・解任は、共有物の管理のルールに従い、共有者の持分の価格の過半数で決定される。共有者以外の者を管理者とすることも可能である。

##### (イ) 管理者の管理に関する行為の要件

- ① 管理者は、個々の行為について共有者の過半数の同意を得ることなく管理に関する行為（軽微変更を含む）をすることができるが、軽微でない変更を加える場合には、共有者全員の同意を得なければならない。

なお、所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることができる。

- ② 共有者が共有物の管理に関する事項を決定した場合には、これに従って職務を行わなければならない。

決定に違反して行った管理者の行為は、共有者に対しては効力がないが、決定に反することを知らない第三者に対しては無効を対抗できない。

「無効を対抗できない」とは、管理者の行為は、共有者の間では無効になるが、決定に反することを知らない第三者に対してはその無効を主張できないということである。その結果、第三者との間では、管理者の行為は有効なものとして取り扱われる。

#### カ 共有物を使用する共有者の義務に関する規律の整備

##### (ア) 持分の過半数で管理に関する事項を決定

旧民法では、共有物を使用する共有者がいる場合に、その共有者の同意がなくても、持分の価格の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるかが明確でなく、無断で共有物を使用している共有者がいる場合には、他の共有者が共有物を使用することは事実上困難であった。

今回の改正では、共有物を使用する共有者がいても、持分の過半数で管理に関する事項を決定できることが明記された。

これにより、共有物を使用する共有者がいる場合でも、持分の過半数の同意でそれ以外の共有者に使用させることを決定することも可能となる。

ただし、管理に関する事項の決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その共有者の承諾を得なければならない。

#### (イ) 共有物を使用する者の他の共有者に対する義務

旧民法では、共有物を使用する者が他の共有者に対してどのような義務を負うかについての規定は無かった。

今回の改正では、共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を支払う義務を負うとする規定が設けられた（ただし、共有者間において無償とするなどの合意があれば支払う必要はない）。

#### (ウ) 善良な管理者の注意をもって共有物を使用する義務

改正により、共有者は善良な管理者の注意をもって共有物を使用する義務を負うことも明記された。

この結果、共有物を使用する共有者が自己の責めに帰すべき事由によって共有物を失ったり壊したりした場合、他の共有者に対し、善管注意義務違反等を理由とした損害賠償義務を負う。

### (3) 共有関係を解消しやすくする仕組みの創設

#### ア 概要

共有関係を解消しやすくするための改正点は次の2点である。

- ① 裁判による共有物分割手続の整備
- ② 所在等不明共有者の不動産の共有持分を取得・処分する制度の創設

#### イ 裁判による共有物分割手続の整備

旧民法では、裁判による共有物分割の方法として現物分割と競売分割（換価分割）が定められており、代償分割（賠償分割）は判例により許容されているに過ぎなかった。

今回の改正により、裁判による共有物分割の方法として、代償分割（賠償分割）が可能であることを明記するとともに、

- ① 現物分割・代償分割（賠償分割）のいずれもできない場合、又は
- ② 分割によって共有物の価格を著しく減少させる恐れがある場合

（現物分割によって共有物の価格を著しく減少させる恐れがあり代償分割もできない場合）に、競売分割（換価分割）を行うこととし分割の検討順序を明確にした。

また、裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、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ことも明文化された。

#### ウ 所在等不明共有者の不動産の共有持分を取得・処分する制度の創設

旧民法では、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合、共有物分割訴訟等の裁判手続を行えない場合もあり、共有を解消することが非常に困難であった。

今回の改正で、共有者が他の共有者を知ることができないとき、その所在を知ることができないときは、裁判所に申し立てた共有者（申立共有者）に所在等不明共有者の持分を取得させられる裁判をすることができる制度が創設された。

申立共有者が2人以上の場合は、各共有者に所在不明等共有者の持ち分を、共有者の持ち分に応じて分割して取得させることとなる。

また、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合、他の共有者が共有物件の売却等の処分を希望するときには、裁判所が申立共有者に所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与できる制度も創設された。

この制度による譲渡権限は、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である。

なお、これらの制度は、共有の形態が遺産共有（相続開始後遺産分割前までの共有状態）の場合には、相続開始から10年を経過しなければ利用できない。

#### 4 所有者不明土地管理制度等の創設

##### (1) 概要

旧民法では、財産を管理する人が不在の場合の財産管理制度として、不在者財産管理人制度や相続財産管理人制度が設けられていた。

しかし、これらの制度は人単位で財産全般を管理することから、個々の不動産の管理にまで目が行き届かない場合があり、また、所有者が管理を放置しているような事案には適用されないため、土地・建物が管理されないまま放置されることによって危険な状態になることもあった。

そこで、今回の改正では、以下の制度を創設し、裁判所により選任された管理人が管理されていない土地や建物を管理することを可能とした。

- ① 所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度
- ② 管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度

##### (2) 所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度

###### ア 裁判所が管理人を選任する制度

新設された所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度は、所有者不明（所有者の所在が不明）の土地・建物について、管理の必要があると認められる場合に、裁判所が管理人を選任する制度である。

選任を請求できるのは、所有者不明土地等の管理について利害関係を有する次の利害関係人である。

- ① 土地等の管理不全により不利益を被るおそれがある隣接地の所有者
- ② 土地等を時効取得したと主張する者
- ③ 土地等を取得してより適切な管理をしようとする公共事業の実施者
- ④ 土地等を取得してより適切な管理をしようとする民間の買受希望者

###### イ 管理人の管理の対象となる範囲

選任された管理人の管理の対象となる範囲は、所有者不明土地等の他、土地等にある所有者の動産、売却代金等である。対象が建物の場合は、借地権等の敷地権も対象となる。

選任された管理人は、対象の土地等の管理処分権を専属的に有し、例えば以下のような行為を行うことができる。

###### (ア) 裁判所の許可を得ることなく行える行為

- ① 保存行為
- ② 対象土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良行為

###### (イ) 裁判所の許可を得た上で行う行為

- ③ 売却
- ④ 債務の弁済
- ⑤ 訴えの提起

⑥（所有者不明建物管理人について）建物の取壊し

### (3) 管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度

#### ア 概要

新設された管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度は、所有者による管理が適切に行われず、他者への権利侵害があるかその恐れがある土地について、裁判所が管理人を選任する制度である。

選任を請求できる利害関係人は、管理不全土地等の管理に利害関係を有する次の利害関係人をいう。

- ① 隣地の擁壁が劣化により倒壊し、それにより土砂崩れのおそれがある土地の隣地の所有者
- ② ゴミの不法投棄を土地等所有者が放置したことにより臭気や害虫が発生し、これにより被害を受けている者

#### イ 管理人の管理の対象

選任された管理人の管理の対象となる範囲は、管理不全土地等のほか、土地等にある所有者の動産、売却代金等である。対象が建物の場合は、借地権等の敷地権も対象となる。

選任された管理人は、対象の土地等の管理処分権を有し、以下のような行為を行うことができる。

- ① 裁判所の許可を得ることなく行える行為  
保存行為、対象の土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良行為
- ② 裁判所の許可を得た上で行う行為
- ③ 「保存行為」「性質を変えない範囲内での利用・改良行為」以外の行為

ただし、対象の土地等について処分行為を行うためには、所有者の同意が必要である。

#### ウ 管理処分権限

管理不全土地管理人・管理不全建物管理人の管理処分権限は、専属的ではないので、対象の土地等の所有者は、従来どおり管理や処分を行うことができる。

## 5 相続制度の見直し

### (1) 概要

今回の改正では、相続制度について、次の改正が行われた。

- ① 長期間経過後の遺産分割の見直し
- ② 遺産共有持分が含まれる共有物の分割手続の見直し
- ③ 相続財産の管理に関する規律の見直し
- ④ 相続財産の精算に関する規律の見直し

### (2) 長期間経過後の遺産分割の見直し

所有者不明土地の中には、遺産分割がなされないまま長期間経過し、再度の相続が生じたり、相続に関する証拠等が散逸したりすることで遺産分割がより困難になり、そのまま放置されているものも数多くある。

今回の改正では、相続開始から10年を一つの契機として、遺産分割を促進する仕組みを創設した。

具体的には、原則として、相続開始時から10年経過した後は、法定相続分又は指定相続分を分割の基準とし、具体的相続分を適用しないこととなった。

また、相続人全員が具体的相続分による遺産分割することに合意した場合にも、具体的相続分による遺産分割が可能である。

この規定は、令和5年4月1日の施行日より前に被相続人が死亡した場合の遺産分割にも適用

されるが、経過措置により、基準時について5年の猶予期間を設けている。

### (3) 遺産共有持分が含まれる共有物の分割手続の見直し

相続が発生した場合、相続開始から遺産分割が終了するまでは、遺産は相続人間での共有となる(遺産共有)。

例えば、ある物件を兄弟間で共有していたが(通常共有)、兄弟のうち1人が死亡した場合、死亡者の財産についての遺産分割が終わるまでは、死亡者の共有持分は相続人間の共有(遺産共有)となるため、その物件については、通常共有と遺産共有が併存することになる。

このように通常共有と遺産共有が併存する場合、旧民法では、共有物分割と遺産分割の両方を行わなければ遺産共有持分の分割ができなかった。

今回の改正では、相続開始から10年が経過した場合、相続人から異議等がなければ共有物分割訴訟のみで遺産共有持分の分割ができるようになった。

なお、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となる。

### (4) 相続財産の管理に関する規律の見直し

旧民法では、相続人が不明の場合や、相続人が判明している場合でも単純承認後から遺産分割前までの期間は保存型の財産管理制度を利用できなかったため、相続人にかわって保存行為を行う管理人を選任できず、相続人が適切な保存行為を行わないことで近隣不動産の所有者等が被害を受けることがあった。

今回の改正では、相続の発生から相続に関する手続が終了するまでのすべての場面で利用できる統一的な保存型相続財産管理制度が創設された。

また、相続放棄者が放棄時に相続財産を占有しているときには、相続人又は相続財産精算人に対してその財産を引き渡すまでは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ことも明記された。

### (5) 相続財産の精算に関する規律の見直し

旧民法でも、相続人不明の場合の清算型相続財産管理制度の定めがあったが、旧民法での手続では、清算までの間に3回の公告手続が必要であり、権利関係の確定までに10か月以上必要であった。

今回の改正では公告手続を合理化し、清算人選任から6か月程度で権利を確定することが可能となった。

## 6 まとめ(実務への影響)

今回の改正は、所有者不明土地の円滑な利用に主眼が置かれており、新設された所有者不明土地等管理制度や所在等不明共有者の持分取得・譲渡制度等、今回整備された様々な手段を適切に活用することで、所有者不明土地を利用できる可能性が格段に広がった。

相隣関係も整備され、隣地が所有者不明土地であっても自己の所有地を有効に利用できるような手段が整えられている。

また、共有制度や相隣関係についての一般的な規律も一部変更されたことから、不動産の開発や管理・運用を行う部門では、所有者不明土地が否かに関わりなく、今までの運用が改正民法に照らして妥当か、確認する必要がある。

更に、相続関係では、長期にわたり遺産分割未了が続くと遺産分割基準が変わるため、相続発生後10年を経過するか否かで相続人の取り分が大きく変わる可能性もあり、相続実務に大きな影響を与える。

共有制度や相隣関係は、不動産開発や不動産管理・運用業務を行う際に、検討することが多い分



野である。

今回の改正を十分に理解しておく必要がある。