



## 所有者不明不動産解消に向けた 不動産に関する法改正のポイント

深沢総合法律事務所 弁護士  
おおぎり よしこ  
大桐 代真子



令和3年4月21日に「民法等の一部を改正する法律」および「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」が成立しました。これにより所有者不明不動産の「発生の予防」と「利用の円滑化」が進むものと考えられます。以下に改正のポイントを解説いたします。

### 土地建物等の利用に関する民法の見直し (利用の円滑化)

令和3年民法改正 (令和5年4月1日施行)

#### 1. 所有者不明土地建物管理制度・管理不全土地建物管理制度

所有者不明土地・建物は、管理不全状態を起こしやすく、近隣に悪影響を及ぼしたり、公共事業や民間取引を阻害したりするなど問題がありました。

問題のある不動産のみに特化することで、管理対象範囲と予納金をコンパクトにした利用しやすい財産管理制度が新設されました(マンションに関しては、法制審で審議中)。

① 利害関係人の請求により地方裁判所に選任された所有者不明土地建物管理人には利用改良行為権限があり、裁判所の許可により、所有者不明土地建物の売却も可能です。利害関係人には、不利益を被る隣地所有者、一部の共有者が不明な場合の他の共有者、適切な管理を目的として土地の取得をしようとする公共事業の実施者などが該当し、管理命令が発令されると、管理命令の登記が職権でなされるので、登記簿で確認できます。

#### 留意点

上記管理人には、管理命令の対象範囲の管理処分権限が専属します。ただし、遺産分割の当事者にはなれないので、相続手続を要する場合には、現行の不在者財産管理人の制度を利用すべきです。

② ゴミ屋敷、擁壁の破損、害虫や獣の発生等の管理不全状態の不動産についても、利害関係人らの請求により、裁判所が管理人を選任して管理を命ずる管理不全土地建物管理制度ができました。

#### 留意点

所有者が判明し居住している場合もあるので、左段①とは異なり、所有者本人の陳述を聴く手続があり、反対されると管理命令が発令されないことがあり、また、売却は、本人の同意がなければできません。

#### 2. 共有制度の見直し

共有不動産について所在等不明共有者がいる場合、利用の意思決定ができないことから処分や変更行為ができず、公共事業や民間取引が阻害されていたため、以下の見直しがされました。

① 軽微変更(たとえば、アスファルト舗装工事、土留工事、建物の外壁屋上防水工事等があり得る)は、全員同意ではなく、持分価格の過半数で決定できます。

② 所在等不明共有者がある場合には、地方裁判所で、母数から除外する決定を得て、それ以外の持分の過半数で、管理行為(10年以内の山林の賃貸借、5年以内の土地賃貸借、3年以内の定期借家契約等)や軽微変更、それ以外の共有者全員同意で、変更行為(借地権設定、賃貸借設定、農地の宅地造成等)ができます。また、所在等は判明しているが賛否不明の者については、軽微変更・管理行為に限り、分母から除外する決定を得ることが可能です。

#### 留意点

多数決要件の緩和によって、共有者間における決議で多数の賛成が得られたとしても、従前より利用契約関係があつて不動産を利用中の者に対して明渡しを請求できるかどうかは別問題です。別途、契約終了事由の存否や解除の可否を検討する必要があり、更に民法252条3項の「特別の影響」に該当する場合はその影響を受ける者の承諾も必要です。また、そもそも、持分譲渡・抵当権設定等持分を失う、いわゆる処分行為は持分権者の同意がなくては処分できません。

③ 地方裁判所の決定を得て、所在等不明共有者の持分を取得したり、不動産全体を第三者に譲渡したりできる制度が新設されました(供託が必要)。移転登記は、所在等不明共有者の関与なく可能となります。

#### 留意点

第三者への譲渡の場合、決定確定後2カ月(権限付与決定の効力終期)以内に譲渡をしないと決定の効力を失うため、農地法の許可等を要する場合は、別途許可の準備を進め、裁判所に権限付与決定の効力終期を延長してもらうことが重要です。

この制度は、相続財産に属する共有不動産について、被相続人死亡後10年を経過していない時点では、利用できません。

#### 3. 遺産分割の促進

遺産分割せず放置されたまま、相続が繰り返されると、いわゆるメガ共有になり、所在等不明者が発生し、管理や処分が困難となっています。

遺産分割では、法定相続人の個別事情、たとえば、生前贈与を受けたことや、療養看護等の特別の寄与をしたことを考慮した具体的な相続分を算定するのが一般的ですが、期間が経過すると証拠が散逸し、遺産分割が困難であるといった問題もあります。そこで、遺産分割を促進するため、寄与分や特別受益による具体的な相続分による遺産分割を求めることができる期間が、被相続人の死亡から10年に制限されました。

#### 留意点

相続発生10年経過後は、具体的な相続分を考慮せず、法定相続分によって画一的に遺産分割がされるため、調停の場において寄与分や特別受益などの提案はできても、他の相続人が応じない場合は、寄与分や特別受益が考慮されず、法定相続分に基づいた審判となります。

このルールは、施行日前に開始した相続についても適用されますが、遺産分割申し立ての準備期

間を考慮して、施行日から5年間の猶予期間が設けられています。

#### 4. 相隣関係ルールの見直し

隣地の所有者が所在不明の場合、隣地土地利用や枝の切除等が必要な際に交渉できず、土地の利活用に支障があったため、以下の見直しがされました。

① 境界、障壁、建物、工作物の築造、取去、修繕、境界標の調査、測量、枝の切取りのため、あらかじめ目的・日時場所・方法を通知して、必要な範囲内で隣地を使用できます。ただし、自己の土地で工事完結工法がある場合は、使用は認められません。

原則、事前通知が必要ですが、緊急の場合(暴風雨による建物の一部の崩落防止工事のための足場や地震による給排水管破裂等)は使用後の通知で足り、所在等不明の場合は、所在等が判明したときに通知すればよいとされました。

#### 留意点

反対の意思表示があつた場合や、無反応で承諾が推定されないケースでは、門扉を開けたり、塀を乗り越えたりして隣地に立ち入ることは、違法な自力救済にあたり許されないと解されており、留意が必要です。一方、明らかに隣地使用権の要件を満たしているにもかかわらず、単に嫌がらせのために立ち入りを拒否することは、不法行為となり得ます。

② 電気・ガス・水道等のライフライン維持のため、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継続的給付を受けることができないときは、事前通知のうえ、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ます。

ただし、緊急の場合の想定が難しく、上記①と異なり、通知の相手方が所在等不明の場合であっても、事前通知(公示による意思表示)が必要です。

#### 留意点

袋地以外でライフラインの供給を受けられない場合も事案によっては導管等設備権は認められますが、違法建物の場合は、他人の土地に設備等を設置する必要性は低いと考えられ、慎重に判断されると思われます。また、成立要件を満たす場合であっても、現に反対されているなど黙示の同意が推定されない場合においては、必ずしも自力執行が許容されるわけではありませぬ。

③ 越境枝に関し、催促しても切除されない場合や、所在等不明や緊急の場合（地震で破損した建物の修繕工事の足場を組む為の越境枝の切除など）は、越境部分に限り枝を切除でき、切除費用は基本的には枝の所有者の負担となります。

**登記がされるようにするための  
不動産登記制度の見直し（発生予防）**  
令和3年不動産登記法改正

**5. 買戻特約等の抹消手続簡略化**  
(令和5年4月1日施行)

買戻し特約の期間満了や抵当権の被担保債権の消滅にもかかわらず、登記が残っていると、不動産の売却が困難となり、不動産の流通および利活用に支障が生じていました。

契約日から10年を経過したときは、所在等不明でなくても、単独で買戻し特約の登記の抹消を申請できるので、不動産の売買が容易になります。

**留意点**

買戻特約以外にも、解散法人の担保権登記の抹消手続も簡略化されたほか、地上権・永小作権・質権・賃借権・採石権に関する登記についても存続期間満了かつ登記義務者の所在不明の場合に公示催告および除権決定の手続を用いて単独で登記の抹消手続ができます。

**6. 外国に住所を有する登記名義人の所在把握の方策** (令和6年4月1日施行)

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないとき、国内における連絡先となる者の氏名・名称、住所等が登記事項とされました。第三者を連絡先とする場合、国内に住所がある第三者の承諾が必要です。

**7. 相続登記の申請義務化** (令和6年4月1日施行)

相続により不動産の所有権を取得した相続人（遺贈を受けた相続人も同様）は、相続の開始があったことを知り、かつ、その所有権取得を知った日から3年以内に登記申請をする義務があります。

遺産分割が成立した場合、相続分を超えて取得した者は遺産分割日から3年以内に登記申請をする義務があります。

〈遺言なしパターン〉

A) 遺産分割が成立した場合、遺産分割に基づき、登記

B) 遺産分割がまとまらない場合  
(第1段目の登記申請義務) 法定相続分で相続登記または相続人申告登記※

(第2段目の登記申請義務) 遺産分割完了時、遺産分割に基づき、登記

※「相続人申告登記」は、相続人の簡易な申出による報告的な登記であり、所有権移転登記ではありません（新設）。

〈遺言ありパターン〉

遺言あるいは相続人への遺贈に基づき、登記

**留意点**

違反者には過料の制裁がありますが、遺産の範囲に係争中の場合や、公図が現況と異なり現地を確認できない場合などは、正当な理由があると認められます。

施行前に相続が開始している場合にも適用がありますが、登記の準備期間を考慮し、改正施行日から3年以内に登記申請をすればよいとされています。

**8. DV被害者保護のための特例**  
(令和6年4月1日施行)

生命・身体に危害のおそれがある場合や心身に影響を及ぼすおそれのある場合、DV等被害者本人の申出により、現住所に代わる事項を登記事項証明書に記載して登記官が発行できる制度が設けられました。

**9. 所有不動産記録証明制度**  
(令和8年4月までに施行)

相続登記を義務化しても、相続人が被相続人の遺産を把握できなければ相続登記申請を促進できません。たとえば、遠方の土地を投資目的で購入した、原野商法で取得したなどのケースは、親の不動産の存在を子が知らないことも多く、こうしたとりこぼしを防止するため、所有不動産記録証明制度、すなわち、登記官において、登記簿上の所有者として記録されている不動産を一覧的にリスト化し、登記名義人（法人を含む）またはその一般承継人に対して証明する制度が新設されました。

**10. 住所等の変更登記申請の義務化**  
(令和8年4月までに施行)

登記簿上の所有者は、自然人・法人ともに、氏名・名称、住所の変更日から2年以内の変更登記申請が義務化され、違反者には過料の制裁があります。

施行前に住所等変更があった場合は、施行日から2年以内に変更申請すればよいとされています。

職権登記も導入され、個人の場合は住基ネット、法

人の場合は商業・法人登記のシステムと連携しますが、自然人の場合、本人が住基ネットからの情報取得に必要な生年月日などの検索用情報を提供し、住所等変更に関して本人が了解した場合に限って、職権で変更登記されます。これに対し、法人の場合は、商業・法人登記上で変更があれば、了解がなくとも不動産登記システムに通知され、職権で変更登記されます。

**土地を手放すための制度の創設（発生予防）  
相続土地国庫帰属法**  
(令和5年4月27日施行)

**11. 国庫帰属法**

相続または相続人に対する遺贈による土地所有権の取得者が、法務大臣の承認により、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が新設されました。

制度の開始前に土地を相続した者も対象ですが、売買などの購入者や、法定相続人以外の遺贈によって取得した者などは対象外です。

土地が共有地の場合は共有者全員で申請する必要があり、法定相続人となり得ない法人は単独では対象外ですが、共有物件に相続が生じて相続による取得者と

の共有になった場合は、共有者全員で承認申請ができます。

通常の管理または処分をするにあたり、過大な費用や労力を要する土地はこの制度の対象外です。

**留意点**

〈引き取ってもらえない土地の例〉

- ①建物、工作物、車両等がある土地
- ②担保権や使用収益権が設定されている土地
- ③墓地、境内地、現に通路・水道用地・ため池等の用に供されている土地
- ④土壌汚染、埋設物、危険な崖がある土地
- ⑤境界が明らかでない土地、争訟を要する土地  
(申請時、測量の実施や境界確認書の提出は不要の予定)

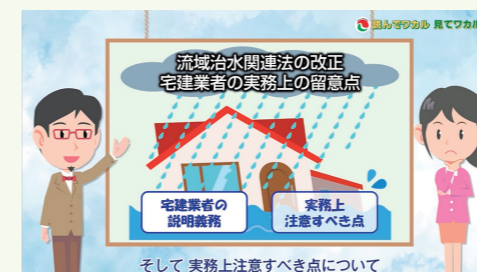
承認申請者は、申請時に審査手数料を納付し、国庫帰属の承認後、通知を受け取ってから30日以内に、負担金（種目毎に10年分の土地管理費相当額）を納付します。

運用においては、国や地方公共団体にも情報提供され、地方公共団体が寄付を受付ける場合には、国庫帰属の承認申請を取り下げ、本制度による負担金の納付は不要となります。

15分で  
ワカル!

**紙上研修 On the web**

本紙の内容を分かりやすく解説した動画を配信しています。現在、10本の動画を配信していますので、ぜひ会員サイト「ハトサポ」からご視聴ください。また、本動画にeラーニング機能が追加されました。10問の設問がありますので、ぜひ挑戦してみてください。



2022年9月号  
「流域治水関連法の改正 宅建業者の実務上の留意点!」



eラーニング機能のご紹介

**ご質問について**

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。  
(電話・FAX・メール等の問合せは対応していません)
- なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会  
東京都千代田区岩本町2-6-3  
全宅連会館2F



全宅保証 研修 検索

