

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

弁護士 森田豪文

1 所有者不明土地とは

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、又は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**土地をいう。

所有者不明土地については、**土地が管理されず放置**されることが多い、土地の管理・利用のために必要な**合意形成が困難**であるため、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**する、土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響**が発生する、などの問題点が指摘されていた¹。

2 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しの概要

2021年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)及び「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」(令和3年法律第25号)が成立した(令和3年4月28日公布)。両法律では、所有者不明土地の「**発生の予防**」と「**利用の円滑化**」の両面から、民事基本法制の総合的な見直しが行われている。

見直しの主なポイント
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を義務化 ・相続登記・住所変更登記の手続を簡素化・合理化 ・相続登記義務化関係の改正については2024年4月1日施行、その余については2023年4月1日施行
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 ・2023年4月27日施行
土地利用に関連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地の利用の円滑化 ・長期間経過後の遺産分割の見直し ・2023年4月1日施行

3 不動産登記法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目

(1) 相続登記の申請の義務化(2024年4月1日施行)

相続が発生してもそれに伴って相続登記²が行われない原因として、①相続登記の申請が義務とさ

¹ 民間有識者をメンバーとする所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也・東京大学公共政策大学院客員教授)の報告書(2017年12月13日公表)によると、全国の所有者不明土地は2016年時点で九州を上回る規模の約410万ヘクタールに上り、必要な対策をとらなければ2040年には北海道の面積に迫る約720万ヘクタールに増え、機会損失や税の滞納などで約6兆円の経済的損失が生じると予測されている。

² 「相続・・・による権利の移転の登記」は、不動産登記法63条2項により「登記権利者が単独で申請することができる」が、その際には、原則として「相続を証する市町村長〔など〕公務員が職務上作成した情報」及び「その他の登記原因を証する情報」を添付しなければならない(不動産登記令別表22、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別

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、などの点が指摘されていた。

そこで、改正法においては、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**(新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**に処することとした(新164条1項)。

(2) 相続人申告登記(2024年4月1日施行)

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となり、登記申請に当たっての手続的な負担が大きかった。

そこで、改正法においては、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、新たな登記を設けた(新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こととした。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する。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出をすることができ**、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**。

(3) 所有不動産記録証明制度(公布後5年以内施行予定)

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³⁾**)、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しきれず、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。

そこで、改正法においては、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)を一覧的にリスト化し、**証明する制度を新設**することとした(新119条の2)。

措置法に規定する不動産登記法の特例に関する省令8条)。甲不動産を所有し、その所有権移転登記名義人であるAが死亡し、推定相続人として等しい法定相続分を有するB及びCがいる、という場合、AからB・Cへの所有権移転登記をし、B・Cが等しい持分で所有権移転登記名義人となる登記は、B又はCが、それぞれ単独で申請することができる。B・Cが互いに他の一方と共同することなく単独で申請をすることは、不動産登記法63条2項ではなく、民法252条ただし書により可能とされる。添付情報としては、戸籍謄本などで相続が開始した事実及び相続人がB・Cである事実を明らかにすることになる。登記原因は「相続」であり、相続開始時が登記原因の日付である。山野目章夫『不動産登記法〔第2版〕』(商事法務、2020年)316頁以下。

³ 物的編成主義のほかに、年代順編成主義ないし証書登録制度と呼ばれるものがあり、個別の不動産について予め登記の用意を調べておくということをしないで、権利変動があるごとに、その時間の順序に従って、その権利変動の登記をする、というものである。簡単にいうと、取引ごとに、その契約書の正本ないし写しを綴じていく方式であり、物的編成主義におけるような権利変動の連続的な整合を確保した公示を期待することができないとされる。この仕組みにおいては、登記されている内容を一覧的に参照することに困難があるため、権利者ごとに索引が作成されることがみられ、そのことに着眼して、**人的編成主義**と呼ばれることもある。山野目・前掲注2)13頁。

(4) 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示(公布後5年以内施行予定)

改正法においては、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(住基ネット等)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**することとした(新76条の4)。

(5) 住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度(公布後5年以内施行予定)

改正法においては、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**こととし(新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**に処することとした(新164条2項)。

また、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(住基ネット等)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**も導入することとした(新76条の6)。

(6) 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(2024年4月1日施行)

改正法においては、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とした(新73条の2第1項2号)。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。国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可とする(不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待)。

(7) 形骸化した登記の抹消手続の簡略化(2023年4月1日施行)

改正法においては、**解散した法人の担保権**(先取特権等)に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の登記をすることができない場合において、**法人の解散後30年が経過し、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(土地所有者)が単独でその登記の抹消を申請することができる**こととした(新70条の2)。

4 相続土地国庫帰属制度(2023年4月27日施行)

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、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、と指摘されている。

そこで、所有者不明土地の発生を抑制するため、**相続**又は**遺贈**により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫⁴に帰属させることを可能とする制度を創設した。

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(詳細は政省令で規定)を設定し、**法務大臣が要件審査**をする(「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」[新法]2条3項、5条1項)。

要件審査を経て**法務大臣の承認**を受けた者は、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**(地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべき、詳細は政令で規定)を納付する(新法10条1項)。現状の国有地の標準的な管理費用(10年分)は、粗放的な管理で足りる原野で約20万円、市街地の宅地(200㎡)で約80万円とされる。

⁴ 財産権の主体として国家をみたときの表現。「国庫」の語を用いた法令は多い(憲法49条等)が、いずれも単に財産権の主体としての国家を便宜上呼称するにすぎない。同じ側面を表すのに、端的に「国」の語が用いられることも多い(会計法34条2項等)。

国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分する(新法12条1項、国有財産法6条)。

5 民法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目(2023年4月1日施行)

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
隣地使用権	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条1項本文)。	<ul style="list-style-type: none"> ・「隣地の使用を請求することができる」の具体的な意味が判然とせず⁵、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難。 ・障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地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。 	土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、 隣地使用する権利 ⁶ を有する旨を明確化し(新民法209条1項)、他方で、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方法を選ばなければならないとし(同条2項)、隣地使用に際しての 通知 に関するルールを整備し(同条3項)、隣地使用が認められる 目的 を拡充・明確化した(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条3項による越境した枝の切り取り。同条1項)。
ライフラインの設備の設置・使用権	<ul style="list-style-type: none"> ・明文の規定なし ・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ことと解されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・土地・設備の使用に伴う償金⁷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。 	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(設備設置権)を明文化することとし(新民法213条の2第1項)、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利(設備使用権)を有することを明文化し(同項)、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することとし(同条2項)、 事前通知 の規律を整備し(同条3項)、 償金・費用負担 の規律を整備した(同条4項、新民法209条4項、新民法213条の2第5項ないし第7項)。
越境した竹木の枝の切り取り	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	<ul style="list-style-type: none"> ・竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起して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、救済を受ける 	<ul style="list-style-type: none"> ・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233条3項)。 ①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう

⁵ 権利があるからといって、強引に隣地に立ち入ってよいという性格のものではなく、ある種の「認容請求権」であるから、隣人が拒むときは裁判をもって実現するほかない(民法414条1項参照)。河上正二『物権法講義』(日本評論社、2012年)262頁。

⁶ ただし、隣地使用者の明確な承諾がないにもかかわらず、要件を満たしたとして、住居として現に使用されている隣地について、無断で門扉を開けたり、塀を乗り越えたりして隣地に入ることは、改正前と同様、違法な自力救済として許されず、隣地使用が不法行為とならないためには、隣地使用の通知をして明確に拒否された場合のみならず、反応がない場合にも、隣地使用権確認等を求める等の裁判手続をとるべきものと解されている。他方で、隣地使用権が適法に発生している場合、隣地を使用したいとの新209条3項の通知を受け取った際に、隣地所有者又は使用者において恣意的に使用を拒否すると不法行為になる可能性があるとの指摘もある。日本弁護士連合会 所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編『新しい土地所有法制の解説—所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応』(有斐閣、2021年)58頁、59頁。

⁷ 適法行為によって生じた損害に対する補償であって、損害「賠償」ではない。

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
	の竹木の所有者に枝を切除させる必要がある(現民法233条)。	ための手続が過重。 ・竹木が共有されている場合、枝の切除は、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、竹木の円滑の管理を阻害。	催告 したが、竹木の所有者が 相当の期間内(基本的には2週間程度)に切除しない とき ②竹木の所有者を 知ることができず、又はその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 ・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233条2項)。
共有物の変更・管理	<p>・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条)が、共有物相互の関係を調整するため、</p> <p>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条)。</p> <p>②管理に関する事項(使用する共有者の決定など)は、各共有者の持分の価格の過半数で決する(現民法252条本文)。</p> <p>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条ただし書)。</p> <p>・上記ルールは、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。</p>	<p>・相続人多数や相続人一部所在等不明の場合、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。</p> <p>・共有関係の解消の手続上の負担が重い。</p> <p>・共有者間の人的関係が希薄化するなど、共有者間で決定を得ることが困難。</p> <p>・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。</p>	<p>・共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化(軽微変更については持分の価格の過半数で決定可、新民法251条、252条)</p> <p>・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(持分の過半数で管理に関する事項を決定可、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務、新民法249条、252条)。</p> <p>・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(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可、新民法252条2項)。</p> <p>・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条、252条の2)。</p> <p>・共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備(法定相続分ないし指定相続分により算定した持分を基準とする、新民法898条2項)。</p>
裁判による共有物分割	<p>・裁判による共有物の分割方法として、現物分割と競売分割が挙げられており、裁判所はまず現物分割の可否について検討した上で、現物分割が困難な場合に競売分割を命ずることができるとされている(現民法258条2項)。</p> <p>・判例では、共有物を、共有者のうちの1</p>	<p>・賠償分割についての明文の規定がないため、分割方法の検討順序に関する当事者の予測可能性が確保されていない。</p> <p>・賠償分割を行う際には、実務上、現物取得者の支払を確保するために、裁判所が現物取得者に対して取得持分に相当する金銭の支払を命ずるなどの措置が</p>	<p>・裁判による共有物分割の方法として、賠償分割が可能であることを明文化(新民法258条2項)</p> <p>・(1) 現物分割・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おそれがある場合(現物分割によって共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり、賠償分割もできない場合)に、競売分割を行うこととして、検討順序を明確化(新民法258条3項)。</p> <p>・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</p>

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
	人の単独所有又は数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対して持分の価格を金銭で支払わせる、いわゆる 賠償分割(全面的価格賠償) をすることも許容されている(最判平成8年10月31日民集50巻9号2563頁)。	講じられているが、明文の根拠規定がなく運用の安定性を欠く。	できることを明文化(新民法258条4項) 。 ・賠償金取得者が同時履行の抗弁を主張しない場合であっても、 裁判所の裁量で引換給付を命ずる ことも可能。 ・共有物の分割について共有者間で協議をすることができない場合(例:共有者の一部が不特定・所在不明である場合)においても、裁判による共有物分割をすることができることを明確化(新民法258条1項)。
所在等不明共有者の不動産の 持分の取得	共有者が他の共有者の持分を取得する方法 ①裁判所の判決による共有物分割 ②共有者全員の協議(合意)による共有物分割 ③他の共有者から任意で持分の譲渡を受ける	・共有者が所在不明のケースでは、①判決による共有物分割は可能であるが、全ての共有者を当事者として訴えを提起しなければならないなど、手続上の負担が大きい。 ・②合意による共有物の分割、③任意譲渡は、不在者 ⁸ 財産管理人等の選任を経ない限り不可能であり、管理人の報酬等に要する費用負担が問題となる。 ・共有者の氏名等が不特定のケースでは、現行法では対応不可。	・共有者は、 裁判所の決定 を得て、 所在等不明共有者(氏名等不特定を含む)の不動産の持分を取得 することができる(新民法262条の2)。 ・所在不明共有者は、持分を取得した共有者に対する 時価相当額請求権 を取得(実際には、 供託金 から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能)。 ・ 遺産共有 のケースでは、相続開始から 10年 を経過しなければ、利用不可(新民法262条の2第3項)。 ・申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得。
所在等不明共有者の不動産の 持分の譲渡	・所在等不明共有者がいると、不動産全体を売却することは不可能。 ・共有物分割により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することは可能。	・不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすい。 ・共有物分割は迂遠であり、手間や費用を要する。	・ 裁判所の決定 によって、申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を 譲渡する権限 を付与する制度を創設(新民法262条の3)。 ・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停止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(一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない)。 ・所在等不明共有者の持分は、 直接、譲渡の相手方に移転 (申立てをした共有者がいったん取得するものではない)。 ・所在等不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する、 不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権 を取得(実際に

⁸ 不在者とは、従来の住所(各人の生活の本拠)又は居所(多少継続的に居住するが、その生活との関係の度合いが住所ほど密接ではない場所)を去って容易に帰って来る見込みのない者をいう(民法25条1項)。人は、通常、一定の住所又は居所に、家族とともに生活し、単身の場合でも住所又は居所を明らかにしている。しかし、出稼ぎ先での蒸発、家庭での不和、経済的困窮、心身の異常による家出などいろいろな事情によって不在者となる場合がある。

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
			<p>は、供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可(新民法262条の3第2項)。 ・不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時から原則2か月以内にしなければならない。
所有者不明 土地・建物管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・現行法上、所有者の属性等に応じて、不在者財産管理制度(民法25条1項)、相続財産管理人(現民法952条1項)、清算人(会社法478条2項)などの相続財産管理制度が活用されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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が、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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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条の2ないし264条の8)。 ・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。 ・所有者が特定できないケースについても対応可能に。 ・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条の2第2項、264条の8第2項)。
管理不全 土地・建物管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ・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取得し、強制執行することによって対応。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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条の9ないし264条の14)。 ・利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。 ・地方公共団体の長等に管理不全土地管理命令の申立権を付与することの是非については、国土交通省において今後検討。 ・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(新民法264条の10第3項、264条の14第4項)。
相続人不在の相続財産の 清算 手続	<ul style="list-style-type: none"> ・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おいて、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・相続財産の清算に要する期間が長期化し、必要以上に手続が重くなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・選任の公告と相続人搜索の公告を統合して1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する(新民法952条2項、957条1項)。 ・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。

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
	申出をすべき旨の公告、③相続人搜索の公告を、順に行うこととしているが、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か月間を要する。		・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。
相続財産の保存	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に、家庭裁判所が、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を相続の段階ごとに設けている。 ・相続人が相続の承認又は放棄をするまで（現民法918条2項）。 ・限定承認された後（現民法926条2項）。 ・相続の放棄後次順位者への引継ぎ前（現民法940条2項）。	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。	・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条の2）。 ・「単純承認後、遺産分割前」「相続人不分明」のケースで管理人の選任等が可能に。
相続の放棄をした者の管理義務	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（現民法940条1項）。	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。	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条1項）。
不在者の財産の管理	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、職務を終了できない。	管理が長期化する。	・不在者財産管理人による 供託 の規律を新設（新家事事件手続法146条の2）。供託したときは 公告 をする必要。 ・適時に職務を終了させることが可能に。
遺産分割	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	・遺産共有関係にあると、各相続人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。	・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（相続開始時から 10年 を経過した後にする遺産分割は、 具体的相続分⁹ ではなく、 法定相続分 又は指定相続分による。新民法904

⁹ 法定相続分・指定相続分を、事案ごとに以下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

改正項目	現行法	問題の所在	改正法
	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条参照）。	・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となり、所有者不明土地が生ずることも少なくない。	条の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(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。新民法258条の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(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、 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を解消することができる。新民法262条の2、262条の3)。

6 補足

(1) 表題部所有者不明土地登記管理適正化法

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1960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により、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記となっている土地（**表題部所有者不明土地**）があり、その解消は喫緊の課題であるとして、2019年5月17日、「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）が成立した。表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る措置として、登記官に**所有者の探索に必要な所有権限**を付与するとともに（同法3～8条）、所有者等探索委員制度を創設し（同法9条）、所有者の探索の結果を登記に反映させるための不動産登記法の特例（同法15条）が設けられた。また、管理の適正化を図るための措置として、所有者の探索の結果、所有者を特定することができなかった土地について、**特定不能土地等管理制度**（裁判所が選任した特定不能土地等管理者による管理制度。同法19条）が設けられた。

(2) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

所有者の所在が把握できない場合であっても、一定の厳格な要件を充足すれば、当該土地を利活用することができるという制度の策定を目指して、国土交通省において検討が開始された。そして、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が2018年6月6日に成立し、同年11月15日に施行された。

特措法の主要なポイントは、①所有者不明土地を**円滑に利用**する仕組み、②**所有者の探索を合理化**する仕組み、③所有者不明土地を**適切に管理**する仕組み、の3点である。

①（円滑利用）は、具体的には、反対する権利者がおらず、建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地についての、**公共事業における収用手続の合理化・円滑化**（所有権の取得、特措法27条以下）、**地域福利増進事業の創設**（利用権の設定、特措法10条以下）である。

②（所有者探索合理化）は、具体的には、所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類の調査を中心とした探索を行うといった手続の合理化を実施するものであり、土地等権利者関連情報の利用及び提供において、**行政機関**が、土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地積調査票等）を利用することができる制度を創設し（特措法39条）、長期間、相続登記が行われていない土地について、**登記官**が、長期相続登記

未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設する(特措法40条)ものである。

③(適切管理)は、具体的には、所有者不明土地の適切な管理のため、特に必要がある場合において、**地方公共団体の長等**が家庭裁判所に対して、財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設したものであり(特措法38条)、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている民法の規定を拡充したものである。

2022年2月4日、利用の円滑化の促進、災害等の発生防止に受けた管理の適正化(**市町村長による代執行等**)の制度を創設、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を**市町村長**に付与)、所有者不明土地対策の推進体制の強化を目指した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、同日、国会に提出された。

※[法務省 民法等の一部を改正する法律案](#) (2022年4月20日閲覧)

※[法務省 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し\(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法\)](#) (2022年4月11日閲覧)

※[法務省民事局「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】](#)」 (2022年4月11日閲覧)

※[法務省民事局「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」](#) (2022年4月11日閲覧)

※[法務省民事局 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の概要](#) (2022年4月20日閲覧)

※[国土交通省不動産・建設経済局「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 Q&A」](#) (令和3年4月) (2022年4月20日閲覧)

※[国土交通省「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」を閣議決定\(令和4年2月4日\)](#) (2022年4月20日閲覧)

以上

[森田豪丈](#) シティユーワ法律事務所 パートナー弁護士
taketomo.morita@city-yuwa.com

2007年弁護士登録。事業再生・倒産、不動産関連紛争、金融機関法務、債権回収・強制執行に豊富な経験を有する。2013年7月～2016年6月三井住友信託銀行株式会社法務部に出向。出向で得た経験・知見を活かし、企業の実情・スピード感に即した助言を行う。現場のニーズに応じたセミナー等の情報発信にも力を入れている。