

2021年6月号

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等

I. はじめに	森・濱田松本法律事務所
II. 民法等の見直し	弁護士 佐伯 優仁 TEL. 03 6266 8523 masahito.saeki@mhm-global.com
III. 不動産登記法等の見直し	
IV. 土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する 制度の創設	弁護士 繁多 行成 TEL. 03 6266 8928 yukinari.hanta@mhm-global.com 弁護士 佐藤 喬洋 TEL. 03 6266 8775 takahiro.sato@mhm-global.com 弁護士 鋤崎 有里 弁護士 西條 景 弁護士 満木 瑛子 弁護士 吉田 達彦

I. はじめに

登記上の所有者情報が最新でなく、①直ちに所有者が判明しないか、②判明しても直ちにその所在が判明しない土地（かかる土地を、広義の所有者不明土地という。以下単に「所有者不明土地」という。）は国土面積の約20%を占めるとされている。かかる土地は、所有者が不明である結果、民間取引が円滑に行えない、被災地における復興が妨げられる、課税対象が明確にならない、等の問題を引き起こしている。

このような問題を背景として、所有者不明土地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の見直しが行われ、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25号）が成立した（同月28日公布）。施行期日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日（相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日）とされている。上記改正法による法改正を、総称して「本改正」という。

本ニュースレターでは、本改正について、その概要及び実務への影響として考えられる事項をご紹介します。

なお、当事務所では、本改正について特集ページを創設し、本改正についての詳細な説明をしている。あわせてご参照いただきたい。

<https://www.mhmjapan.com/ja/legal-topics/year/2021/1.html>

II. 民法等の見直し

1. 相隣関係

(1) 隣地使用権

改正前民法（以下「旧民法」という。）209条1項が規定する目的以外にも隣地の使用ができることを明確化するため、①境界又はその付近の障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕（改正後民法（以下「新民法」という。）209条1項1号）、②境界標の調査又は境界に関する測量（同項2号）、③新民法233条3項による枝の切取（同法209条1項3号）の3つの目的が列挙された。

不動産取引に必要となる境界確定や境界付近での建物等建設の場面における制度の活用が期待される。

(2) 竹木の枝の切除等

越境した竹木の枝の切除については、原則として竹木の所有者にこれを切除させる（新民法233条1項）とする旧民法の規定を維持しつつ、竹木所有者を知ることができない又はその所在を知ることができない場合等には、越境された土地の所有者が当該越境した枝を自ら切り取ることを認めることとした（同条3項）。

これによって、裁判手続を経ることなく、土地の所有者自らが越境する枝を切除することができるようになった。

(3) 継続的給付を受けるための設備設置権及び設備使用权

ライフラインのための導管等を念頭に、他の土地に設備を設置し、又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土地の所有者は、事前通知をすることにより、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができるとされた（新民法213条の2及び213条の3）。

本改正により設備設置権・使用权が明確になったことで、従前の実務のように、ライフラインを設置するために他の土地の所有者全員から承諾を得る必要がなくなったほか、不当な承諾料の要求を防止する効果も期待できる。他方で、ライフライン設備を設置される土地については、当該負担を甘受せざるを得ない。そのため、当該土地を対象とする不動産取引にあたっては、かかる負担がないかを事前に精査する必要性がより増したといえる。

2. 共有等

(1) 共有物を使用する共有者と他の共有者との関係等

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、

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負うこと、善良な管理者の注意義務をもって、共有物の使用をしなければならないことが法定された(新民法249条)。

(2) 共有物の変更行為

共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更については、例外的に共有者全員の同意を得ることは不要(共有者の持分の価格の過半数により決することができる。)とされた(新民法251条1項)。また、不特定又は所在不明の共有者(以下「所在等不明共有者」ということがある。)があり、全共有者の同意を取得することが困難である場合に、当該共有者以外の共有者の同意により共有物の変更を行うことができる旨の裁判の制度が新設された(同条2項)。

(3) 共有物の管理

現行法の基本的な枠組み(管理行為は共有物の持分の価格の過半数により可能であり、保存行為は各共有者がなし得る。)を維持した上で(新民法252条1項及び5項)、共有者の一部が所在等不明共有者である場合等に、当該共有者以外の共有者の同意により共有物の管理に関する決定を行うことができる旨の裁判の制度が新設された(新民法252条2項)。また、民法602条所定の期間を超えない賃借権の設定(借地借家法の適用があるものを除く。)を、共有物の管理として行うことができるとされた(同条4項)。なお、本改正により、共有物を使用する共有者がいる場合であっても、共有持分の価格の過半数により管理に関する行為を行うことができるとされたが(同条1項)、当該共有者に「特別の影響」を及ぼすときは、その承諾を得なければならないとされる(同条3項)。

但し、共有者が共有持分そのものを失う行為(持分の譲渡、抵当権の設定等)は共有物の管理に関する裁判の対象に含まれず、同裁判の利用可能性には一定の限界がある点に留意が必要である。

(4) 共有物の管理者

共有物を管理する者(以下「共有物の管理者」という。なお、共有物を管理する者であればその肩書・名称等を問わず、いわゆるプロパティ・マネジャー等に限られない。)に関する明文の規定が新設され、共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為を行うことができる(但し、共有物の変更行為(共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。))については、共有者全員の同意がなければすることはできない。)とされた(新民法252条の2第1項)。また、所在等不明共有者がいる場合に、共有物の管理者の請求により、裁判所が共有物の管理に関する決定をすることができる(同条2項)。共有物の管理者は、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、これに従ってその職務を行わなければならない(同条3項)、これに違反する行為は共有者に対して効力を生じない。但し、共有者はこれをもって善意の第三者に対抗することができない(同条4項)。

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

(5) 変更・管理の決定に係る裁判の手續

共有物の変更又は管理の裁判（上記（2）及び（3）を参照されたい。）の要件について、非訟事件手続法85条にて規定された。これによれば、共有者の一部が所在等不明共有者である場合、公告等の要件を満たせば共有物の変更又は管理の裁判をすることができ、また、共有者が管理に関する事項について賛否を明らかにしない場合（管理に関心がない場合。）についても、通知及び一定期間の経過等の要件の下で裁判所による決定が可能とされた（同項2号）。

(6) 裁判による共有物分割

旧民法下の判例上認められてきた共有物の分割方法（現物分割、価格賠償及び競売分割）それぞれについて明文で規定される（新民法258条1項から3項まで）等の改正がなされている。

(7) 相続財産に属する共有物の分割の特則

旧民法下においては、通常の共有と遺産分割が両立する場合、共有物分割手続で一度に単独所有の状態を実現するのは不可能であったが、本改正により、相続開始から10年の経過等一定の要件の下に、共有物分割により一度に解決できることとなった（新民法258条の2）。

(8) 所在等不明共有者の持分の取得及び持分の譲渡の権限付与の裁判

共有者の請求により、共有者の一部が所在等不明共有者である場合に、公告や裁判所が定める額の供託等の要件を満たせば、当該共有者の持分を他の共有者が取得できる裁判の制度（新民法262条の2）が新設された。また、共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の第三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、裁判所が定める金額を供託することで、請求をした共有者に対して、所在等不明共有者の持分を当該第三者に譲渡する権限を付与する旨の裁判の制度が新設された（同法262条の3）。供託金額は共有持分の時価相当額とすべきと考えられており、裁判所が供託金額を算定するにあたっては、鑑定書の取得が必須とはされていないものの、基本的には専門家の意見を聞かなければならないとされている。また、所在等不明共有者が供託金額について即時抗告で争うことが認められている（非訟事件手続法87条7項、同法88条2項）。

但し、これらの制度はいずれも他の共有者から異議が出されると活用できないという点には留意が必要である。

(9) 実務への影響

本改正を通じて、共有者の一部が所在等不明共有者である場合や、一部の共有者が共有物の管理に関心を有しない場合であっても、一定の要件・手続を満たせば、共有物の変更・管理を行うことができるようになった。これに加えて、所在等不明

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

共有者の持分の取得及び持分譲渡権限付与の裁判の制度が新設され、以前よりも共有関係の解消が容易になった。これにより、例えば、共有私道における軽微な変更が一部の共有者の同意がなくても可能となり、地方における不動産及び再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）設備の開発又は再開発が促進される等、所在等不明共有者がいる共有物の利用が促進されることが期待される。さらに、不動産／再エネ設備の事業用地の共有関係を解消して当該土地全体をSPCに移転することにより不動産／再エネファンドを組成することも考えられ、かかる目的との関係で、所在等不明共有者の持分の取得及び持分の譲渡の権限付与の裁判の制度は特に有用と思われる。

また、通常の共有と遺産共有が両立する共有物について、共有物分割訴訟によって一度に共有関係を解消する可能性が認められたことで、何代にもわたって相続登記をせずに放置され、これまで活用されてこなかった地方の土地も活用されやすくなることが期待される。

3. 所有者不明土地管理命令等

(1) 所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令

裁判所は、所有者不明土地又はその共有持分について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、所有者不明土地管理人を選任して管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる制度が新設された。所有者不明土地管理命令の効力は、土地の所有者が所有する土地上の動産にも及び（新民法264条の2）。

所有者不明の建物に関しても同様の制度が設けられたが、所有者不明建物管理命令の効力は、建物の所有者が所有する建物内の動産、並びに当該建物を所有するための建物の敷地に関する権利（賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（所有権を除く。）であって、当該建物の所有者が所有するものに限る。以下同じ。）にも及びこととされた（新民法264条の8）。

所有者不明土地管理人には、対象である土地等の管理処分権が専属する。もっとも、売却等の処分行為には裁判所の許可が必要である（新民法264条の3）。なお、所有者不明土地管理命令は登記される（新非訟事件手続法90条6項）。

所有者不明土地管理制度は、人単位である既存の不在者財産管理制度又は相続財産管理制度と異なり、不動産単位の財産管理の制度であることから、申立人や管理人において不在者のその他の財産を調査する必要がなく、これらの財産のために不必要に管理を継続する事態も生じない等、所有者不明土地が関係する境界確認や遺産分割協議に際して、利用者の時間及び費用の負担が軽減することから、制度が活用しやすくなっている。

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

(2) 管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令

裁判所は、所有者による土地の管理が不適當であることによって、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において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、管理不全土地管理人を選任して管理を命ずる処分をすることができる制度が新設された（新民法264条の9）。

管理が不適當である建物に関しても同様の規定が設けられた（新民法264条の14）。

管理不全土地管理人は、対象である土地等の管理処分権を有する（但し、所有者不明土地管理人と異なり、「専属」するものではない。）が、売却等の処分行為には裁判所の許可を要し、さらにその前提として所有者の同意が必要である（新民法264条の10）。

4. 相続等

(1) 相続財産等の管理

現行民法では、相続財産の保存のための相続財産管理制度の適用場面が限定されているところ、本改正により、いつでも（遺産分割前や相続人のあることが明らかでないときであっても）、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こととなった（新民法897条の2第1項。但し、相続人が一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等を除く。）。

また、相続放棄者の相続財産管理義務を定めた旧民法940条1項が改正され、次順位の相続人が存在しない場合にも適用されること等が明確になった（新民法940条1項）。

さらに、現行法における不在者財産管理人及び上記の相続財産管理人について、金銭を供託することができ、管理すべき財産の全部を供託した場合は管理を終えることができることとなった（新家事事件手続法146条の2、147条及び190条の2第2項）。これにより、管理コストが不必要に増大する事態が防止され得る。

(2) 相続財産の清算

上記(1)の相続財産制度の新設に伴い、現行法における、清算を目的とする「相続財産の管理人」（旧民法936条1項及び952条から958条まで）の名称が、「相続財産の清算人」と改められた。

また、現行法の相続財産の清算を目的とした相続財産管理制度において合計10か月以上必要となる各種の公告について、本改正により、まとめて又は同時に行えることとなったため（新民法952条2項及び957条1項）、公告の負担が軽減される。

(3) 遺産分割に関する見直し

遺産分割制度については、以下の3点が改正された。

1つ目は、相続開始の時から10年が経過した後の遺産分割には、一定の例外を除き、

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

民法903条（特別受益）から904条の2（寄与分）までの規定が適用されないこととされた。

2つ目は、上記に対応して、遺産の分割の調停又は審判の申立ての取下について、相続開始後10年を経過した後には、相手方の同意が必要となった。

3つ目は、現行民法では、遺産分割の禁止として、旧民法907条3項で家庭裁判所による禁止、同法908条で遺言による禁止がそれぞれ明文で規定されているところ、遺産の全部又は一部の分割禁止の契約をすることができることとなり（なお、終期は相続開始時から10年以内、同終期内での更新可能）、全て新民法908条に整理して規定されることになった。

Ⅲ. 不動産登記法等の見直し

1. 所有権の登記名義人に係る相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

(1) 相続登記等の申請の義務付け及び登記手続の簡略化

不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があった場合に、当該相続により所有権を取得した者に対し登記申請義務を課す一方で、相続人申告登記という簡易な手続の導入や、所有権移転登記手続自体の簡略化といった内容の新たな規定が設けられた。

まず、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年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならないとされた（改正後不動産登記法（以下「新不動産登記法」という。）76条の2）。登記申請義務者が、当該登記申請義務を正当な理由なく怠った場合は、10万円以下の過料に処せられる（同法164条1項）。

登記申請義務者は、新設された相続人申告登記により当該登記申請義務を履行することもできる（同法76条の3）。相続人申告登記とは、所有権の登記名義人の相続開始及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人であることを登記申請義務者が申出、登記官が、職権で、申出の内容及び当該申出をした者の氏名及び住所等を所有権の登記に付記する登記である。相続人申告登記の方が通常の相続による所有権移転登記より簡易な手続となっている。

この他に、遺贈による所有権移転登記を単独申請により行うことができるとされる（同法63条3項）等相続登記の手続の簡略化が行われている。

これらの改正により、相続登記の申請が増えることが予想され、ひいては所有者不明土地問題の解消及び発生防止に寄与することが期待される。相続登記の申請が促進されることにより、地方や郊外の相続登記が未了の土地についての所有者調査の負担が軽減されることが期待される。

(2) 権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示

所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合に、登記官が、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができるとの制度が創設された（新不動産登記法 76 条の 4）。

2. 所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

(1) 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

住所の変更登記がされていないことが、所有者不明土地の発生の主たる要因の 1 つと考えられているため、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更があった日から 2 年以内の当該変更登記が過料の制裁をもって義務付けられた（新不動産登記法 76 条の 5 及び 164 条 2 項）。

本改正によって、所有者不明土地を事業用地として活用する場面等においては、所有者の調査に係る負担が軽減され得る一方、多数の事業用地を所有する法人にとっては、本店所在地等が変更になった際の住所変更登記の負担が大きくなる。かかる負担への対応としては、合筆登記を行うことで筆数を軽減する等が考えられる。

(2) 登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み¹

所有権の登記名義人となっている法人の会社法人等番号を新たな登記事項とし登記官が法人の名称又は住所が変更されたことを把握した場合には、職権でこれらの変更登記をすることができる仕組みが設けられた（新不動産登記法 76 条の 6）。

3. 登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み

新不動産登記法における明文規定はないものの、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によれば、自然人である所有権の登記名義人に対し、その登記された不動産について、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報（検索用情報）を提供することを求めた上、登記官に対し、住民基本台帳ネットワークシステムに定期的に照会を行う等して死亡の事実等を把握することを求める制度が創設される予定である。

¹ なお、本項では、登記名義人が法人である場合について言及する。

4. 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

(1) 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

存続期間等が登記される権利に関する登記について、登記記録上その存続期間等が既に満了している場合において、相当な調査を行ってもなお共同して登記の抹消を申請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」とみなすとされ（新不動産登記法 70 条 2 項）、登記義務者の所在が知れない場合の登記抹消手続が簡略化した。また、買戻の特約の登記については、契約の日から 10 年を経過したときは、公示催告等の手続を経なくとも、登記権利者が単独で当該登記の抹消を申請することができるとされた（同法 69 条の 2）。

(2) 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

被担保債権の消滅後も担保権の登記が長期間残存しているケースについて、解散した法人の清算人の所在が不明である場合に、被担保債権の弁済期、かつ、当該解散した日から 30 年を経過したときを要件として、担保権の登記の抹消の単独申請に係る根拠規定が新設された（新不動産登記法 70 条の 2）。上記 (1) の改正とあわせて、これらの登記によって事業用地としての活用に支障があった土地について、その所有権又は利用権の取得が促進されることが期待される。

5. その他の見直し事項

(1) 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

不動産登記簿から登記名義人等の特定をより正確に行うとの観点等から、所有権の登記名義人である法人については会社法人等番号（商業登記法 7 条）が登記事項として追加された（新不動産登記法 73 条の 2 第 1 項 1 号及び同条 2 項）。

実務上の影響としては、上記 2. (1) 及び同 (2) を参照されたい。

(2) 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

登記名義人が外国に居住するケースでは登記名義人の所在の把握に困難を伴うところ、当該登記名義人の所在を把握するため、外国に住所を有する所有権の登記名義人については、新たな登記事項として、その国内の連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先も追加される（新不動産登記法 70 条）等した。

外国人及び外国法人による日本の不動産の取得は近時多く見られるところであるから、外国に住所を有する個人及び法人が、日本国内の不動産に投資する場合に、日本国内の連絡先の登記が必要とされることによる実務上の影響は小さくないものと思われる。

REIT / STRUCTURED FINANCE / ENERGY & INFRASTRUCTURE BULLETIN

(3) 附属書類の閲覧制度の見直し

不動産登記法 121 条 1 項に定める図面以外の附属書類に関する閲覧請求については、その要件たる「利害関係」（改正前不動産登記法 121 条 2 項）の範囲が明確でなかったため、何人も、正当な理由を要件として登記簿の附属書類の閲覧を請求することができることとした（新不動産登記法 121 条 3 項）。

所有者不明土地問題との関係では、附属書類から所有者探索の端緒を発見する等の活用法が考えられ、本改正により閲覧の可否の基準が合理化されたことには相応の意味があると思われる。

(4) 所有不動産記録証明制度の創設

登記官に対し、手数料を納付することで、自ら又は被承継人が所有権の登記名義人として記録されている不動産に関する事項を証明した書面の交付を請求することができるとする制度が創設された（新不動産登記法 119 条の 2）。この制度により、何人も自ら又は被承継人が所有権の登記名義人となっている不動産を一覧とした証明書の交付を受けることができる。従来の不動産登記法は、不動産を単位とする編成を採用していたところ、同制度は権利の主体である人を単位としているところに特徴がある。

同制度は、自然人による相続財産となる不動産の把握に用いられるに留まらず、融資や債権回収、M&A といった様々な場面で所有不動産のリストとして活用されることが予想される。

(5) 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

DV 被害者等の住所が公開されることにより、その者の生命・身体等に不利益が生じることを防ぐため、登記事項証明書等に登記名義人等の現住所に代わる事項を記録する等の措置が講じられた。

IV. 土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度の創設

相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等が、法務大臣の承認を受けて、所定の手数料及び負担金を納付した上で、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が創設された。

今後本制度が利用され、国庫に帰属される土地が生じることが見込まれるが、対象となり得る土地は、利用価値のない土地であり（価値があれば手数料と負担金を納付して土地を手放さないため）、必然的に経済性のない土地に限られるため、不動産「取引」の実務に及ぼす影響はほとんどないと考えられる。

セミナー

- セミナー 『<対話形式で分かりやすく解説>STO (Security Token Offering) の法律・実務ショートセミナー (30分×全3回シリーズ) ~第1回 金商法総論~』

視聴期間 2021年4月28日(水)~2021年7月7日(水)

講師 石橋 誠之、山本 義人

主催 森・濱田松本法律事務所

- セミナー 『<対話形式で分かりやすく解説>STO (Security Token Offering) の法律・実務ショートセミナー (30分×全3回シリーズ) ~第2回 匿名組合出資持分・信託受益権のSTO~』

視聴期間 2021年5月20日(木)~2021年7月7日(水)

講師 石橋 誠之、内津 冬樹

主催 森・濱田松本法律事務所

文献情報

- 論文 「Chambers Global Practice Guides Real Estate 2021 - Japan Chapter」

掲載誌 Chambers Global Practice Guides Real Estate 2021

著者 小澤 絵里子、石川 直樹、青山 大樹、蓮本 哲

- 論文 「International Comparative Legal Guide to: Project Finance 2021 - Japan Chapter」

掲載誌 International Comparative Legal Guide to: Project Finance 2021 10th Edition

著者 村上 祐亮、白川 佳

- 論文 「不動産・インフラ投資とESG」

掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.61

著者 佐伯 優仁、山本 義人、村田 陽祐

- 論文 「不動産セキュリティトークン・オフリング (STO) スキーム検討と金商法規制の概要」

掲載誌 ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.61

著者 石橋 誠之、内津 冬樹 (共著)

(当事務所に関するお問い合わせ)
 森・濱田松本法律事務所 広報担当
 mhm_info@mhm-global.com
 03-6212-8330
 www.mhmjapan.com