

所有者不明不動産の解消に向けた民事基本法制の見直し

～所有者不明不動産の発生予防と利用の円滑化～

梅田総合法律事務所 弁護士 高橋 幸平
弁護士 石田 真由美

▶ POINT

- ① 相続登記・住所等変更登記の申請が義務化される等、不動産登記法が改正されます。
- ② 所有者不明の不動産の管理、利用に関する民法の規律が見直されます。
- ③ 共有不動産について、共有者の中に所在等が不明な者がいても、共有物の利用を円滑に進めることができるよう、民法が改正されました。

1 はじめに

昨今、相続が生じても相続登記がされないこと等によって、所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない不動産(以下「所有者不明不動産」といいます。)が増加し、公共事業や復旧・復興事業等に支障が生じていたほか、不動産取引や不動産の管理不全による近隣への悪影響等の問題が生じていました。

そこで、今般、所有者不明不動産の発生予防と利用の円滑化の両面から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」と「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」(相続土地国庫帰属法)が成立し、同月28日に公布されました。施行日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日とされています¹。

本ニュースレターでは、法改正や創設された制度等の概要を列記するとともに、紙面の都合上、限られた範囲になりますが、法改正や創設された制度等のいくつかをご説明します。

2 改正等の内容

今般の民事基本法制の見直しにおける法改正や創設された制度等は以下のとおりです。

¹ 相続登記の申請の義務化関連の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所変更登記義務化関連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ます。

【所有者不明不動産の発生予防】

- ・外国居住者の連絡先を登記事項とすること(改正不動産登記法 73 条の 2 第 1 項第 2 号)
- ・相続登記申請の義務化(同法 76 条の 2 第 1 項)
- ・相続登記・住所変更の手續の簡素化・合理化(相続人申告登記制度の新設等)(同法 76 条の 3、76 条の 6)
- ・登記名義人の死亡等の事実の公示(同法 76 条の 4)
- ・住所等変更申請の義務化(同法 76 条の 5)
- ・相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設(相続土地国庫帰属法)など

【所有者不明不動産の利用の円滑化】

- ・ライフラインの設備設置権等の規律の整備(改正民法 213 条の 2)
- ・共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化のための仕組みの整備(同法 251 条 2 項ほか)
- ・所有者不明土地・建物の管理制度の創設(同法 264 条の 2 以下)
- ・管理不全土地・建物の管理制度の創設(同法 264 条の 9)
- ・相続財産管理制度の創設(同法 897 条の 2)
- ・長期間経過後の遺産分割の見直し(同法 904 条の 3)
- ・相続財産清算人制度の創設(同法 952 条)など

3 所有者不明不動産の発生の予防

(1) 相続登記申請の義務化

所有者不明不動産が発生する主な原因として、相続登記が未了であることが挙げられます。

今般、所有者不明不動産の発生の予防のため、不動産登記法が改正され、相続の場面において、不動産を取得した相続人は、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年以内に相続登記の申請をすることが法律上の義務となりました(改正不動産登記法76条の2第1項)。正当な理由なく相続登記の申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科される(同法164条1項)ため、注意が必要です。

この相続登記の申請義務は、改正不動産登記法が施行されると施行日前に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ついても遡及的に適用され、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と、施行日のいずれか遅い日から3年以内にこれを行わなければなりません(改正法附則5条6項)。そのため、施行後、登記申請が必要となる相続人も多いと考えられますので、留意が必要です。

(2) 住所変更登記等申請の義務化

不動産の所有者について住所や氏名等の変更があった場合、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付けられ、正当な理由なく申告を怠ったときは、5万円以下の過料が科されます(改正不動産登記法76条の5、164条2項)。

改正不動産登記法が施行されると、施行日前に住所等の変更が発生していた場合にも、施行日

以降に登記の申請義務が課されることとなりますので、ご注意ください(改正法附則5条7項)。

(3) 相続土地国庫帰属制度の創設

近年、土地利用のニーズの低下等により、相続で望まずに土地の所有権を取得した所有者の負担感が増しており、土地管理の不全化に繋がっているといわれています。

そこで、今般、相続土地国庫帰属法が制定され、相続等により土地の所有権を取得した者が、一定の要件を満たす土地について、法務大臣の承認を受け、一定の費用を負担したうえ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ました。

これにより、所有者不明土地の発生に繋がっていた相続登記をしないまま土地を放置するという問題の防止が期待されるほか、例えば、相続を望まない土地が相続財産に含まれているがゆえに相続放棄を検討するといった事象等を防ぐことができるのではないかと期待されます。

4 既に発生している所有者不明不動産の利用の円滑化

(1) 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

民法が改正され、所有者不明土地・建物について、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、所有者不明土地・建物管理人による管理を命じる処分ができるようになりました(改正民法264条の2以下)。管理人は裁判所により選任され、所有者不明土地・建物の管理を行います。裁判所の許可を得れば、売却等をする事も可能です。

本制度は、例えば、対象不動産について数次の相続が生じており、所在不明者が複数いる場合や、隣地が所有者不明土地である場合に、所有者不明土地管理人との間で境界を確認する等の場面において活用することが期待されます。

(2) 所在等不明共有者がいる場合でも土地活用等ができる仕組みの整備

ア 共有物の変更行為と管理行為に関する改正・制度の創設

【共有物の変更行為】

共有物の変更行為とは、共有物全体の売却、建物の増改築、大規模修繕などが例として挙げられます。

従前、共有物の変更行為は、例外なく、共有者全員の同意を得る必要があるとされてきましたが、改正によって、「共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わない変更」(客観的に共有者に与える影響が軽微なものが想定されます。)については、例外的に共有者全員の同意を得ることが不要で、各共有者の持分の価格に従いその過半数で決することができることとされました(改正民法251条1項、252条1項)。

そして、他の共有者が不明な場合や他の共有者の所在を知ることができない(以下「所在等不明共有者」といいます。)場合等には、裁判所の許可を得て、これら所在等不明共有者以外の共有者の同意をもって共有物に変更を加えることができる制度が創設されました(改正民法251条2項)。

【共有物の管理行為】

共有物の管理行為とは、共有物の現状を維持し、これを利用しさらに改良してその価値を高めることをいうとされ、例えば、共有物を目的とする賃貸借契約の解除等がこれにあたります。

改正民法では、共有物の管理行為について、共有者の持分の価格の過半数の同意によって可能とされている改正前民法の規律が維持されていますが²、共有者の一部が所在等不明共有者である場合等を想定し、裁判所の許可を得て、所在等不明共有者以外の共有者の同意により共有物の管理を行うことができる制度が創設されました(改正民法252条1項、2項)。

イ 所在等不明共有者の持分を取得・譲渡する制度の創設

従前は、所在等不明共有者がいる場合、共有関係を解消するためには、共有物分割訴訟等の手続が必要でしたが、手続負担が重いという問題がありました。

今回の改正民法において、共有不動産について、所在等不明共有者がいるときには、共有者の請求により、裁判所の決定によって、共有者が共有持分の時価相当額を供託することで、所在等不明共有者の共有持分を取得することができるという制度が創設されました(改正民法262条の2第1項、改正非訟事件手続法87条5項)。

また、共有者の請求により、裁判所の決定によって、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条件として、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制度も創設されました(改正民法262条の3第1項)。これにより、所在等不明共有者以外の共有者の足並みが揃うのであれば、不動産を第三者に売却等することができることとなります。

(3) 遺産分割長期未了状態への対応

従前、様々な事情で遺産分割協議等が行われないうまま、相続財産である不動産が長期間放置されるといった状態が見受けられました。長期間放置された後の遺産分割では、具体的な相続分を決める際の証拠が散逸し、共有状態の解消が事実上困難になるという問題があります。

そこで、今回の民法改正で、相続開始から10年を経過したときは、一部の例外的な場合を除き、特別受益や寄与分を考慮しないこととする制度が創設されました(改正民法904条の3)。これにより、相続開始から10年を経過したときは、原則として特別受益による贈与や寄与分が考慮されず、法定相続分又は指定相続分によって相続がなされるということになります。

これにより、遺産分割が促進され、相続財産の共有が解消されることが期待されますが、寄与分等がある相続人は期間制限による不利益を受けることが想定されますので、留意が必要です。

5 おわりに

改正法の施行はまだ先ですが、今回の民事基本法制の見直しにより、相続や住所変更等の登記の申請義務が定められ、しかも、施行日前の相続や住所変更等についても改正法は遡及適用され、施行日以降に登記申請義務がある等、新たな義務が創設されます。改正法の内容を正確に把握したうえで、対応の必要がないか、検討することが必要です。

また、例えば、ご自身が共有者の一人であるとか、利害関係人である等といった所有者不明不動産がある場合には、今回の法改正や創設された制度等を用いて、問題解決に向けた対応が可

² このほか、共有物の保存行為(単に現状を維持する行為であり、例えば、共有地の不法占有に対する妨害排除と明渡請求等)については、従前どおり、各共有者にて可能です(改正民法252条5項)。

能になることも考えられますので、所有者不明不動産に関してお困りのことがありましたら弁護士にご相談ください。

※ 許可なく転載することはお控え下さい。

※ このニュースレターは郵送から PDF ファイルでのメール配信に変更できます。PDF ファイルは、貴社内で転送・共有
いただいで差し支えありません。電話またはメール(newsletter@umedasogo-law.jp)でお気軽にお申し出ください。

COLUMN

企業におけるテレワークの導入が急速に進んでいます。総務省の調査(「令和2年通信利用動向調査の結果」)によると、令和2年度において、テレワークを導入している企業の割合は、47.5%と、前回調査(20.2%)に比べて2倍以上に上昇したとのことです。テレワークを導入する理由としては、やはり、「非常時(地震、台風、大雪、感染症の流行など)の事業継続に備えて」を挙げる企業が最も多く、新型コロナウイルス感染症の影響が色濃く反映されています。

テレワークは新たな働き方ですから、今後、その導入が急速に進むにつれて、新たな論点を含んだ労使トラブルが生じる可能性があります。本年10月14日、株式会社 SmartHR との共催で、「テレワークの導入・推進における労務管理の法的ポイント」をテーマにしたセミナーを行うことになりました。WEB で参加できますので、テレワークの労務管理について、疑問に思われたことがある企業ご担当者様は、ぜひお気軽にご参加ください(URL:

https://smarthr.jp/event/28299?utm_source=partner&utm_medium=mail&utm_campaign=umedasogo)。

(弁護士 布浦 直)

梅田総合法律事務所

大阪事務所 〒530-0003 大阪市北区堂島1丁目1番5号 ザイマックス梅田新道ビル12階

TEL : 06-6348-5566(代) FAX : 06-6348-5516

東京事務所 〒106-0032 東京都港区六本木6丁目8番28号 宮崎ビル3階

TEL : 03-6447-0979 FAX : 03-5410-1591

<https://www.umedasogo-law.jp>