

近時の民法改正について（所有者不明土地関連）

弁護士 平良卓也

【目次】

第1 はじめに

1 概説

2 経緯

第2 民法改正

1 共有

- (1) 共有物の管理の範囲の拡大、明確化
- (2) 共有物を使用する共有者がいる場合のルール of 明確化・合理化
- (3) 所在等不明共有者がいる場合、賛否を明らかにしない共有者がいる場合
- (4) 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備
- (5) 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備
- (6) 裁判分割の規定の整備
- (7) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

2 相隣関係

- (1) 隣地使用権
- (2) 継続的給付を受けるための設備の設置権等
- (3) 竹木の枝の切除

3 財産管理制度

- (1) 所有者不明土地・建物管理制度の新設
- (2) 管理不全土地・建物管理制度の新設

4 相続制度（遺産分割）

- (1) 具体的相続分による遺産分割に時間的制限を設けること
- (2) 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則
- (3) 所在等不明相続人の不動産の持分取得と持分譲渡の手續

第1 はじめに

1 概説

(1) 改正の目的

→所有者不明土地の解消（東日本大震災後の復興事業を契機）

(2) 現状

全国の土地の所有者不明率24%（令和3年 国土交通省調査）

面積では約400万ヘクタール超（九州全土より大）

「所有者不明土地」とは、

不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地

↓但し

専門家が調査すれば判明するものも含まれる

実際の所有者不明土地は約0.4%程か

広義での所有者不明土地

相続登記未了による 62%

住所変更登記未了 34%

(3) 視点

- ・相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

→不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属

- ・所有者不明土地を円滑かつ適性に利用するための仕組み

→民法改正

2 経緯

平成31年3月 法務省法制審議会

令和3年2月 要綱決定

3年4月28日 成立・交付

民法改正部分 令和5年4月1日施行

※ 以下では、次のとおり条文を掲載しています



→新規定



→旧規定

第2 民法改正

1 共有

(1) 共有物の管理の範囲の拡大、明確化

(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有者が他の共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は、裁判所は、共有者の請求により、当該他の共有者以外の他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項（次条第一項に規定する共有物の管理者の選任及び解任を含み、共有物に前条第一項に規定する変更を加えるものを除く。次項において同じ。）は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。

2 裁判所は、次の各号に掲げるときは、当該各号に規定する他の共有者以外の共有者の請求により、当該他の共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の裁判をすることができる。

一 共有者が他の共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。

二 共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することについて賛否を明らかにすべき旨を催告した場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないとき。

3 前二項の規定による決定が、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、その承諾を得なければならない。

4 共有者は、前三項の規定により、共有物に、次の各号に掲げる賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利（以下この項において「賃借権等」という。）であって、当該各号に定める期間を超えないものを設定することができる。

一 樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃借権等 十年

二 前号に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等 五年

三 建物の賃借権等 三年

四 動産の賃借権等 六箇月

5 各共有者は、前各項の規定にかかわらず、保存行為をすることができる。

(共有物の使用)

第二百四十九条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

(共有持分の割合の推定)

第二百五十条 各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

(共有物の変更)

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

(共有物の管理)

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

(a) 変更点

(旧)	要件(同意)	条文
変更	共有者全員	251条
管理	持分の価格の過半数	252条本文
保存行為	各共有者単独	252条但書



(改正後)

変更(軽微を除く)	共有者全員	251条1項
管理 (広義)	軽微変更	持分の価格の過半数 252条1項
	管理(狭義)	
保存行為	各共有者単独	252条5項

(b) 各態様

・「変更」のうち、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものは、「軽微な変更」として、持分価格の過半数の同意で足りるとした

「形状の変更」：その外観、構造等を変更すること

「効用の変更」：その機能や用途を変更すること

(例)

砂利道のアスファルト舗装、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事は、軽微変更にあたる

共有土地の分筆・合筆登記も同様

- ・ 変更：共有物の形状又は効用の（著しい）変更を伴うもの（処分も含む）
（例）農地を宅地
- ・ 管理：共有物の現状を維持し、これを利用し、さらに改良して価値を高めること
（例）短期賃貸借、賃貸借契約の解除
（※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、全員の同意必要。但し、一時使用や3年以内の定期建物賃貸借は過半数の同意で足りる）
- ・ 保存行為：現状を維持する行為
（例）修繕、不法占有者に対する妨害排除

(c) 参考

- ・ 所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）

(2) 共有物を使用する共有者がいる場合のルールの特化・合理化

（共有物の使用）

第二百四十九条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

2 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、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

3 共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない。

(a) 旧法での問題点

- ・ 各共有者は、その持分に応じて共有物全部を使用することができる（旧249条）

↓

共有物を使用する共有者は、他の共有者との関係で、どのような義務を負うのか不明

無断で共有物を使用する者がいる場合の対処不明

(b) 改正法

・共有物を使用する共有者がある場合でも、持分価格の過半数で管理に関する事項を決定できる（252条1項後段）

その決定が、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、その承諾を得なければならない（252条3項）

→「特別の影響」は、対象となる共有物の性質に応じて、決定を変更する必要性とその変更によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較考慮する（ケースバイケース）

・共有物の使用者は、

自己の持分を超える使用の対価の償還義務（249条2項）

善管注意義務（249条3項）

を負う

(3) 所在等不明共有者がいる場合、賛否を明らかにしない共有者がいる場合

(a) 問題点の所在

共有者の中に所在等不明者がいたり、共有物の利用に関心を示さない者がいる場合、変更・管理ができず有効な活用が阻害される

そこで、規定を新設

(b) 方法

・変更行為 所在等不明の共有者を除く共有者の同意を得て変更の裁判を求めることができる（251条2項）

・管理行為 所在等不明者（1号）、賛否不明者（2号）を除く共有者の持分価格の過半数で管理に関する事項を決する裁判ができる（252条2項）

(4) 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備

(共有物の管理者)

第二百五十二条の二 共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる。ただし、共有者の全員の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

2 共有物の管理者が共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は、裁判所は、共有物の管理者の請求により、当該共有者以外の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判をすることができる。

3 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。

4 前項の規定に違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対してその効力を生じない。ただし、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。

(a) 趣旨

円滑な共有物の利用・管理

新設

(b) 内容

- ・ 管理者の選任・解任は、管理行為として持分価格の過半数（252条1項）で決する

管理者は、共有者以外でも可能

- ・ 管理者の権限

管理に関する行為（252条の2第1項本文）

変更（軽微変更を除く）は共有者全員の同意が必要（252条の2第1項但書）

所在等不明の共有者がいる場合は他の共有者の同意を得て共有物に変更を加えることができる旨の裁判を求めることができる（252条の2第2項）

- ・ 管理者の義務

共有者が管理に関する事項を決定した場合は、これにしたがってその職務を行わなければならない（252条の2第3項）

→違反行為は共有者に対して効力を生じない（252条の2第4項）
但し、善意の第三者に対抗できない

(5) 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備

(a) 問題の所在

相続が発生すると相続財産は相続人による共有となる（898条1項）。

この場合、法定相続分（又は指定相続分）に基づいて変更・管理を行うのか、具体的相続分を基準とするのか、明確ではなかった。

(b) 新設

法定相続分、遺言による相続分の指定に従う（898条2項）

(6) 裁判分割の規定の整備

共有状態の解消のため、共有物分割請求訴訟の規定の整理（256条以下）

(a) 共有物分割請求

共有物分割について、

共有者間において狭義が整わないとき

又は

協議をすることができないとき

に裁判所に分割請求できる（258条1項）

(b) 分割方法

現物分割（258条2項1号）

賠償分割（258条2項2号）

競売分割（258条3項）

(c) 相続財産の場合（258条の2）

(7) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

(a) 目的

持分の集約による円滑な有効活用につなげる
新設条項

(b) 内容

- ① 所在等不明者の持分を他の共有者が取得する場合（262条の2）
 - ・取得を希望する共有者が裁判所へ申立
 - ・数名で申し立てた場合は、持分の割合で按分して取得
 - ・共有物分割請求又は遺産分割請求があり、かつ他の共有者が異議を申し出た場合はできない
 - ・相続の場合、相続開始から10年を経過していることが必要
 - ・所在等不明共有者は、取得者に対し、時価相当額の支払いを求めることができる（実際には供託金から支払いを受ける。差額があれば別途訴訟提起等で請求可能）
 - ・不動産の使用又は収益する権利が数人の共有の場合に準用

- ② 所在等不明者の持分を合わせて第三者へ譲渡する場合（262条の3）
 - ・他の共有者全員が特定の者に持分を全部譲渡することを停止条件に、所在等不明者の持分を譲渡する権限を付与する裁判
 - ・相続の場合10年経過
 - ・所在等不明者は、譲渡した共有者に対し時価相当額の請求
 - ・不動産の使用又は収益する権利が数人の共有の場合に準用

2 相隣関係

(1) 隣地使用权

(隣地の使用)

第二百九条 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。

一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕

二 境界標の調査又は境界に関する測量

三 第二百三十三条第三項の規定による枝の切取り

2 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）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。

3 第一項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

4 第一項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(隣地の使用請求)

第二百九条 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。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。

2 前項の場合において、隣人が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(a) 主な改正点

- ・ 旧 隣地使用請求権 → 新 隣地使用权
- ・ 目的の拡充（明確化）
- ・ 通知

(b) 要件

- ・ あらかじめ、目的・日時・場所及び方法を通知する（209条3項）
→ 準備のための合理的期間（通常緊急性がなければ2週間程度）を設ける

例外：あらかじめの通知が困難なときは使用開始後遅滞なく（209条3項但書）

→緊急性がある場合

隣地所有者が不特定又は所在不明（この場合、判明した後に遅滞なく通知することで足りる。公示による意思表示（民法98条）は必要ない）

- ・ 隣地使用者のために損害が最も少ないもの（209条2項）
- ・ 損害を受けたときは償金の支払い（209条4項）
- ・ 住家への立ち入りは、居住者の承諾が必要（209条1項本文但書）

(c) 注意点

- ・ 隣地が共有の場合、その全員に対して通知する必要あり
- ・ 通知は、隣地所有者、隣地使用者のいずれに対しても必要
- ・ 隣地所有者が立ち入りを拒否している場合の対応

旧 裁判手続きにより承諾に代わる判決を得る

新 妨害排除請求などの法的手続き必要（自力救済の禁止）

→負担に変わりはない

（但し、隣地所有者の拒否に正当な理由がなければ損害賠償できると考えることができるか）

（また、隣地が空き地で実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もないケースでは裁判を経ずに適法に隣地を使用できるケースあり）

(2) 継続的給付を受けるための設備の設置権等

(継続的給付を受けるための設備の設置権等)

第二百十三條の二 土地の所有者は、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（以下この項及び次条第一項において「継続的給付」という。）を受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で、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。

2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「他の土地等」という。）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。

3 第一項の規定により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者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。

4 第一項の規定による権利を有する者は、同項の規定により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ために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。この場合においては、第二百九条第一項ただし書及び第二項から第四項までの規定を準用する。

5 第一項の規定により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害（前項において準用する第二百九条第四項に規定する損害を除く。）に対して償金を支払わなければならない。ただし、一年ごとにその償金を支払うことができる。

6 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

7 第一項の規定により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

第二百十三條の三 分割によって他の土地に設備を設置しなければ継続的給付を受けることができない土地が生じたときは、その土地の所有者は、継続的給付を受けるため、他の分割者の所有地の上に設備を設置することができる。この場合においては、前条第五項の規定は、適用しない。

2 前項の規定は、土地の所有者がその土地の一部を譲り渡した場合について準用する。

(a) 主な改正点

新設

- ・ 設備設置権の明確化
- ・ 設備使用権の明確化

・場所方法の限定

(改正前は相隣関係規定の類推適用で対応していた)

(b) 要件

- ・ライフライン（継続的給付）を受けるため、他の土地に設備を設置し、他人が所有する設備を利用することができる（213条の2第1項）

「設備」：導管など

「その他これらに類する」：電話・インターネット等の電気通信

- ・隣地に限らない
- ・最も損害が少ない方法（213条の2第2項）
- ・予め、目的・場所及び方法を他の土地・設備の所有者・土地の利用者に通知しなければならない（設備の利用者がいる場合は通知が望ましい）（213条の2第3項）

→通知の相手方が不特定又は所在不明の場合も例外なく通知必要

（簡易裁判所の公示による意思表示（民法98条）活用）

→隣地使用の場合とは異なる

- ・工事のため土地を使用することができる（213条の2第4項、209条準用）
- ・他の土地の設備設置の場合の償金の支払い（213条の2第5項・6項）

	支払方法	支払額
工事のための一時使用	一括払い	実損害
継続的使用	1年毎の定期払	使用料相当額（※）

※地下の使用の場合「土地の損害」はないと考えられる場合あり

承諾料に応じる義務はない

- ・設備使用開始の際に生じた償金支払い（213条の2第6項）
- ・設備使用の場合は、その受ける利益の割合に応じて、修繕・維持費用の負担（213条の2第7項）
- ・土地を分割（一部譲渡）した場合は他の分割者の所有地のみ設置できる（この場合は継続使用の償金の支払い必要なし）（213条の3）

(3) 竹木の枝の切除

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 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。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(a) 主な改正点

・竹木の枝が越境

旧 竹木所有者に切除させることができる

新 原則 竹木所有者に切除させることができる

例外 土地所有者が切除できる場合あり

→例外が設けられた

・根が越境

旧・新 土地所有者が切り取ることができる

→変更なし

(b) 要件

・隣地の竹木の枝が越境している場合

原則 竹木所有者に枝の切除を要求できる (233条第1項)

例外 以下の場合、土地所有者自ら切除できる (233条第3項)

催告したにもかかわらず、相当期間内に切除しないとき

所有者又はその所在を知ることができないとき
急迫の事情があるとき

- ・ 竹木が共有の場合、催告は共有者全員に対して行う（但し所在不明者には不要）
 - ・ 「相当期間」 通常 2 週間程度
 - ・ 土地所有者が自ら切除した場合、その費用は竹木所有者に請求できる
-
- ・ 竹木が共有の場合、各共有者は単独で切除可能（他の共有者の同意不要）
（233条第 2 項）
→ 共有竹木の一人から承諾を得れば越境された土地所有者は切除可能

3 財産管理制度

(1) 従前の方法

- ・ 不在者財産管理制度、相続財産管理制度、清算制度（法人）

↓

これらの制度は、全ての財産の管理を目的としたもの
選任された管理人、清算人の負担は重い

↓

特定の土地・特定の建物のみの管理を行う制度の新設

(2) 所有者不明土地・建物管理制度の新設（264条の2）

(3) 管理不全土地・建物管理制度の新設（264条の9）

4 相続制度（遺産分割）

(1) 具体的相続分による遺産分割に時間的制限を設けること

(a) 問題の所在

現行法上、遺産分割に期限はない（なお相続税の申告は10ヶ月）

↓

放置していても、相続人に不利益なし

↓しかし

数次相続の発生（相続人が大人数）、解決困難

↓

速やかに確定させる必要

(b) 内容（904条の3）

- ・特別受益、寄与分に関する主張は、相続開始後10年以内にしなければならない

（遺産分割協議で、特別受益・寄与分を考慮することは可能）

- ・施行日前に被相続人が死亡した場合にも適用あり（5年の猶予期間）

(2) 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則（258条の2）

- ・遺産分割すべきときは、共有物分割訴訟はできない（1項）
- ・相続開始のときから10年を経過したときは共有物分割訴訟できる（2項本文）但し例外あり（但書）

(3) 所在等不明相続人の不動産の持分取得と持分譲渡の手續

- ・相続人の中に、所在不明相続人がいる場合

↓

相続開始から10年経過したときは、持分の取得（262条の2第3項）、持分の譲渡（262条の3第2項）が可能

以上