

第68回
所有者不明土地の解消に向けた
民法などの見直し(下)

令和3年4月に、所有者不明土地の解消に向けて、民法・不動産登記法などが改正されるとともに、新たに相続土地国庫帰属法が制定された。本コラムでは、前回に引き続き、こうした民法などの見直しについて取り上げる。

1 所有者不明土地の
利用の円滑化

2回目の今回は、すでに発生している所有者不明土地について、その利用の円滑化を図るための見直しについて、ご紹介いたします。

主な見直しとして
は、①所有者不明土地の管理制度の創設、②共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備、③長期間経過後の遺産分割の見直し、④ライ

フラインの設備設置権等の規律の整備、が挙げられます。

これらは、いずれも民法を改正する見直しで、令和5年4月1日からスタートします。以下では、個別に概説します。

2 所有者不明土地の
管理制度の創設

必用な調査をして
も、なお所有者が誰だか判明しない、または所有者は判明しているものの所在がわからない

設計、管理人の負担軽減を図るなどしています。なお、こうした物
単位の管理制度は、所
有者不明建物や、管理
が不全である土地・建
物についても設けられ
ています。

3 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備
必用な調査をして
も、共有者の一部が誰
だか判明しなかったり、所在がわからなかつたりすると(不明共有者)、共有物の円滑な利用・処分が妨げられることがあります。

そこで、今回の見直しでは、次のような仕組みを創設しました。

(1) 共有物の変更・管理に関する新たな仕組み
現行の民法のルールでは、共有物に変更を加えるには、共有者全員の同意を要します。また、共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決めます。しかし、共有者の中に不明共有者がいると、こうした全員同意はできず、過半数で

の決定さえもできない事態が生じ得ます。そこで、今回の見直しでは、裁判所の関与の下で、不明共有者を排除した残りの共有者の全員同意や過半数での決定により、共有物の変更や管理ができる仕組みを創設しました。

(2) 不明共有者との共有関係を解消する仕組み
さらに、今回の見直しでは、不明共有者がいる共有物の変更・管理などに関して生じる支障を抜本的に解決するために、不動産に限ってですが、不明共有者との共有関係を解消する仕組みを創設しました。これによって、裁判所の関与の下で、①不明共有者の共有持分を他の共有者が取得したり、②不明共有者の持分を含めて共有不動産の所有権(全共有持分)を第三者に譲渡することができるようになります。

4 長期間経過後の遺産分割の見直し
長期間放置された後の遺産分割では、具体的相続分(特別受益や

の決定さえもできない事態が生じ得ます。そこで、今回の見直しでは、裁判所の関与の下で、不明共有者を排除した残りの共有者の全員同意や過半数での決定により、共有物の変更や管理ができる仕組みを創設しました。

(2) 不明共有者との共有関係を解消する仕組み
さらに、今回の見直しでは、不明共有者がいる共有物の変更・管理などに関して生じる支障を抜本的に解決するために、不動産に限ってですが、不明共有者との共有関係を解消する仕組みを創設しました。これによって、裁判所の関与の下で、①不明共有者の共有持分を他の共有者が取得したり、②不明共有者の持分を含めて共有不動産の所有権(全共有持分)を第三者に譲渡することができるようになります。

5 ライフラインの設備設置権等の規律の整備
世の中には、他人の土地を経由しないというライフライン(電気・ガス・水道の導管など)

今月の筆者

●プロフィール
1996年弁護士登録。
不動産案件(売買、賃貸借、トラブル等)のほか、企業法務、相続・事業承継などの相談を数多く取り扱っている。
東京弁護士会法制委員会
商事法制部会部会長、東京弁護士会社法部副部長、東京弁護士会住宅紛争審査会紛争処理委員。



日比谷T&Y法律事務所
弁護士
植松 勉

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/