

# 『新ハイブリッド民法2』補遺

(2022年2月)



# 1 はじめに

2021年に成立した「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)および「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。以下、相続土地国庫帰属法)は、近年顕在化してきた所有者不明土地問題への対応として、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化を図るために、総合的に民事基本法制を見直したものである(両法律の成立・公布・施行日については、本文末尾にまとめて記載)。両法律の内容は、おおむね、①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(不動産登記法の改正)、②土地を手放すための制度の創設(相続土地国庫帰属法の制定)、および、③土地利用に関する民法の規律の見直し(物権法を中心とした民法の改正)の3つにまとめられる。これらのうち、本巻に直接関係するのは、主に、③の物権法の改正に関するものであり、また、②についても、近年の土地所有権の放棄の可否に関する議論との関係から、その内容に触れる必要がある。他方で、①の不動産登記法の改正、および③のうち相続法の改正についても、本巻の内容との関係で触れる必要はあるが、紙幅の関係上、これら2つは、以下で最初にまとめて、その概要を述べるにとどめる。

## (1) 不動産登記法の改正

今回の改正で、「所有者不明土地」とは、(i)不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、(ii)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を意味するものとして議論が開始された。この前提で、所有者不明の発生予防を考えると、登記簿に所有者等の情報を適宜反映させる仕組みを設けることが望まれる。また、以前より、所有者不明土地の主な発生原因として、相続登記や住所変更登記等の未了が指摘されてきたことから、今回の改正では、これらへの対応を中心とした不動産登記法の改正が行われた。以下では、「相続と登記」(本巻58頁以下)の問題との関連性から、相続登記未了への対応に絞って、その内容を概観する。

まず、今回の改正により、不動産所有権の取得について相続登記の申請が義務化された(詳しくは、新不登76条の2第1項参照。遺贈による所有権の取得について同じ)。ここで、注意を要するのは、改正法の施行日(2024年4月1日。ただし、住所変更登記等の申請義務化などについては除く)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への適用の有無であり、これは、改正附則5条6項により、その適用のあることが明示されている。義務違反の効果については、新不登164条が定め、正当な理由なく申請を怠った場合、10万円以下の過料に処される。

今回の改正では、相続登記の申請義務の実効性を確保する環境整備策として、相続人申告登記（新不登76条の3）や所有不動産記録証明制度（同119条の2）の新設なども行われた。このうち、相続人申告登記は、新法により登記申請義務を負う者が当該所有権の登記名義人の相続人である旨の申出を受けて、登記官が職権でする登記である（詳しくは同76条の3参照）。この申出は、相続人が単独ですることができ、同76条の2第1項の期間内にこの申出をした場合、登記申請義務を履行したものとみなされる（同76条の3第2項。その後、遺産分割がされた場合の登記申請義務について、同第4項に注意）。

この他、相続登記に関する登記手続の簡略化に関する改正等も行われている（相続人に対する遺贈による所有権移転登記の簡略化〔単独申請を可能とする、新不登63条3項〕、法定相続分での相続登記がされた後の登記手続の簡略化〔更正登記での単独申請を可能とする。同76条の2第2項での申請の義務化とともに、不動産登記実務の運用により対応〕）。

## （2）相続に関する改正

今回の改正では、2018年の改正に続けて、相続に関する改正も行われた。以下では、遺産分割に関する改正を中心に、その内容を概観する（この他、相続財産の管理・清算に関する改正も行われた。これとの関係で、本巻124頁の**Topic 4-7**における958条の3は、新958条の2となる）。

所有者不明土地の発生予防のためには、その主たる発生原因との関係で、相続登記を促すことが求められる。ここで、その前提として、遺産共有から遺産分割を経ていかに遺産共有の関係を解消するかを考える必要がある。現行民法には、遺産分割をなしうる期間についての定めはなく、共同相続人間でその必要が生じなければ遺産分割がされないことも多く、被相続人の名義のまま遺産である土地（建物も）が放置されることも少なくない。そこで、今回の改正では、遺産分割に期間制限を設けることが検討された。

この改正の議論を経て新設された規定が、904条の3である。同条により、相続開始時から10年経過後にする遺産分割については、903条～904条の2の規定が適用されないことが定められた。つまり、特別受益者の相続分および寄与分についての規定が適用されないことから（具体的相続分の主張制限）、10年経過後の遺産分割では、結果として、法定相続分または指定相続分による分割がなされることになる（同条本文。例外は、同条ただし書1号・2号参照。経過措置について、改正附則3条に注意。また、遺産分割の禁止について、908条に2項～5項が新設されている）。

ところで、遺産共有の前提問題として、その共有の性質をどのように考えるかとい

う問題がある。本巻122頁以下でも触れたように、共有説(判例)と合有説の対立がある(今回の改正では、共有説を前提として改正の議論が行われたとされる)。これに関連することとして、898条に、「相続財産について共有に関する規定を適用するときは、第九百条から第九百二条までの規定により算定した相続分をもって各相続人の共有持分とする」との規定(2項)が新設されたことの影響に注意する必要がある(また、遺産共有と物権法の共有[通常共有]との関係について、その分割手続に関する258条の2も新設されたが、この詳細は後述する〔4(3)②参照〕)。

## 2 相隣関係の改正(本巻108-115頁)

今回の改正では、まず、所有権(民法第2編第3章)の相隣関係(第1節第2款)の規定が改正された。その内容は、(1)隣地の使用請求に関する209条の改正、(2)いわゆる導管等袋地に関する規定(213条の2・213条の3)の新設、および(3)境界線を越える竹木の枝・根に関する233条の改正である。

### (1) 209条の改正

209条は、これまでの多数説(下級審裁判例も)によると、隣地使用の請求権を定めたと解されてきた(本巻109頁以下)。これに対し、新209条は、隣地の所有者および隣地使用者(以下、隣地所有者等)に対する事前の通知を条件(要件)とする隣地使用権を定めるに至った。この構成の変更との関係では、請求権構成によると、隣地使用の承諾を得ることができない場合に、隣地の使用を必要とする土地の所有者は、隣地所有者等の承諾に代わる判決を得る必要があり、実際上、その土地の利用を阻害されるといった指摘があったことに注意する必要がある。

次に、209条では、隣地使用の目的が「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」と定められているにすぎず、それら以外の目的(具体的には、新209条1項2号等)で隣地の使用が認められるかどうかは明らかでなかった。この点、新209条は、その1項1号で従前の目的に若干の修正を加えてそれを維持するとともに、2号および3号を新設して使用目的の範囲を拡張した。

以上を踏まえ、新209条の隣地使用権を概説すると、次のようになる。まず、土地の所有者は、新209条1項により、同項1号～3号の定める目的のために必要な範囲内で隣地を使用することができる(ただし、住家への立入りは、改正前と同様、その居住者の承諾が必要。また、償金の支払いについても改正前と同じ〔2項から4項へ〕)。同条1項の使用権の内容については、同条2項が規定し、「使用の日時、場所及び方法」は、隣地所有者等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。使用権の

行使にあたっては、同条3項所定の事項を隣地所有者等に事前通知しなければならない(事前の通知が困難な場合は、同項ただし書参照。なお、承諾がなくとも使用する権利があるということとは別問題として、隣地使用権の実現方法については、自力救済の原則禁止を前提とした法制審の議論にも注意する必要がある〔詳細は、第22回会議の部会資料52・2頁等参照〕)。

### (2) 213条の2および213条の3の新設

改正により新設された213条の2および213条の3は、いわゆる導管等袋地について新たな制度を設けるものである。改正前の状況については、**Topic 4-3**(本巻115頁)で述べたとおりであり、そのような状況を受けて、両条は、導管等袋地の所有者に、電気、ガス、水道水等の継続的給付を受けることを目的とした他人の土地への設備設置権または他人の所有する設備の使用権(以下、まとめて設置権等)を認めるに至った。

両条を新設するにあたっては、一方で、新209条の隣地使用権と共通する点があり、他方で210条以下の定める隣地通行権とも類似することから、両制度の内容を参考としつつ、設置権等の内容が定められた。

まず、新213条の2第1項により土地の所有者に認められる権利は、新209条と同様、請求権構成ではなく、(継続的な給付を受けるため必要な範囲内の)設置権・使用権である。

設置権等の内容については、同条2項が定め、そして、その行使にあたっては、事前の通知を必要とする(同条3項。新209条3項と異なり、事前の通知が困難な場合についての定めはない)。ここでの通知は、継続的給付を受けるための「設備の設置」、または他人が所有する「設備の使用」についてである。

これとは別に、設備の設置のために必要となる「土地の使用」、または当該他人所有の設備のある「土地の使用」については、同条4項が定める(新209条1項ただし書および2項～4項の準用)。その他、設置権者の土地の損害に対する償金の支払い等については、同条5項以下が定める(各項の詳細は、同条5項～7項参照)。

新213条の3は、土地の分割または一部譲渡によって継続的給付を受けることができない土地が生じた場合の取扱いについて定め、隣地通行権における213条の規定と同様の趣旨から、設備設置権が、他の分割者等の所有地についてのみ認められることを明らかにする(同条1項後段により、土地の損害に対する償金の支払いは不要)。

### (3) 233条の改正

233条は、隣地の竹木の枝と根が越境してきた場合に関する規定であり、根の切取りに関しては変更はなく(2項が4項に繰下げ)、改正されたのは越境してきた枝の切除に関してである。

新233条1項は、これまでと同様、土地の所有者の竹木の所有者に対する越境してきた枝の切除請求権を定める。従来の議論としては、竹木の所有者が土地所有者の請求に応じない場合等の取扱いが問題であり、新法では、これらに対応する改正が行われた。

まず、同条2項は、1項の切除請求権との関係で、当該竹木が共有である場合に、竹木の共有者がその請求の実現のために何ができるかを定める。切除請求を受けた共有者が枝を切り取る場合、この「切り取る」という行為が共有物のいかなる行為（変更、管理、保存）にあたるかがこの問題の根底にあるが、2項は、「各共有者は、その枝を切り取ることができる」と定め、単独での「切り取り」が可能であることを明らかにした。

次に、同条3項は、1項に対する例外として、土地の所有者に枝の切取権が認められる場合のあることを定める（切り取りが認められる場合につき、3項1号～3号参照。これに伴い、土地の所有者による枝の切り取りとの関係で隣地使用の必要が生じることが想定され、新209条1項3号が定められたことに注意）。

### 3 土地所有権の放棄と相続土地国庫帰属法（本巻82-83頁, 106頁, 116頁）

2021年の民法改正の端緒となる法務大臣の法制審議会諮問第107号（平成31年2月14日）では、相続等による所有者不明土地の発生を予防する仕組みの1つとして、「土地所有権の放棄を可能とすること」が検討課題として挙げられていた。しかし、法制審の議論を経て、①土地所有権の放棄に関する規律を民法に置くことなく、②新法（特別法）で土地所有権を国に直接移転する制度を創設するとの方向性が示され、結果として、相続土地国庫帰属法が制定された（同法の施行日は、2023年4月27日）。

一般に、土地所有権の放棄については、現行民法に規定がないといわれている。ただ、民法の起草者の見解やその後の解釈論の展開をみると、理論上、所有権の放棄自体は原則可能であるとの解釈が支持されてきたといえる。しかし、以前から、特に不動産に関しては、誰にとっても価値のない不動産（いわゆる負動産）をめぐる問題が意識されるようになり、近年では、その所有の継続を望まない土地所有者が、国を相手方として、土地所有権の放棄を主張する訴訟が現れるに至っていた（広島高裁松江支部判平成28・12・21訟務月報64巻6号863頁。結論として、当該放棄は権利濫用等にあたり無効と判示）。

ここで、新法の相続土地国庫帰属法との関係で、民法の解釈論で注意を要するのは、次のことである。つまり、法制定の経緯との関係から、新法は、土地所有権の放

棄の可否の延長線上にあるものといえる。そして、法制審の議論の方向性等を考慮すると、新法の制定により、今後は、土地所有権の放棄が原則できないとの解釈が有力になるであろうことが指摘されていることである。

ところで、相続土地国庫帰属法は、相続等により取得した土地について、その所有者等が土地の所有権を国庫に帰属させることを可能とする制度を創設するものである。その制定に至る経緯からして、新法は、その所有を望まない所有者がどのような要件・手続の下で土地を手放すことができるかの具体的一例を示すものとみることができる。同法2条3項および5条1項の内容からすると、例えば、建物のある土地、担保権等の設定のある土地、土壤汚染のある土地等のほか、崖のある土地、有体物・埋設物のある土地等についても、その通常の管理等に過分の費用・労力を要する土地は、国庫帰属を承認されることはない仕組みとなっている（詳しくは、同法2条3項および5条1項を参照）。

#### 4 共有の改正（本巻121-135頁）

2021年の改正により、所有権の共有（第3節）に関する規定も改正された。その内容は、従来の解釈論への影響も大きいことが予想され、新法の施行日が2023年4月1日と定められたことにも十分に留意する必要がある。改正の内容は多岐にわたることから、以下では、条文の順に、その内容を概観する。

##### (1) 249条の改正

共有物の使用について定める249条については、2項および3項が新設されたことに注意が必要である（これにより、従来の249条の規律が1項となる）。両項は、ともに共有物を使用する共有者と他の共有者との関係に関するものである。

ここで、2項の理解との関係で、1項の持分に応じた使用の意味（内容）を確認すると、「共有物の実際の使用」と「収益権」を含むと理解されていると考えられる。

2項は、このうち収益権に関するものようであり、共有物を使用する共有者がいる場合に、その共有者の他の共有者に対する使用の対価の償還義務を定める。償還する使用の対価は、使用する共有者の持分を超える部分であり、共有者間で別段の合意（この合意は、例えば無償使用の合意等）がある場合は除かれる（なお、実際の使用については新252条による。結局、多数決による使用方法の決定は、それだけでは、実際使用する共有者以外の共有者の収益権を否定することはできないとの考えによる）。

3項は、共有者が善良な管理者の注意をもって共有物を使用する義務を負うことを定める。これは、共有物を使用している共有者は、他の共有者の持分との関係では、



他人の物を管理しているのであり、そのことから、その使用にあたり、善良な管理者としての注意義務を負うとの考えによる。

## (2) 251条以下の改正

本巻125頁以下で述べたように、共有物の(広義の)管理には、共有物の変更・管理・保存行為が含まれる。ただ、実際に、共有物の管理をするにあたり、当該行為が前記区分のいずれに該当するかで規律の内容が異なることから、各行為の明確化等の必要性が示されてきた。具体的には、仮にある行為が共有物の変更にあたる可能性があれば、実際には、慎重を期すため、共有者全員の同意を得て当該行為を行う必要のあるところ、共有者の一部に反対する者がある場合、または共有者の一部に所在等不明者がいて全員の同意を得ることができない場合等への対応の必要性が指摘されていた。

以上を踏まえ、共有物の管理に関する規定は、次のように改められた。

① 251条の改正 新251条1項は、旧251条の内容を基本的に維持する一方で、共有物の「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については除外することを明らかにした(これについては、新252条による)。また、他の共有者が不明等の場合の取扱いについて、2項が新設され、前述の問題に対する一定の手当がなされた(この場合の裁判手続については、非訟事件手続法の改正〔第3編第1章「共有に関する事件」新設〕に注意、同法85条参照)。

② 252条の改正 252条の改正では、保存行為についてはほぼ変わりはなく(同条ただし書から5項へ)、変更と保存行為を除く管理について、詳細な定めが置かれることになった。

1項前段は、基本的には従来の内容を維持しているが、共有物の管理者に関する252条の2が新設されたことに伴い、その選任等が本条の管理に関する事項に含まれることを明らかにする。ここで、1項の改正で重要であるのは、後段の定めである。これにより、現に共有物を使用する共有者がいる場合にも、共有物の管理に関する事項(具体的には共有物の使用方法等)を持分の価格に従った過半数で決することができることが明らかとなった(後段の新設との関係で、3項も新設されたことに注意)。

2項は、知ることのできない共有者がいたり、または共有者の所在が不明である等の理由により、1項による過半数の決定を実際に行うことができず、共有物の管理に支障をきたす場合の取扱いについて定める。まず、2項の適用があるのは、(i)共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき、(ii)共有者が他の共有者に相当の期間を定めて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ところ、その者が期間内に賛否を明らかにしないときである。これらの場合に、2項は、(i)(ii)にある「知ることのできない共有者」等や

「賛否を明らかにしない共有者」を除外して、残りの共有者の請求により、裁判所が「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ことと定める。ここで、裁判所の裁判では、持分の価格に従った過半数について、(i)(ii)の除外される共有者の持分が除かれることに注意する必要がある。

3項は、前2項の規定による決定が、現に共有物を使用している共有者に「特別の影響」を及ぼす場合の規定であり、そのような場合には、当該使用共有者の承諾を得る必要がある。

4項は、従来その取扱いについて議論のあった共有物への使用・収益権（以下、まとめて使用权とする）の設定（例えば、共有物の賃貸借契約）に関するものである。本巻126頁で述べたように、従来は、共有物の管理に関する事項（本条）とする解釈が示される一方、長期については共有物の変更（251条。または処分行為）にあたるとする見解も多かった。そこで、4項では、いわゆる短期賃貸借のような法の定める期間を超えない使用权の設定についてのみ、本条の定めに従ってそれが可能であることを明らかにした（期間を超える使用权の設定については、今後全員の同意が必要（原則）との結論の点で異論はないと思われるが、その理由付けをどうするかには、なお注意が必要である）。

③ 252条の2の新設 現行民法でも、共有物の管理を委ねるため、共有者が管理者を選任することはできると解されているが、その選任の手續や管理者の権利・義務等について特に定めが置かれているわけではない。そこで、それらを明らかにするため、252条の2が新設された。

新252条により選任された共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為をすることができる。ただし、（広義の）管理のうち、共有物の変更については、共有者全員の同意を得る必要がある（新252条の2第1項）。なお、2項は、管理者が共有者を知ることができない等の場合の「共有物の変更」と裁判所の裁判について定める。

3項は、共有者が共有物の管理に関する事項を決した場合の規定であり、管理者は、その決定に従って、その職務を行う義務のあることを定める。そして、4項は、その義務に違反した行為の効力について、共有者に対する関係ではその効力が生じないこと、そして、共有者がこれをもって善意の第三者に対抗することができないことを定める。

④ 改正の影響 今回の改正により、共有物の（広義の）管理に関しては、様々な影響の生じることが予想されるが、その中でも、改正の議論で明確に意識され、かつ新法の解説等でも最も重要視されているものの1つは、共有者の1人が現に共有不動産を占有使用している場合の他の共有者による当該共有不動産の明渡請求の可否の問題への影響である（本巻127頁以下、最判昭和41・5・19民集20巻5号947頁：百選I-74等

参照)。中間試案の補足説明(4頁)等からすると、今回の改正は、必ずしも上記判例の変更を意図するものではないようであるが、実質的な判例変更との評価や現に占有している共有者が少数持分権者である場合に重大な影響を及ぼすとの指摘も多い。新法施行後、実際にどのような影響があるか(例えば、本巻127頁**Case 4-4**(2)のような事例で、多数持分権者(A)が、これまでとは異なる利用方法を新252条による多数決で決した場合とその影響等)については十分に注意する必要がある。

### (3) 共有物の分割に関する改正

本巻132頁以下「(2)裁判による分割」で述べたように、従来の判例は、裁判による分割について、個別具体的な状況に応じて、柔軟で多様な分割方法を認めてきた(**Topic 4-10**[本巻133頁]も参照)。2021年の改正では、このような判例の動向を前提に、258条の改正がなされるとともに、以前から問題とされてきた遺産共有と通常共有が併存する場合の取扱いについて、258条の2が新設された。

① 258条の改正 258条1項は、共有者間で「協議が調わないとき」に、裁判による分割が可能であることを定めていたが、それには「共有者の一部の者が協議に応じないため協議をすることができないとき」も含むと解されていた。また、共有者の一部が所在不明である場合等への対応も必要であり、今回の改正により、「協議をすることができないとき」にも、裁判による分割を請求することができることが明確化された(新258条1項)。

新258条2項および3項では、裁判による分割に際しての分割方法が、これまでの判例の動向を踏まえつつ、明確化されることになった。2項では、現物分割(1号)と並んで、賠償分割(部分的・全面的価格賠償、2号)の方法が明記され、両方法は先後関係にないものとして規定された。3項は、基本的に旧258条2項の規律を維持し、現物分割・価格分割ができないとき等について、競売による分割(代金分割)ができることを定める(代金分割の劣後)。

なお、4項は、2項で賠償分割が規定されたことに伴い、共有物の持分を取得した共有者が負うことになる金銭債務の履行を確保するために、遺産分割に関する規律(家事事件手続法196条)を参考として新設された規定である。

② 258条の2の新設 わが国では、共有物を分割することにより共有関係を解消する場合、その共有が遺産共有かそうでないかで分割の手續が異なる。つまり、共同相続人間の遺産共有の解消は、共有物分割手續(258条)ではなく、遺産分割手續(906条以下)によるとするのが判例の立場である(最判昭和62・9・4集民151号645頁)。

ここで、以前からその取扱いが問題とされてきたのが、共有物について遺産共有と物権法上の共有(通常共有)とが混在する場合の共有関係の解消である。この問題に

つき、判例は、(i)遺産共有持分と通常共有持分との間の共有関係を共有物分割手続により解消した上で、(ii)遺産共有持分を有する者に分与された財産の共有関係を遺産分割手続により解消するとの立場をとる(最判平成25・11・29民集67巻8号1736頁)。

新258条の2第1項は、「共有物の全部又はその持分が相続財産に属する場合」に、共同相続人間で「当該共有物の全部又は持分」について「遺産の分割」をすべきときは、新258条による分割ができないと定めることを通じて、遺産分割手続によることを示している。また、遺産共有と通常共有間の解消の問題については、本条第1項が特に定めを置いていないことから、新258条による分割ができると解されることになる。つまり、新258条の2第1項は、従来の判例法理を前提に、その内容が定められたものといえる。

以上を前提に、新法で重要であるのは、2項および3項の規律である。従来の判例法理によると、遺産共有の解消は、遺産分割手続による必要があり、前述のとおり、遺産共有と通常共有が混在する場合、2つの手続をとる必要があった。しかし、新設された2項は、遺産共有持分について、「相続開始の時から十年を経過したとき」は、新258条による分割ができることを定めており、前記原則に対する例外を認めている。これは、共有関係解消の円滑化、さらにはそのことによる所有者不明土地の発生抑止という基本的な考え方に沿いつつ、他方で相続人に認められる「遺産分割上の権利」を害することのないよう配慮した結果、一定の要件の下で、例外的に、共有物分割手続1回での共有関係の解消を可能としたものである(なお、2項ただし書による制限あり。同ただし書の申出の期間制限について、3項も参照)。

#### (4) 262条の2および262条の3の新設

共有不動産については、2021年の改正で、共有者が他の共有者を知ることができない、またはその所在を知ることができない場合(当該他の共有者を所在等不明共有者とする)への対応として、既にみた共有物の管理等の他にも、次のような制度が新設された。第1は、所在等不明共有者の有する持分の取得に関する制度(以下、持分取得制度。新262条の2)であり、第2は、同持分の譲渡(権限の付与)に関する制度(以下、持分譲渡制度。新262条の3)である。

新設された両条は、ともに、①共有不動産に関するものであり、②共有者が他の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときに適用される(新262条の2第1項・新262条の3第1項)。両条により、裁判所は、③共有者の請求によって、各々、以下に示す旨の裁判をすることができる。まず、持分取得制度では、その共有者に、所在等不明共有者の持分を取得させる旨の裁判である(なお、請求をした共有者が2人以上の場合の取得については新262条の2第1項後段参照)。次に、持分

譲渡制度では、その共有者に、所在等不明共有者以外の共有者の全員が特定の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所在等不明共有者の持分を当該特定の者に譲渡する権限を付与する旨の裁判である。

両制度とも、所在等不明共有者の持分が遺産共有である場合（共同相続人間で遺産分割をすべき場合に限る）には、相続開始時から10年を経過する前に、裁判所は、前記裁判をすることができない（新262条の2第3項・新262条の3第2項）。また、持分取得制度についてのみ、同制度の内容とも関連して、他の共有者のする当該共有不動産の分割請求または遺産分割請求との関係について定める規定が設けられている（新262条の2第2項）。

この他、両制度によりその持分を失った所在等不明共有者の持分の時価相当額の支払請求については新262条の2第4項、新262条の3第3項が定める。また、両条は、不動産の使用・収益権の（準）共有への準用が予定されている（新262条の2第5項・新262条の3第4項）。併せて、262条の2および262条の3の新設に伴い、準共有について定める264条が改正されたことにも注意する必要がある。

## 5 財産管理制度に関する改正

前述の法務相諮問第107号（前述3参照）で示された通り、現行民法での不在者財産管理制度および相続財産管理制度は、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みとの関係で、その見直しをする方向性が示されていた。両制度は、ともに、人単位でその財産全般を管理する仕組みとなっており、管理人は、仮に特定の財産のために選任された場合であっても、「財産全般を管理することを前提とした事務作業や費用等の負担を強いられ、事案の処理にも時間を要している」との問題点等が指摘されてきた。法制審の議論では、両制度の見直しとともに、所有者不明土地・建物管理制度および管理不全土地・建物管理制度が検討され、これら2つの制度が民法第2編第3章所有権に第4節および第5節として新設された。

### （1）所有者不明土地・建物管理制度（第4節新設、新264条の2～新264条の8）

この制度は、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地等（共有の場合についても規定。以下、不明土地等）について、裁判所が、所有者不明土地管理人を選任し、その管理人による当該土地等の管理を命ずる処分を可能とするために設けられたものである（新264条の2第1項。以下では、土地を中心に概説する。建物については、新264条の8を参照）。

裁判所が、前述の処分をするには、①不明土地等について、②（管理人による管理の）

必要があると認められ、そして、③利害関係人の請求(申立て)がなされることが必要となる(新264条の2第1項)。管理を命ずる場合、裁判所は、当該命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない(同条4項。建物についても、新264条の8第4項参照)。

所有者不明土地管理人の権限については、新264条の3が定めており、1項は、管理命令の対象とされた不明土地等の管理・処分権が管理人に専属すること、そして、2項は、当該不明土地等の管理に関する権限を定める。また、新264条の5第1項は、管理人の善管注意義務を定める(その他の詳細は、新設された第4節の規定を参照。また、新264条の3～新264条の7は新264条の8第5項により、建物管理に準用される)。

## (2) 管理不全土地・建物管理制度(第5節新設、新264条の9～新264条の14)

この制度は、所有者による土地の管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され、または侵害されるおそれのある場合に、裁判所が、管理不全土地管理人を選任し、その管理人による当該土地の管理を命ずる処分を可能とするために設けられたものである(新264条の9第1項。ここでも、土地を中心に概説する。建物については、新264条の14を参照)。

裁判所が、前述の処分をするには、①所有者による土地の管理が「不相当」であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され、またはそのおそれがあり、②(管理人による管理の)必要があると認められ、そして、③利害関係人の請求(申立て)がなされることが必要となる(新264条の9第1項)。ここでも、所有者不明の場合と同様、裁判所は、当該命令において、管理不全土地管理人を選任しなければならない(同条3項。建物についても、新264条の14第3項参照)。

この制度における管理人の権限および義務については、新264条の10および新264条の11に規定が置かれており、前項(1)所有者不明の制度と類似する内容となっているが、次の点で異なる。つまり、所有者不明土地管理人では、管理命令の対象とされた土地等の管理・処分権が管理人に「専属する」とされているが、管理不全土地管理人については「管理及び処分をする権限を有する」とされていることに注意が必要である(新264条の10第1項)。これに関連して、土地の処分については、同条3項により、裁判所が許可をするにあたっては、所有者の同意が必要とされている。以上のことから、前項(1)所有者不明の制度と比較して、管理不全の場合は、管理人の管理・処分権限が制限された内容となっている(なお、所有者不明の場合と異なり、管理不全の場合は、新264条の4に対応するような規定のないことも注記しておく。この他の詳細については、新設された第5節の規定を参照。また、新264条の10～新264条の13は新264条の14第4項により、建物管理に準用される)。

### (3) 区分所有建物の取扱い

前項(1)(2)で触れた両制度の建物管理命令については、いずれも区分所有建物の専有部分および共用部分には適用されない(新区分所有法6条4項)。

#### 【改正法等の成立・公布・施行日】

令和3年4月21日成立、同年4月28日公布

[1]「民法等の一部を改正する法律」令和3年法律第24号

施行日 2023年4月1日 補遺 **1(2), 2, 4, 5**

2024年4月1日 補遺 **1(1)** (一部を除く)

[2]「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

施行日 2023年4月27日 補遺 **3**

[堀田 親臣]

