

『ユーリカ民法2 物権・担保物権』補遺
(2021年8月)

※所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しが行われ、民法等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とが2021年4月21日に成立した(同月28日公布)。この民法改正により目指されているのは、所有者不明土地の発生防止とともに土地の適正な利用と相続による権利承継の円滑化である。『ユーリカ民法2』に関連する箇所を中心に法改正の動向について概説する。

第8章

2 所有権の内容

▶ 2 相隣関係

▶▶ 1 隣地の使用 (97頁該当箇所を全面差替え)

土地所有者は、①境界またはその付近で、障壁、建物その他の工作物を築造、収去または修繕のため、②境界標の調査または境界に関する測量、③隣地から越境する竹木の枝の切り取りのために、必要な範囲内で、隣地を使用することができる(209条1項)。その目的のためであっても住家に立ち入らなければならないときには、居住者の承諾を要する(同項ただし書)。隣地使用請求権は隣地使用権に改められたが、土地所有者は、隣地所有者や隣地を現に使用する者(隣地使用者)が認めていないのに隣地に侵入できるわけではない。所有者等の不同意や積極的妨害に対しては、土地所有者は、隣地使用権の確認や妨害の差止を求めて裁判をする必要がある。

隣地使用に当たっては、その日時、場所および方法の点で隣地所有者および隣地使用者のために損害がもっとも少ない方法を選ばなければならない(209条2項)、また、原則としてあらかじめ目的、日時、場所、方法を通知しなければならない。その相手方には、権利の侵害を受ける隣地所有者とともに、平穏の害される可能性があるため、隣地使用者も含まれる(同条3項本文)。隣地所有者が不明の場合には、公示による意思表示(98条)を用いることになる。

▶▶2-2 継続的給付を受けるための設備の設置権 (98頁Caseの下で▶▶3の前に)

電気、ガス、水道水等の継続的給付を受けるために、その設備を他の土地に設置するか、他人の設備を使用しなければならないような土地がある(導管袋地)。袋地の場合もあるだろうし、所有地が接する公道に導管等が敷設されていない場合もある。そこで、土地所有者は、必要な範囲で他の土地にそれを設置または使用する権利を有することが新たに定められた(213条の2第1項)。権利の行使方法、通知義務および償金等に関する規定のほか、他人の設備を使用する者の維持費等の分担義務も定められた(同条各項)。

導管袋地が土地の分割によって生じたときは、その土地の所有者は、他の分割者の所有地にしか設備を設置することができない(213条の3条1項前段)。この場合には、土地

を継続的に使用することに対する償金は不要である（同項後段）。その趣旨は213条と同様である（98頁参照）。土地の一部売買の場合も同様である。

▶▶ 3 境界線付近の利用（第2段落（99頁）のみ差替え）

土地の所有者は、隣地から竹木の枝が境界を越えて自己の所有地にかかる場合には、それをその竹木の所有者に切除させることができる（233条1項）。改正前においては、土地所有者は越境する隣地の竹木の枝の切除できないと解されてきた。しかし、①切除を催告したが、相当期間内に切除されない場合、②竹木の所有者またはその所在が不明であるとき、③急迫の事情があるときは、土地所有者自身が越境する竹木の枝を切除可能となった（同条3項）。これまでと同様、越境してきたのが「根」であるときは、その根は切り取ることができる（同条4項）。

3の2 所有権の放棄（104頁▶▶6の後に）

所有権も放棄できる。このことは、動産を想定すればまったく問題がない。不動産所有権も放棄すれば、無主の不動産となり、無主の不動産は国庫に帰属する（239条2項）、といえそうではある。しかし、すくなくとも登記制度がある以上、放棄の意思表示が相手方のない意思表示で良いはずはないが、民法上に規定はない。そのため不動産所有権の放棄の可否が問題となる。

所有者不明の不動産が増えるのは、相続した土地や建物について相続人が価値を認めないことが一因である。不動産に価値がなくても税金が掛かる。そこで土地を相続した者が国を相手に、当該土地の所有権を放棄するので移転登記をせよ、と求めた事件がある。裁判所は、当該土地の価値が低いにもかかわらず国有財産とすれば、管理にさまざまな措置を要した支出も必要となることから、所有権放棄は権利濫用だとして認めなかった（広島高裁松江支判平成28・12・21 LEX/DB：25545271）。

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が制定されたが、これは土地所有権の放棄を認めるものではない。土地所有権の全部または一部を相続等により取得した者が、当該土地の国庫帰属承認申請をし、当該土地が所定の要件を満たしていれば帰属が承認される。承認されれば、申請者は、負担金を支払わなければならない。

4 共有

▶ 3 共同所有の内容（第3段落（107頁）のみ差替え）

各共有者は、各自の持分の割合に従い、共有物の全部を使用することができる（249条1項）。使用頻度、回数、期間等を持分割合に対応させることになる。また、各共有者は、自己の割当分を用いて収益を行うことも可能である。判例によれば、共有者の一人が持分の割合を超えて共有物を利用する場合に、その全面的な使用停止や目的物の返還を請求することはできない。持分の割合に応じた使用は可能であるからである。

持分割合を超えて使用する共有者は、それが他の共有者により認められたものであったとしても、他の共有者に対して使用の対価を償還しなければならない（同条2項）。

共有物の使用に際し、各共有者は、善管注意義務を負う（同条3項）。

▶ 4 共有物の管理・処分

▶▶ 1 管理・処分とその決定方法（第1～第3段落（108頁）を差替え）

他の共有者に影響を与える共有物の変更・管理について、民法は、その定め方を規定している。共有物の形状または効用の著しい変更を伴う共有物の変更には、共有者全員の同意が必要である（251条1項）。しかし、共有物の形状または効用の著しい変更を伴わないものは、共有物の管理として、共有者の持分の価格に従った過半数で決することができる（252条1項）。保存行為は、各共有者がすることができる（同条5項）。

たとえば少数持分しか持たない者が共有者間の決定に基づき共有物を生活の本拠等として使用していたとしても、その共有物の利用方法の変更は、管理行為として多数決で決することができるが（同条1項後段）、その決定が当該使用者たる共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その者の承諾を得なければならない（同条3項）。

管理には、新たに規定された共有物の管理者の選任および解任を含む（同条1項前段）。共有物の管理として、第三者に賃貸するような場合には、短期賃貸借と同様の期間を超えない範囲のものしか設定できない（同条4項）。これは少数持分権者の保護のためであり、全員で合意できれば、長期の賃貸借も可能である。

共有者の中に、共有者そのものが不明であったり、所在不明の者がいれば、そもそも変更や管理の協議ができない。管理協議に参加しようとしがない者がある場合も同様である。そのような場合には、裁判を経ることで、残りの共有者の同意で変更を加え、またその持分の価格に従った過半数で管理に関する事項を決定することができる（251条2項、252条2項）。

▶▶ 4 共有物の管理者（109頁▶5の前に）

共有者が多数に及ぶときは、管理に関する事項についてその都度協議を行い意思決定するのは困難である。そこで共有者は、共有物の円滑な管理を図るために、管理者を置くことができる。管理者は、共有者の1人でも第三者でもよい。この管理者の選任および解任は、共有物の管理に関する事項である（252条1項前段）。管理者は、管理に関する事実行為および法律行為をすることができる（252条の2第1項本文）が、共有者による管理の取決め（特定の利用方法や条件）があるときはそれに従わなければならない（同条3項）。管理者が取決めに従わずに行った管理行為は、共有者に対して効力を生じない（同条4項本文）。しかし、それは内部の問題であり、管理者が第三者との間で共有者の定めに従わずにした行為も、その行為の相手方との関係では、有効となる（同項ただし書）。管理者は、共有者全員の同意がなければ共有物を変更できない（同条1項ただし書）。共有者がだれか不明であったり共有者の所在が不明であったりする場合には、裁判を経ることで、管理者は、他の共有者の同意が得られれば変更を加えることができることとなる（同条2項）。

▶ 6 共同所有の消滅

▶▶ 2 分割による解消（第2、第3段落（111頁）を差替え）

▶▶▶ 1 遺産に関わらない共有物の分割

分割に際しては、まず話し合いによる分割（協議分割）が試みられ、分割に反対する者がある場合や分割の仕方がまとまらない場合あるいは協議に応じない者がいて協議ができ

ない場合には、裁判による分割（裁判分割）に進むことになる（258条1項）。

協議分割では、私的自治の原則からどのような分け方をしても構わないが、裁判分割では、当事者の公平を重視する必要がある、分割の仕方について定めがある。まずは、現物分割か（全面的）価格賠償の方法による分割の可能性を探ることになる。条文上両者に優劣はない（258条2項）。それが不可能であるか分割によって目的物の価格を著しく減少させるおそれがあるときには、競売による代金分割（換価分割）をすることになる（同条3項）。

分割方法として判例により認められていた（全面的）価格賠償の方法による分割が法定された（同条2項2号）。本来この方法による分割は、持分（物権）を失い債権しか取得しない者の債権を保障するために、価格賠償が実際に行われることを担保する必要があるが、要件とはなっていない（同条2項および4項）。

▶▶▶ 2 遺産共有部分を含む共有物の分割

遺産の分割をするときには、この物権法上の共有物分割は使えない（258条の2第1項）。遺産分割では、906条の諸事情や寄与分、特別受益等も考慮するためである。しかし、「共有物の持分が相続財産に属する場合」、すなわち共有者の一人が亡くなり通常の共有と遺産共有とが併存する共有物の分割について、新たな規定が導入された。

共同相続人の有する遺産分割上の権利（寄与分や特別受益も加味した上で、さまざまな事情を加味した具体的分割を受ける権利）を保障するため相続開始から10年が経過することを要するが（その時点で具体的相続分の主張は封じられる（904条の3柱書））、その後は258条に基づく分割が可能となる（258条の2第2項）。すなわち共有物分割訴訟の中で、本来遺産共有部分である部分の分割も可能となる。相続財産に属する共有持分について遺産分割請求があり、かつ、相続人が異議を唱えるときは、この分割方法を採用することはできない（同項ただし書）。なお、遺産分割前に相続財産の処分が可能であるということは、民法は、遺産共有の性質に関し共有説に立つことを明らかにしたといえる。

▶▶▶ 3 分割の効果と担保責任（111頁最終行の前にタイトルのみ挿入）

▶▶ 3 所在等不明者との共有関係の解消（112頁▶7の前に挿入）

共有者の中に、そもそも誰が共有者なのか分からない者いたり、共有者が誰かは分かるもののその所在が不明な者がいたりする場合（以下では、両者をあわせて所在等不明共有者という）には、管理について定めることすら困難となる。そのような場合に、所在等不明共有者との共有関係を解消することが考えられる。また上記の場合には、共有物全体の処分にも支障を来す。所在等不明共有者を相手とする共有物分割訴訟等をしていては時間や費用を要するため、次の制度が創設された。

▶▶▶ 1 所在等不明共有者の共有持分の取得

不動産の共有者は、裁判を経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（262条の2第1項前段）。もちろん所在等不明共有者は、その持分の時価相当額の支払いを請求できる（同条4項）が、実際には請求をした申立人が供託することになる（非訟事件手続法87条5項）。

当該不動産について共有物分割または遺産分割の裁判上の請求がされ、所在不明等共有

者の持分取得の裁判をすることに異議の申出が所在等不明共有者以外の共有者からあれば、この裁判はできない（262条の2第2項）。また当該持分が遺産共有となっている場合（相続人不存在の場合には当たらない）には、相続開始から10年を経過していないときも同様である（同条3項）。以上のことは、不動産の使用収益権（建物所有のための地上権等）を数人が準共有する場合にも準用される（同条5項）。この裁判手続きについては、非訟事件手続法87条が定める。

▶▶ 2 所在等不明共有者の持分の譲渡

制度の基本的な部分は、上記の持分取得制度と同様である。持分取得制度では、所在等不明共有者の持分だけが問題となっていた。しかし、262条の3が定める持分の譲渡は、持分の全部譲渡を停止条件として、所在等不明共有者の持分を特定の者に譲渡する権限が裁判により付与される。この裁判手続きについては、非訟事件手続法88条が定める。

▶ 8 準共有（112頁該当箇所第2段落として挿入）

また所在等不明共有者の持分の取得および譲渡の規定は、所有権以外の権利を数人で共有する場合には準用されない（262条の3本文）。しかし、上記2制度は各条文において、不動産の使用収益権が準共有される場合への準用を定めていることに注意が必要である。

4-2 所有者不明の土地および建物と管理不全の土地および建物の管理命令

（112頁▶8の後ろに）

不動産所有者が従来の住所または居所を去って容易にそこへ戻る見込みがない不在者になっている場合や所有者が死亡したが、相続人があることが明らかでない場合、はたまた所有権の登記名義人が死亡し、その後遺産分割がされないまま数次の相続が生じ、不動産が多数の相続人による遺産共有状態になっているが、その中の複数の相続人が不在者であったり、相続人があることが明らかでない場合等がある。

このような場合には、不動産は、利用されずに死蔵され、また、管理されずに管理不全状態に陥っていくことになる。そして、その状態が継続すると、土地であれば、地盤が緩んで隣地等に崩落する危険を生じたり、土地が害虫や害獣の巣窟となって周囲に危険を及ぼしたりすることがあるとされる。こういった事例に対応するため、所有者不明土地建物の管理命令が創設された。

しかし、そのような管理不全は、所有者が不明の場合にだけ起こるわけではない。また、物権的請求権によっては対処が困難な、工事の最適な仕様は何かといった管理不全への対処の仕方が明確でない場合や継続的管理が必要な場合もある。そのために管理不全土地建物の管理命令が創設された。

これらの制度の裁判手続は、非訟事件手続法90条および91条が定める。

▶ 1 所有者不明土地管理命令

土地の所有者が分からず、もしくはその所在を知ることができない場合、または土地が共有である場合においては、その共有者を知ることができず、もしくはその所在を知ることができないときには、裁判所は、所有者不明土地の管理を命ずることができる（264条の2第1項）。所有者不明土地管理命令は、利害関係人が請求し、裁判所が必要と認めるときに発せられる。所有者または共有者（両者を合わせて所有者等と表記する）が不明で

ある点について特段の定めはないが、不動産登記および住民票による所有者等の所在調査や、戸籍を用いたその相続人を調査しても分からなかったことを指すと解される。当該命令の対象は、土地または共有持分である（同条1項）が、（共有）土地にあって土地所有者等が所有する動産に及ぶ（同条2項）。所有者不明土地管理命令を発するときは、必ず所有者不明土地管理人が選任される（同条4項）。

▶▶ 1 所有者不明土地管理人の権限等

所有者不明土地管理命令の対象である土地または共有持分および当該管理命令の及ぶ動産の管理処分権限、ならびにそれら目的物の管理、処分その他の事由により管理人が得た財産（いわゆる代償財産）の管理処分権限は、当該管理人に専属する（264条の3第1項）。これは、管理人と取引をした相手方を保護するためとされる。

上記管理処分行為のうち、保存行為と性質を変えない範囲内における利用または改良を目的とする行為については、管理人が単独で行うことができるが、その範囲を超える場合には、裁判所の許可を得なければならない（同条2項本文）。管理人が裁判所の許可を得ずに行為した場合において、行為の相手方が善意であるときは、無効を対抗できない（同項ただし書）。

共有持分の場合には、土地の持分について管理命令が発せられ、管理人は、土地全体ではなく、当該持分に関して管理人となる。

▶▶ 2 所有者不明土地管理人の義務

管理人は、管理対象たる財産の所有者等に対し、善管注意義務を負う（264条の5第1項）。数人の共有持分を管理対象とする管理人は、対象たる持分の共有者全員のために誠実かつ公平に権限を行使する義務を負う（同条2項）。

▶▶ 3 所有者不明土地管理人の解任および辞任

裁判所は、管理人が所有者不明土地等に著しい損害を与えたといった重要な事由があるときは、利害関係人の請求により、当該管理人を解任することができる（264条の6第1項）。また、管理人自身も正当な事由があれば、裁判所の許可を得て辞任することができる（同条2項）。

▶▶ 4 管理の費用および所有者不明土地管理人の報酬

管理人は、所有者不明土地等から裁判所が決めた額の費用の前払いを受け、また報酬を受けることができる（264条の7第1項）。管理人は、所有者等のために管理を行っているのであり、そういった費用や報酬は、当該土地の所有者等の負担であると明示され（同条2項）、所有者等が後に判明するときはその一般財産からも回収可能であることを意味する。

▶ 2 所有者不明建物管理命令

所有者不明建物管理命令が所有者不明土地管理命令と異なるのは、当該命令の及ぶ範囲に建物の敷地に関する権利（賃借権、地上権等の所有権以外の権利）を含む点である（264条の8第2項）。その他の点に関しては、所有者不明土地管理命令と同様である。

所有者不明建物管理命令は、区分所有建物の専有部分および共用部分とその敷地利用権については、適用されない（区分6条4項）。

▶ 3 管理不全土地管理命令

制度自体は、基本的に、所有者不明土地管理命令と同様である。

管理不全土地管理命令は、所有者およびその所在が判明していても利用することができる。この管理命令が利用されるのは、土地の管理が不適當であることにより他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合である（264条の9第1項）。これが他人の不動産の管理に介入する正当化根拠となる。そのような場合に、利害関係人が裁判所に管理不全土地管理命令を請求し、裁判所がその必要性を認めることで命令が発せられる。共有地の場合であっても、土地全体が対象となる。

管理人の管理処分権限は、管理人に専属するわけではない（264条の10第1項）。これは所有者が実際に存在している事例を想定しているためであろう。所有者と管理人の管理処分権限が衝突する（所有者が管理人の管理処分行為に異を唱える）場面も想定される。その場合には、この権限を根拠として妨害排除を求めることができるとされる。管理人が管理の対象たる土地の処分について裁判所の許可を得るためには、所有者の処分に対する同意が必要となる（同条3項）。

▶ 4 管理不全建物管理命令

管理不全建物管理命令の発令要件、命令の及ぶ範囲および管理人の選任について264条の14が定める。他の点については、管理不全土地管理命令の規律が準用される（同条4項）。両制度の相違点は、管理の対象が建物である点に基づき、この命令は、建物の敷地に関する権利に及ぶ。また、管理人の行う処分として、建物の取壊しが含まれる。取壊しには、裁判所の許可とその前提としての所有者の同意が必要となる（同条4項、264条の10第2項および第3項）。

管理不全建物管理命令は、区分所有建物の専有部分および共用部分とその敷地利用権については、適用されない（区分6条4項）。

【文責：右近潤一】