

はしがき

本書は、所有者不明土地の解消に向けた 2021（令和 3）年の民法・不動産登記法等の改正（令和 3 年法律第 24 号）と相続土地国庫帰属法（令和 3 年法律第 25 号）について、詳解シリーズの第 2 弾として企画されました。

詳解シリーズでは、第 1 弾として、債権法の現代化を目標に、大規模な改正が行われた 2017（平成 29）年民法改正（平成 29 年法律第 44 号、2020 年 4 月 1 日施行）を取り上げ、改正により新たに追加され、変更された制度を中心に、改正内容を客観的に解説するとともに、どのような解釈問題があるのかを検討しました。

その後も、民法については、平成 30 年民法および家事事件手続法の改正（平成 30 年法律第 72 号、一部は 2019 年から施行、その他 2020 年 4 月 1 日施行）、遺言保管法（平成 30 年法律第 73 号、2020 年 7 月 10 日施行）、成人年齢の引下げに関する改正（平成 30 年法律第 59 号、2022 年 4 月 1 日施行）などが続きました。

本書では、上記の改正を踏まえた上で、2021（令和 3）年の民法・不動産登記法等の改正（2023 年 4 月 1 日施行。ただし、不動産登記法の改正のうち、相続登記の申請義務化および相続人申告登記に関する規定については 2024 年 4 月 1 日、住所等の変更登記の申請義務や所有不動産記録証明制度などについては、2026 年 4 月 28 日までに施行）、また、相続土地国庫帰属法（2023 年 4 月 27 日施行）を対象に、改正法の内容を詳しく解説し、今後の解釈の方向性について検討しました。

2021 年のこの度の改正は、周知のように、所有者不明土地への対応問題を契機としています。しかし、改正された内容は、すでに生じた所有者不明土地問題にどのように対処するのかという点にとどまらず、このような土地が生じないようにするために、民法第 2 編物権および第 5 編相続、不動産登記法、非訟事件手続法、家事事件手続法などを改正する広範な内容を含んだものになりました。改正内容は、民法・物権法の基本的な考え方、また、これと密接に関連する相続法理についても重要な影響があるものといってい

と思います。改正された条文と改正されていない条文との整合性を考えながら、今後、これらの条文をどのように解釈し、運用していくのが注目されるところです。

本書では、今回の改正内容を、相隣関係および共有に関連した問題、相続に関連した問題、不動産登記法に関連した問題、新法である相続土地国庫帰属法の4つに分けて、改正の主要な項目を網羅しました。

法改正により追加・変更された内容について解釈論が定まらず、また、新しい法制度については運用をどのようにしていくのが明確ではない部分もある中、執筆者の皆様には、本書の意図をご理解いただき、丁寧に解説していただきました。編者一同、心より感謝申し上げます。

また、詳解シリーズの第2弾についても、(株)商事法務コンテンツ制作部の吉野祥子さんに変えお世話になりました。企画段階から、執筆者と編者の連絡・調整、校正作業における細部のチェックまで、さまざまなご支援をいただきました。この時期に、詳解シリーズを刊行することができましたのも、ひとえに、吉野さんのご尽力の賜物であると思います。

最後になりましたが、企画会議を終了し執筆依頼をした段階で、編者の1人である潮見佳男先生が逝去されました。周知のように、潮見先生は、相続法を財産法の観点から再構築されることを目指し、2018（平成30）年民法および家事事件手続法の改正、2021（令和3）年の改正作業にも大きな影響を与えられ、その成果をいち早く『詳解相続法〔第2版〕』（弘文堂、2022）として公刊されました。潮見先生は上記のご著書の公刊後、1か月も経たずに亡くなられたこととなります。編集会議で、執筆者から頂戴した原稿について、潮見先生と議論をする機会が永遠になくなってしまったことに寂しさを感じます。

潮見先生が本書で執筆される予定であった箇所については山野目章夫先生が、また、潮見先生が編集担当となっていた箇所については松尾弘先生が、担当してくださいました。今回の改正に際して法制審議会で重要な役割を果たされた両先生のご尽力がなければ、改正法の施行後から時を置かずに、本書を刊行することができなかったと思います。

この場をお借りして、潮見先生のご冥福を心よりお祈り申し上げますとともに、編者である山野目先生と松尾先生にも深く感謝申し上げます。

2023 年 4 月

編者を代表して

千葉 恵美子

● 目 次 ●

はしがき	i
凡例	iv
編者紹介	vii
執筆者一覧	viii

総論——令和 3 年の民法改正の経緯と概要…………… 1

I 本書が扱う題材…………… 1

II 令和 3 年法の立法の経緯…………… 1

1 法制審議会の調査審議……………	2
2 附帯決議と見直しの措置……………	2
3 令和 3 年法の施行時期……………	3
4 経過措置……………	3
5 立法が見送られた事項……………	4

III 民法改正の主要な内容…………… 5

1 相隣関係……………	5
2 共有物の管理および共有物の分割……………	6
3 所在等不明共有者の持分の取得および譲渡……………	7
4 所有者不明土地管理制度……………	7
5 管理不全土地管理制度……………	8
6 相続財産の管理……………	9

IV 土地政策との関連…………… 9

1 土地政策上の 2 つの課題への対応……………	9
2 土地基本法との関係……………	10
3 土地政策でない課題への対応……………	11

民法を学ぶ上での不動産登記法改正の意義……………	12
--------------------------	----

第1章 民法【物権】改正関係

I 相隣関係

1 隣地使用权・竹木の枝の切除請求権および枝・根の切除権……………16

I はじめに……………16

II 隣地使用权……………17

1 改正前における議論……………17

(1) 条文の規律内容・17 (2) 権利の性質・隣地使用权の発生機序
——見解の対立・17 (3) 適用範囲の拡張・18

2 改正民法下の枠組み……………19

(1) 改正内容・19 (2) 補論・27

III 竹木の枝の切除請求権および枝・根の切除権……………29

1 改正前における議論……………29

(1) 起草者の見解・29 (2) 学説の議論状況・30

2 改正民法下の枠組み……………32

(1) 概要・32 (2) 竹木が共有物である場合に関する特則——233
条2項・32 (3) 竹木の所有者に対する、土地の所有権に基づく妨
害排除請求権の自力救済の容認——233条3項・33 (4) 補論・35

2 継続的給付を受けるための設備設置権および設備使用权……………37

I 改正前までの議論と経緯……………37

II 改正法の内容……………38

1 設備の設置権および設備使用权……………39

2 権利行使の要件としての事前通知と相手方からの異議……………41

3 土地および設備使用の損害に対する償金、設備使用に伴う 費用負担……………42

III 今後の検討課題……………43

1 継続的給付	43
2 残余地の特定承継と設備の設置権	44

Ⅱ 共有関係

1 共有物を使用する共有者と他の共有者との関係	47
-------------------------	----

I はじめに	47
--------	----

1 問題の所在	47
2 改正前民法の起草趣旨	48

II 改正前民法下における判例	48
-----------------	----

1 判例	49
(1) 前提としての共有規定の適用対象・49 (2) 最上級審の関連判例・49	

2 判例法理の整理と分析	58
(1) はじめに・58 (2) 第三者に対する持分権の主張一般・58	
(3) 持分権に基づく共有者間での主張・60 (4) 共有者間での使用方法の決定・決定の変更・64	

III 改正と改正民法下の解釈問題	66
-------------------	----

1 改正とその趣旨	66
(1) 持分を超える使用の対価の償還義務・66 (2) 共有物使用者の善管注意義務・71	
2 共有者間の使用関係	71

2 共有物の変更・管理	72
-------------	----

I はじめに	72
--------	----

II 共有物の変更	73
-----------	----

1 軽微変更の取扱い	73
2 軽微変更に当たるか否かの判断	74
3 処分行為との関係	75

III 共有物の管理	76
------------	----

1 共有物の管理に関する事項の決定	76
2 共有物を使用する共有者がいる場合	76
(1) 改正前民法下における議論	76
(2) 252条1項後段	77
(3) 共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者の保護	78
3 賃借権等の設定	81
(1) 252条4項	81
(2) 所定の期間を超える賃借権等の設定	81
(3) 借地借家法が適用される場合	82
4 各共有者の持分価格の過半数による決定の手続	83
5 補論——共有物の保存行為	84
Ⅳ 所在等不明共有者がいる場合における共有物の 変更・管理	84
1 意義	84
(1) 改正前民法下の状況	84
(2) 所在等不明共有者以外の共有者 による変更・管理の裁判の新設	85
2 要件	86
(1) 「共有者が他の共有者を知ることができ……ないとき」	86
(2) 「共有者が他の共有者……の所在を知ることができないとき」	87
(3) 必要な調査の方法等	87
3 対象	88
(1) 対象となる共有物等	88
(2) 対象となる行為	88
4 手続	89
5 効果	90
Ⅴ 賛否不明共有者がいる場合の共有物の管理	90
1 改正前民法下の状況	90
2 賛否不明共有者以外の共有者による管理の裁判の新設	91
3 概要	92
(1) 要件	92
(2) 対象となる行為	92
(3) 手続	93
(4) 効果	93
3 共有物の管理者	94
Ⅰ はじめに	94
Ⅱ 管理者制度	95
1 制度趣旨	95
2 管理者の選任・解任	96

3	管理者の権限等	97
	(1) 管理者の権限・97 (2) 管理者の義務・98 (3) 違反行為の効力・98	
III	共有者と管理者の法律関係	99
1	はじめに	99
2	第三者を選任した場合	100
	(1) はじめに・100 (2) 団体的な関係を認める見解・100	
	(3) 特別な法律関係を認める見解(管理者選任関係説)・102	
	(4) 特別な法律関係を考えない見解・105 (5) 小括・107	
3	共有者の1人を選任した場合	108
4	裁判による共有物の分割・相続財産に ついての共有物分割の特例	110
I	はじめに	110
II	賠償分割の方法による裁判分割に関する規律の 明確化	112
1	裁判による共有物の分割——258条1項	112
2	賠償分割を含めた分割方法の規律の明確化 ——258条2項・3項	113
	(1) 改正前民法の規定下の条文および判例法理の展開・113	
	(2) 法制審議会における議論・114 (3) 改正民法下における新たな枠組み(1)——現物分割と賠償分割の並列・114 (4) 競売分割の補充性の維持、賠償分割との関係の明確化・116	
III	共有物の分割の裁判における給付命令に関する 規律の整備	116
IV	共有物の全部またはその持分が遺産共有関係に ある場合の共有関係解消手続	119
1	遺産分割の利益の保障	119
2	遺産共有持分と通常の共有持分が併存する共有物の 共有関係の一元的解消	121
3	相続人の異議申出——一元的な共有関係解消手続の阻止	122
V	おわりに	123

5 所在等不明共有者の持分の取得、譲渡…………… 124

I はじめに…………… 124

II 所在等不明共有者の持分を取得する制度…………… 125

1 制度の趣旨と効果・要件…………… 125

(1) 趣旨・125 (2) 実体法上の要件・126 (3) 効果・127

2 裁判手続…………… 129

3 供託命令…………… 130

4 他の分割手続との関係…………… 131

5 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合…………… 131

6 持分の譲渡を請求した共有者が2人以上あるとき…………… 133

(1) 内容および効果・133 (2) 裁判手続・134

III 所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与する制度…………… 135

1 制度の趣旨と効果・要件…………… 135

(1) 趣旨・135 (2) 効果・137 (3) 実体法上の要件・138

2 裁判手続…………… 138

3 供託命令…………… 139

4 所在等不明共有者の持分の第三者への譲渡行為…………… 140

(1) 持分移転のための譲渡行為・140 (2) 譲渡行為の契約上の当事者と担保責任・141 (3) 譲渡がされた場合の所在等不明共有者の権利・142

5 所在等不明共有者の持分が相続財産に属する場合…………… 142

IV 本制度の適用対象…………… 143

V 共同相続人による時効取得の制度の創設の見送り…………… 143

III 所有者不明・管理不全の土地・建物管理関係

1 所有者不明土地・建物管理制度…………… 146

I はじめに…………… 146

Ⅱ 「所有者不明土地」の意義	147
Ⅲ 所有者不明土地管理	149
1 所有者不明土地管理の開始	149
(1) 所有者不明土地管理命令・149 (2) 申立権者となり得る利害関係人の範囲・149 (3) 所有者不明土地管理命令の効力・所有者不明土地管理人の選任・150	
2 所有者不明土地管理人の権限	150
(1) 所有者不明土地管理人の法的地位・150 (2) 管理行為・151 (3) 変更・処分行為・151 (4) 権限外行為の効果・152	
3 所有者不明土地管理人の義務	153
4 所有者不明土地管理人の費用・報酬	153
5 所有者不明土地管理人の解任・辞任	154
6 所有者不明土地管理命令の変更・取消し	154
7 他の財産管理制度との競合関係	155
Ⅳ 所有者不明建物管理	156
1 適用対象	156
2 所有者不明建物管理の開始	157
(1) 所有者不明建物管理命令・157 (2) 所有者不明建物管理命令の効力・管理人の選任・157	
3 所有者不明建物管理人の権限	158
4 所有者不明建物管理人の義務	159
5 所有者不明建物管理人の費用・報酬	159
6 所有者不明建物管理人の解任・辞任	159
7 所有者不明建物管理命令の変更・取消し	160
2 管理不全土地・建物管理制度	161
Ⅰ はじめに	161
Ⅱ 改正前民法下における土地・建物の管理制度との関係	162
Ⅲ 管理不全土地管理制度	163
1 管理不全土地管理命令の発令と管理不全土地管理人の選任	163

2	管理不全土地管理人の法的地位および権限	166
3	管理不全土地管理人の義務	168
4	管理不全土地管理に要する費用および報酬	169
5	管理不全土地管理人の解任・辞任	169
6	管理不全土地管理命令の変更および取消し	170
IV	管理不全建物管理制度	170
1	管理不全建物管理命令の発令および管理不全建物管理人の選任	170
2	管理不全建物管理人の法的地位および権限	172
3	管理不全建物管理人の義務	173
4	管理不全建物管理に要する費用および報酬	173
5	管理不全建物管理人の解任・辞任	173
6	管理不全建物管理命令の変更・取消し	174

第2章 民法【相続】改正関係

1	相続財産の管理・清算	176
I	改正前民法における議論	176
1	所有者不明土地問題への不在者財産管理制度および相続財産管理・清算制度の適用	176
	(1) 不在者財産管理制度および相続人不分明の場合における相続財産清算制度の問題点・176 (2) 相続財産管理制度の問題点・178	
2	相続を放棄した者による相続財産の管理	179
3	相続人不分明の場合における清算手続の合理化	180
II	法制審議会での議論の流れ	180
III	改正民法下の枠組み	182
1	相続財産の保存のための相続財産管理制度の統合および適用範囲拡充	182
	(1) 管理人の選任が認められるための要件・182 (2) 管理人の権限・義務・183 (3) 管理人の選任の取消し、他の種類の管理人との棲み分け・185 (4) 拡張された適用範囲・186 (5) 管理人の法的地位・188	

2	相続を放棄した者による相続財産の保存義務の明確化	189
3	相続人不分明の場合の清算手続の合理化	190
2	法定期間経過後の遺産分割における 具体的相続分の主張制限	192
I	改正前の法制における課題	192
1	戦後相続法制における令和 3 年改正の意義	192
2	改正前の法制において観察された課題	193
3	相続登記の阻害要因という問題	194
II	新しい制度の基本趣旨	195
1	制度変更の実質的な趣旨	195
2	新しい規定の概要	196
3	期間経過前に形成された法律関係の効力	197
	(1) 期間経過前にされた遺産の分割の効力・197 (2) 超過特別受 益の法律関係・198	
III	例外事由	199
1	例外事由の概観	199
2	期間経過前の家庭裁判所への審判の請求	199
3	やむを得ない事由の存在	200
IV	他の制度との関係	201
1	不当利得の法理の適用排除	201
2	所在等不明共有者等に関する規律との関係	202
3	相続財産上の共有持分と相続財産に属する 共有物の分割・遺産分割禁止	204
I	はじめに	204
II	通常共有と遺産共有	205
1	遺産合有と遺産共有	205
2	通常共有と遺産共有	207
III	改正前民法での議論	207
1	遺産共有と通常共有・遺産共有の並存の解消	207

(1) 改正前民法・207	(2) 法制審議会での議論・209	
2 遺産分割禁止		211
(1) 改正前民法・211	(2) 法制審議会での議論・211	
Ⅳ 改正民法下の枠組み		212
1 遺産共有と通常共有・遺産共有の並存の解消		212
2 遺産分割禁止		217
V おわりに		217
4 所在等不明相続人の持分の取得請求・譲渡 権限付与請求		218
I はじめに		218
II 改正前民法下における問題状況		219
1 共同相続人の所在が明らかである場合		219
2 共同相続人の1人の所在が不明である場合		220
3 共同相続人の1人が死亡し、相続人不分明である場合		221
III 改正民法による問題解決		223
1 所在等不明相続人の持分についての新制度の適用		223
2 所在等不明相続人の持分の取得および譲渡権限付与に おける特則		224
3 共同相続人の1人の所在が不明である場合		225
(1) 相続開始時から10年経過・226	(2) 遺産共有持分の取得・ 226	(3) 遺産共有持分の譲渡権限付与・228
4 共同相続人の1人が死亡し、相続人不分明である場合		228

第3章 不動産登記法改正関係

1 不動産登記に関する改正事項の概要	232
I はじめに	232
II 不動産公示制度の真正性の確保	233

1 登記権利者による単独申請——登記手続の簡略化	233
(1) 遺贈による所有権の移転の登記・233 (2) 除権決定による登記の抹消等・233 (3) 買戻しの特約に関する登記の抹消・234 (4) 解散した法人の担保権に関する登記の抹消・235	
2 所有権の登記の登記事項	236
3 所有権の登記名義人の氏名等の変更登記および職権による変更登記	237
(1) 所有権の登記名義人の氏名等の変更登記の申請・237 (2) 職権による氏名等の変更の登記・238 (3) 所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示・238 (4) 情報の提供の求め・239	
Ⅲ 不動産登記をめぐる利害関係人の権利の保護	239
1 住所に代わる事項の証明書への記載	239
2 所有不動産記録証明書の交付等	241
3 登記簿の附属書類の閲覧	242
Ⅳ 不動産登記法の施行期日および経過措置	244
1 施行期日	244
2 経過措置	244
2 相続登記の義務化	246
I はじめに	246
1 所有者不明土地	246
2 相続	247
3 本稿の構成	247
II 相続登記の申請義務	248
1 私的自治の原則	248
2 申請義務の対象	248
3 申請義務期間の開始時	249
4 制裁	250
5 対象とされる登記	250
6 期待される手続	250
Ⅲ 相続人である旨の申出	251
1 申出の効果	251
2 職権による付記登記	252

3 実務における運用	252
Ⅳ 相続登記後の相続人の対応	253
1 法定相続分による相続登記後の遺産分割	253
2 相続人である旨の申出による付記登記後の遺産分割	253
3 登記申請義務を負わない場合	255
4 期待される手続	255
V おわりに	256
1 遺産分割に応じた直接の登記	256
2 相続登記申請義務の履行	256
3 申請義務履行後の遺産分割に応じた登記	257

第4章 相続土地国庫帰属法関係

1 相続土地国庫帰属法制定の意義	260
I はじめに	260
II 土地所有権放棄論と相続土地国庫帰属法	261
1 土地所有権放棄をめぐる理論状況	261
(1) 所有権以外の権利の放棄・262 (2) 所有権の放棄・263	
2 相続土地国庫帰属法と土地所有権の放棄	266
(1) 相続土地国庫帰属法による国庫帰属の法的仕組み・266	
(2) 土地所有権放棄論およびその他の放棄論への影響・267	
III 所有者不明土地問題と相続土地国庫帰属法	269
1 土地所有権放棄論の政策的文脈	269
(1) 消極的文脈における土地所有権放棄論・269 (2) 積極的文脈 における土地所有権放棄論・270	
2 相続土地国庫帰属法による所有者不明土地問題への対応	271
(1) 所有者不明土地問題への対応における土地所有権放棄・271	
(2) 相続土地国庫帰属法における所有者不明土地問題の位置づけ・ 272	

2	国庫帰属の承認要件と手続	276
I	はじめに	276
II	申請手続をすることができる者	277
1	相続等により土地を取得した者	277
2	共有地の場合	278
III	国庫帰属が認められない土地の要件	279
1	却下事由に該当する要件	279
	(1) 建物の存する土地 (1号)・279 (2) 担保権または使用収益を 目的とする権利が設定されている土地 (2号)・280 (3) 通路その 他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含 まれる土地 (3号)・280 (4) 特定有害物質により汚染されている 土地 (4号)・280 (5) 境界が明らかでない土地、その他の所有権 の存否・帰属・範囲につき争いがある土地 (5号)・281	
2	不承認事由に該当する要件	282
	(1) 崖がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用・労 力を要するもの (1号)・282 (2) 土地の通常の管理処分を阻害す る有体物が地上に存する土地 (2号)・283 (3) 除去しなければ土 地の通常の管理処分ができない有体物が地下に存する土地 (3号)・ 283 (4) 争訟によらなければ通常の管理処分ができない土地 (4 号)・284 (5) その他、通常の管理処分に過分の費用・労力を要す る土地 (5号)・284	
IV	承認手続	285
1	承認申請	285
2	審 査	285
	(1) 書面審査と実地調査・285 (2) 事実の調査・286	
3	却下・不承認処分	286
	(1) 却下処分・286 (2) 不承認処分・286	
4	国庫帰属の承認	287
	(1) 承認に関する意見聴取・287 (2) 承認処分・287	
5	負担金の納付と土地の国庫帰属	287
	(1) 負担金とは・287 (2) 負担金の額・288 (3) 負担金の支払と 国庫帰属・289	

3	国庫帰属後の土地の利用管理、賠償責任、承認取消等	290
I	国庫帰属後の土地の管理	290
II	承認の取消し	292
1	取消事由	292
2	取消しの期間制限	292
3	取消しの効果	293
4	第三者保護	293
5	国庫帰属地を所管する省庁の長からの意見聴取	294
III	損害賠償責任	294
●	事項索引	297
●	法制審議会民法・不動産登記法部会 審議事項・部会資料・議事録一覧	301