

民法の改正（所有者不明土地等関係）の主な改正項目について

問題の所在

- ・調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難
- ・所有者不明土地問題を契機に、現行民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことが顕在化

相隣関係の見直し

- 1. 隣地使用权 25
- 2. ライフラインの設備の設置・使用权 26
- 3. 越境した竹木の枝の切取り 28

共有の見直し

○ 共有物の利用促進

- 4. 共有物の変更・管理に関する見直し 29
- 5. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化 30
- 6. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール 31
- 7. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理 32
- 8. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理 33
- 9. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分 34

○ 共有関係の解消促進

- 10. 裁判による共有物分割 35
- 11. 所在等不明共有者の不動産の持分の取得 36
- 12. 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡 37

財産管理制度の見直し

○ 土地・建物の管理制度の創設

- 13. 所有者不明土地・建物管理制度 38
- 14. 管理不全土地・建物管理制度 40
- 15. 財産管理制度の相互関係 42

○ 既存の財産管理制度の見直し

- 16. 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し 43
- 17. 財産管理制度に関するその他の見直し 44

相続制度（遺産分割）の見直し

- 18. 遺産分割に関する見直し 45
- 19. 具体的相続分による遺産分割の時的限界 46
- 20. 遺産共有と通常共有が併存している場合の特則 48
- 21. 不明相続人の不動産の持分取得・譲渡 49

隣地使用権

問題の所在

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（現民法209 I 本文）。

- ← 1. 「隣地の使用を請求することができる」の具体的な意味が判然とせず、隣地所有者が所在不明である場合等で対応が困難
- 2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地使用することができるかどうか不明確で、土地の利用・処分を阻害

改正法

1. 隣地使用権の内容に関する規律の整備

- 土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地使用する**権利を有する**旨を明確化（新民法209 I）

- ・ 隣地使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- ・ 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて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、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地使用できると考えられる。

- **隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益**への配慮

- ・ 隣地使用の**日時・場所・方法**は、隣地所有者及び隣地使用者のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない（新民法209 II）。
- ・ 隣地使用に際しての**通知に関するルール**を整備（新民法209 III）

2. 隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

- (1) 障壁、建物**その他の工作物の築造、収去**、修繕
- (2) **境界標の調査・境界に関する測量**
- (3) 新民法233 IIIによる**越境した枝の切り取り**（新民法209 I）
（→ P 28の1 参照）

隣地所有者及び隣地使用者への通知

【原則】

隣地使用に際しては、**あらかじめ（※）**、その目的、日時、場所及び方法を**隣地所有者に**（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは**隣地使用者にも**）**通知しなければならない**。

- ※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が**準備をするに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は2週間程度）。

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

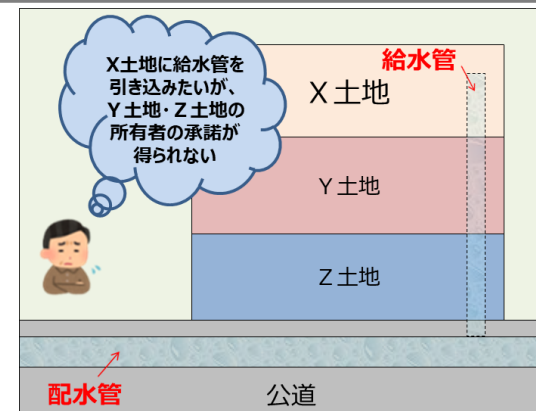
- 例・**急迫の事情がある場合**（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）
- ・ **隣地所有者が不特定又は所在不明である場合**（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）

⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示（民法98）により通知する必要はない。

ライフラインの設備の設置・使用権①

問題の所在

- 他人の土地や設備（導管等）を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、解釈上、現行の相隣関係規定等の類推適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備の使用をことができると解されている。
- ← 1. **明文の規定がない**ため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所在不明であるときなどには、対応が困難
- 2. 権利を行使する際の**事前の通知の要否などのルールが不明確**
- 3. 土地・設備の使用に伴う**償金の支払義務の有無などのルールが不明確**で、不当な承諾料を求められるケースも



改正法

1. ライフラインの設備の設置・使用権に関する規律の整備

(1) 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化

他の土地に設備を設置しなければ電気、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を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他の土地に設備を設置する権利**を有することを明文化（新民法213の2 I）

- ※ 「その他これらに類する継続的給付」には、電話・インターネット等の電気通信が含まれる。
- ※ 隣接していない土地についても、必要な範囲内で設備を設置することが可能（例：上図の「Z土地」での給水管の設置）。
- ※ 土地の分割・一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者又は譲渡者の所有地のみで設備設置可（新民法213の3）

(2) 設備使用权（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

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を引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、**他人の所有する設備を使用する権利**を有することを明文化（新民法213の2 I）

(3) 場所・方法の限定

設備の設置・使用の場所・方法は、他の土地及び他人の設備のために**損害が最も少ないもの**に限定（新民法213の2 II）

- ※ 設備設置等の方法が複数ある場合（例：上図の「Y・Z土地」にも接続可能な給水管が既に設置されている場合）も、最も損害が少ない方法を選択。
- ※ 設備を設置する場合には、公道に通ずる私道や公道に至るための通行権（民法210）の対象部分があれば、通常はその部分を選択。

- 設備設置・使用权がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているため、例えば、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、他の土地が空き地になっており、実際に使用している者がおらず、かつ、設備の設置等が妨害されるおそれもない場合には、裁判を経なくても適法に設備の設置等を行うことができると考えられる。
- 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、隣地使用权の規律（P 25の1）が準用される（新民法213の2 IV・V）。

ライフラインの設備の設置・使用権②

2. 事前通知の規律の整備

○ 他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、**あらかじめ**（㉞）、その目的、場所及び方法を**他の土地・設備の所有者**（㉟）に**通知**（㊦）しなければならない（新民法213の2Ⅲ）。

㉞ **通知の相手方が**、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用権の行使に対する**準備をするに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、2週間～1か月程度）。

㉟ **他の土地**に設備を設置する場合に、他の土地に所有者とは別の使用者（賃借人等）がいるときは**使用者にも通知**する必要（新民法213の2Ⅲ）。
他人の設備に所有者とは別の使用者がいたとしても、通知は**不要**。

㊦ **通知の相手方が不特定又は所在不明である場合**にも、**例外なく通知が必要**（簡易裁判所の**公示による意思表示**（民法98）を活用）。

※ 設備の設置工事等のために一時的に他の土地を使用する場合には、当該使用についても併せて通知（新民法213の2Ⅳ、209Ⅲ）

3. 償金・費用負担の規律の整備

(1) 他の土地への設備設置権

土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に次の損害が生じた場合には、**償金**を支払う必要。

① 設備設置工事のために**一時的に他の土地を使用**する際に、当該土地の所有者・使用者に生じた損害（新民法213の2Ⅳ、209Ⅳ）
⇒ 償金は**一括払い**（例）他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害

② 設備の設置により土地が**継続的に使用することができなくなる**ことによって他の土地に生じた損害（新民法213の2Ⅴ）
⇒ 償金は**1年ごとの定期払**が可能（例）給水管等の設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害

※ 償金の支払を要する「損害」は、①については**実損害**であり、②については**設備設置部分の使用料相当額**である。事案ごとの判断ではあるが、導管などの設備を地下に設置し、地上の利用自体は制限しないケースでは、損害が認められないことがあると考えられる。他の土地の所有者等から設備の設置を承諾することに対するいわゆる承諾料を求められても、応ずる義務はない。

※ 土地の分割又は一部譲渡に伴い、分割者又は譲渡者の所有地のみに設備の設置しなければならない場合には、②の償金を支払うことを要しない（新民法213の3Ⅰ後段・Ⅱ）。

(2) 他人が所有する設備の使用権

① 土地の所有者は、その設備の**使用開始の際**に損害が生じた場合に、**償金**を支払う必要。

⇒ 償金は**一括払い**（新民法213の2Ⅵ）（例）設備の接続工事の際に一時的に設備を使用停止したことに伴って生じた損害

② 土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、**設備の修繕・維持等の費用**を負担（新民法213の2Ⅶ）

越境した竹木の枝の切取り

問題の所在

- 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（現民法233）。
- ← 1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**
- 2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1. 土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、**枝を自ら切り取ることができる**こととする（新民法233Ⅲ）。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう**催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき**
- ② 竹木の所有者を**知る事ができず、又はその所在を知る事ができないとき**
- ③ **急迫の事情があるとき**



- ※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。
- ※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部の共有者を知ることができず、又はその所在を知る事ができないときには、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。
- ※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。
- ※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることに伴って竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる**。（新民法233Ⅱ）

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

共有物の変更・管理に関する見直し

現行法における共有物の変更・管理のルール

- 各共有者は、持分に応じて共有物を使用することができる（現民法249）が、共有者相互の関係を調整するため、民法には、次のルールが定められている。
 - ① 共有物に**変更**を加える（農地→宅地など）には、共有者**全員の同意**を要する（現民法251）。
 - ② **管理**に関する事項（使用する共有者の決定など）は、各共有者の持分の価格の**過半数**で決する（現民法252本文）。
 - ③ **保存行為**（補修など）は、各共有者が**単独**ですることができる（現民法252ただし書）。
- このルールは、相続によって遺産に属する財産が相続人に共有されている場合（**遺産共有**）にも適用される。

見直しの契機としての所有者不明土地問題

- 相続未登記状態にある土地について戸籍等を調査した結果、数次相続により**相続人が多数**に上ることや**相続人の一部の所在等が不明**となっていることが判明することがある。
 - 変更・管理に必要な同意を取り付けることが困難で、**土地の利用に支障**を来す
 - 対処方法として共有関係の解消（共有物分割訴訟など）があるが、**手続上の負担**は軽い
- 現行民法制定後120年以上の間の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が土地の所在地から遠く離れていたり、共有者間の人的関係が希薄化したりして、**共有者間で決定を得ることが困難**になることも。
- これらの問題は、相続された土地に限らず、**共有物一般に発生し得る**ため、共有関係を解消しないままであっても、共有物の円滑な利用を可能にすることが重要となる。
 - ⇒ **民法の共有物の変更・管理の規定を、社会経済情勢の変化に合わせて合理的なものに改正する必要**

改正の概要

- ・ 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（新民法251、252→P30）
- ・ 共有物を使用する共有者がいる場合のルールの明確化・合理化（新民法249、252→P31）
- ・ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理に関するルールの合理化（新民法252Ⅱ→P32）
- ・ 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理に関するルールの合理化（新民法251Ⅱ、252Ⅱ→P33）
- ・ 共有者が選任する共有物の管理者のルールの整備（新民法251、252の2→P34）
- ・ 共有の規定と遺産共有持分に関するルールの整備（新民法898Ⅱ→P34）