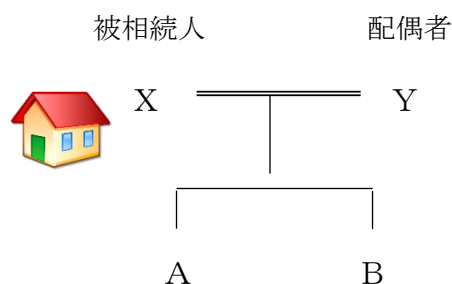


○相続登記の申請の義務化



<ケース1>

被相続人（X）が2021年10月23日に死亡した（相続開始）。

遺言書があり、自宅の土地・建物は配偶者（Y）に「遺贈」されていた場合。

- ① Yは、相続の開始により自宅の所有権を取得する（2021年10月23日）。
- ② Xが死亡しYが相続人となったこと及び遺言により自己が自宅の所有権を取得したことを知った日（ex：2021年10月30日）から3年以内（2024年10月29日まで）に、所有権移転登記を申請しなければならない。

※なお、今回の改正により、Yは単独で遺贈による所有権の移転登記の申請ができるようになった。

※また、「遺贈」の場合だけでなく、「相続させる旨の遺言（特定財産承継遺言）」の場合も、上記の結論は同様である。

<ケース2>

被相続人（X）が2021年10月23日に死亡した（相続開始）。

遺言書はなかったが、相続開始から3年以内（ex：2022年3月15日）に遺産分割が成立し、Yが自宅の所有権を取得した場合。

- ① Yが直ちに（ex：2022年3月30日）自己が遺産分割により自宅の所有権を取得した旨の所有権移転登記をすれば、相続登記申請義務を果たしたことになる。
- ② Yが相続開始から3年経つまでの間（2024年10月22日まで）に上記の登記をしなかった場合、Yは相続登記の申請義務を果たしていないので、10万円以下の過料が科されることになる。

<ケース3>

被相続人（X）が2021年10月23日に死亡した（相続開始）。

遺言書はなく、かつ、相続開始から3年以内に遺産分割が成立する見込みがない場合。

① Yは、3年以内（2024年10月22日まで）に以下の登記をしておかないと過料の制裁を受けることになる。

ア 相続人申告登記

イ 法定相続分による相続登記

② その後、遺産分割が行われ、Yが自宅を取得した（ex: 2025年2月10日）。

ア 相続人申告登記をしていた場合

→ Yは、その日から3年以内（2028年2月9日まで）に相続登記を申請しなければならない。

イ 法定相続分による相続登記をしていた場合

→ 同上（法定相続分を超える部分についての所有権移転登記）。

○継続的給付を受けるための設備設置権及び設備使用权（民法第213条の2）

（1）意義

現行法には、電気、ガス、水道管等のライフラインの整備のために他人の土地を使用することに関する規定がない。そのため、特に、公道に面しておらず私道を通じてライフラインに接続しなければならない土地の所有者にとって、他人の私道にライフラインを設置等するためには、多くの場合、私道の所有者の同意を得る等の困難を伴う。

さらに、私道が複数の者の共有になっている場合には（我が国では多くの場合、私道は共有となっている。）、共有物の変更行為にあたるおそれがあるため（民法第281条）、共有者の全員から同意・承諾をとることが多い。

そこで、今回の改正により、一定の場合に電気、ガス、水道管等のライフラインの設置等が土地所有者の権利として認められることとされ、詳細な規定が置かれた。

（2）内容

- ① 土地の所有者は、他の土地に設備を設置し、又は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受けることができないときは、継続的給付を受けるため必要な範囲内で他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。
- ② 前記①の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備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。
- ③ 前記①の規律により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない。
- ④ 前記①の規律による権利を有する者は、前記①の規律により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる。
- ⑤ 前記①の規律により他の土地に設備を設置する者は、その土地の損害に対して償金を支払わなければならない。ただし、1年ごとにその償金を支払うことができる。
- ⑥ 前記①の規律により他人が所有する設備を使用する者は、その設備の使用を開始するために生じた損害に対して償金を支払わなければならない。

- ⑦ 前記①の規律により他人が所有する設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

(3) ポイント

- ① 電気、ガス、水道等の継続的給付を受けられないときは、他人の土地に設備を設置したり、他人の設備を使用することができる（前記（2）の①）。

ア 電気、ガス、水道等の継続的給付を受けられないときは、土地所有者に、他の土地への設備の設置権と他人の設備の使用権が法定の権利として認められ、他の土地や設備の所有者は、それらについての受忍義務を負う（「他の土地や設備の所有者等の承諾を得る」との構成はとられていない）。

イ あくまでも、他人の土地又は設備を使用しなければ継続的給付を受けられない土地の所有者に認められる権利であり、継続的給付を行う事業をする者に認められる権利ではないので、事業者が多数の顧客に継続的給付を実施するための施設（たとえば、高圧電線を通すための鉄塔）の設置等は対象とならない。

- ② 設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備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（前記（2）の②）。

ア 土地の所有者が継続的給付を受けるために複数の土地のいずれかに設備を設置できるような場合も、この観点から土地が特定される。

イ 何らかの事情の変更により規定された要件を満たさなくなった場合は、他人の土地又は設備を使用できる権利は消滅し、損害が最も少ない設備の設置又は使用方法に変更されることになる。

- ③ 他人の土地又は設備を使用できる権利を有する土地所有者は、あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知しなければならない（事前通知義務。前記（2）の③）。

ア 継続的給付を受ける権利を有する土地所有者が、他の土地等の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は、この事前通知は「公示の方法」によりなされる（民法第98条の類推適用）。

すなわち、他の土地や設備の所有者（又はその一部）が不明な場合にも、ライフラインの設置は可能となった。

イ この通知を受けた他の土地等の所有者等が設備設置等に対する妨害を行

う場合には、土地所有者は、妨害行為の差止めの判決を得て権利を実現することになる。

④ 継続的給付を受ける権利を有する土地所有者は、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用することができる(他人の土地の使用権。前記(2)の④)。

⑤ 他人の土地に設備を設置する場合に、他人の土地に発生する損害に対して償金を支払わなければならない(前記(2)の⑤)。

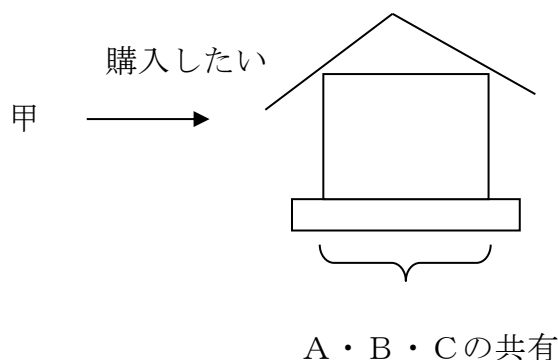
償金には、2通りのものがある。

ア 一時的に発生する損害に対する償金

イ 土地が継続的に使用できなくなることにより発生する損害に対する償金
この償金については、1年ごとの定期払いの方法も認められた(前記(2)の⑤ただし書)。

⑥ 他人の設備を使用する場合は、損害に対する償金(一時金)のほか、修繕や維持等のための費用を分担しなければならない(前記(2)の⑥及び⑦)。

○不明共有者がいる土地の購入方法



甲は、大型の商業施設を建設するために一団の土地の買収を進めている。その中のある土地・建物がA・B・Cの3人の共有であるが、Cが行方不明である。また、その土地は一団の土地の中心部に位置しており、買収しなければ商業施設は建築できない。

AとBは甲の買収に応じる意向を示している。

甲は、どのようにしたらこの土地・建物を買収することができるか。

(1) 現行法の対応

Cが行方不明なので、家庭裁判所にCの「不在者財産管理人」を選任してもらい、甲はその者と交渉して買収するしかない（民法第25条～）。不在者財産管理人は行方不明者であるCの全財産の管理等を行うので、Cの全財産の調査をした上で、その管理及び処分を行う。

したがって、管理にかかる費用が大きいものとなり、かつ、処理についても裁判所の特別の許可を得る必要が生ずるので（民法第28条）、非常に時間がかかり、計画の進行は大きく遅れることになる。

(2) 改正法の対応

① 「不在者財産管理人」による処理

前述のとおり。

② 「共有持分の取得」の方法による処理

共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、共有者は裁判所に請求し、不明共有者の持分を取得することができる（改正法第262条の2）。

したがって、たとえばAが裁判所に申立てを行い、Cの共有持分を取得した上で、Bとともに甲に対して共有物（土地・建物）の共有持分の全てを売却することが可能となる。

③ 「共有持分の譲渡」の方法による処理

共有物が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、共有者は裁判所に請求し、当該他の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してもらう旨の裁判をすることができる（改正法第252条の3）。

したがって、たとえばAが裁判所に申立てを行い、AとBの持分の全部を甲に譲渡することを停止条件としてCの共有持分を甲に売却する権限を付与してもらうことが可能となる。

④ 「所有者不明土地管理命令」の方法による処理

裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、利害関係人の請求により、その土地等を対象として所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分をすることができる（改正法第264条の2）。

利害関係人とは、隣接地の所有者、共有土地の場合の他の共有者、公共事業の実施者及び民間の買受希望者等の不在者の財産管理について法的な利害関係を有する者のこと。

また、建物についても、所有者不明土地管理命令制度と同様の「所有者不明建物管理命令制度」が創設された（民法第264条の8）。

さらに、所有者不明土地（及び建物）管理人が保存行為や所有者不明土地等の性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない（改正法第264条の3、第264条の8）。

したがって、たとえば甲が裁判所に申立てを行い、裁判所に所有者不明土地（及び建物）管理人を選任してもらい、所有者不明土地（及び建物）管理人が裁判所の許可を得た上でCの共有持分を甲に売却する権限を付与してもらうことが可能となる。

※なお、改正法では、以下の新しい規定も設けられた。

ア 共有物が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、共有者は裁判所に請求し、不明共有者以外の共有者の同意を得て、共有物に「変更」を加える旨の裁判をしてもらうことができることとなった（「共有物の変更」、改正法第251条第2項）。

イ 管理を単独で行える「共有物の管理者」の規定が新設され（改正法第252条の2）、共有者の一人又は共有者以外の第三者を共有物の管理者に選任することができることとなった。

したがって、たとえばAとBがAを共有物の管理者に選任し、Aが裁判所に請求し裁判手続を経ることによって、不明者以外の共有者（B）の同意を得て共有物に「変更」を加えることができるようになった。

しかし、いずれの「変更」にも法律上の処分（ex：売買等）は含まれないため、この規定による処理はできないので、注意を要する。