

令和3（2021）年民法・不動産登記法改正 を相続実務の観点から深掘りする①説明

20211024日本相続学会
獨協大学教授 小柳春一郎

1

2つの法律と3つの新制度

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）

- 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（相続土地国庫帰属法，新法）



- 発生予防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

- 発生予防②
土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設

- 土地利用の円滑化
土地利用に関連する民法の規律の見直し

民法関連 ⇒ 2023年から施行
登記法関連⇒ 2024年，2025年又は2026年から施行

発生予防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

相続登記申請義務創設

(1)基本的義務・相続時

相続等で不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける

(2)追加義務・分割時

遺産分割が成立した場合には、不動産取得者に3年以内にその内容を踏まえた登記申請を義務付ける

制度実効性確保策（ムチとアメ）

2

- ①正当な理由のない申請漏れは10万円以下の過料の罰則（←ムチ）
- ②簡易な義務履行手段の相続人申告登記新設（←アメ、以下アメ）
- ③申請義務実効性確保の環境整備策（減税）
- ④相続関係の登記手続を簡略化（単独申請可能な場面を拡充）
- ⑤登記漏れを防止する観点から、所有不動産記録証明制度を新設
- ⑥所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度

①過料の制裁

3

考え方

登記申請を怠ったことについて「正当な理由」がない場合に限って過料に処する

「正当な理由」の具体的な類型については、通達等であらかじめ明確化

手続：義務発生⇒催告⇒裁判所に過料通知

事前に義務の履行を催告するなど公平性を確保する観点から、省令等に明確に規定する

履行期間経過後でも催告に応じて登記申請がされれば裁判所に過料通知はしない

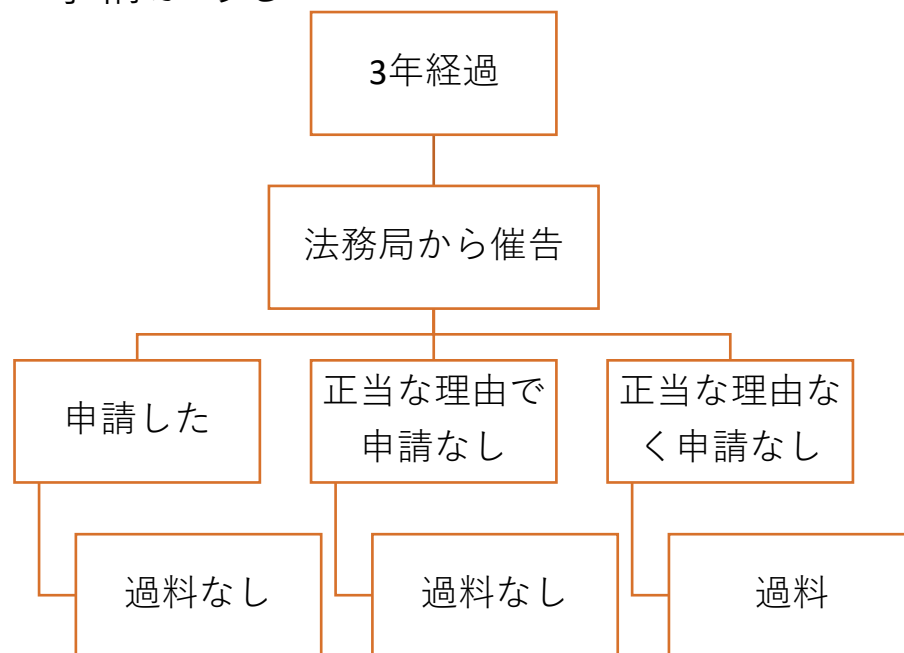
問題⇒住所変更届出ないため、催告が到達しない場合？

注意事項

施行日前に相続が発生の場合も、登記の申請義務は課される

過料が科されない正当な理由

- ①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する
- ②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている
- ③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情がある



②相続人申告登記

法定相続分での相続登記（既存）

法定相続人の範囲及び法定相続分の割合確定が必要

⇒関係者全員（B,D,E,F,G,H）の戸籍謄本等必要

相続人申告登記（新設）

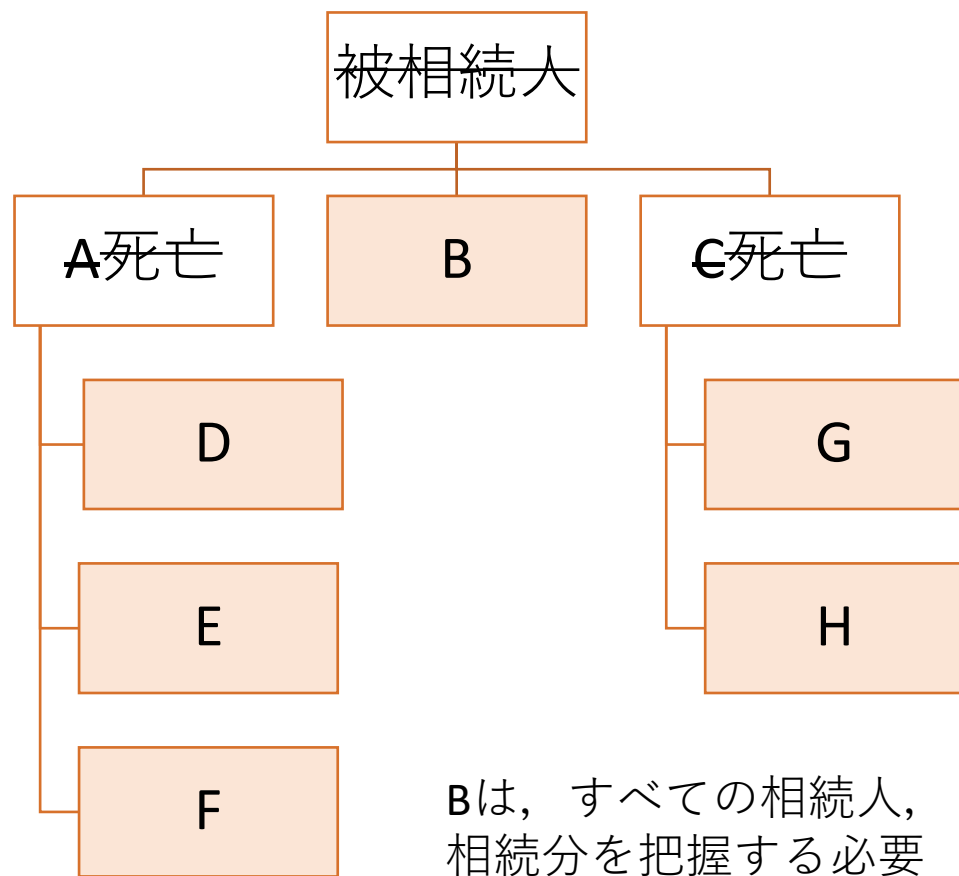
法定相続人の範囲及び法定相続分の割合確定が不要

⇒自分の戸籍謄本（B）でよい

⇒Bが申請した場合、登記簿に氏名・住所が記録された相続人Bの申請義務だけが履行される。

D,E,F,G,Hの申請義務は履行されていない。⇒過料が有り得る。

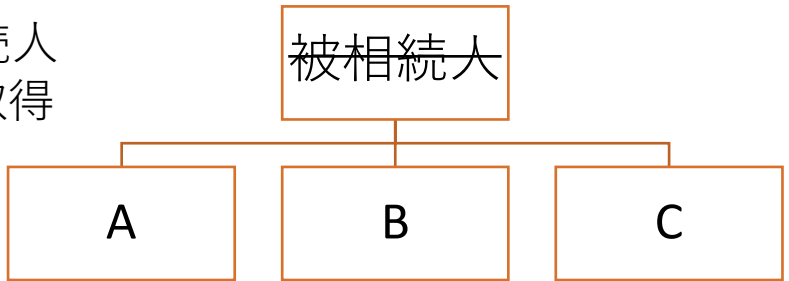
他の相続人も含めた代理申出可能



Bは、すべての相続人、相続分を把握する必要なく、自らが相続人であることを示せばよい。

基本的義務（相続時）と追加的義務（分割時）の関係

A,B,Cの3人が法定相続人
最終的にAが不動産取得



3年以内に遺産分割**不成立**

3年以内に遺産分割**成立**

Aに不動産を相続させる旨の遺言

基本義務⇒A, B, Cは, 3年以内に相続人申請義務

追加義務⇒Aは, 遺産分割成立から（相続開始からではない）3年以内の登記申請義務

追加義務⇒Aは, 遺産分割後3年以内の登記申請義務

基本義務⇒Aは相続後3年以内登記義務

B, Cは, 3年までに相続人登記申請義務があるか？遺産分割の遡及効故に, B, Cは最初から不動産の相続人でないことになるので, どうか？

基本義務⇒Aは, 3年以内の登記申請義務（単独申請）

B,Cは, 登記義務を負わない

住所変更登記の申請義務化

6

住所変更登記の申請義務化

正当な理由のない申請漏れ（住所等の変更から**2年以内**）は5万円以下の過料の罰則

職権的に住所変更登記等をする仕組みで負担軽減

実効性確保のため、登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に住所変更登記等をする仕組みを導入

登記名義人

法務局

住基ネット



①登記名義人から生年月日等検索情報提供

③住所変更確認

④了解



⑤職権で住所等変更登記登記

②定期的照会



類似の仕組みは死亡符号にも（戸籍等で確認手続予定、死亡故に本人からの確認不可能）

image: Freepik.com

相続土地国庫帰属制度（新法）

相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人等が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度

7

①相続人等が承認申請

申請権者に限定がある

②法務局による審査

管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件（詳細は政省令で規定）を設定し、法務大臣が要件審査をする（新法2Ⅲ，5Ⅰ）。

③相続人等は管理費用前納

要件審査を経て法務大臣の承認を受けた者は、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金（地目、面積、周辺環境等の実情に応じて対応すべく、詳細は政令で規定）を納付する（新法10Ⅰ）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野約20万円，市街地の宅地(200㎡)約80万円

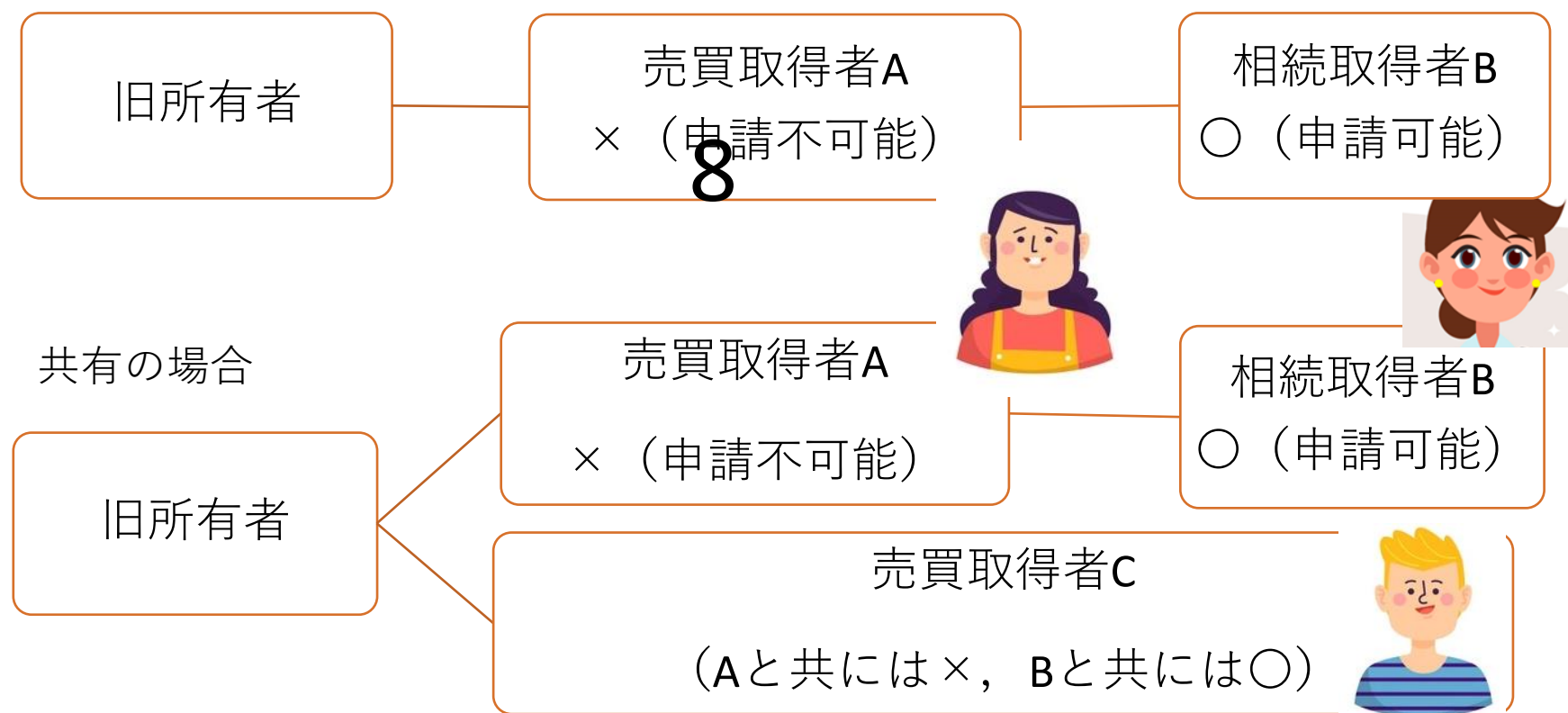
④国は帰属土地を管理

国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分
・主に農用地又は森林として利用されている土地⇒農林水産大臣が管理・処分（新法12Ⅰ）
・それ以外の土地⇒財務大臣が管理・処分（国有財産法6）

国庫帰属申請権者

- 相続等（相続人遺贈含む）による取得者
- 共有の場合は，全共有者で申請
- 共有者に一人でも相続取得者がいればよく，他の共有者が法人でも可能

8



申請の却下と不承認

却下要件（個別判断なしに申請を却下する）

- その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり、過分の費用・労力を要すると扱われるもの。承認申請はその土地が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、することができない（新法2Ⅲ）。いずれかに該当する場合には、法務大臣は、承認申請を却下しなければならない（新法4Ⅰ②）
- 1 建物の存する土地
- 2 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- 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
- 4 土壌汚染対策法上の特定有害物質により汚染されている土地
- 5 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地



不承認要件（費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの）

- 法務大臣は、承認申請に係る土地が次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならない（新法5Ⅰ）。いずれかに該当する場合には、法務大臣は、不承認処分をする（新法5Ⅰ）。
- 1 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 2 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 3 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 4 隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの
- 5 上記のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地として政令で定めるもの



民法の見直し（土地利用の円滑化） 10

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 |

24

本日は、共有制度の見直しに集中

法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

24頁 <https://www.moj.go.jp/content/001355930.pdf>（←非常によいスライド）

民法の見直し（土地利用の円滑化） 11

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 | | 持分価格過半数の権限拡張・明確化 |
| 5. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化 | ... | 持分とは遺産共有の場合法定相続分 |
| 6. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール | | 大規模修繕等＝軽微変更は過半数で |
| 7. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理 | | 3年以下の定期借家を過半数で |
| 8. 所在等不明共有者がいる場合の変更・管理 | | 無断使用者追出しを過半数で |
| 9. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分 | | 過半数の計算で賛否不明者無視 |
| | | 過半数の計算で不明共有者無視 |
| | | 共有物管理者選任を過半数で |

新民法898Ⅱ⇒遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、法定相続分（相続分の指定があるケースは、指定相続分）により算定した持分を基準とすることを明記⇒遺産として建物があり、A、B、Cの3人が相続人（法定相続分各3分の1）の場合、建物の管理や軽微変更は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意（＝合計3分の2）により決定可能

共有物の変更・管理で多数決拡張

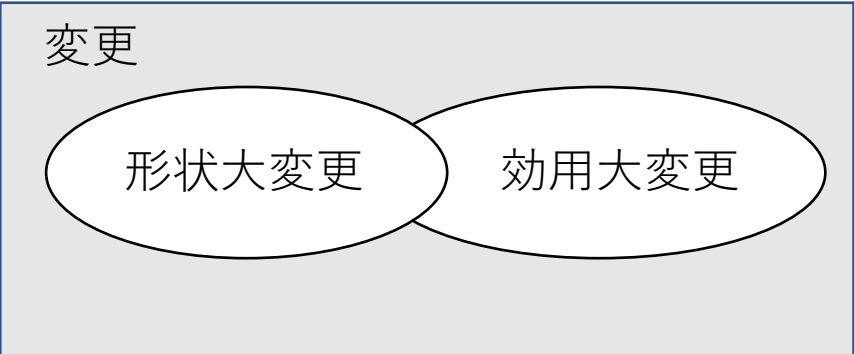
多数決権限の拡大①軽微変更も多数決でできる（全共有者同意の不要な変更）

旧法	新法のあり方		
	①処分＝全員の同意		共有物の売却・抵当権の設定
変更 ＝全員の同意	②重大変更：「形状又は効用の著しい変更を伴う」変更	全員の同意 (251条1項)	物理的な点で、処分と異なる。 共有山林の立木の（大規模な）伐採、 農地を宅地に造成
	③軽微変更：「形状又は効用の著しい変更を伴わない」変更	持分価格過半数 (252条1項)	共有私道の舗装、導管設置（共有者の負担が大きくないもの）、建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事
④管理		持分価格の過半数（252条1項）	共有家屋の使用貸借の解除 共有株式に基づく議決権行使
⑤保存		単独で行使 (252条5項)	1番抵当権消滅時の2番抵当権共有者による同登記抹消請求、被相続人名義の預金口座の取引経過開示請求

第251条1項改正「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。次項において同じ。）を加えることができない。

実務的課題

軽微変更太枠部分は、具体的にはどこまで？



建物の賃貸借契約等は，期間が3年を超えない場合，持分の価格の過半数で可能

借地借家法との関連は？

「借地借家法の適用のある賃借権の設定は，約定された期間内での終了が確保されないため，基本的に共有者全員の同意がなければ無効。ただし，一時使用目的（借地借家法25，40）や存続期間が3年以内の定期建物賃貸借（借地借家法38 I）については，持分の価格の過半数の決定により可能であるが，契約において，更新がないことなど所定の期間内に賃貸借が終了することを明確にする工夫が必要」法務省ポイント30頁

第三者保護規定はないか？

「取引の相手方を保護する特別の規定を設ける必要性は高くないと考えられることから，相手方保護規定を設けることはしていない。」（法制審資料40・5頁）

賃貸用アパート共同相続では，共有者全員同意がない限り，普通借家契約できないか？

「場合によっては管理行為と認定されるものもあり得る.....イメージしておりますのは平成14年の東京地裁の裁判例（東京地判平成14年11月25日判時1816号82頁）.....元々賃貸用の物件として造られた共有建物について賃借人が替わる，ほかの人を入れるということ，.....」（法制審第21回議事録22頁）

共有物を無断で使用する共有者への明渡請求

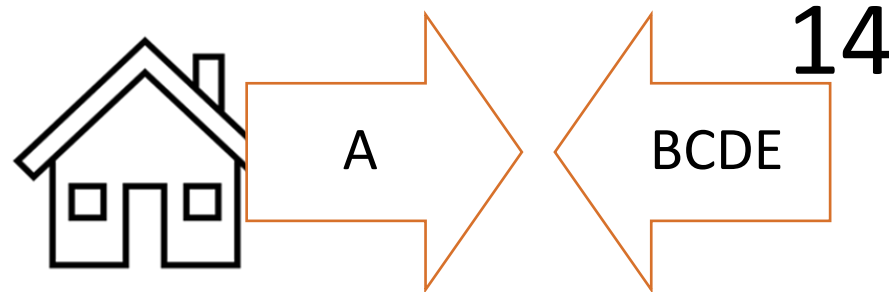
A,B,C,D,Eの共有不動産をAが他の承諾得ずに無断使用・占有
B,C,D,Eは、Aの使用に不満

現行制度は、早い者勝ち
多数決は早い者Aに勝てない

新制度 ⇒多数決でAの承諾なく、明渡し請求可能

A側の残る主張は、

- ①黙示の承諾がある
- ②使用貸借が相続開始前成立
- ③明渡し請求は権利濫用
- ④取得時効

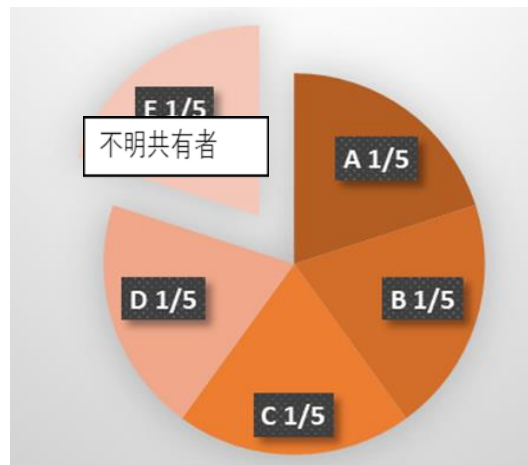


最判昭和41年5月19日民集20巻5号947頁は「共有物の持分の価格が過半数を超える者であっても、共有物を単独で占有する他の共有者に対し、当然には、その占有する共有物の明渡しを請求することができないとし...」（法制審・部会資料27・4頁，5頁）

「パブリック・コメントに寄せられた意見では、共有物がで少数持分権者の生活の本拠や生計の手段になっている場合に、当該少数持分権者に酷であるとして、これに反対する意見もあったが、現行法の下では特段の定めもないままに共有物の使用を開始した者の「早い者勝ち」を許す結果となるという理由でこれに賛成する意見が多かった。」

共有者の中に不明者がいる場合

15



処分行為
全員同意

新たな制度

不明共有者持分取得
(例Aが取得)・譲渡
(A～E持分を第三者
に譲渡)の裁判



重大変更
行為
全員同意

重大変更裁判
A,B,C,D,Eで
Eが所在不明だが重大
変更したい, 変更裁
判申立ては, A,B,C,D
(Eを除く全員)同意

裁判申立て
⇒裁判所が公告
(異議申立期間
は最低1か月)
⇒異議がないと,
権限付与裁判

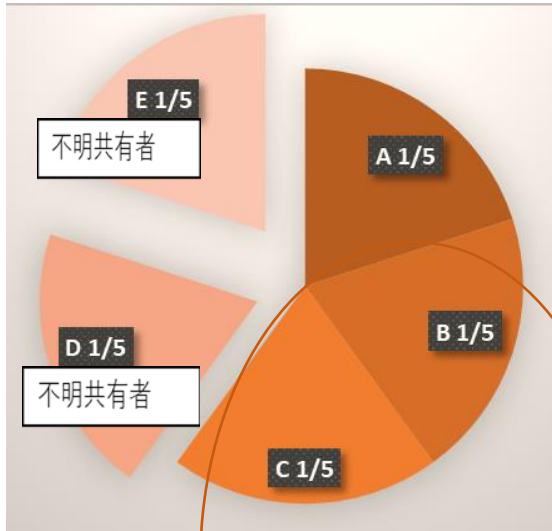
軽微変更・
管理行為
持分過半数

管理等裁判
A,B,C,D,EでEとDが所在
不明だが軽微変更し
たい⇒管理裁判は,
不明者(E)を除いた
うちの多数決必要

image: Freepik.com

不明共有者での管理裁判（252条2項）

16



BとCを足しても全体の2/5だがA/B/Cの中では過半数

管理裁判 A,B,C,D,EでEとDが所在不明でAは反対だが、B,Cが軽微変更したい（全体の5分の2）
管理裁判は、不明者（DとE）を除いたうちの多数決必要
全体から見ると ⇒BとCで5分の2の少数意見表明者A,B,Cで見ると⇒BとCで3分の2で多数

裁判申立て

⇒裁判所が公告（異議申立期間は最低1か月）

⇒異議がないと、変更権限付与裁判

これは、Aの追い出しにも使える

裁判所主体の手続になったのは、資料56・7頁から、「手続は慎重であるべき...裁判所の決定によって効果を生じさせることとすることにより、より安定的な運用が可能」。

同様の仕組みで共有者が他の共有者に対し相当の期間を定めて共有物の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場合において、当該他の共有者がその期間内に賛否を明らかにしないときも裁判可能。

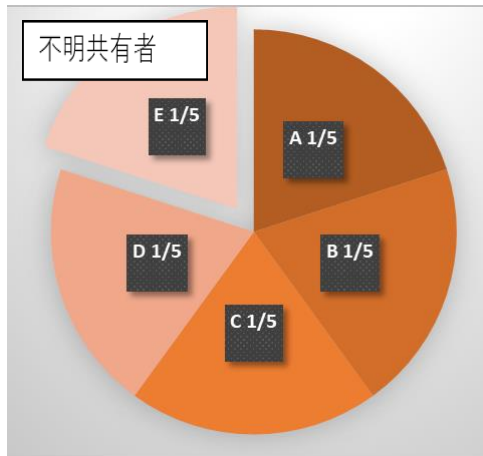


取得⇒共有者内部で持分が移る

譲渡⇒共有者でない者に持分が移る

持分取得裁判

Eの持分をAが取得
Aは供託，共有者が減る



現状では，Eは所在等不明で，管理上に問題

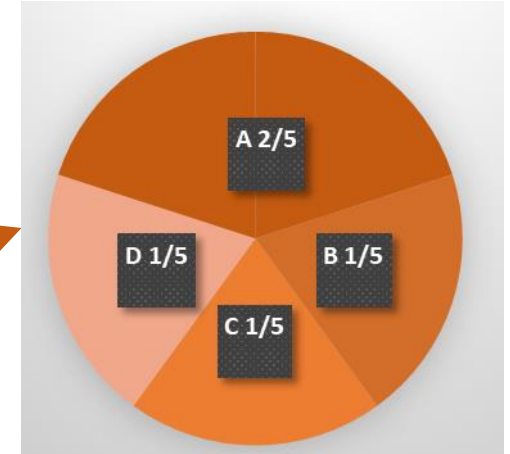
二つの制約

- ①不動産だけ利用できる
- ②物権共有か相続開始後10年経過必要
相続10年前に売りたい⇒管理人制度

持分譲渡裁判

Eの持分を含めた全員の持分を第三者Xが取得，
Xは，A～Dには代金支払，
Eの代金は供託，

共有関係終了



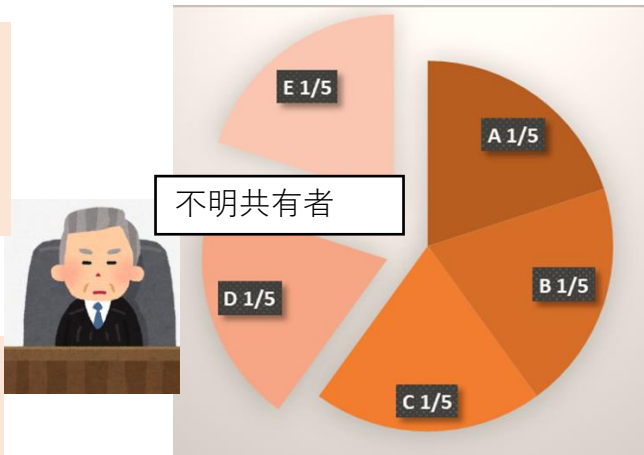
不在者財産管理人と所有者不明土地管理人

18

従来

5人の共有土地でDとEが所在不明共有者

①DとEについて、**不在者財産管理人**の選任を申立て



①D持分とE持分について、**所有者不明土地管理人**の選任を申立て

②**家裁**が、管理人PとQの2人を選任

②**地裁**が、管理人として、Pを選任



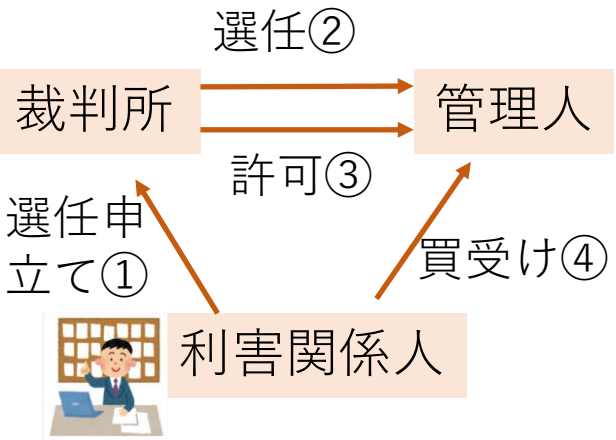
③管理人PとQが売却許可を裁判所に求める

③管理人Pが売却許可を裁判所に求める

④買主が、共有物件を購入

④買主が、共有物件を購入。管理人は代金供託して任務終了。

改正⇒不在者財産管理人1人化・供託権限

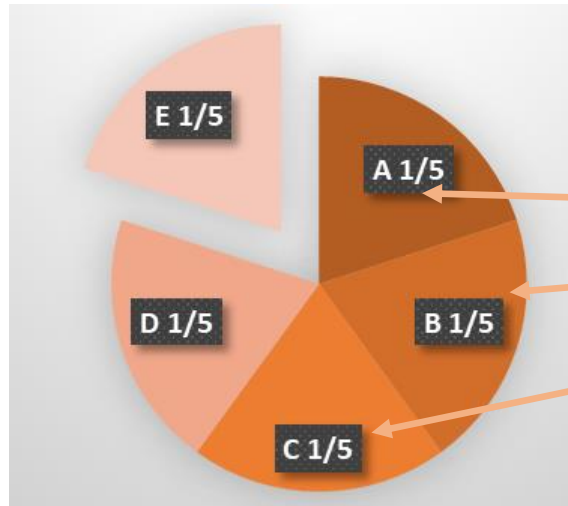


るてこ相る調、確在る
知としるてすのりに所こ
を票住すし認どた人のと
在民居証亡確なし続そる
所住が立死を票認相てれ
のや者をが在民確のしさ
者簿有と者所住をそを解
有記共こ有のの況ば査と
共登該る共そ人状れ調る
ば、当あ、や続用いてな
えはにでか人相利がしに
例に所明ほ続やの人をと
き、住不の相籍産続とこ
ととのがそ、戸動相こる
するそ在。は、不るなす
まれ、所すでめ該きう証
げらしのますた当でよ立
上め査それ一す、がのを
し認調てわケまかとそと
申とをし思るりほこ、こ
てい録査といなるるどる。
しな記調のてとな取なあす。
とき的をもし要とをるでま
論で公かる始必要絡み明い
般がたのな開が必連て不ざ
一とつるとがとがにしがこ
「こいいと続こ査他認等で

- 共有者の探索方法に関する考え方についても、今後、具体的に周知方法について検討をしてみたいと考えております。
- 「第204回国会 法務委員会 第6号（令和3年3月23日（火曜日）政府参考人・法務省民事局長）」

共有物管理者を過半数で選任

20

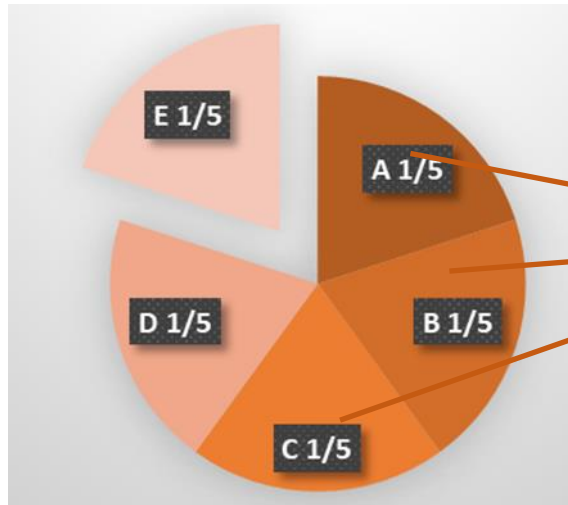


契約相手方
(請負等)

過半数による管理行為（リフォーム等）は
そのままでは複数名義の契約



持分過半数で管理者選任⇒管理者名義の契約



管理者（共有者も
第三者も可能）

契約相手方
(請負等)

管理行為内部の権限制限は、善意の第三者に
対抗できない。

例：管理者は1年契約までの定期借家契約と
制限したが、2年契約した。契約相手方が善
意なら1年契約制限は相手方に主張できない

