令和３年度　市原支部　第１回研修　レジュメ②

令和３年民法・不動産登記法の改正

１．改正の趣旨

　　所有者不明土地問題に対する対策

　　所有者不明土地→①登記簿から所有者がただちに判明しない土地

　　　　　　　　　　②所有者が判明しても所在が不明で連絡がつかない土地

２．改正の概要

（１）不動産登記法の改正

　　①相続登記・住所変更登記の義務化

　　②相続登記・住所変更登記の簡素化・合理化

　　③施行→相続登記の義務化は公布（令和３年４月２８日）から３年以内

　　　　　　住所変更登記の義務化は公布から５年以内

　　　　　（なお、他の改正については、原則公布から２年以内）

（２）相続土地国庫帰属制度の創設

　　相続等で土地を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

（３）民法改正

　　①共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化

　　②所有者不明土地管理制度等の創設

　　③長期間経過後の遺産分割の見直し

３．相続登記の義務化

（１）登記法上の登記義務について

表題部に関する登記（表示に関する登記）は義務あり

甲区・乙区に関する登記（権利に関する登記）は義務なし

（２）義務の具体的内容

　　①相続・遺贈により所有権を取得した相続人に対して、３年以内に登記申請

　　　義務を課す。

②義務の発生日は「自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動

産の所有権を取得したことを知った日」

　　③相続・遺贈を原因とする所有権移転登記をするか、相続人申告登記（新設）

　　④違反した場合は、１０万円以下の過料（正当な理由がある場合を除く）

　　⑤法定相続登記や相続人申告登記をした場合でも、遺産分割がなされた場合は、遺産分割時から３年以内に遺産分割を原因とする移転登記義務が課される。

　　⑥施行日（公布から３年以内）より前に相続開始があった場合、③の義務発生日か施行日の遅い方の日から３年以内に登記義務（遡及適用）

４．相続手続の簡素化

（１）法定相続登記後、遺産分割・相続放棄・特定財産承継遺言・遺贈（相続人が受遺者）を理由とした所有権の取得については、法定相続登記の更正登記を権利取得者が単独で申請できるようになる。

（２）「相続人に対する」遺贈による所有権移転登記についても権利者が単独で

　　　申請可能となる。

（３）相続人申告登記

　　①相続人の一人が、法務局に自分が相続人であることの申出をすることで、登記官が職権で相続人の申告の付記登記を行う制度

　　②申出を行うに際しては、自分が相続人であることを証明する範囲の戸籍のみ添付すれば足りる。

　　③この申出をすることで相続登記の義務を履行したものとみなされる。

５．住所等の変更登記の義務化・合理化

（１）所有権登記名義人の氏名・名称又は住所についての変更登記は変更から２年以内に申請する義務が課される。（遡及効あり）

（２）違反すると５万円以下の過料（正当な理由がある場合を除く）

（３）登記官の職権による変更

　　　登記官が住基ネットに定期的に照会を行い、登記名義人の死亡や住所変更の事実を把握し、登記情報を更新することができる。

（４）住基ネットとの紐づけのため、施行日以降に新たに登記名義人となる場合、申請時に生年月日等を提供することとなっている。

（５）休眠登記の抹消手続きの簡素化　特に買戻特約

（６）自己又は自己の被相続人となる者を登記名義人とする登記記録を証明する制度の創設

（７）法人が登記名義人となる場合、会社法人等番号も登記される

（８）登記名義人が外国居住の場合、国内における連絡先も登記される

（９）外国居住の外国人の住所証明情報の厳格化

（１０）ＤＶ被害者の住所非公開の制度化

６．相続土地国庫帰属制度

（１）概要

　　　相続で取得した土地を法務大臣の承認処分により国に帰属させる制度

　　　土地に対する需要が縮小している社会経済情勢を踏まえ、所有者不明土地や管理が不適切な土地の増加を防ぐ、又、相続によりやむなく土地を取得した者の負担を軽減する趣旨

　　　一方で、国に土地を帰属させるということは土地所有に伴う負担や管理コストを国に転嫁する（最終的に国民全体が負担する）ことを意味するため、一定の制限が必要。いずれ国に帰属させるからとその前から土地の管理をいい加減にしてしまうことも防ぐ必要がある。

（２）要件

　　　①相続等により土地の所有権の全部又は一部を取得した者

　　　（相続等…遺贈を含む。ただし受遺者が相続人の場合のみ）

　　　②土地について一定の除外対象がある。

　　　　建物のある土地、担保権・用益権が設定されている土地、通路その他

　　　　の他人による使用が予定される土地、土壌汚染がある土地、境界が不明な土地や所有権の帰属に争いのある土地は承認の申請自体不可

　　　　また、通常の管理・処分に過分の費用や労力を要する土地（崖地などいくつか類型あり）については状況次第で承認不可

　　　③申請者は承認審査に係る手数料を納付しなければならず、承認された場合には、負担金を納付しなければならない。

　　　（粗放的な管理で足りる原野なら１０年分で２０万、２００㎡程度の市街地の宅地であれば８０万程度というのが目安）

７．共有物の管理・変更に関する改正

（１）共有物の変更

　　　従来、共有物の変更は共有者全員の同意が必要とされてきたが、変更のうち「共有物の形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」（軽微変更）は持分価格の過半数の同意で可能となった。

　　（例：未舗装の私道をアスファルト舗装するような場合）

（２）共有物の利用方法の定め方

　　　持分価格の過半数により決するのが基本としたうえで、従来どう決定するか不明確であった①共有物を事実上使用する共有者がいる場合に他の共有者に共有物を使用させること②既に決定された利用方法を変更することにつき、持分価格の過半数で決することができるとした。ただし②の場合、共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすときはその者の承諾が必要となる。

　　　（例：①ＡＢＣで共有する土地をＡが駐車場として使用し、ＢＣに使用料を払っている場合において使用者をＡからＢに変更する、②ＡＢＣで共有する建物についてＡが住居兼店舗として使用することにしていたのを、住居専用に変更する。）

（３）短期賃借権等の設定

　　　持分価格の過半数で短期賃借権等の設定が可能となった。

　　　短期（民法６０２条参照）

　　　賃借権のほか、地上権や地役権も可能

（４）共有物の管理変更に関する非訟手続の創設

　　　共有物の変更につき、所在不明の共有者以外の全員の同意を得て、共有者の一人が共有物変更の許可決定を裁判所に請求できる。

　　　また、持分価格の過半数で決する管理について、所在不明の共有者や相当期間を定めて催告したにも関わらず賛否を確答しない共有者を除外して、その他の共有者の持分価格の過半数で管理を決することができる旨の裁判を請求することができる。

（５）共有物の管理者の制度の創設

　　　持分価格の過半数で共有物の管理者を選任することができる。

　　　管理者は管理行為（法律行為含む）を行うことができる。共有物の変更は全員の同意なく行うことはできない（ただし軽微変更は可）。

（６）その他

　　　共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負うことが明記された。

　　　共有者は、共有物を保存するにあたり善管注意義務を負うことが明記された。

８．共有関係の解消に関する改正

（１）共有物分割訴訟に関する判例法理の明文化

　　　全面的価格賠償など、明文にない判例法理を条文化

（２）遺産共有持分の分割手続の特則

　　　　遺産共有持分と通常共有持分とが併存する共有物については、共有物分割訴訟をまず行い、そこで共同相続人に分割された財産については遺産分割により解消するというのが判例法理。

　　　　ただ、相続開始後１０年経過した場合は共有物分割訴訟で一気に遺産共有持分の解消も可能（例外あり）

（３）所在等不明共有者の持分取得制度

　　　　不動産が数人の共有に属する場合において、所有者が不明又はその所在が不明の場合、裁判所が申し立てをした共有者に、所在等不明共有者の持分を取得させる決定をすることが可能となった。

　　　　およその流れは、①共有者の申し立て②裁判所による公告手続、知れている共有者への通知③申立共有者への供託命令④持分取得決定。

（４）所在等不明共有者の持分譲渡権限付与の制度

　　　　不動産が数人の共有に属する場合において、所有者が不明又はその所在が不明の場合、裁判所が申し立てをした共有者に、所在等不明共有者の持分を譲渡する権限を付与することが可能となった。

　　　　共有者全員が第三者に対し共有持分を譲渡することが停止条件となっており、裁判所の決定から原則として２か月以内に譲渡しなければ効力を失う。

　　　　流れは持分取得制度と同じ。

９．新しい不動産管理制度

　（１）所有者不明土地（建物）管理制度の創設

所有者が不明の土地（建物）について、裁判所が管理人による管理を命ずることができる制度が創設された。

　　　　利害関係人又は市町村長が申し立て可能で、不動産単位で管理人が選任される。

　　　　管理人は、保存行為、利用・改良行為が可能。売却等は裁判所の許可を得て可能。

　（２）管理不全土地（建物）管理制度の創設

　　　　所有者による不動産の管理が不適当であることによって、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又はそのおそれがある場合において、必要と認めるときは、当該不動産について管理人による管理を命ずる処分をすることができる制度が創設された。

　　　所有者が行方不明等の要件はないが、所有者の陳述を聞く必要がある。

　　　管理人は、保存行為、利用・改良行為が可能。売却等は裁判所の許可を得て可能。

１０．長期間経過後の遺産分割の見直し、その他相続関連の改正

（１）具体的相続分の期間制限

相続開始から１０年を経過した後の遺産分割において、特別受益や寄与分の規定を原則不適用とする。遺産分割を促進するための改正

（２）保存を主目的とした相続財産管理制度の創設

　　　従来の一定の場合にしか利用できない相続財産管理制度や、相続人不存在の場合の財産管理制度（清算が目的）の隙間を埋める相続財産管理制度

（３）相続人不存在の相続財産管理制度の公告の合理化

　　　従来計３つで１０か月以上は必要だった公告が計２回で６か月程度で終了するようになった。

１１．その他（相隣関係）

（１）境界線付近における工作物の築造又は修繕

　　　従来から建物・障壁の築造等の場合に隣地使用が認められていたが、工作物の築造等の場合も可能となった。

（２）土地の境界標の調査又は土地の測量

　　　測量等の場合にも隣地使用が可能となった。

（３）枝の切除

　　　従来、越境した枝の切除は相手方に請求できるだけだったが、これが自ら切除できるようになり、それに必要な範囲で隣地使用が認められるようになった。

（３）ライフライン設置

　　　従来、他人の土地にライフラインを設置する場合の規定がなかったが、必要な範囲で、他人の土地にライフラインの設備を設置し、他人が所有する設備を使用することができるようになった。