

「相続登記の義務化を盛り込んだ

民法・不動産登記法の改正等」

弁護士法人 第一法律事務所

弁護士 福田 正 氏

令和3年9月7日

大阪第一ホテルにて

【要約】

■不動産登記制度の改正

①相続登記の義務化

- 所有者不明土地の発生の抑制を図るため、相続が発生すれば、誰が相続人かを登記する義務（全般的登記申請義務）が課せられた。そして、その後の遺産分割の結果、誰がその不動産を所有したかについても登記しなければならない（追加的登記申請義務）。
- 「全般的登記」は自己のために相続の開始があったこと及び不動産の所有権（共有持分を含む。）を取得したことを知った日から3年以内に、「追加的登記」は遺産分割の日から3年以内に履行しなければならない。
- この登記義務をはたさなければ10万円以下の過料が科される。
- 登記義務に関する規定は遡及適用される。改正法の施行日前に相続が開始した場合についても登記義務

がある。

②相続人申告登記制度の創設

- ・相続人が、登記官に対し、登記名義人につき相続が開始したこと及び自らが相続人であることを申し出れば「全般的登記申請義務」を履行したとみなされる。
- ・これは、相続に関する事実についての報告的登記であり、対抗要件としての効力はない。
- ・申告登記後に遺産分割により所有権を取得すれば、3年以内に所有権移転登記を行わなければならない。

③登記手続きの簡略化

- ・相続人に対する遺贈による所有権移転登記は、受遺者が単独でできることとした。
- ・共同相続登記後の場合であっても、ある一定の場合は、登記権利者の単独申請による「更正登記」として行なうことができるようにした。

④住所等の変更登記の義務化

- ・所有者（登記名義人）の氏名、住所等につき変更があった時は、変更の日から2年以内に変更登記しなければならない。
- ・怠った場合は5万円以下の過料が科される。
- ・遡及適用される。改正法施行日より前に変更がある場合は、施行日より2年以内に変更登記をしなければならない。

■共有に関する規定の改正

①共有物の使用、変更、管理に関する規定の見直し

- ・共有物の使用に関しては従来から言われていたことを明文化した。
- ・共有物の管理に関しては、従来どおり持分価格に従いその過半数で決めるが、「共有物を使用する共有者があっても、同様とする。」の一文が追加された。これにより、共有物を使用する者があっても、持分の過半数で管理できるようにした。
- ・共有物の変更に関しても、従来どおり共有者全員の同意がなければ変更することはできないが、「形状又は著しい変更を伴わない場合」は管理に該当するものとして処理される。

②共有物の管理、変更に関して非訟手続きを創設

- ・所在等不明共有者、賛否不明共有者がいる場合、裁判によって、それら以外の共有者の持分の過半数をもって管理できる旨の裁判をすることができるようにした。
- ・共有物の変更に関しては、所在等不明共有者以外の共有者の同意によって、共有物に変更を加える旨の裁判をすることができるようにした。賛否不明共有者については当該裁判をすることはできない。

③所在等不明共有者の持分取得制度、持分譲渡権限付与制度の創設

- ・不動産につき所在等不明共有者がいる場合、裁判によって、共有者が所在等不明共有者の共有持分を取得又は第三者に譲渡する権限の付与を受けることができるようにした。

■相続土地国庫帰属制度の創設

- ・所有者不明土地の発生を円滑にするため、相続又は相続人に対する遺贈により取得した土地を国庫に帰属させることができる制度を作った。

- ・この制度は、土地所有者の「申請」を「承認」する行政行為によるものであり、土地所有権の放棄を認められたものではない。
- ・承認申請がそもそもできない土地、承認申請はできるが承認されない可能性がある土地がある。
- ・承認された場合でも、管理のための負担金を納めなければならない。

■相続に関する規定の改正

①特別受益、寄与分の主張期間を制限

- ・相続開始から10年経過後の遺産分割においては、特別受益、寄与分は基本認めない。
- ・改正法施行日前に開始した相続についても遡及適用される。

②遺産分割の調停・審判の申立ての取下げの制限

- ・相続開始から10年を経過した後は、相手方の同意がなければ調停等の取下げは認められない。
- ・改正法施行日前に開始した相続についても遡及適用される。

■財産管理制度の新設・拡充

①所有者不明土地（建物）の管理制度

- ・裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明土地（建物）を対象に、所有者不明土地（建物）管理人による管理を命ずることができる。

②管理不全土地（建物）の管理制度

- ・裁判所は、他人の権利や利益が侵害される恐れがある場合、利害関係人の請求により、当該土地（建物）を対象に、管理不全土地（建物）管理人による管理を命ずることができる。

■相隣関係に関する規定の見直し

①隣地使用請求権の見直し

- ・隣地を使用する場合、相手の了承が得られなくても、一定の目的で使用する場合は、裁判を提起することなく、隣地を使用できることにした。
- ・ただし、隣地に与える影響を最小限にする方法で、目的、日時、場所などにつき事前に通知しなければならない。隣地所有者は、損害に対して償金を請求できる。

②継続的給付を受けるための設備の設置権等の新設

- ・隣地等の土地を通らないとライフラインが繋がらないような場合に対応した措置。
- ・それに伴う費用負担は必要。また、事前通知、償金などは、隣地使用権と同じ。

③竹木の枝、根の切除に関する規定の見直し

- ・現行法では、隣地の竹木の枝が境界を越えていても枝は勝手に切ることは認められないが、下から生えてきた根は切ってもいい。
- ・改正法では、現行法を維持しつつ、竹木の枝については、一定の場合は、勝手に切ってもいいことになった。

【本文】

1. はじめに

今般、民法、不動産登記法など諸々の法律が改正されました。基本的には、所有者不明土地対応での改正ですが、実務的に見るとかなりインパクトのある改正が行われています。

内容が多岐にわたるといふことにとどまらず、例えば、共有に関する規定については、不動産に限らず共有一般に関わってくる規定も改正されています。

相続の関係では、相続があった場合には少なくとも10年以内に遺産分割してくださいという方向性の下で、遺産分割を促進するための改正がなされています。

今日はその全てをご紹介することはできませんが、重要なところをピックアップしてご説明させていただきます。

2. 改正の経緯

まず、今回の民法・不動産登記法等の改正の経緯です。

改正のきっかけになったのは所有者不明土地問題です。昨今、所有者が誰か分からない、あるいは分かっているけれども何処にいるのか分からない。こういう土地が増えてきたことが、その背景にあります。

所有者不明土地については、民間の研究会である「所有者不明土地問題研究会」による最終報告が平成29年12月に公表されましたが、それによると日本全国の土地の20%ぐらいが所有者不明土地だということです。これは九州の面積にほぼ匹敵する広さであり、このまま何もせずに放置すれば令和22年時点ではほぼ北海道ぐらいの面積になるという報告でした。

ただ、この調査による結果は、登記簿からは所有者が特定できない、あるいは追跡できない土地の面積であり、住民票とか戸籍調査等できちんとした調査を行えば、所有者が判明するものがありますので、最終的には国土面積の0.4%ぐらいが所有者不明土地ではないかと言われていました。

しかしながら、国土面積の0.4%と言っても結構広くて、大体1,500㎢になりますが、1,500㎢というと大阪市の面積の約8割の広さですので、それなりの面積です。

では、所有者不明土地が増えたことによってどのような問題が生じているのかというと、一つには公共事業や災害の復旧工事あるいは民間の土地取引が阻害されるということです。開発しようと思っても、その真ん中に所有者不明土地があると事業は頓挫してしまいます。また、所有者不明土地は、管理者がいないので放置されることが多く、雑草は茂り放題、擁壁は崩れ放題ということになって、相隣関係上の弊害も無視できなくなります。こういうことが社会問題になってきたのです。

このような所有者不明土地が増えた原因の一つは、相続登記や住所・氏名の変更登記をしないことです。なぜ相続登記や変更登記をしないのかというと、これらの登記は義務ではありませんので、費用と時間をかけてわざわざ登記する必要はないということで放置されているのです。

二つ目の原因としては、都市部への人口移動、人口の減少、高齢化の進展等により、土地の所有意識が希薄化し、土地利用のニーズも低下していることが指摘されています。特に地方では、人が都会に流れていき、土地活用ができなくなってきている。また、自分もそこには住んでいないが相続だけはした。結果、不在地主になって、無人の土地・建物だけが増えていったということです。

また、もう一つの原因は、2次相続、3次相続とどんどん相続が重なっていくと、相続人の数はねずみ算式に増えて、何十人、場合によっては100人を超えるようなケースが生じてしまうことです。共有者が増えていくに従って、所有者不明土地になる確率がどんどん高くなってしまいます。

そこで、このような状況に対応しようということで、平成29年6月の閣議決定で方針が決められ、以後様々な経緯を経て、今回、民法や不動産登記法等の改正に至ったのです。

法律の成立は令和3年4月21日で、同月28日に公布されました。施行は公布の日から原則2年以内の政令で定める日となっていますが、相続登記の義務化は公布の時から3年以内の、変更登記の義務化は公布の時から5年以内の政令で定める日となっています。いずれもまだ決まっていません。

(注) その後、相続登記の義務化・申告登記制度については令和6年4月1日施行、共有・相続制度・相続関係・財産管理に関する制度の見直しについては令和5年4月1日施行、相続土地国庫帰属制度については令和5年4月27日施行と決まりました。なお、住所等の変更登記の義務化についての施行日は未定です。

今回、いろんな法律が改正されましたが、改正内容は非常に多岐にわたっていて、それなりに意味あるものもありますし、このついでに変えましたというものもあります。その重要度に応じて、これから順次ご説明させていただきます。

3. 不動産登記制度の改正

(1) 相続登記の義務化

まず、不動産登記制度の改正として相続登記が義務化されました。現行法では相続しても登記義務はありません。この登記義務がないために相次相続とか再転相続などで非常に複雑な相続が生じてしまうのです。

実際、不動産の名義が2代前あるいは3代前の祖父、曾祖父名義のままという物件は世の中にいくらでもあります。このような物件について誰が相続人かを特定しなければならないときに、子、孫といった直系の相続人がいないため兄弟姉妹等の傍系の調査が必要になるということもあります。また、やっと相続人を見つけたと思ったら「そんな土地要らない。」と放棄する人もいます。それでまたずっと遡って行って、結局、先々代の兄弟姉妹、その子・孫にまで範囲が広がり、関係者がどんどん増えていってしまう。そういうことが現実には起こっています。

そこで今回、そうならないように相続登記を義務化することになりました。ねずみ算式に相続関係者が増えないようにしたいということでの改正です。

この登記義務については、基本的には二段構えになっています。一段目が「全般的登記申請義務」です。つまり、相続が生じたときはまず登記しなさいということです。二段目が「追加的登記申請義務」です。とりあえず一段目として共同相続した場合は、最終的な所有権の帰属はその後の遺産分割で決めることとなりますので、所有者が決まった段階で、追加的にもう一回登記してくださいという仕組みになっています。

① 全般的登記申請義務

全般的登記申請義務は、今申し上げたように、不動産の所有名義人に相続が生じたときに、相続人に発生する義務です。

「登記義務者」、つまり誰が登記をしなければならないかという、それは「相続人」です。相続人とは、相続によって所有権を取得した相続人と、遺贈によって、つまり遺言で贈与を受ける形で所有権を取得した相続人を意味します。また、複数人で共同相続したときには各共同相続人も相続人になります。

ただし、遺贈に関しては、第三者への遺贈もできますので、第三者が遺贈で所有権を取得した場合は、「相続人」には該当せず登記義務はありません。相続人が不動産を取得したときだけ、登記義務が発生するということです。

次に、「登記義務の発生日」は何時かということ、相続が生じたということと、それによって不動産の所有権を取得したということの両方を知った時です。

なお、登記は不動産ごとに考えます。ですから、たくさん不動産を持っているお父さんが亡くなったとして、その全ての不動産についてすぐに登記義務が発生するのかもしれない、必ずしもそうではありません。「そんな土地を父が持っているのは知りませんでした。」というような土地であれば、その土地についての登記義務は発生しません。

例えば、お父さんが信州に別荘を持っていたが、そのことは知らなかったということであれば、お父さんが亡くなった時点では、別荘については登記義務は発生しないということです。その後、別荘があることが分かった段階で、その別荘についての登記義務が発生することになります。

では、「登記は何時までにしなければならないのか」というと、登記義務が発生した日から3年以内とされています。

そして、「どのような内容の登記をするのか」というと、「相続を原因とする所有権移転登記」か「遺贈を原因とする所有権移転登記」のどちらかになります。

「相続を原因とする所有権移転登記」については、特定財産承継遺言によって所有権を取得した場合、つまり「この土地は誰々に相続させる。」という遺言がなされている場合は、取得した不動産につき単独で相続を原因とする所有権移転登記ができます。

また、遺言はないけれど、相続人が1人（単独相続）という場合も、単独で相続を原因とする所有権移転登記ができます。

そうではなく、遺言がなく相続人が複数いる場合は、登記は3年以内となっていますので、早急に遺産分割協議を行って、その遺産分割の結果に基づいて確定的な相続を原因とする所有権移転登記を行うか、3年以内に遺産分割できないとなれば、とりあえず共同相続登記をする必要があります。

なお、相続人であるが登記申請義務がない場合もあります。この法律の趣旨は、相続登記をさせることが狙いですので、誰が相続登記をしたかはそれほど重要ではないのです。その不動産について相続登記がなされていれば、それでいいのです。

例えば、A、B、Cの3人で共同相続した。共同相続登記は単独で申請できますので、Aが共同相続の登記をすれば、B、Cも共同相続登記をしたことになり、B、Cが改めて登記する義務はありません。

また、登記を義務化するだけでは効果がないということで、登記義務違反にあっては行政罰として10万円以下の過料が科せられることになっています。

②追加的登記申請義務

次は、追加的登記申請義務です。これは、とりあえず共同相続登記をしたケースで、その後に遺産分割がなされたときに、遺産分割による所有権移転登記をしてくださいということです。共同相続登記を放置すると、また相続が相次ぎ、所有者がわからなくなるおそれがあるからです。

では、誰が登記義務を負うのかというと、遺産分割により法定相続分を超えて所有権を取得した者です。例えば、A、B、Cの3人の子が相続したケースで、法定相続分の3分の1ずつで共同相続登記をした後、遺産分割協議の結果、Aがその土地を取得することになった場合、Aは法定相続分の3分の1以上を取得しますので登記義務が発生します。しかし、B、Cは、結局ゼロで、法定相続分を超えた所有権を取得していませんので、この両者には登記義務は発生しないことになります。

この追加的登記義務はいつ発生するのかというと、共同相続登記後に遺産分割を行った日であり、遺産分割の日から3年以内に登記をしなければなりません。

では、どういう内容を登記するのかというと、すでに共同相続登記を行っていますので、遺産分割を原因とする持分についての移転登記をすることになります。

その他については全般的登記義務と同じです。また、この登記義務違反の場合にも10万円以下の過料が科されます。

③遡及適用

今回の改正で注意しなければならないことは、遡及適用を認めるケースがあることです。改正法が施行される前に開始した相続についても適用されます。

法律というのは、施行以降に起きたことに適用されるのが普通で、不遡及が原則ですが、今回は遡及適用の規定があります。

ただ、遡及適用するとはいうものの、それによって不利益を生じさせてはいけけないので、登記義務規定は遡及適用するけれども、そこには一定の枠が設けられています。

施行日前に相続が発生しているときは、自分に登記義務があることを知ったとき、つまり「自分のために相続の開始があつて、自分が不動産の所有権を取得したことを知った日」又は改正法の「施行日」のいずれか遅い日から3年以内に登記しなければならないことになっています。

ですから、相続があつて、自分が相続人で、この土地を取得したことを知ったが、でもまだ改正法が施行されていなければ、すぐに登記する必要はないのです。改正法が施行されたときから3年以内に登記すればよいとなっています。

逆に、相続が開始した、施行日が来た、その施行日の後に自分が相続人で不動産の所有権を取得したことを知ったという場合は、知った時から3年以内ということになります。

また、共同相続がなされた後の遺産分割による登記については、同じように共同相続登記がなされた後に遺産分割ができて、その後に改正法が施行されたのなら、施行のときから3年以内です。そうではなくて、共同相続登記をして、施行日が来て、その後に遺産分割が整ったときは、遺産分割のときから3年以内ということになります。

(2) 相続人申告登記制度の創設

次に、相続人申告登記制度が新たに設けられました。これは相続登記を義務付けると負担が大きいので、登記義務の負担を軽減するための簡単な方策を設けたということです。

「相続がありました。私はその相続人の1人です。」と、法務局に申し出て、申告登記をすれば、相続開始時に登記を義務付けた全般的登記義務は履行したものとみなすという制度です。

すなわち、共同相続登記をしなくても、相続人申告登記さえすれば、第一段はセーフ、全般的登記申請義務を履行したとみなされるのです。

この制度がどういう意味を持つかということ、共同相続登記をしようと思えばできなくはないが、それをするにはまず相続人の範囲を確定しなければならない。「自分が相続人だ」ということだけでは駄目で、他に誰が相続人なのか、相続分はどれだけのなか、といったことを確定しないと共同相続登記はできません。そのためには相続調査等々が必要になるでしょうから、それなりの費用もかかってきます。

しかし、この申告登記であれば、「お父さんが亡くなりました。私長男です。」ということさえはっきり示すことができれば、他に相続人が何人いるのか、あるいはお父さんには先妻がいて、その先妻の子がいるとか、そんなことは一切関係なく、登記できるのです。自分の戸籍謄本だけあれば親子関係が分かりますので、それでもって申告登記ができます。

ただ、この申告登記は、本来の登記ではありませんから、通常の登記が持っている第三者に対する対抗要件としての効力はありません。単に、全般的な登記申請義務を免れるだけの効力しかありませんのでご注意ください。

では実際、どんな登記がなされるのかということ、甲区に付記登記の形で相続人申告登記がなされることになります。

また、相続人申告登記をした後に、遺産分割が行われたときには、第二段の追加的登記申請が必要になります。共同相続登記がなされた場合は、遺産分割によって法定相続分を超える所有権を取得した相続人が第二段の追加的登記申請義務を負うとされていますが、申告登記の場合は、自分の法定相続分を超えたかどうかに関係なく、遺産分割をしたら、その結果を登記しなければならないとなっています。

事例で言いますと、Aの子がBとCで、他に相続人がないケースで、BとCが共同相続登記を行ったうえで遺産分割協議をして、Bがこの土地を取得するとなった場合、Bが追加的登記申請義務を負いますが、Cは所有権を取得していないので登記義務は負いません。

しかし、BとCが相続人申告登記をしたうえで遺産分割協議をした結果、BとCが半分ずつ相続することとなった場合、いずれも法定相続分を超えていませんが、B、C共に追加的登記申請義務を負うこととなります。ここが共同相続登記後の遺産分割の場合と異なる点です。

(3) 相続登記に関する登記手続きの簡略化

これは、登記義務を課したのだから、できるだけ簡単に相続登記ができるようにしましょうということです。

従来、登記権利者と登記義務者が共同で申請しなければならないのが原則でしたが、今回の手続きの簡

略化措置で、いくつかについては登記権利者単独で申請できるようになりました。

まず、相続人が遺贈で所有権を取得した場合は、受遺者だけで単独申請できるようになりました。

その他では、共同相続登記後の場合であっても、①遺産分割協議等による所有権の取得に関する登記、②他の相続人が相続放棄したことによる所有権の取得に関する登記、③特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記、④相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記についても、登記権利者の単独申請による更正登記でできるようになりました。これは、法律の改正によるものではなくて、登記実務の変更によって対応することにしたものです。

(4) 住所等の変更登記の義務化

所有者不明土地発生の原因の一つである住所等の変更登記についても義務化されます。

いつ登記義務が発生するかというと、登記名義人の氏名、名称、住所が変わったときです。例えば、引っ越して住所が変わったとき、あるいは結婚して姓が変わったとき、そういうときは変更登記をしなければなりません。法人は、商号や住所が変わった場合が登記義務の対象になります。

誰がその義務を負うのかというと、それは登記名義人です。義務の発生はいつかということ、住所等の変更があった日です。いつまでに登記しなければならないかということ、変更があった日から2年以内です。相続登記は3年でしたが、変更登記は2年です。

また、登記義務を履行しなかった場合は5万円以下の過料が科せられます。相続登記の場合の過料は10万円以下でしたが、こちらは5万円以下です。

この住所等の変更登記の義務化についても遡及適用がなされません。施行前に変更があったケースについても適用されませんので、ご注意ください。

ただ、いつまでに登記しなければならないかということ、改正法が施行された日から2年以内です。

以上が登記義務に関する今回の改正内容です。

実務的には、相続登記や変更登記がされていない不動産が多数あるかと思いますが、改正法が施行された日から3年以内又は2年以内に登記しなければなりませんので、社会的インパクトがある改正ではないかと思っています。

4. 共有に関する規定の改正

(1) 共有物の使用・変更・管理に関する規定の見直し

① 共有物の管理

今回、共有物の使用、変更、管理に関する規定が改正されました。

この中で「共有物の使用」に関する規定についての改正は、従前から言われていたことを明文化しただけです。

そんな中、大きな変更があるのは「共有物の管理」に関する規定です。これについて少し詳しく説明いたします。

共有物の管理について変わった点は、改正法252条1項の最後に、「共有物を使用する共有者がいるときも、同様とする。」との一文が付加されました。その他は現行法と同旨の条文になっています。

それと、同条2項で非訟手続きが定められました。つまり、共有物の管理に関して、どこにいるのか分からない共有者がいても、裁判所に申立てをすることにより管理ができるようにするため、非訟手続きが創設されました。この2つが大きな改正点になります。

そこで、改正法で加えられた、「共有物を使用する共有者があるときも、同様とする。」という一文の意味ですが、これに関しては昭和41年の最高裁の判例があります。

これは、共有者の1人が共有物全体を占有して使っている場合、共有者の過半数でもってその人を追い出すことができるのかを争った事案ですが、結果は「追い出せません。」という判決になりました。

なぜかと言うと、共有者は共有持分に従って共有物全体を使用する権利があるのだから、いかに持分の過半数を持っているといえども、共有持分に基づいて使用している人を追い出すことはできませんということなのです。

これに対し、改正法では、共有物の管理は持分の過半数でやりましょうという規定の適用に関して、「共有物を使用する共有者があるときも同様とする。」としました。つまり共有者は、共有物を使用する共有者があっても、持分の過半数で管理ができ、管理方法の変更もできるということです。

ですから、改正法が施行された後は、共有物を共有者の誰かが使っている場合、過半数を持つ共有者が、共有物の使用方法あるいは管理方法を変えるという決定をしたら、共有物を使っている人は、その決定に従わなければならないのです。

したがって、「この土地を他人に貸します。」という決定がされれば、その土地を使用している共有者は土地を明け渡さなければならない。こういう形で、過半数の決定をもって共有物の管理を行うことができるようになりました。

ただ、共有物を使っている共有者には、共有者全員での話し合いで「この土地を使っていよいよ。」と言われて使っている人と、そうではなく誰もそれに合意していないのに勝手に使っている人の2種類があります。

どちらの場合も、共有物の管理方法の変更は過半数でできるのですが、共有者間の決定に基づいて使っている場合に「明け渡して下さい。」ということになると、それを使っている共有者に「特別の影響」が出てきますので、その場合には、それを使っている共有者が「了解、分かった。」と承諾した場合でないと認められないとしています。

逆に言うと、勝手に共有物を使っている共有者との関係では、その者の意思に関係なく、過半数を持っている他の共有者の意思によって、その土地を管理することができるということです。

では、「特別の影響」がある場合とはどういう場合かということ、結論的には、双方の利益考量、総合判断ということになります。

「特別の影響」がある場合としては、「共有土地の上に建物を建てて使うことにつき共有者全員の了解を得ていた。」という場合に、「その土地の使用を変えます」と言われると、建物を壊さなければならなくなってしまう。こんな場合は特別の影響があります。「この土地を30年間使っていよいよ。」と言われていたのに、例えば5年目に「返して。」と言われたら、これも大きな影響があります。また、共有者みんなの了解を得て、共有建物を店舗として使用していた。それで生計を立てていたのに、いきなり「そこで店をすることは駄目だ。住居としてしか使ってはいけない。」という変更をされてしまうと、特別の影響が出てし

まいます。こういう事例が挙げられています。

②共有物の管理者

その次は、共有物の管理に関する事項として、共有物の管理者を選定できる旨を明文化しました。

今までも管理の方法として誰かを管理者にすることはできたわけですが、今回は「共有物の持分の過半数で管理者を選任できる。」と明文化して、管理者の権限についても定めました。

③共有物の変更

次は、共有物の変更です。

従前から、共有物に変更を加えるためには、共有者全員の同意を得なければならなくなっていました。が、この点は改正法でも変わりません。

では、どこが違うかという、改正法では「形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。」という言葉が加えられました。つまり、形状や効用の著しい変更を伴わない変更であれば、管理に該当するものとして処理されることになります。

「形状、効用の著しい変更」とはどのようなものかという、行為の目的が何であるかとか、どれくらいの費用がかかるかとか、そういうことは関係なく、客観的に見て形状、効用が著しく変更されるかどうか、その判断基準になります。

(2) 共有物の管理・変更に関する非訟手続の創設

今回、共有関係で大きく変わった点は、「共有物の管理、変更に関する非訟手続」が創設されたことです。

どういう内容かといいますと、誰が共有者か特定できない、あるいは共有者がどこにいるのか分からない「所在等不明共有者」や、共有物の管理等に関し賛否を明らかにしない「賛否不明共有者」がいるために、共有物を適正に管理、変更できないという問題が生じますので、非訟手続制度を創設して、この問題を解決しようということです。

現行の法律でこの問題を解決しようとしたら、その所在不明の共有者に代わる者として不在者の財産管理人を選任して、その財産管理人と一緒に協議する形を取らざるを得ないのですが、改正法はそれを非訟手続で解決する仕組みを設けました。

不在者財産管理人は、いま問題になっているその共有物のみならず、不在者の全財産を管理する人というのが法の建前になっています。しかしながら、改正法の非訟手続は、その共有物のみをターゲットにしていますので、所在等不明共有者の他の財産とは一切関係なく、問題となっているその共有物にのみ適用されることになります。ですから極めてシンプルで当を得た制度になっていると思います。

①所在等不明共有者、賛否不明共有者がいる場合の共有物の管理

改正法 252 条 2 項は、所在等不明共有者あるいは賛否不明共有者がいる場合は、その共有物の所在地の地方裁判所に申立てをして、所在等不明共有者または賛否不明共有者以外の共有者の過半数で、共有物

の管理に関する事項を決することができる旨の裁判を求めることができますとしています。

まず、所在等不明共有者であるというためには、登記簿だけではなく、住民票で調査する、亡くなったということであれば相続人調査をする、あるいは知っていると思われる共有者に聞くなど、そういったいろいろな手を尽くした調査を行う必要があります。それでなお所在不明だということになれば、それ以外の共有者が裁判所に申立てを行い、所在等不明共有者以外の共有者で、その持分の過半数でもって管理に関する事項を決定することを認めてくれという裁判を起こすことができます。賛否不明共有者については、相当の期間を定めて賛否を明らかにすべき旨を催告し、その期間内に賛否を明らかにしなかったときは、裁判所に申立てをすることができます。

この場合、所在等不明共有者や賛否不明共有者は、持分の過半数をカウントするとき、その分母から外して計算することになっています。

ですから、5人の共有者がいて、そのうちの1人が所在不明、1人が賛否を明らかにしない場合、この2人を外した残り3人の持分の過半数でもって管理に関する事項を決めることになります。

この場合も、先ほどご説明した共有物の管理のと同じで、共有者全員の合意でその土地を使用している人がいる場合で、その人に特別の影響がある場合は、その人の承諾を得なければならないとなっています。

②所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更

次に、所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更についてです。

これも管理と基本は同じです。所在等不明共有者がいた場合、裁判所に申し立てて、所在不明の人を外した残りの者の同意で変更できるようにするということです。

例えば、5人の共有者がいて、1人が行方不明の場合、裁判所に申立てを行い、行方不明の1人を除いた残り4人の同意で変更できる旨の裁判をしてもらい、それに従って4人の同意で変更するということになります。

では、管理の場合と変更の場合でどこが違うのかというと、変更に関しては、賛否不明共有者がいる場合であっても非訟手続きによる裁判という手段をとることはできません。

非訟手続きを求められるのは、所在等不明共有者がいる場合だけです。「この人からの返事がない。」からといって、その人を除外した他の共有者だけで変更できる旨の決定を求めることはできません。

なぜなら、変更するということは、管理することに比べて、共有者に対する影響がより大きいからです。ですから変更に関してイエス、ノーを言わないからというだけで、除外するわけにはいかないのです。

(3)所在等不明共有者の持分取得制度、持分譲渡権限付与制度の創設

共有に関してもう1つ大きな変更があります。それは、所在等不明共有者の持分取得制度と持分譲渡権限付与制度の創設です。

所在等不明共有者がいる場合、残りの共有者だけで管理、変更できるようにするために非訟手続きが設けられましたが、それとは別に、不動産について所在等不明共有者がいる場合、他の共有者がその所在の分からない共有者の持分を取得する、もしくは所在の分からない共有者を除いた他の共有者が、共有物を

第三者に売ろうと合意した場合、その所在不明者の持分も一緒に、第三者に売る権限を付与してもらう、そういうことを可能にする制度が創設されました。

そして、この制度を利用することにより、所在等不明共有者がいなくなる、あるいはその土地を売れば所有者不明不動産が解消されることになるのです。

①所在等不明共有者の持分取得制度

まず、所在等不明共有者の持分取得制度です。この制度が適用されるのは共有物が「不動産」である場合に限ります。先ほどの、非訟手続きで行方の分からない人の分は外して分かっている者だけで管理等を行うというのは、不動産に限りません。他の動産であれ、権利であれ、共有全般に適用されますが、この持分取得と権限付与制度は不動産に限るとなっています。

手続的には、不動産の所在地を管轄する地方裁判所に、所在等不明共有者の共有持分を取得させる旨の決定を求める裁判を提起します。そして、裁判所がその申立てを認めれば、申し立てた共有者はその所在等不明共有者の持分を取得することができるのです。

ただし、これには例外があって、一定の場合には取得のための裁判は提起できないことになっています。例外は三つあります。

一つ目は、その共有の不動産について共有物の分割請求訴訟が起こっている場合です。他の共有者が、持分取得制度で解決することについて反対しているときです。要するに、共有物分割訴訟の中で解決しますという意味が表明された場合です。

二つ目は、同じくこの不動産について遺産分割調停・審判の申し立てがされた場合です。他の共有者が「取得制度での解決は嫌だ。きちんとした遺産分割の中でやります。」というような場合は、その共有者の意思を尊重しましょうということです。

三つ目は、所在等不明共有者の持分が遺産分割の対象となる相続財産に属する場合で、相続開始から10年を経過していない場合です。具体的にいうと、A、B、Cの3人が土地を共同相続した。ところがその後Aは所在不明となっているが、相続開始からまだ10年を経過していないときは、Aの持分をB、Cに取得させる持分取得の裁判は提起できないということです。その趣旨は、相続開始から10年間は遺産分割を待ちましょうということです。言い換えれば、相続があった場合は10年以内に遺産分割してくださいということです。

次に、この持分取得の請求は、共有者であればだれでも請求できます。例えば、Cの持分についてAもBも取得したいという場合は、A、Bそれぞれの共有持分に応じて取得させることとなります。なぜかというところ、取得した後、その共有物の管理にあたっては、持分の過半数で決めることとなりますので、按分で取得させないと、共有者間の公平を損なうからです。

なお、持分取得の裁判を求めるときは、裁判所が決めたお金を供託しなければなりません。これは、所在等不明共有者が「私の持分の対価を払って。」と言ってきた場合に備えたものです。所在等不明共有者は自分の持分を取られてしまうわけですから、その経済的利益は保護しなければならない。そのための規定です。

②所在等不明共有者の持分譲渡権限付与制度

次に、所在等不明共有者の持分譲渡権限付与制度です。

これも対象は「不動産」に限ります。共有不動産について所在等不明共有者がいた場合、その人を除いた他の共有者は第三者に土地を売ることで同意できても、所在等不明共有者がいるために全員の同意が得られず、第三者に売ることができません。このような場合に、共有者が裁判所に、所在不明等共有者の持分の譲渡権限を付与してくださいという申立てができる制度で、裁判所がその権限を付与するのです。

これによって全員の同意が得られることとなりますので、第三者に土地を売ることができるのです。

これは、共有者全員で売りますという場合の規定ですので、裁判所がこういう裁判を行うためには、所在等不明共有者以外の共有者の全員が、特定の者にその持分全部を譲渡しますということが停止条件になります。

ですから、他の共有者が自分の持分は売らないのに所在等不明共有者の持分だけを売る権限を付与してもらうことはできません。全員で売の場合にだけ使える制度です。

共有者による供託についても、また所在等不明共有者が譲渡対価を持分で按分した額の支払いを請求できるのも、先ほどの持分取得制度と同じです。

ただ、その権限の付与を受けたときは、判決で権限を付与された後2か月以内に第三者にその不動産を譲渡しなければなりません。それ以後は権限付与の効力は失われるとされています。

権限だけを与え続けるわけにはいかないということです。「行方不明者がいるから売れない。権限を付与してください。」と言ってきているのに、売らないのであれば、権限は認められません。

この持分取得、権限付与に関する規定は、不動産を対象としていますが、改正法では、不動産の使用収益の権利、例えば賃借権を共有しているような場合には、この規定が準用されています。

ですから、借地権を3人で共有しており、そのうちの2人は借地権をAに譲渡するということが了解したが、残り1人が行方不明であるような場合、裁判所の権限付与を受けられれば、借地権を譲渡することができることになります。

5. 相続土地国庫帰属制度の創設

次は、相続土地の国庫帰属制度です。

これは別の法律（「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」（令和3年法律第25号））を作って、不明土地を少しでもなくそうということです。誰も管理しない土地あるいは管理するのが大変だという土地があれば、最終的に国庫に帰属させて、その人の管理負担を除きましょうという制度です。

例えば、鹿児島に相続した土地がある。しかし、所有者は東京住んでいる。その土地にはもう誰も住んでいないし、使う当てもないとなれば、管理が大変です。しかし、固定資産税だけは払わなければならない。草刈りもしなければならない。そういう場合、国庫に帰属させられれば、やっかいな管理を免れることができます。

この国庫帰属を、一部では「不要不動産の放棄が認められた。」というような言い方をしますが、これは所有権の放棄を認めた制度ではありません。土地所有者の申請を法務大臣が承認するという行政行為をもって所有権を国庫に移転させるのです。所有権を放棄するという建付けではありません。

この制度は、相続で土地を取得した、相続の中には遺贈を受けた相続人も入りますが、相続で取得した土地についてのみ適用されます。したがって、相続以外で取得した土地や相続で取得した建物については適用されません。

ただ、共有の場合、この申請をするには全共有者が共同でしなければならないとなっていますので、共有者の中に相続以外で持分を取得した者がいても、相続で取得した人たち全員と一緒に申請すれば、相続で取得した土地でなくてもよいとされています。例えば、A、Bの2人が土地を買いました。持分は半分半分です。その後Aが亡くなって、Aの子供C、D、Eの3人が相続しました。結果、その土地はC、D、Eと、Bの4人の共有になります。その場合、その4人全員が共同して申請すれば、Bの持分は相続によって取得したものではありませんが、申請は可能です。

この申請は、相続により取得した土地ならどんな土地であってもできるのかというと、必ずしもそうではなくて、そもそも申請すらできない土地がありますし、申請はできるけれども承認されない可能性がある土地もあります。

では、どういう土地が申請できないかというと、例えば、建物がある土地です。これは駄目です。土壌汚染のある土地も駄目です。境界不明土地も駄目です。通常の管理するのに特段のお金がかかる土地も駄目です。要は、何の問題もないきれいな土地でないと承認は得られません。

この承認を得るための手続は、まず法務大臣に承認申請を出します。そして行政庁による調査がなされて、問題がなければ承認されることになります。

ただ、承認申請をするときに、政令でいずれ決まるとは思いますが、手数料を支払わなければなりません。また、国庫帰属を承認してもらって、所有権を国庫に帰属させるときに負担金を納付しなければなりません。この制度は、お金を支払って国に引き取ってもらう制度です。

その負担金は、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用額を考慮して政令で定められています。今はまだいくらになるかは分かりません。

ただ、現在の状況で国有地の標準的な管理費用10年分というと、原野で20万円ぐらい、市街地の宅地だと200㎡ぐらいで80万円程度とされています。これぐらいのお金を納付して国庫に帰属させてもらう制度です。

なお、この承認申請について、嘘をついたような場合は、承認を取り消される可能性があります。また、知っている事情を伝えずに国庫帰属させて、それで国が損害を被れば、損害賠償を請求されることもあります。国庫帰属に当たって、国は一切のリスクを取らないような制度になっています。

6. 相続に関する規定の改正

(1) 特別受益、寄与分の主張の期間制限

相続に関しては、特別受益と寄与分につき、主張できる期間が制限されました。

まずは、相続開始から10年たった後に遺産分割をしたときは、特別受益、寄与分についての主張ができなくなりました。原則、法定相続分で分割されることになります。

ただし、10年経過する前に遺産分割の調停等の申立てをしていた場合、つまり調停をしている間に10年たってしまったという場合はセーフです。寄与分の主張も特別受益の主張もできます。

また、相続開始から10年経過するほんの少し前に、申立てができないようなやむを得ない事由が生じた場合には、その止むを得ない事由が解消されてから6か月以内に遺産分割の調停等を申し立てれば、相続開始から10年経過後の調停等の申立てではありますが、特別受益の主張も寄与分の主張もできます。

この改正の趣旨は遺産分割の促進です。何もせずにはおけば特別受益も寄与分も認めませんということにして、基本10年以内に遺産分割してくださいという規定です。

この規定についても溯及適用され、改正法が施行される以前に発生している相続についても適用されません。

しかしながら、前述のように、相続開始の時から10年経過後にする遺産の分割であっても、「相続開始の時から10年を経過する時より前」に相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしていた場合は特別受益や寄与分の主張ができることとされていますが、ここで言う「相続開始の時から10年を経過する時」というのは、相続開始から10年を経過した時、又は改正法が施行されて5年を経過した時のいずれか遅い方とされています。

例えば、平成20年に相続があった場合にも、この規定は適用されます。そして、遺産分割をしないままに平成30年で10年経過してしまった場合、もう特別受益も寄与分も主張できないのかということ、相続開始から10年経過していますが、平成30年には改正法は施行されていませんので、改正法が施行されて5年を経過する時までの間に、遺産分割の申立てをすれば、特別受益や寄与分の主張も可能だということです。

また、10年経過の直前において遺産分割の請求ができないやむをえない事情があった場合の取り扱いについても、10年経過の直前というのは、相続開始の時から始まる10年の期間満了後に改正法の施行の時から始まる5年の期間が満了する場合にあっては、改正法が施行されて5年経過する時が基準となります。

なお、ここで言うところの「止むを得ない事情がある」というのは、「その人が相続人であったことを全く知らなかった」ような場合、例えば、長年音信不通で相続を知り得なかったというような場合です。

もう一つは「相続開始から10年を経過する直前に遺産分割調停が取り下げられた」場合も止むを得ない事情がある場合にあたるとされています。

これはどういうことを想定しているかということ、AがBとCを相手方として遺産分割調停を既に起こしていて今調停が進んでいるとします。しかし、今月末で相続開始から10年になるというときに、突然Aが遺産分割調停を取り下げたような場合です。こういう場合は、やむを得ない事情があるとして、取り下げられてから6か月という期間の猶予が与えられ、BやCはこの間に遺産分割調停等を提起すれば、特別受益や寄与分の主張をすることができます。

では、なぜこんなことが起こるのかということ、AがBから特別受益を主張されて、自分が不利な状況になってしまうような場合、10年の期限の直前に調停を取り下げれば10年が経過してしまい、もはやBやCは特別受益の主張ができなくなってしまう。こうなれば取り下げたAが得をします。意図的にそういうことを行う可能性がありますので、そういうことも踏まえて、こういう規定を設けています。

(2) 遺産分割の調停、審判の取下げの制限

現行法上は、原則として遺産分割の調停・審判は、相手方の同意がなくても取り下げることができます。

この点に関して、改正法は「相続開始から10年を経過した後は、相手方の同意がなければ調停、審判の取下げはできない。」としました。

これは、相続開始から10年経過したか否かが基準となるのであって、調停を何年したかは関係ありません。例えば、相続開始から9年目に調停の申し立てをした。しかし11年目になった時に「取り下げる」と言っても、相続開始から既に10年経過していますから、取り下げるには相手方の同意が要するという事です。

この規定も遡及適用されますので、今現在相続が開始している相続にも適用されます。

ただし、「相続開始から10年を経過した後」というのは、相続開始から10年を経過した後に改正法の施行から5年の期間が満了する場合にあっては、改正法施行日から5年を経過した後とされますので、相続開始から10年を経過していても、改正法施行後5年を経過するまでは、相手方の同意なくとも調停等を取り下げられるということです。

(3) 相続財産管理制度の見直し

次は「相続財産管理制度の見直し」についてです。これまではどんな場合でも相続財産管理人の選任ができましたが、今後は、相続財産の清算が行われる場合とそうでない場合で規律を整理しました。すなわち、清算するときは相続財産清算人を、清算せずに相続財産を管理するときは相続財産管理人を選任するというように分けることにしました。

7. 財産管理制度の新設、拡充

(1) 所有者不明土地、建物の管理制度の創設

財産管理制度が新設、拡充されました。これは、所有者が不明の土地、建物について、円滑かつ適正な管理を行うことができるようにするという事です。それと裁判所の許可を得れば処分もできますので、これによっても所有者不明土地の解消を目指すということです。

この財産管理制度の対象は、個別の土地建物です。先ほどの不在者財産管理人は、不在者の持つる財産全部を管理するのですが、こちらの財産管理制度は、その個別の土地、その個別の建物を管理するための制度です。そこが違います。これにより個別の不動産ごとに管理ができることになります。

① 所有者不明土地管理命令

まず、所有者不明土地管理命令です。これは所有者不明の土地、当然共有の場合はその共有持分を含みますが、そういうものを対象に、利害関係人が請求すれば、裁判所が判断して所有者不明土地管理人による管理命令を発令することができます。

では、どういう人が利害関係人に当たるのかというと、結構幅広いです。例えば、その土地を取得して適切な管理をしようとする公共事業の実施者とか、同じく民間の買受希望者なども含まれます。ですから、その土地も含めて開発を計画しているデベロッパーもこの制度を使えるのです。

当然、これも所有者不明土地が対象ですので、先ほど申し上げた相続調査やいろいろな調査をして、所有者が不明であるということを立証しなければなりません。

そして、所有者が不明であることが明らかになれば、裁判所は所有者不明土地管理命令を出します。管理命令を出すということは、まず管理人を選任することになりますので、所有者不明土地管理人をして、将来に向かってその土地を管理させるということです。

この所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ範囲は、所有者不明土地の所有者が所有する当該土地に限りますが、土地だけではなく土地にある動産もその管理命令の対象になります。これは、その土地にある動産が管理できないとなると、実質、土地の管理はできなくなりますので、動産まで含めるといふ趣旨です。

ここで注意いただきたいのは、その土地にある動産は含むけれどもその土地上の建物は含まないということです。ですから、土地上に建物がある場合、その土地の管理人の権限、管理命令の効力というのは、その土地の上にある建物には及びません。その建物についても管理が必要ならば、建物についても所有者不明建物管理命令を請求しなければならないということです。

所有者不明土地管理人の権限は、土地の管理・処分及び管理命令の効力が及ぶ動産の管理・処分です。そして管理・処分の結果、財産を得た場合は、その財産の管理・処分も含まれます。例えば、動産の管理として短期賃貸借で貸した結果、賃料が発生したようなものも管理の対象になります。

そして、改正法は、その所有者不明土地管理人に、その土地の管理・処分権が専属するとしています。「専属する」というのはどういう意味かという、所有者不明土地の所有者は、その土地の管理・処分権を失うということです。ですから、その不明土地の所有者が出てきて「どうのこうの」と言ったとしても、管理命令を取り消す手続きを行わない限りは、所有者不明土地管理人がその土地を管理することになります。

次に、管理人はどういう行為ができるのかという、保存行為又は性質を変えない範囲における利用、改良行為となっています。これを超える行為を行う場合は、裁判所の許可が必要になります。ただし、裁判所の許可を得ずにこれを超える行為をした場合でも、許可がないことをもって善意の第三者には対抗できません。要するに、許可を得ていないことを知らなかった善意の第三者に対しては「許可を得ていないのだからその行為は無効だ。」とは言えないことになります。

その他では、所有者不明土地管理人の義務として、善管注意義務と誠実公平義務がうたわれています。誠実公平義務というのは、2人の共有に属している所有者不明土地が管理の対象となっている場合、公平に管理しなさいということです。1人に有利になるような行為はしてはならないということです。

それともう一つ。所有者不明土地管理人が選任された場合、その土地に関する訴えは、所有者不明土地管理人が原告又は被告になります。

例えば、所有者不明土地と境界を接している隣地の所有者が、境界確定の裁判を行うとき、誰を被告にして裁判をするのかという、所有者不明土地管理人が被告になります。

所有者不明土地管理命令が出されたときは、所有者不明土地管理人が登記簿に登記されますので、隣地所有者も誰を相手に裁判していいかが分かるということです。

②所有者不明建物管理命令

所有者不明建物管理命令も基本は土地の場合と同じです。

ただ、命令の効力が及ぶ範囲については、建物とその建物にある動産、それに加えて建物を所有するた

めに必要な敷地に対する権利にも効力が及びます。ですから、借地上の建物に管理命令が出されたときは、建物だけではなくその敷地の借地権にも効力が及ぶということです。

(2) 管理不全土地、建物の管理制度の創設

管理不全土地、建物の管理制度は、所有者不明ではないが管理が不全である土地、建物についての制度です。きちんと管理されていない土地、建物には、全く管理しないでほったらかしのものもあるし、管理はある程度しているものの不十分だというようなものもあります。

こういう管理不全の土地、建物があるとき、その隣地の所有者などが自分の権利とか法律上保護される利益を侵害される恐れがあるとなった場合、この管理命令を申し立てることができます。

例えば、ひな壇に開発されている土地で、隣の土地の擁壁が崩れそうになっているのに、放置されているような場合、あるいは法面に生えている隣の家の木が倒れてきそうな場合などです。万一倒れたら自分の家が壊れてしまう。そんな被害が生じる状況にある場合に管理命令の申立てが可能となります。

その他の部分は、所有者不明土地管理人と同様です。ただ、管理人がその保存行為等を超える行為を裁判所の許可を得ないでやってしまったときに、所有者不明土地管理人の場合は、第三者は、過失の有無を問わず、善意であれば保護されるのですが、この管理不全土地の場合は、善意かつ無過失の第三者でなければ保護されません。

また、所有者不明土地の場合は管理権限が管理人に専属するようになっていましたが、管理不全土地の場合は専属にはなりません。

管理不全建物の管理命令については管理不全土地と基本は一緒ですが、建物の敷地に関する権利に管理命令の効力が及ぶ点が違います。

8. 相隣関係に関する規定の改正

最後に、相隣関係についての改正です。

改正されたのは、隣地使用請求権と継続的供給を受けるための設備の設置権、それと竹木の枝の切除の三つです。

(1) 隣地使用請求権の見直し

現行法上、隣地使用請求権というのは、境界付近で建物の修繕等をするためにお隣の土地を使う必要があって「使わせて下さい。」とお願いしたが、隣の人が「嫌だ。」と拒否したので、裁判でその承諾の意思表示に代わる判決をもらうという流れです。

改正法では、こんな場合でも裁判を起こすことなく隣地使用することができるように、隣地使用請求権から隣地使用権に変更されました。具体的には、境界又はその付近における障壁、建物、その他の工作物の築造、取去又は修繕、境界標の調査又は境界に関する測量、隣地から越境した竹木の枝の切取りを目的とする場合は隣地使用することができることとされました。

しかしながら、隣地に迷惑をかけてはいけませんので、使用される隣地に与える損害は最小限にする方法を取らなければならないということで、何時、どんな目的で、どの場所をどんな形で使うかを事前に通

知しなければなりません。もしそれで隣地所有者が損害を被れば、隣地所有者はその損害に対して償金を請求できるとしています。

(2) 継続的給付を受けるための設備の設置権の新設

二つ目が、継続的給付を受けるための設備を設置する権利を認めました。具体的には、隣地とか他人の土地を通らないと電気・ガス・上下水道等のライフラインが繋がらない場合に対応した規定です。

例えば、隣が引いている下水管に繋げなければ下水を排出できないとか、他人の水道管から支線を引かないと水道を通らないとか、そんな場合に、他人の水道管や下水管などの設備を使わせてもらう、または他人の土地にそういう設備の設置を認めてもらう権利です。

そういう設備を設置するためには他人地に入らないと工事ができないので、他人地に入る権利また他人地を使用する権利も認められました。

また、他人の設備を使うことになれば、その管理費は分担しなければなりません。そういう費用負担は必要になります。

それ以外の必要最小限の立ち入り範囲とか、事前通知とか、償金の支払い義務などについては、隣地使用権と同じです。

(3) 竹木の枝、根の切除に関する規定の見直し

竹木の枝や根の切除の問題については、昔から初歩の民法の問題でよく言われたことです。境界を越えた隣地の枝は勝手に切ってはいけません。しかし、下から超えてきた根は切ってもいい。ですから、枝についてはお隣に「切ってください。」と請求することができますが、自分で切ることは違法です。これが現行法です。

改正法では、現行法を維持しつつ「切ってください。」と請求できるし、また一定の場合には、勝手に切ってもいい。そういう建付けに変わりました。

では、具体的にどう変わったかと言うと、改正法 233 条 2 項は、竹木が共有に属するときは、各共有者はその枝を切り取ることができるとなりました。ですから、竹木が 3 人の共有である場合、その 3 人の誰に請求してもかまいません。「切ってください。」と言う相手は A でもいいし、B でもいいし、C でもいい。そういうことです。

次に、勝手に切っていいのはどういう場合かと言うと、「切ってください。」と言ったのに、いつまでたっても切ってくれない。そういう場合は、勝手に切ってもいいことになりました。

また、隣から木の枝が出てきたが、その木の所有者が誰か分からない、あるいは誰々だと分かっているが、その人が何処に住んでいるかわからない。そういうような場合も切ってもいいことになりました。

三つ目は、急迫の事情があるときです。枝が今にも折れそうで、折れれば自分の家の屋根がつぶれるというような場合は切ってもかまわないこととなりました。

根については改正されていません。越境して出てきた根は切ってもいいということです。

(終わり)