

所有者不明土地問題に関する 民法改正

第2回 共有制度の見直し (令和5年4月1日施行)

1. 共有制度の見直し

共有制度の見直しの契機としての所有者不明土地問題

- ① 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ります。
→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**を来します。
→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**は軽くはありません。
- ② 旧民法制定後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**になることもあります。

③ 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ります。

これら所在等が不明な共有者がいる場合でも共有地を円滑かつ適正に利用できるようにするため、共有制度の見直しが必要となり、今回の改正では、以下の2つが行われました。

《 共有物の利用促進に関する見直し 》

⇒ 共有物の変更・管理に関する規律の見直し

《 共有関係の解消促進 》

⇒ 共有関係を解消しやすくする仕組みの創設

《 共有物の利用促進に関する見直し 》

⇒ 共有物の変更・管理に関する見直し

1. 旧民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(旧民法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ます。
 - 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(旧民法251)。
 - ② 管理に関する事項(使用する共有者の決定など)は、各共有者の持分の過半数で決する(旧民法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(旧民法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)にも適用されます。

2. 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ります。

→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**ではない

○ 旧民法制定後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。

3. 改正の概要⇒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

- ① 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)
- ② 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)
- ③ 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)
- ④ 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)
- ⑤ 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)

1. 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

【 旧民法の課題と見直しによる改正法 】

旧民法 の課題	<p>① 旧民法上は、共有物に軽微な変更を加える場合であっても、変更行為として共有者全員の同意が必要（旧民法251）と扱わざるを得ず、円滑な利用・管理を阻害していました。</p> <p>② 賃借権等の使用収益権の設定は、基本的に持分の過半数で決定できるが、長期間の賃借権等については全員同意が必要と解されており、長期間かどうかの判断基準が明確でなく、実務上、慎重を期して全員同意を求めざるを得ないため、円滑な利用を阻害していました。</p>
------------	---

1. 軽微変更についての規律の整備

改正法	<p>○共有物に変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないもの（軽微変更）については、持分の過半数で決定することができる。（新民法251 I、252 I）</p> <p>*「形状の変更」とは、その外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいう。</p> <p>*軽微変更の例 軽微変更に該当する行為としては、共有私道のアスファルト舗装、植樹伐採、共有建物の大規模修繕、共有土地の分筆と合筆が挙げられます。</p>
-----	---

改正法

*狭義の「管理」行為の具体的内容（全体）

ア. 共有者のうち誰が実際に使用（占有や居住）するかを決める（→管理行為である）

イ. すでに共有者Aが共有物を使用（占有）している場合

→共有者Bが共有物を使用するという決定も管理に該当する（令和3年改正前は変更とする解釈があった）

ウ. 共有者が決定した使用方法を後で変更すること

令和3年改正により管理とすることが明確となった（令和3年改正前は変更とする解釈があった）

エ. 賃貸借契約の締結（概要）

『A・B』の両方に該当しない賃貸借契約を締結すること

A 短期賃貸借の期間を超える

B 借地借家法の適用がある

《改正法における共有物の変更・管理・保存概念の整理》

管理（最広義）の種類		根拠条文	同意要件
変更（軽微以外）		民251条1項	共有者全員
管理（広義）	変更（軽微）	民251条1項 ・252条1項	持分の過半数
	管理（狭義）	民252条1項	
保 存		民252条5項	共有者単独

2. 短期賃借権の設定についての規律の整備

改正法

○ 以下の〔〕内の期間を超えない**短期の賃借権等の設定は、持分の過半数で決定することができる**（新民法252IV）。

(1) 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕

(2) (1)に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕

(3) 建物の賃借権等〔3年〕

(4) 動産の賃借権等〔6か月〕

*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借（借地借家法38 I）については、持分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。

2. 共有物を使用する共有者がいる場合のルール 【 旧民法の課題と見直しによる改正法 】

旧民法 の課題	<p>① 共有物を使用する共有者がいる場合に、その共有者の同意がなくても、持分の過半数で共有物の管理に関する事項を決定できるかは明確でない。→無断で共有物を使用している共有者がいる場合には、他の共有者が共有物を使用することは事実上困難です。</p> <p>② 各共有者はその持分に応じて共有物を使用することができるが（旧民法249）、共有物を使用する共有者は、他の共有者との関係でどのような義務を負うのか明確ではなく、共有者間における無用な紛争を引き起こすおそれがあります。</p>
Ⅰ. 管理に関する事項の決定方法	
改正法	<p>○ 共有物を使用する共有者がいる場合でも、持分の過半数で管理に関する事項を決定することができる（新民法252 I 後段）。 →共有者間の定めがないまま共有物を使用する共有者の同意なく、持分の過半数でそれ以外の共有者に使用させる旨を決定することも当然に可能。</p>

改正法

*配偶者居住権が成立している場合には、他の共有者は、持分の過半数により使用者を決定しても、別途消滅の要件を満たさない限り配偶者居住権は存続し（民法1032Ⅳ、1038Ⅲ参照）、配偶者居住権を消滅させることはできない。

また、共有者間の決定に基づき第三者に短期の賃借権等を設定している場合に、持分の過半数で当該賃貸借契約等の解約を決定したとしても、別途解除等の消滅の要件を満たさない限り賃借権等は存続する。

○ 管理に関する事項の決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響（※）を及ぼすべきときは、その共有者の承諾を得なければならない（新民法252Ⅲ）。

*「特別の影響」とは、対象となる共有物の性質に応じて、決定の変更等をする必要性と、その変更等によって共有物を使用する共有者に生ずる不利益とを比較して、共有物を使用する共有者に受忍すべき程度を超えて不利益を生じさせることをいい、その有無は、具体的事案に応じて判断される。
例：A、B及びCが各3分の1の持分で建物を共有している場合において、過半数の決定に基づいてAが当該建物を住居として使用しているが、Aが他に住居を探すのが容易ではなく、Bが他の建物を利用することも可能であるにもかかわらず、B及びCの賛成によって、Bに当該建物を事務所として使用させる旨を決定するケース

2. 共有物を使用する共有者の義務

改正法

- 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**。ただし、共有者間で無償とするなどの別段の合意がある場合には、その合意に従う。(新民法249Ⅱ)
- 共有者は、**善良な管理者の注意**をもって、共有物の使用をしなければならない。(新民法249Ⅲ)

3. 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理 【 旧民法の課題と見直しによる改正法 】

旧民法 の課題	<p>○ 社会経済活動の広域化、国際化等の社会経済情勢の変化に伴い、共有者が共有物から遠く離れて居住・活動していることや共有者間の人的関係が希薄化することが増加しています。</p> <p>→ 共有物の管理に関心を持たず、連絡をとっても明確な返答をしない共有者がいる場合には、共有物の管理が困難になります。</p>
改正法	<p>○ 賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、その共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ②）。</p> <p>※ 変更行為や賛否を明らかにしない共有者が共有持分を失うことになる行為（抵当権の設定等）には、利用不可。</p> <p>※ 賛否を明らかにしない共有者の持分が、他の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が賛否を明らかにしない場合であっても、利用可能。</p> <p>※ 賛否を明らかにしない共有者に加えて所在等不明共有者がいるときは、この手続と併せて別の手続もとることで、それ以外の共有者の決定で管理をすることが可能</p>

改正法

○手続きの流れ

- ・ 裁判所が対象共有者に対して賛否明示期間内に賛否を明らかにすべき旨を通知
- ・ 賛否を明らかにした共有者がいる場合には、裁判所は、その共有者については認容決定ができない（後の共有者間の決定においてその共有者を排除することができない）

4. 所在不明共有者がいる場合の変更・管理

【 旧民法の課題と見直しによる改正法 】

旧民法 の課題	<p>○所在等不明共有者（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいる場合には、その所在等不明共有者の同意を得ることができず、共有物に変更を加えることについて、共有者全員の同意を得ることができない。</p> <p>○管理に関する事項についても、所在等不明共有者以外の共有者の持分が過半数に及ばないケースなどでは、決定ができない。</p>
改正法	<p>所在等不明共有者がいる場合には、裁判所の決定を得て、</p> <p>① 所在等不明共有者以外の共有者全員の同意により、共有物に変更を加えることができる（新民法251Ⅱ）。</p> <p>② 所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数により、管理に関する事項を決定することができる（新民法252Ⅱ①）。</p> <p>※ 所在等不明共有者が共有持分を失うことになる行為（抵当権の設定等）には、利用不可。</p> <p>※ 所在等不明共有者の持分が、所在等不明共有者以外の共有者の持分を超えている場合や、複数の共有者が所在等不明の場合であっても、利用可能。</p>

5. 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分

【 旧民法の課題と見直しによる改正法 】

1. 共有物の管理者	
旧民法 の課題	<ul style="list-style-type: none">○共有物に管理者を選任し、管理を委ねることができれば、共有物の円滑な管理の観点から有用になります。○旧民法には管理者に関する明文規定がなく、選任の要件や権限の内容が判然としません。
改正法	<ul style="list-style-type: none">① 選任・解任は、共有物の管理のルールに従い、共有者の持分の過半数で決定。共有者以外を管理者とすることも可能。② 管理者は、管理に関する行為（軽微変更を含む）をすることができる。軽微でない変更を加えるには、共有者全員の同意を得なければならない。<ul style="list-style-type: none">※ 所在等不明共有者がいる場合には、管理者の申立てにより裁判所の決定を得た上で、所在等不明共有者以外の共有者の同意を得て、変更を加えることが可能③ 管理者は、共有者が共有物の管理に関する事項を決定した場合には、これに従ってその職務を行わなければならない。<ul style="list-style-type: none">※ 違反すると共有者に対して効力を生じないが、善意（決定に反することを知らない）の第三者には無効を対抗することができない。

2. 共有の規定と遺産共有持分

旧民法 の課題	○共有に関する規定は、持分の割合に応じたルールを定めているが、相続により発生した遺産共有では、 ①法定相続分・指定相続分と、 ②具体的相続分 のいずれが基準となるのか不明確
改正法	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（新民法898Ⅱ） （例）遺産として土地があり、A、B、Cが相続人（法定相続分各3分の1）であるケースでは、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・Bの同意により決定することが可能

《 共有関係の解消促進 》

【 裁判による共有物分割 】

旧民法 の課題	旧民法では、裁判による共有物分割の方法として現物分割と競売分割（換価分割）が定められており、代償分割（賠償分割）は判例により許容されているにすぎませんでした。
改正法	新民法では、裁判による共有物分割の方法として、代償分割（賠償分割）が可能であることを明記するとともに、 (1)現物分割・代償分割（賠償分割）のいずれもできない場合、又は (2)分割によって共有物の価額を著しく減少させるおそれがある場合（現物分割によって共有物の価額を著しく減少させるおそれがあり、代償分割(賠償分割)もできない場合）に、競売分割(換価分割)を行うこととし、分割の検討順序を明確にしました。（新民258条2項、3項） 裁判所は、共有物の分割の裁判において、当事者に対して、金銭の支払、物の引渡し、登記義務の履行その他の給付を命ずることができることも 明文化されました。（新民258条4項）

*現物分割：共有物を共有持分割合に応じて物理的に分ける方法

*競売分割：共有物を競売により第三者に売却し、売却代金を共有持分割合に応じて共有者で分ける方法

*賠償分割：共有物を共有者の一人（又は複数）の所有にし、共有物を取得した者が他の共有者に代償金を支払う方法

【 所在等不明共有者の不動産の持分の取得 】

旧民法 の課題	旧民法では、共有者の中に所在等不明共有者がいる場合、共有物分割訴訟等の裁判手続を行えない場合もあり、共有を解消することが非常に困難でした。
改正法	<p>○共有者は、裁判所の決定を得て、所在等不明共有者（氏名等不特定を含む）の不動産の持分を取得することができる（新民法262の2）。</p> <ul style="list-style-type: none">・所在等不明共有者は、持分を取得した共有者に対する時価相当額請求権を取得（実際には、供託金から支払を受ける。差額がある場合は、別途訴訟を提起するなどして請求可能）・遺産共有のケースでは、相続開始から10年を経過しなければ、利用不可（新民法262の2Ⅲ） <p>*所在不明者の意味 申立人において、登記簿のほかに、住民票等の調査など必要な調査をし、裁判所において、その所在等が不明であると認められることが必要</p> <p>*申立人以外の共有者の扱い 申立人以外の共有者を当事者とする必要はない。他方で、希望する共有者は、所定の期間内であれば、別途持分取得の裁判を申し立てることが可能。申立人が複数のケースでは、各申立人が、その持分割合に応じて、所在等不明共有者の持分を按分して取得</p>

【 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡 】

旧民法 の課題	<ul style="list-style-type: none">○不動産の共有持分を売却して得る代金よりも、不動産全体を売却し、持分に応じて受け取る代金の方が高額になりやすいが、所在等不明共有者（必要な調査を尽くしても氏名等や所在が不明な共有者）がいると、不動産全体を売却することは不可能○共有物分割や持分取得制度により、所在等不明共有者の持分を他の共有者に移転し、共有物全体を売却することができるが、売却した上で代金を按分することを予定しているのに、共有者に持分を一旦移転するのは迂遠であり、手間や費用を要する。
改正法	<ul style="list-style-type: none">○裁判所の決定によって、申立てをした共有者に、所在等不明共有者の不動産の持分を譲渡する権限を付与する制度を創設(新民法262の3)○譲渡権限は、所在等不明共有者以外の共有者全員が持分の全部を譲渡することを停止条件とするものであり、不動産全体を特定の第三者に譲渡するケースでのみ行使可能（一部の共有者が持分の譲渡を拒む場合には、条件が成就せず、譲渡をすることができない）○所在等不明共有者の持分は、直接、譲渡の相手方に移転（申立てをした共有者がいったん取得するものではない）

改正法

- ※所在等不明共有者は、譲渡権限を行使した共有者に対する**不動産の時価相当額のうち持分に応じた額の支払請求権**を取得（実際には供託金から支払を受ける。実際の時価に応じた額が供託金より高額である場合には、別途訴訟を提起するなどして請求可能）
- ※**遺産共有**のケースでは、**相続開始から10年を経過**しなければ、利用不可（新民法262の3Ⅱ）
- ※不動産の譲渡には、裁判を得た上で、別途、裁判外での売買契約等の譲渡行為が必要。譲渡行為は、裁判の効力発生時（即時抗告期間の経過などにより裁判が確定した時）から原則2か月以内（裁判所が伸長することは可能）にしなければならない。

- * 「民法の改正（所有者不明土地関係）の主な改正項目について」（法務省）参照
- * 「民法等の一部を改正する法律」（法務省）参照