

民法・不動産登記法等 改正概要の解説〈前編〉

喫緊の課題となっている所有者不明土地問題の解決のため、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化を目指した民法、不動産登記法の改正と相続土地国庫帰属制度が本年4月以降、順次施行されます。

そこで、本号と次号の2回にわたり、当会の法制委員会委員が改正概要等について解説します。

本号では、民法の相隣関係、共有、財産管理制度（本年4月1日施行）の改正概要を、次号で民法の遺産分割に関する規律の見直し、不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属法についてお届けします。

LIBRA編集会議 富田 寛之、保高 睦美

CONTENTS

総論：令和3年改正民法・不動産登記法等及び相続土地国庫帰属法について	2頁
各論1：相隣関係の改正について	3頁
各論2：新しい管理制度の創設	6頁
各論3：共有に関する規定の見直し	9頁

【凡例】

令和3年改正民法については、改正後の民法を「改正民法」、改正前の民法を「改正前民法」と表示し、改正対象となっていない条文は「民法」と表示した。

総論

令和3年改正民法・不動産登記法等及び相続土地国庫帰属法について

法制委員会委員長 廣畑 牧人（55期）

第1 はじめに

2021年（令和3年）4月、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号 以下「令和3年改正民法等」という）及び「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 以下「相続土地国庫帰属法」という）が成立し、同月28日公布された。これらの法律は、2023年（令和5年）4月1日より順次施行される。

第2 令和3年改正民法等及び相続土地国庫帰属法制定に至る経緯

いわゆる所有者不明土地問題*1の解決が政府全体で取り組むべき課題として法整備等の対策が講じられるなか、所有者不明土地の発生予防と既に発生してしまった所有者不明土地の利用円滑化を図るため、民事基本法制の見直しが求められ（村松秀樹＝大谷太編著「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」金融財政事情研究会 2～3頁）、

平成31年2月、法制審議会に対する諮問がなされた（平成31年諮問第107号）。

これをうけて法制審議会は民法・不動産登記法部会を設置して調査審議を行い、令和3年2月、「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱」を決定し、法務大臣に答申され、同年3月に法案が国会提出された。

その後、法案は衆参両院を経て可決成立し、同年4月28日公布された（なお、衆議院法務委員会、参議院法務委員会のそれぞれにおいて附帯決議がされている）。

第3 令和3年改正民法等及び相続土地国庫帰属法の概要

1 令和3年改正民法等について

上記のように、所有者不明土地問題に関する民事基本法制における対策として、その発生防止と、既に発生してしまった所有者不明土地の利用円滑化の観点による整理がされているところ、民法について、①相隣関係の規律見直し②財産管理制度の見直し③

共有制度の見直し及び④遺産分割に関する規律等の見直しがされ、主に利用円滑化の観点による規律の見直しがされている。また、不動産登記法について①相続登記申請の義務化②住所の変更登記申請の義務化やそれらの環境整備等の方策が導入され、所有者不明土地発生予防の観点からの規律整備が図られた。そのほか、非訟事件手続法や家事事件手続法等関連法令についても上記に伴う規律の整備がされている。

2 相続土地国庫帰属法について

相続等による望まぬ土地の取得と管理等の放置が所有者不明土地発生の一因であることが指摘され、その対応策として、当初、土地所有権放棄の可否として検討がされてきたところ、最終的に、一定の要件を満たした土地につき、法務大臣の承認を受けて国庫への帰属を認める制度を設けることとなり、同制度を新法として制定したものである。

3 これら改正法及び新法の制定と施行により、所有者不明土地問題の発生防止や利用の円滑化が図られることが期待される。

*1：ここでいう「所有者不明土地」とは、「不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地」と説明されている（前掲「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」2頁）。相続土地国庫帰属法1条にいう「所有者不明土地（相当な努力を払ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない土地をいう）」とは定義が異なる（中込一洋「実務解説改正物権法」弘文堂363頁）。

各論 1

相隣関係の改正について

法制委員会副委員長 横山 宗祐 (57 期)

令和3年改正民法において、相隣関係につき①隣地使用权、②継続的給付を受けるための設備設置権・設備使用权、③越境した竹木の枝の切取りに関する既定の見直しが行われた。

第1 隣地使用权に関する改正

1 改正理由について

改正前民法下においては、①民法209条1項本文

に挙げられていない工事等を行う際に、隣地を使用できるかどうか不明であること、②「隣地の使用を請求することができる」の具体的内容が不明確であり、隣地所有者等が所在不明等の場合に対応が困難となること、③「隣人」の範囲が不明確であることなどが、指摘されていた。そこで、隣地の使用についての要件・効果を明確にすべく、今回の改正が行われた。

2 要件について

(1) 隣地使用者

改正民法209条1項では、隣地使用の主体について、「土地の所有者」と規定している。また、地上権者（民法267条）については、相隣関係の規定が準用される旨の規定がある。

これら隣地使用の主体についての規定は改正前民法209条1項でも同様の規定となっていること等から、改正前民法の規律が踏襲されるものと考えられている。

(2) 隣地使用の目的

改正前民法では、「境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕」が隣地使用の目的として挙がっている。土地の円滑な利用・管理という観点からは、障壁や建物だけでなく工作物を設置する場合や、設置された建物等を撤去する場合にも隣地使用を認めることが合理的と考え、これらも条文上明記されることとなった（改正民法209条1項1号）。

また、土地の売却や土地上に建物を建築する際に、当該土地の境界（所有権の境界）や面積を明らかにすることは、不動産に関する社会経済活動を支えるものとして重要であるため、境界標の調査等も隣地使用の目的として新たに加えられた（改正民法209条1項2号）。

さらに、改正民法により、一定の要件のもと、隣地の枝が越境している場合、越境された隣地所有者は当該枝を自ら切除することが可能となった（改正民法233条3項）ことから、これに対応する規定も設けられた（改正民法209条1項3号）。

(3) 隣地の使用態様

改正前民法においては、隣地の使用態様について特段の定めは設けられていなかったが、改正民法において、使用の日時・場所・方法は、隣地所有者等のために損害が最も少ないものを選択する必要がある旨、規定された（改正民法209条2項）。

なお、住家については、その居住者の承諾がなければ立ち入ることができない点については、改正前民法と同様である（民法209条1項ただし書）。

(4) 通知

隣地所有者・隣地使用者が土地所有者による隣地使用权の行使を受け入れる準備の機会を確保するため、土地所有者が隣地使用权に基づき隣地を使用する場合には、原則、隣地の所有者等に対して事前に告知をする必要がある（改正民法209条3項本文）。

ただし、隣地所有者の所在が不明であるなど「あらかじめ通知することが困難」なときには、使用を開始した後、遅滞なく、通知すれば足りる（改正民法209条3項ただし書）。

3 効果について

隣地使用权が認められると、土地の所有者は隣地を使用することができる一方、隣地所有者は隣地を使用させる義務を負うこととなる。隣地使用权を行使したことにより、隣地所有者・隣地使用者が損害を被った場合には、土地所有者に対し償金を請求することが可能である（改正民法209条4項）。

第2 継続的給付を受けるための 設備設置権・設備使用权

1 改正理由について

改正前民法制定時は、ライフラインの技術が未発達な時代だったため、各種ライフラインの設置における他の土地への導線・導管の設備設置等に関する十分な規定が置かれていない。そこで、これまでの解釈を踏まえつつ、ライフラインのための導管等の設置・接続についての要件・効果を規定すべく、今回の改正が行われた。

2 要件について

(1) 継続的給付

設備設置権、設備使用权は、「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」（改正民法213条の2第1項）を受けることを可能とするものである。そこで、「その他これらに類する継続的給付」として、電話・インターネット等の電気通信も含まれると解されているが、この継続的給付の具体的内容については、技術の進歩によって変化していくものと解されている。

(2) 設置等の必要性

設備設置権、設備使用权は、「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」継続的給付を受けることができない場合に認められる（改正民法213条の2第1項）。継続的給付を受けるために隣接していない土地を使用しなければならないケースもあるため、「隣地」ではなく「他の土地」と規定している。

(3) 設置等の場所・方法

設備の設置等は、他の土地等の所有権を制限するものであることから、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地等のために損害が最も少ないものを選ぶ必要がある（改正民法213条の2第2項）。

(4) 通知

設備設置権・設備使用権に基づき設備を設置・使用する場合には、他の土地等の所有者・使用者が別の方法によることの検討・提案、及び受け入れ準備の機会等を確保するため、「あらかじめ、その目的、場所及び方法」を他の土地の所有者等に通知しなければならない（改正民法213条の2第3項）。なお、隣地の使用の場合（改正民法209条3項ただし書）と異なり、事後の通知によることは許容されていないことに注意が必要である。

3 効果について

設備設置権・設備使用権が認められると、土地の所有者はライフラインの継続的給付を受けるために、他の土地に設備を設置し、他人が所有する設備を使用することができる一方、他の土地等の所有者・使用者は土地所有者に設備を設置・使用させる義務を負うこととなる（改正民法213条の2）。設備設置権・設備使用権を行使したことにより、他の土地等の所有者・使用者が損害を被った場合には、土地所有者に対し償金を請求することが可能である（改正民法213条の2第4項後段、同5項、同6項）。また、設備を使用する者は、利益を受ける割合に応じて、設置・改築・修繕・維持に要する費用を負担することとなる（同7項）。

第3 越境した竹木の枝の切り取り

1 改正理由について

改正前民法下においては、竹木の所有者が越境している枝を切除しない場合、債務名義を得て強制執行を申し立てる必要があるが、この手続きには相応の時間と労力を要する。さらに、竹木の所有者が所在等不明である場合、また竹木が共有である場合等においては、手続きがより煩雑であること等が指摘されていた。そこで、越境した竹木の枝の切除についての要件・効果を明確にすべく、今回の改正が行われた。

2 枝を切除させる権利

本改正においても、土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に対し、その枝を切除させることができる（改正民法233条1項）とし、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるとの原則は維持されている。

3 土地所有者による枝の切り取りが認められる場合

竹木の所有者による切除が期待できない場合として、以下の3つのいずれかに該当するときには、土地所有者は越境した枝を自ら切り取ることができるとの改正がなされた（改正民法233条3項各号）。

- ① 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき（同項1号）
- ② 竹木の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないとき（同項2号）
- ③ 急迫の事情があるとき（同項3号）

4 竹木が共有に属する場合

改正民法では、竹木の枝の越境状態を円滑に解消できるよう、竹木が共有に属する場合、各共有者が越境した枝を切り取ることができることとなった（改正民法233条2項）。これにより、土地所有者は、越境している竹木の枝が共有である場合、共有者1名から承諾や委託を得て、この共有者に代わって枝を切り取ることが可能となった。

なお、土地の所有者が越境した竹木の枝を竹木共有者への催告のうえ、自ら切り取る場合（改正民法233条3項1号）、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要があると解される。もっとも、一部の共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができないときには、その者との関係においては同項2号が適用され、催告は不要となる。よって、土地所有者は、竹木の共有者に不特定または所在不明者がいる場合には、それらの者以外の共有者全員に対し、越境した枝を切除するよう催告し、当該共有者が相当期間内に切除をしないときには、自ら枝を切り取ることができることとなった。

新しい管理制度の創設

法制委員会副委員長 横山 宗祐 (57 期)

令和3年改正民法において、個々の不動産に着目した①所有者不明土地・建物管理制度、②管理不全土地・建物管理制度が新設された。

所有者不明土地・建物管理命令、管理不全土地・建物管理命令の具体的な手続きについては、非訟事件手続法に特則があるため、管轄裁判所や公告・告知期間等については、非訟事件手続法の各規定を確認する必要がある(改正非訟90条,同91条等)。なお、所有者不明土地・建物管理命令と異なり、管理不全土地・建物管理命令を発令するに際し、原則、管理命令の対象となるべき不動産の所有者から陳述を聴く手続きを経る必要があることに注意が必要である(改正非訟91条3項1号,同10項)。

第1 所有者不明土地・建物管理制度

1 改正理由について

改正前民法下においては、所有者不明土地や所有者不明建物を管理するためには、不在者財産管理制度(民法25条1項)、相続財産管理制度(改正前民法952条1項)、清算会社・法人の清算制度(会社法478条2項等)が利用されてきた。しかしながら、これらの制度は「人」単位の管理制度であるため、問題となっている土地・建物だけでなく、不在者等の他の財産や相続財産全般を管理することとなる。結果、調査・管理の対象が広くなり、必要な予納金が高額となること等が、指摘されていた。また、所有者をまったく特定できない場合には、そもそもこれらの制度を利用することができないという問題点もあった。

そこで、個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度が新設された。

2 要件について

所有者不明土地・建物管理命令の要件は、①所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地、ないし建物(土地・建物が共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、また

はその所在を知ることができない土地、ないし建物の共有持分)であること、②発令の必要があると認められることが必要となる(改正民法264条の2第1項,同264条の8第1項)。

①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とは、必要な調査を尽くしても、所有者の特定等ができないことを指すと解されている。たとえば、自然人が登記名義人の土地について、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその自然人の所在が明らかでないケースや、その自然人が死亡しているがその相続人の存否が不明であるケースなどが「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」場合にあたり得ると解されている。

また、②発令の必要性が認められるときとは、土地や建物の管理状況等に照らし、所有者不明土地・建物管理人による管理を命じることが必要かつ相当であるときと解されている。この点、当該土地・建物について、既に不在者財産管理人や相続財産管理人等が管理しているときには、所有者不明土地・建物管理命令を発令する必要は基本的にはないものと考えられている。

なお、申立権者は発令の対象となっている土地・建物(後述の価値転化物を含む)の管理について利害関係を有する者である(改正民法264条の2第1項,同264条の8第1項)。

3 効力

所有者不明土地・建物管理命令が発令されると、所有者不明土地・建物管理人が選任される(改正民法264条の2第4項,同264条の8第4項)。

所有者不明土地・建物管理命令の効力は、当該土地ないし建物(当該建物等を所有するための建物の敷地に関する権利(所有権を除く))、及び対象土地・建物にある動産(土地所有者等が所有するものに限る)に及ぶ(改正民法264条の2第2項,同264条の8第2項)。また、所有者不明土地・建物管理命令が発せられた後に当該命令が取り消された場合にお

いて、当該管理命令の対象とされた土地・建物等が管理人の管理処分によって金銭等の財産に転化した場合、当該価値転化物も管理命令の発令対象とされている（改正民法264条の2第3項、同264条の8第3項）。

また、所有者不明土地・建物管理人は、保存行為、及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・管理行為については、裁判所の許可を得ないでも行うことができる。これらを超える行為（たとえば、当該不動産の売却）を行う際には、裁判所の許可を得なければならないとされている（改正民法264条の3第2項本文、同264条の8第5項）。なお、管理人が裁判所の許可を得るべきであるにもかかわらず、許可を得ずに行った行為については、土地・建物所有者に対し効力を有しないと解されている。ただし、取引安全の見地から、この裁判所の許可がないことについて善意の第三者には対抗できない（改正民法264条の3第2項ただし書、同264条の8第5項）。なお、所有者不明土地・建物管理人が管理対象とされている土地・建物等を売却した場合、管理人による管理の必要性が実際にはなくなるケースもある。そこで、改正民法では、売却等によって生じた金銭等の価値転化物を供託できるとし、供託がなされた場合にはその旨の公告がなされることとなる（改正非訟90条8項）。

また、所有者不明土地・建物の管理処分権は管理人に専属し（改正民法264条の3第1項、同264条の8第5項）、当該土地・建物に関する訴訟については管理人を原告・被告とすることとされている（改正民法264条の4、同264条の8第5項）。

なお、所有者不明土地・建物管理人は、所有者不明土地・建物等の所有者（その共有持分を有する者を含む）のために、善管注意義務を負う（改正民法264条の5第1項、同264条の8第5項）。そして、数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地・建物管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地・建物管理人は、当該不動産の共有持分を有する者全員のために、誠実公平義務を負う（改正民法264条の5第2項、同264条の8第5項）。

4 管理人の解任・辞任、費用・報酬

所有者不明土地・建物管理人が、任務に違反して管理命令の対象となっている土地・建物等に著しい

損害を与える等、重要な事由があるときは、利害関係人の請求により、裁判所は、所有者不明土地・建物管理人を解任することができる（改正民法264条の6第1項、同264条の8第5項）。また、所有者不明土地・建物管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる（改正民法264条の6第2項、同264条の8第5項）。

そして、所有者不明土地・建物管理人は、所有者不明土地等から、裁判所が定める額の費用の前払い及び報酬を受けることができる（改正民法264条の7第1項、同264条の8第5項）。また、所有者不明土地・建物等の管理に必要な費用や管理人の報酬は、所有者不明土地・建物の所有者（共有者）の負担とされている（改正民法264条の7第2項、同264条の8第5項）。

第2 管理不全土地・建物管理制度

1 改正理由について

改正前民法下においては、所有者によって適切な管理がされず、荒廃・老朽化等して管理不全状態となっている土地や建物が存するとき、近隣の土地所有者等は、管理不全状態にある土地・建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除・予防請求を提起したり、不法行為責任を追及したりする等して、対応してきた。しかしながら、管理不全状態の土地・建物を所有者に代わって管理する制度が存在しないため、管理不全状態にある土地・建物について継続的な管理を行うことができないという問題点があった。

そこで、管理不全土地・建物管理人を通じて土地・建物の継続的な管理を図ることや、土地・建物の実際の状態を踏まえた適切な管理措置を講ずることを可能とするため、管理不全土地・建物管理制度が新設された。

2 要件について

管理不全土地・建物管理命令の要件は、①所有者による土地、ないし建物の管理が不適當であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがあること、②発令の必要があると認められること、が必要となる（改正民法264条の9第1項、同264条の14第1項）。所有者による管理が不適切であることは、所有者による管

理が全くなされていない場合に限定されるものではなく、管理はされているもののそれが適切ではない場合も含まれると解されている。

なお、発令の必要性が認められるのは管理不全土地・建物管理人による管理を命じることが必要かつ相当であるときと解されている。また、申立権者は発令の対象となっている土地・建物の管理について利害関係を有する者である（改正民法264条の9第1項、同264条の14第1項）。

3 効力

管理不全土地・建物管理命令が発令されると、管理不全土地・建物管理人が選任される（改正民法264条の9第3項、同264条の14第3項）。管理不全土地・建物管理命令の効力は、当該土地ないし建物（当該建物等を所有するための建物の敷地に関する権利（所有権を除く））、及び対象土地・建物にある動産（土地所有者等が所有するものに限る）に及ぶ（改正民法264条の9第2項、同264条の14第2項）。

また、管理不全土地・建物管理人は、保存行為、及び所有者不明土地等の性質を変えない範囲内の利用・管理行為については、裁判所の許可を得ないでも行うことができる。これらを超える行為（たとえば、当該不動産の売却）を行う際には、裁判所の許可を得なければならないとされている（改正民法264条の10第2項本文、同264条の14第4項）。なお、管理人が裁判所の許可を得るべきであるにもかかわらず、許可を得ずに行った行為については、土地・建物所有者に対し効力を有しないと解されている。この裁判所の許可がないことについて善意・無過失の第三者には対抗できない（改正民法264条の10第2項ただし書、同264条の14第4項）。この点、所有者不明土地・建物管理命令の場面と異なり無過失まで求められている理由としては、管理不全土地・建物管理命令は、所有者不明土地・建物管理命令とは異なり、土地・建物の所有者の所在等が判明しているケースであっても発令されるものであることから、所有者の利益に配慮して、第三者保護要件として、善意のみだけでなく無過失まで要求される等が指摘されている。

さらに、管理不全土地・建物管理命令の対象となっている土地・建物を処分する場合、その所有者の同意を得る必要がある（改正民法264条の10第3項、同264条の14第4項）。この点についても、所有者不

明土地・建物管理命令の場面と異なるが、その理由としては、管理不全土地・建物管理命令は、所有者不明土地・建物管理命令とは異なり、土地・建物の所有者の所在等が判明しているケースであっても発令されるものであることから、所有者の意思を尊重する趣旨による等の説明がなされている。

なお、管理不全土地・建物管理人が管理対象とされている土地・建物等を売却した場合、管理人による管理の必要性が実際にはなくなるケースもある。そこで、改正法では、売却等によって生じた金銭等の価値転化物を供託できるとし、供託がなされた場合にはその旨の公告がなされることとなる（改正非訟91条5項）。

また、管理不全土地・建物の管理处分権は管理人に専属しない（改正民法264条の10第1項、同264条の14第4項）。この点、管理不全土地・建物管理命令において、土地・建物の管理处分権が管理人に専属しない理由としては、管理人による不動産の管理と、所有者による不動産の管理とは必ずしも相反するものではないため、管理人に土地・建物の権限を専属させることは、不動産所有者への過剰な制約となる可能性があること等が理由として挙げられている。そして、当該土地・建物に関する訴訟については、管理人を原告・被告とすることは予定されていない。そのため、管理不全土地・建物管理命令が発令された後であっても、管理不全土地・建物の所有者が、自ら訴えを提起し、または訴え提起に対して応訴することになる。

また、管理不全土地・建物管理人は、管理不全土地・建物等の所有者のために、善管注意義務を負う（改正民法264条の11第1項、同264条の14第4項）。そして、管理不全土地・建物が数人の共有に属する場合には、管理不全土地・建物管理人は、当該不動産の共有持分を有する者全員のために、誠実公平義務を負う（改正民法264条の11第2項、同264条の14第4項）。

4 管理人の解任・辞任、費用・報酬

管理不全土地・建物管理命令において、管理人の解任・辞任、及び費用・報酬等については、所有者不明土地・建物管理命令と同様の規定が設けられている（改正民法264条の12第1項、2項、同264条の13第1項、2項、同264条の14第4項）。

各論 3

共有に関する規定の見直し

法制委員会副委員長 稲村 晃伸 (60 期)

第1 はじめに

所有者不明土地が発生する原因の一つに、相続が何世代にもわたり発生する数次相続がある。数次相続が生じたにもかかわらず、土地の登記名義が変更されていないと、登記簿上の名義とは異なり、実際には数十人の相続人が遺産共有持分を有しているという事態が生じ、登記名義の記載から真の所有者を認識することができないからである。このような「メガ共有*1」状態は、共有者による共有物の管理や処分を困難にすることは言うまでもない。そこで、改正民法は、主に所有者不明土地の利用の円滑化の観点から、共有者が所在不明である場合等を念頭に所有者不明土地に対する直接的な対策を新設するとともに、不明共有者の有無にかかわらず共有一般のルールも見直し、その合理化を図った。

以下では、改正民法の共有に関するルールを、共有物の管理・使用に関するルールの見直しと共有関係の解消に関するルールの見直しに分けて概観する。

第2 共有物の使用・管理等に関するルールの見直し

1 共有物の変更・管理に関する規律の明確化

改正前民法では、共有物に変更を加えるには、共有

者全員の同意が必要となるが、共有物の変更にはその形状または効用の著しい変更を伴わないもの（例えば砂利道をアスファルト舗装する行為等）もあるのに、一律に一部でも反対があれば変更できないとなると、共有物の円滑な利用等を妨げることになる。そこで、改正民法は、このような軽微変更について持分の過半数で決する「管理に関する事項」として扱うこととした（改正民法251条1項、同252条1項）。改正前民法と改正民法の適用関係を比較すると下記の表ようになる。

また、改正前民法では、共有物に賃借権等の使用収益権を設定することは「管理」に当たるが、長期間にわたる使用収益権の設定は共有者全員の同意を要すると解されていた。そこで改正民法では、規定の適用関係を明確化するため、602条各号が定める期間を超えない賃借権等の設定は持分の価額の過半数の決定でできる旨を明らかにした（改正民法252条4項）。

2 共有物の使用に関する規律の明確化

共有者の一部が共有物を使用している場合、共有物を使用する共有者が他の共有者に使用の対価を支払う旨の規定は改正前民法にはなかった。そこで、改正民法は、共有物を使用する共有者は他の共有者に対し、別段の合意がない限り、自己の持分を超える使用の対価を償還する旨の規定を新設した（改正民法249条2項）。

改正前民法			改正民法		
管理の種類	根拠条文	同意要件	管理の種類	根拠条文	同意要件
変更	251条	共有者全員	変更 (軽微変更を除く)	251条1項	共有者全員
			軽微変更	251条1項, 252条1項	持分価額の 過半数
管理	252条本文	持分価額の 過半数	管理	252条1項	
保存	252条ただし書	共有者単独	保存	252条5項	共有者単独

*1：この用語は、法制審議会民法・不動産登記法部会に幹事として参加した糞毛良和会員の第1回会議における発言以来、同部会で用いられるようになった。

また、共有者が共有物を使用する際に他の共有者に対して負っている注意義務の程度についても改正前民法には規定がなく争いがあったが、他の共有者の持分との関係では「他人の物」を管理していることから、改正民法は、共有物を使用する共有者は他の共有者に対して善良な管理者の注意をもって共有物を使用しなければならないと定めた（改正民法249条3項）。

3 共有物を使用する共有者がいる場合の管理に関する事項の決定等

どの共有者が共有物を使用するかや共有物の使用方法についての定めをすることは共有物の管理に関する事項だが、改正前民法では、共有物を使用する共有者がいる場合、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らかではなかった。他方で、共有者の持分の過半数の決定を得て特定の共有者が共有物を使用している場合に、その決定を変更するために共有者全員の同意を得なければならないとするのは、共有物の利用を硬直化することになる。そこで、改正民法では、共有物を使用する共有者がいる場合であっても、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とした（改正民法252条1項後段）。

また、共有者間の持分の過半数で決定された共有物の利用方法の定めを、その定めに従って使用している共有者の同意を得ることなく、改正前民法251条1項後段の規定に従って変更することは、その共有者にとって大きな不利益となる。そこで、改正民法は、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、その決定を変更する等の決定をすることについて、その共有者の承諾を得なければならないと定めた（改正民法252条3項）。ここで、「特別の影響」とは、対象となる共有物の性質に照らし、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じ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うと解される。

4 所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更・管理

共有者の一部が不特定又は所在不明である場合（これを「所在等不明共有者」という）、共有者全員の同意を得ることもできないし、共有者の持分の過半数に

よる決定をすることができないことも生じる。所在不明の共有者につき不在者財産管理人を選任し、その同意を得て代替する方法もあるが、管理人の選任を求める共有者が管理人の報酬を事実上負担しなければならないケースがあるほか、共有者が不特定の場合には管理人を選任することができない。そこで、改正民法は、共有者の一部が所在等不明共有者である場合、裁判を得て、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（軽微変更を除く）を加え、又は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（軽微変更を含む）を決することが可能であるとした（改正民法251条2項、同252条2項1号）。

ここで、「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」とは、①共有者が他の共有者を知ることができないとき（氏名や名称などが不明の場合）、または②共有者が他の共有者の所在を知ることができないとき（他の共有者が自然人であるときは、その住所・居所を知ることができない場合、法人であるときは、事務所の所在地を知ることができず、かつ、代表者の氏名又は所在を知ることができない場合）をいう。そして、要件の充足が認められるためには、問題の共有物が不動産の場合には、不動産登記簿の調査が必要であるだけでなく、住民票や商業登記簿等の公的記録の調査も必要となる（なお、同様の文言は、所在等不明共有者に関する規定である改正民法251条2項、同252条の2第2項、同262条の2、同262条の3に見られる）。

所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判は、所在等不明共有者を特定の行為に関する意思決定から除外するものにすぎない。したがって、実際に共有物に変更を加えるには、別途、所在等不明共有者以外の共有者全員の同意を得る必要があり、管理に関する事項については、別途、所在等不明共有者以外の共有者の持分の過半数により決定をする必要がある。

この裁判の手続は非訟事件手続であり、令和3年改正により非訟事件手続法も改正されている。具体的には、改正非訟事件手続法85条において、共有物等の所在地を管轄する地方裁判所が管轄裁判所であること、決定するには公告の実施や1か月以上の異議届出期間の経過が必要であること等が定められている。

5 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の共有物の管理

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る旨を催告しても、その期間内に賛否を明らかにしない共有者がいる場合には、裁判により、賛否を明らかにしない共有者以外の共有者の持分の過半数で管理に関する事項を決することができる（改正民法252条2項2号）。「社会経済活動の広域化、国際化などの社会情勢の変化」により、「共有者間の人的関係が希薄*2」になっていることを踏まえての規定である。

賛否不明共有者以外の共有者が裁判により決定できる行為は、賛否を明らかにする機会が保障され、裁判において具体的に特定されたものと解される。

改正非訟事件手続法85条が、共有地の所在地を管轄する地方裁判所が管轄裁判所であること、裁判をするには通知の実施や1か月以上の賛否を明らかにするための期間の経過が必要であること等の手続を定める。

6 共有物の管理者

共有物の円滑な管理を実現するため、共有物の管理者に関する規定が新設された。すなわち、共有者の持分の過半数の決定により共有物の管理者の選任・解任をすることができる。また、共有物の管理者は、管理行為をすることができるが、変更（軽微変更を除く）を加えるには、共有者全員の同意を要する（改正民法252条1項、同252条の2第1項、2項）。

共有者は、共有物の管理者を選任した場合でも、共有物の管理に関する事項を決定できるが、その場合、共有物の管理者は、共有者の決定に従って職務を行わなければならない（改正民法252条の2第3項）。管理に関する事項の決定に違反して行った共有物の管理者の行為は、共有者に対して効力を生じない（改正民法252条の2第4項）。

第3 共有関係の解消に関する規定の見直し

1 共有物分割訴訟

改正前民法の共有物分割訴訟に関する規定は簡潔だった。特に判例（最判平成8年10月31日民集50

巻9号2563頁）で認められていた全面的価額賠償による分割（共有物を共有者のうちの一人の単独所有または数人の共有とし、これらの者から他の共有者に対し持分の価額を賠償させる方法）については、従来、明文の規定が存在せず、現物分割や競売分割との関係が明らかでなく、分割方法の検討順序に関する当事者の予測可能性が確保されないと指摘されていた。そこで、改正民法は、現物分割と賠償分割について優劣を付けずに列挙するとともに（改正民法258条2項）、これらの方法による分割ができないとき、又はこれらの方法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とき、競売分割を認めるとされている（改正民法258条3項）。

また、裁判所は、共有物分割の裁判において、当事者に対し、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じることができると明確化している（改正民法258条4項）。

2 相続財産が共有持分に含まれる場合の共有物分割の特則

改正前民法のもとでは、遺産共有を解消するための遺産分割手続は家庭裁判所で行うが、通常の共有を解消するための共有物分割手続は地方裁判所で行うことになっていた。もっとも、遺産共有と通常の共有が併存する共有物の場合、例えば、AとBが2分の1の持分で共有している土地につき、Aが死亡し、その子CとDが法定相続分に従って相続したことで、通常の共有（B）と遺産共有（C・D）が併存する場合において、Bが地方裁判所に土地の共有物分割の訴え（民法258条1項）を提起し、全面的価額賠償により土地の取得を求めることが可能とされた。しかし、その際でも、判決で土地を取得したBはC・Dに代償金を支払うが、C・Dは裁判所が定めるところに従い、代償金を保管し、代償金の帰属はC・Dが遺産分割によって決することになる（最判平成25年11月29日民集67巻8号1736頁）。C・Dによる代償金の分割が遺産分割手続によらなければならないのは、C・Dに遺産分割を受ける機会が保障されなければならないからである。

遺産共有持分も含めて共有物分割手続において一回で共有関係の解消ができれば、共有関係の解消の

*2：村松秀樹＝大谷太編著『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』（金融財政事情研究会、2022年）67頁。

円滑化に資することになる。他方で、共有物分割手続の中で遺産共有についても解消できるとすると、相続人の遺産分割上の権利を害するおそれもある。そこで、改正民法は、共有物分割請求訴訟では遺産共有の解消をすることができないという従前の原則を基本的に維持したうえで（改正民法258条の2第1項）、「共有物の持分が相続財産に属する場合」すなわち、遺産共有と通常の共有が併存している場合については、相続開始から10年を経過したときは、その後に提起した共有物分割訴訟によって遺産共有持分を含む共有物について分割することができるものとした（改正民法258条の2第2項本文）。

ただし、相続人に遺産分割を受ける機会を確保する観点から、①共有物分割の請求が行われた共有物の遺産共有持分について遺産分割の請求があり、かつ、②相続人が共有物の遺産共有持分について共有物分割の手続により分割することに異議の申し出をしたときは、共有物分割の手続で遺産共有を解消することはできないとした（改正民法258条の2第2項ただし書）。なお、この異議は、共同相続人が、共有物分割訴訟が係属する裁判所から通知を受けた日から2か月以内に申し出なければならない（改正民法258条の2第3項）。また、この異議を申し出ることができるのは、共有物分割訴訟を提起していない共同相続人に限られる。

①の遺産分割の請求は、共有物分割の訴え提起後になされたものでもよいが、②の異議の申し出をする時点で遺産分割の請求がなされている必要がある。

改正民法258条の2第2項ただし書の「異議」を申し立てるべきかどうかは、共有物分割訴訟の訴状を受け取った遺産共有の持分権者が、①遺産の総体につき、民法906条の基準に基づく分割を希望するか（具体的には、当該共有物以外に被相続人に遺産があるか）、②寄与分や特別受益を考慮した具体的相続分による遺産分割を希望するか、による。このうち、②が問題となるのは、改正民法258条の2第2項は相続開始から10年を経過してから適用されることから、改正民法904条の3第2号の「やむを得ない事由」がある場合に限られることになる（詳細は次号参照。ただし、改正民法施行後、改正民法904条の3の適用は令和10年3月31日まで猶予されるため（改正附則3条）、その間は上記②も検討することになる）。

3 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

(1) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得

共有者の一部が不特定又は所在不明の場合には、共有不動産の利用が阻害され、共有物分割訴訟で共有関係を解消するためにも、所在等不明共有者について不在者財産管理人を選任するなど、手続上の負担は大きくなる。そこで、改正民法は、不動産の共有関係を円滑に解消する観点から、共有者の一部が申立人、所在等不明共有者を名宛人、それ以外の共有者を当事者とも名宛人とししない裁判により、所在等不明共有者の不動産の持分を他の共有者が取得できるという仕組みを新設した（改正民法262条の2）。

所在等不明共有者の持分に関し、他に分割請求事件が係属している場合には、その分割請求事件において共有者全員の下で適切な分割をすべきである。そこで、①所在等不明共有者の持分の取得の裁判の請求があった所在等不明共有者の持分に係る不動産について258条1項の規定による裁判による共有物分割の請求又は遺産分割の請求があり、かつ、②所在等不明共有者以外の共有者が所在等不明共有者の持分取得の裁判の請求を受けた裁判所にその裁判をすることについて異議がある旨の届出をしたときは、裁判所は、所在等不明共有者の持分の取得の裁判をすることはできないとされている（改正民法262条の2第2項）。

申立人である共有者が所在等不明共有者の持分を取得すると、所在等不明共有者は、その持分に代えて持分の時価相当額の支払請求権を取得する（改正民法262条の2第4項）。実際には、持分取得者は裁判所の命令を受けてその額の金銭を供託するため、その供託金の還付請求権を有することになる。

財産の時価を算定するに当たり、対象財産が共有持分であることが原因で需要が限定されることが予想される場合、当該財産の所有権全部が対象となっている場合に比較して減価修正されることを「共有減価」という。所在等不明共有者の持分の取得の裁判における時価相当額の支払請求権の額を算定する際、共有減価がされることが一般であるが、「所在等不明共有者の持分の取得の裁判をした結果、請求をした共有者が単独所有権を取得することになるケースでは、共有減価をする理由はないと解される*3」。

*3：村松秀樹＝大谷太・前掲135頁（注4）。

(2) 所在等不明共有者の不動産の持分の譲渡

共有者は自己の持分を譲渡できるが、共有物全体を売却するほうが得られる金額が大きくなるのが通常である。そこで、改正民法は、所在等不明共有者の持分を申立人である共有者が取得するというプロセスを経ずに、所在等不明共有者以外の共有者が所在等不明共有者の持分を含む不動産全体を直接第三者に譲渡して共有関係を解消する仕組みを用意した。すなわち、裁判所は、共有者の請求により、所在等不明共有者以外の共有者全員が特定の者に対してその有する不動産の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請求者に付与する旨の裁判をすることができる（改正民法262条の3）。

他の共有者が自己の持分を特定の第三者に譲渡することに同意しなければ、停止条件が成就せず、譲渡権限の付与の効力は生じない。また、不動産が譲渡されることで、持分を喪失した所在等不明共有者は、その持分に代えて、不動産全体の時価相当額を所在等不明共有者の持分に応じて案分した額の支払請求権を取得する（改正民法262条の3第3項）。

(3) 所在等不明共有者の持分の取得・譲渡に関する手続

改正民法262条の2の裁判や改正民法262条の3の裁判の手続は、非訟事件手続法が定めており、管轄裁判所は不動産の所在地を管轄する裁判所であること、裁判をするには、公告の実施や3か月以上の異議届出期間の経過、裁判所の供託命令に従って金銭の供託をすることが必要となる等の定めが置かれている（改正非訟87条、同88条）。

4 所在等不明相続人の不動産の持分の取得・譲渡

不動産を共同相続し、遺産共有している相続人の中に所在等不明の者がいる場合には不動産の共有関係の解消が困難になる。そこで、改正民法は、所在等不明相続人の遺産分割を受ける機会を確保する観点から、相続開始の時から10年を経過していることを要件として、所在等不明相続人の遺産共有持分についても、所在等不明共有者の持分の取得・譲渡の仕組みを利用できるものとした（改正民法262条の3第3項、同262条の2第2項）。