

民法・不動産登記法等 改正概要の解説〈後編〉

4月号、5月号の2号にわたってお届けしている所有者不明土地の解消に向けた民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要の解説。後編の本号は、遺産分割等に関する民法改正、不動産登記法の改正及び相続土地国庫帰属制度の創設についてです。

LIBRA 編集会議 富田 寛之, 保高 睦美

CONTENTS

各論4：相続（遺産分割）・相続財産の管理等に関する規定の見直し	2頁
各論5：不動産登記法の改正について	8頁
各論6：相続土地国庫帰属法について	12頁

4月号（前編） 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
各論1：相続関係の改正について
各論2：新しい管理制度の創設
各論3：共有に関する規定の見直し

【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。

各論4

相続（遺産分割）・相続財産の管理等に関する規定の見直し

法制委員会委員 山崎 岳人 (64期)

民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）による改正後の民法では、所有者不明土地*1の発生原因の全体の約3分の2が相続登記の未了であること*2等を踏まえて、所有者不明土地の発生予防と既存の所有者不明土地の円滑利用等を主な目的として、相続（遺産分割）及び相続財産の管理等に関する規定の見直しがなされた。

第1 相続（遺産分割）に関する規律の見直し

相続（遺産分割）に関する規律の見直しは、①具体的相続分による遺産分割の時的限界の創設、②遺産分割の禁止に関する規律の明確化、③相続財産について共有に関する規定が適用される場合の規律の明確化の3点に分けられる。このうち上記①の規律の創

設は相続人の有する「遺産分割上の権利」*3を新たに制限するものであり*4、実務に与える影響は大きい*5。

1 具体的相続分による遺産分割の時的限界の創設

改正民法により「期間経過後の遺産の分割における相続分」との見出しが付された改正民法904条の3が新設された。

(1) 原則：10年経過後は具体的相続分による遺産の分割はできない

特別受益の相続分を定める民法903条及び904条、寄与分を定める民法904条の2の規定は、原則として、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については適用されないこととされた（改正民法904条の3）。すなわち、具体的相続分による分割の利益は相続開始の時から10年を経過すると消失し、遺産分割の基準を定めた民法906条は適用されるものの、法定相続分又は指定相続分（以下「法定相続分等」という）による遺産分割をすることが基本的に強制される。相続開始時から10年という期間の長さは、遺留分侵害額請求の除斥期間や客観的起算点からの債権の消滅時効の期間を参考に定められた*6。

改正前民法では遺産の分割にはなんらの時的限界がなく、それが相続登記未了の状態を放置する原因の1つであると考えられた。そこで、「相続開始の時から10年」という時的限界を設けることで、具体的相続分によることを主張する相続人に対し早期に遺産分割をさせるインセンティブを与え、所有者不明土地の発生を予防しようとするのが企図された。また、法定相続分等による遺産分割の場合には考慮すべき要素が減り、遺産分割が容易になることで、既存の所有者

不明土地の解消にも資するものだと考えられている*7。

具体的相続分による遺産分割に時的限界を設けることについては、事案によっては遺産分割の公平性を損なうおそれがあることや、特別受益・寄与分を争う側の弁護士が相続開始時から10年の経過を待つようにアドバイスすることへの弁護士倫理上の懸念がすでに示されているところである*8。

(2) 調停等の取下げに関する相手方の同意

改正民法904条の3の新設を受けて、相続開始の時から10年を経過した後は、遺産分割の請求の取下げは相手方の同意を得なければ、その効力を生じないこととされた（改正家事事件手続法（以下「改正家事」という）199条2項、同273条2項）。10年経過後に調停・審判が取り下げられると、相手方は具体的相続分による遺産分割ができなくなるという不利益を被るからである。したがって、特別受益や寄与分が問題とされている遺産分割の調停や審判で、相続開始の時から10年を経過したものについては、その取下げに同意してはならない。

(3) 例外：10年経過後も具体的相続分によることができる場合

改正民法904条の3の各号に掲げられた事情がある場合及び相続人間の合意がある場合には、相続開始から10年を経過した後であっても、例外的に具体的相続分による遺産分割をすることができることとされた。

ア 10年経過前の遺産分割の請求

改正民法904条の3の各号に掲げられた事情の1つが、相続開始の時から10年を経過する前に相続人が家庭裁判所に遺産の分割を請求したときである（改正

*1：「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」をいう（法務省 村松秀樹＝大谷太郎 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」2頁・金融財政事情研究会・2022年。以下同書を「Q&A改正民法等」という）。

*2：Q&A改正民法等3頁。

*3：「法制審議会民法・不動産登記法部会」の部会資料42・3頁（以下同審議会に提出された部会資料を「部会資料」といい、資料番号を付す）。
<https://www.moj.go.jp/content/001327457.pdf>

*4：水津太郎「新しい相続法—令和3年民法等改正と遺産共有」ジュリ1562号51頁。

*5：中込一洋『実務解説 改正物権法』141頁・弘文堂・2022年（以下「中込実務解説」という）。

*6：法務省民事局参事官室・民事第二課「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案の補足説明」128頁（令和2年1月）（以下「中間試案補足説明」という）。
<https://www.moj.go.jp/content/001312344.pdf>

*7：以上、本段落1行目から3行目につきQ&A改正民法等243頁以下。

*8：佐久間毅外「[座談会]改正の意義と今後の展望」ジュリ1562号19頁〔中村晶子発言〕。

民法904条の3第1号)。具体的相続分による分割の利益を消失させることの正当化理由の1つは「具体的相続分によれば法定相続分によるよりも多くの財産を取得できると考える相続人に対して、自己の利益を確保するために一定の期間内に必要な手続を要求することは、他の法制度等と比較しても不合理ではない」点にあるので*9、法定の期間内に遺産の分割を家庭裁判所に請求した相続人は保護されることとされた。

イ 10年経過前6か月以内の間の「やむを得ない事由」の存在

また、相続開始の時から10年の期間の満了前6か月以内の間に、遺産の分割を請求することができないやむを得ない事由が相続人にあった場合において、その事由が消滅した時から6か月を経過する前に、その相続人が家庭裁判所に遺産の分割を請求したときも具体的相続分によることができることとされた(改正民法904条の3第2号)。「客観的な事情からして、相続人において遺産分割の申立てをすることを期待することがおおよそできないケースには、例外を認めることが考えられる」*10との判断のもと、時効の完成猶予制度(民法158条以下)を参考として設けられた例外事由である*11。やむを得ない事由は10年の期間満了前6か月以内の間継続する必要はなく、いずれかの時点で存在すればよいと解されている*12。

ウ 相続人間の合意

明文の規定はないが、相続人間の合意があれば、相続開始の時から10年経過後であっても具体的相続分によることができる*13。すなわち、遺産分割の請求を受けた家庭裁判所は、相続人間の合意に従って遺産の分割をしなければならない。

もっとも、相続開始の時から10年を経過する前に、相続開始の時から10年を経過した後でも具体的相続分によることを相続人間で合意しても、その効力は認められないと解されている*14。こうした合意を認める

と、具体的相続分による遺産分割に時的限界を設けた趣旨が没却されるからである。

(4) 経過措置

改正民法の施行日は令和5年4月1日である。改正民法に関する規律は、改正民法が施行される前の相続にも適用される(改正附則3条前段)。法改正により法の内容はより合理的なものとなるので、改正法の施行後は、施行前の事案にも新たな規律を適用することが適当だと考えられたからである*15。

もっとも、猶予期間を設けないと、改正法の施行と同時に具体的相続分による分割の利益を喪失する者が発生し、妥当ではない。そこで、①「相続開始から10年が経過する時」が「施行時から5年を経過する時」よりも前に到来する場合には後者、②「相続開始から10年が経過する時」が「施行時から5年を経過する時」よりも後に到来する場合には前者をそれぞれ基準とし、当該事案に適用される基準日以降は具体的相続分による遺産分割ができないこととされた(改正附則3条後段)。

2 遺産分割の禁止に関する規律の明確化

遺産分割の方法の指定及び遺産分割の禁止を定めた改正前民法908条に、2項から5項が新設された。

(1) 共同相続人による遺産分割の禁止の契約

共同相続人は、①5年以内の期間を定めて、遺産の全部又は一部について、その分割をしない旨の契約をすることができること、②遺産分割の禁止期間の終期は相続開始の時から10年を超えることができないことが明記された(改正民法908条2項)。また、③遺産分割禁止の契約は5年以内の期間を定めて更新することができるが、④その終期は相続開始の時から10年を超えることはできないこととされた(同条3項)。改

* 9 : 中間試案補足説明127頁。

* 10 : 部会資料31・24頁。https://www.moj.go.jp/content/001322909.pdf

* 11 : 部会資料41・7頁。https://www.moj.go.jp/content/001327456.pdf

* 12 : Q&A改正民法等249頁。

* 13 : Q&A改正民法等250頁。

* 14 : 同上。

* 15 : Q&A改正民法等388頁。

正前民法の解釈に基づくルールを明確化するための改正である*16。

(2) 家庭裁判所による遺産分割の禁止の審判

共同相続人間に協議が調わないとき、又は協議をすることができないときで、特別の事由があるときには、家庭裁判所は従前から遺産分割を禁止することができたが（改正前民法907条3項。なお、同条は削除され、改正民法908条4項・5項が対応する）、遺産分割の禁止の審判についても、上記(1)②乃至④と同様の期間制限が規定された（改正民法908条4項、5項）。上記(1)の場合と同じく、改正前民法の解釈に基づく「規律の内容を明確にする必要がある」*17と考えられたからである。

3 相続財産について共有に関する規定が適用される場合の規律の明確化

共同相続の効力を定めた改正前民法898条に第2項が加えられ、相続財産について共有に関する規定を適用するときは、法定相続分等をもって各相続人の共有持分とすることが規定された（改正民法898条2項）。

(1) 改正前民法における議論の状況

相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する（民法898条1項。以下「遺産共有」という）。そして、遺産共有は、民法249条以下に規定する共有（以下「通常共有」という）とその性質を異にするものではないと解されている（最判昭和30年5月31日民集9巻6号793頁）。

かかる解釈を前提に、改正前民法では、遺産共有された共有物の管理に関する事項は、各共同相続人の「相続分」の割合に従ってその過半数をもって決すると理解されていた（改正前民法252条本文参照）。もっとも、ここにいる「相続分」が法定相続分等によ

るか、具体的相続分によるかについては明文の規定はなく、解釈に頼るほかなかった*18。「相続分」に関する解釈としては、相続人間の公平を重んじれば、特別受益・寄与分を考慮した具体的相続分ということになる。一方で、具体的相続分の正確な数値の算出困難等を理由に「共同相続財産の管理についても、その決定基準となる相続分は法定ないし指定相続分を意味していると理解するほかないと思われる」旨の見解や、具体的相続分は「それ自体を実体法上の権利関係であるということとはでき（ない）」旨の判例（最判平成12年2月24日民集54巻2号523頁）の立場からすれば法定相続分を意味することになる旨の見解も示されていたところである*19。

(2) 法定相続分等によることの明文化

改正民法では、上述のとおり、法定相続分等をもって各相続人の共有持分とされた（改正民法898条2項）。その理由は「實際上具体的相続分を確定することは容易ではなく、（中略）これを基準として用いることは困難であるほか、持分の価格の過半数で決する事項の中には第三者との関係が問題となる事項があり、通常、遺産共有が第三者との関係で問題となるケースでは法定相続分が基準として用いられていること等」*20の点にある。

なお、共同相続人が指定相続分による決定を第三者に対抗するためには、対抗要件を具備する必要がある（民法899条の2）。そのため、対抗要件を具備する前は、第三者は、法定相続分を基準にされた決定が有効であると主張することができることになる*21。

(3) あてはめ：通常共有持分と遺産共有持分が併存する場合

通常共有持分と遺産共有持分が併存する場合には、法定相続分等に応じた共有持分があることを前提に共有に関する規定を適用すればよいと理解されてい

* 16 : Q&A改正民法等255頁、部会資料31・29頁。

* 17 : 部会資料31・28頁。

* 18 : Q&A改正民法等242頁。

* 19 : 谷口知平・久貴忠彦編『新版 注釈民法(27) 相続(2) [補訂版]』110頁乃至111頁 [宮井忠夫・佐藤義彦] (有斐閣, 平成25年)。

* 20 : 中間試案補足説明120頁。

* 21 : Q&A改正民法等243頁。

る*22。すなわち、改正民法898条2項が定めるルールは、相続人間のみでの意思決定で適用される基準ではない*23。たとえば、AとBが持分を各2分の1として甲不動産を共有するときに、Aが亡くなり、Aの相続人が配偶者X1、子X2及び子X3の3人だとすると、甲不動産の共有持分についてX1が4分の1（＝2分の1【Aの通常共有持分】×2分の1【X1の遺産共有持分】）、X2及び3が各8分の1（＝2分の1【Aの通常共有持分】×4分の1【X2・3の各遺産共有持分】）、Bが2分の1として共有に関する規定が適用される。

第2 相続財産の管理等に関する規律の見直し

相続財産の管理等に関する規律の見直しは、①相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し、②相続放棄後の相続財産管理制度の見直し、③相続財産の清算制度の見直しの3点に分けられる。このうち上記①の見直しは相続財産の保存に必要な処分が発令できる範囲を広げたものであり、実務に与える影響は大きい*24。

1 相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し

改正民法では、「相続財産の保存」との見出しが付された改正民法897条の2が新設された。相続人に放置されて荒廃した土地を、相続財産管理制度を利用して適切に管理したいという要請に応えるための改正である*25。

(1) 包括的な相続財産管理制度の創設

改正前民法では、相続財産の保存をするための管理については、①相続の承認又は放棄までの間（改正前民法918条2項）、②限定承認がされた後（改正前民

法926条2項）、③相続の放棄後に次順位者が相続財産の管理を始めるまでの間（改正前民法940条2項）について制度が整えられていた（以下「改正前既存制度」という）。一方で、④相続の承認後から遺産分割がなされる前の間と、⑤相続人のあることが明らかでない場合において相続財産清算人（相続財産の清算を目的とする場合に裁判所に選任される者の新たな呼称。詳しくは後述3参照。以下、同じ）が選任されていない間については、相続財産管理制度はなかった*26。そこで、相続の段階にかかわらず、いつでも、遺産分割前の相続財産について、その物理的状況や経済的価値の維持を目的とする包括的な相続財産管理制度が創設された。改正前既存制度は廃止され、新制度に統合されている。

(2) 相続財産の保存に必要な処分をするための要件

改正民法では、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、いつでも、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分を命じることができることとされた（改正民法897条の2第1項本文。以下、相続財産の管理人を「相続財産管理人」という）。

処分の必要性は、相続人の存否に影響を受ける。相続人が存在する場合には、その者が相続財産を管理すべきだと考えられているためである*27。したがって、申立人は、相続人の範囲・所在等を調査のうえ、相続財産を保存するための処分の必要性について主張立証する必要がある。処分の必要性が認められるケースとしては、たとえば、①相続人が存在するが保存行為をしない場合や、②相続人のあることが明らかでなく、放置すれば相続財産の物理的状況や経済的価値の維持が困難である場合などが想定されている*28。

一方、相続財産を管理する者が確定しているときは、相続財産の保存に必要な処分を命じる必要はない。

* 22：Q&A改正民法等244頁。

* 23：Q&A改正民法等244頁（注）。

* 24：中込実務解説133頁。

* 25：中間試案補足説明79頁乃至80頁。

* 26：中間試案補足説明80頁。

* 27：Q&A改正民法等225頁。

* 28：同上。

そこで、処分の必要性が定型的に認められないケースについては処分を命じることが一律に禁じられた。すなわち、①相続人が1人である場合で、その相続人が単純承認をしたとき、②相続人が数人ある場合において遺産の全部の分割がされたとき、③相続財産清算人が選任されているときである（改正民法897条の2第1項ただし書）。

(3) 相続財産管理人による供託制度の創設

相続財産の保存のための相続財産管理人は、相続財産の処分等により生じた金銭を受け取ったときは、その金銭を相続人に引き渡さなければならない。何らかの事情で相続人に引き渡すことができない場合には、相続財産管理人はその金銭を保管し続けなければならない。その保管をしている限り、職務を終了させることは困難となる。

そこで、相続財産管理人は、相続財産の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、当該金銭を相続財産の管理に関する処分を命じた裁判所の所在地を管轄する家庭裁判所の管轄区域内の供託所に供託することができることとされた（改正家事190条の2第2項において準用する146条の2第1項）。相続財産管理人が保管するすべての財産が供託されると、管理すべき財産がなくなり、相続人・管理人・利害関係人の申立てにより又は職権で、処分は取り消され（改正家事190条の2第2項において準用する147条）、相続財産管理人の職務は終了する。

(4) 経過措置

上述のとおり、改正前既存制度は廃止され、新制度に統合された。そこで、①改正民法の施行日前に改正前既存制度に基づきなされた処分は、施行日以後は改正民法897条の2の規定による相続財産の保存のための処分とみなされ、②また、施行日前に改正前既存制度を利用するためになされた処分の申立ては、施行日以後は改正民法897条の2の規定による相続財産

の保存のための処分の請求とみなされることとされた（改正附則2条1項、同2項）。

その結果、改正前既存制度により選任された相続財産管理人も、上述(3)の供託制度を利用してその任務を終了させることができるようになった*29。

2 相続放棄後の相続財産管理制度の見直し

改正民法では、相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は相続財産清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならないこととされた（改正民法940条1項）。改正前民法940条1項の定める管理継続義務に関する解釈に不明確な点があり、実際の事件に適用しようとする疑問が生じることがある旨の批判があったこと等を踏まえた改正である*30。

改正のポイントは、①相続の放棄をした者が負う義務の範囲が「保存」に限定され、それを超えて管理をする必要がないこと、②保存義務の対象となる財産は「現に占有している」ものに限定され、観念的に占有を承継した相続財産は除かれたこと、③そして、保存義務の終了時期が相続人又は相続財産清算人に引き渡すときであることの3点が明確化されたことである。なお、相続人による受領拒絶や受領ができないときは、相続の放棄をした者は、その財産を供託することによって相続財産の保存を終了させることができる（民法494条1項1号・2号。なお、供託に適しない物の場合につき民法497条）*31。

3 相続財産の清算制度の見直し

(1) 「相続財産清算人」への呼称の変更

改正前民法では、相続財産の保存を目的とする場合も、相続財産の清算を目的とする場合も、家庭裁判所によって選任される者はともに「相続財産の管理人」と呼称されていた（略称は「相続財産管理人」）。異なる職務であるにもかかわらず、同じ呼称が与えら

* 29 : Q&A改正民法等390頁（注）。

* 30 : 中間試案補足説明90頁。

* 31 : Q&A改正民法等235頁（注）。

れていることについて「わかりにくい」等の批判があったことから*32、相続財産の保存を目的とする場合（改正民法897条の2）の名称を「相続財産の管理人」（略称は「相続財産管理人」）とし、清算を目的とする場合の名称を「相続財産の清算人」（略称は「相続財産清算人」）として、両者は区別されることになった。

相続財産清算人が選任されるのは、数人の相続人が限定承認をした場合（改正民法936条）と、相続人のあることが明らかでない場合（改正民法952条）の2つのケースである。呼称が改められたとはいえ、選任される者の権限義務に変更はないので、①施行日前に相続財産を清算するために選任された相続財産

管理人は、施行日以後、相続財産清算人とみなされ、②また、施行日前に相続財産を清算する目的で相続財産管理人の選任を目的になされた申立ては、施行日以後、相続財産清算人の申立てであるとみなされることとされた（改正附則4条1項乃至3項、同7条3項）。

（2）権利確定手続の合理化

また、相続財産の清算における公告の手続が合理化され、権利確定に必要とされる期間が6か月以上に短縮された（改正民法952条2項、同957条1項、同958条）*33。改正前民法では10か月以上要したことへの批判を踏まえた改正である*34。

* 32：Q&A改正民法等236頁。

* 33：Q&A改正民法等239頁に、改正後の想定されるスケジュールを整理した図が掲載されている。

* 34：Q&A改正民法等238頁。

各論 5

不動産登記法の改正について

法制委員会副委員長 角田 智美 (64期)

不動産登記法は、所有者不明土地の解消を目的とし、所有者不明土地の発生を予防する観点から一部改正がなされた。これは、民法等の一部を改正する法律によるものであり、令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。

登記実務に関する事項を弁護士が直接担うということは少ないと思うが、本件の改正は、相続等にかかわる改正であるため、弁護士が知っておかなければならないポイントがいくつかある。本稿では、弁護士が抑えておくべきポイントの概要を説明する。

第1 改正の趣旨

改正前は、相続登記や住所変更登記が義務化されていなかったことから、土地所有者が死亡しても相続登記がなされず、また土地所有者が住所変更してもそ

の旨の登記がなされないことが多々あった。これらの登記未了が所有者不明土地の主な発生原因であることが指摘されていたことに伴い、登記申請を義務化し、正確な情報を登記に反映させる仕組みについて改正がなされた。

第2 相続登記について

1 相続登記申請の義務化

相続登記を促し、登記未了状態を防止するため、今回の改正において相続登記の申請が義務化された。具体的には、相続により不動産の所有権を取得した場合、その取得者は、「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない」（改正不動産登記法（以下「法

という) 76条の2第1項前段) ことが規定された。遺贈による取得の場合も同様となる(同後段)。

これは、単に自らが相続人等であることを知るだけでなく、具体的に不動産を取得したことを知って初めて登記の申請義務が発生することとされている。相続等があったことを知ったとしても、抽象的に相続財産の中に不動産があるようだという程度の認識しかなく、具体的な所在や地番等を知らない時点では、登記することが困難であることから、「当該所有権を取得したことを知った」という要件を満たさないため、相続等の登記申請義務は生じないことになると考えられている(「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」(以下「Q&A 改正民法等」という) 267頁)。

また、遺産分割が終了していなくても、相続人には、相続登記の申請義務が発生することにも注意が必要である。遺言がなく相続が開始した場合、相続人は法定相続分の割合に応じて所有権を取得したと考え、遺産分割協議が終了する前であっても相続登記の申請義務が発生することになる。そのため、遺産分割協議が長期化し、3年を超えるようなものとなる場合には、相続登記の失念に十分に注意しなければならない。

加えて、遺産分割前に相続登記をした後に、遺産分割が成立した場合は、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産分割が成立した日から3年以内に所有権移転の登記を申請しなければならないとされている(法76条の2第2項)。あくまで、申請義務者は当該相続分を超えて所有権を取得した者であるから、遺産分割協議によりその不動産を所有しなくなった者には申請義務は生じない。

2 相続人申告登記

上記のとおり、相続登記の義務は、遺産分割協議が終了する前にも生じることから、相続人にとって負担が大きくなる。そのため、相続人の負担軽減の観点から、相続登記の申請に代えて、相続人申告登記制度が新設された(法76条の3)。

この相続人申告登記は、相続人が登記名義人の法定相続人であることを申し出る申請義務の履行手段の一つであり、この相続人申告登記の申出をすれば、相続登記の申請義務を履行したものとみなされるため、後述の過料に処されることはない(法76条の3第2項)。

申出の内容は、①所有権の登記名義人について相続が開始した旨、及び②自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨となっている。この相続人申告登記の申出は、相続登記の申請ではないため、相続人全員で行う必要はなく、申告を希望する相続人が単独で申出をすれば足りる。また、申出については、法定相続人がその対象となる不動産を個別に特定した上で行うことが想定されているが、相続関係を証する資料については、相続登記のように法定相続人の範囲を確定するための資料までは不要であり、自らが被相続人の相続人であることがわかる範囲で足りる(Q&A 改正民法等275頁)。加えて、デジタル化の進展などにより添付書面の省略など負担軽減が可能となった場合には、機動的にこれを実現することも予定されている(「法制審議会民法・不動産登記法部会」の部会資料53*1・7頁(以下同審議会に提出された部会資料を「部会資料」といい、資料番号を付す)。

相続人申告登記の具体的な公示方法としては、付記登記によることが想定されており、申告登記の申出をした相続人の氏名、住所を登記官が職権で登記する。申出をしなかった相続人の事項は登記されない。また、各人の持分が登記されるものではなく、あくまで報告的な登記とされる(所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(令和3年2月24日)資料1-1*2参照)。

相続人申告登記はあくまで、相続開始等を知らせるための報告的な登記である以上、相続人申告登記の申出をした者が、登記後に遺産分割によって所有権を取得した場合には、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない(法76条の3第4項)。

*1 : <https://www.moj.go.jp/content/001335795.pdf>

*2 : <https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/shoyushafumei/dai7/siryou1-1.pdf>

3 所有不動産記録証明制度

相続が発生しても、相続人が被相続人のすべての不動産を把握できるとは限らない。特に、改正前においては、全国の不動産から特定の者が登記名義人となっているものをすべて網羅的に把握できる仕組みがなかった。

そのため、被相続人が登記名義人となる不動産を相続人が把握できず放置されてしまい、相続登記をしない結果、所有者不明土地に繋がってしまっていた。

そこで、改正法では、「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人（これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。）として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下この条において「所有不動産記録証明書」という。）の交付を請求することができる。」（法119条の2）と規定された。つまり、自分が登記名義人である不動産の全部の証明書を交付申請でき、他方で、自分が不動産の登記名義人でなければその旨の証明を求めることができる仕組みが構築された。

また、相続人その他の一般承継人であれば、自らのものだけでなく、被承継人に関する所有不動産記録証明書の交付を請求することができることとされたため、相続財産である不動産の探索も容易となる（同2項）。

第3 住所変更登記について

1 住所変更登記申請の義務化

不動産を購入する際は、買主が新しい所有者となるため、所有者として氏名、住所が登記される。しかし、その所有者の住所が変更になっても住所の変更登記申請は任意手続とされていた。特に所有権の登記名義人が自然人の場合、住所変更しなくても特段不利益が生じない一方で、住所変更は引越などを通じある程度頻繁に起こりうるためその都度、変更の登記をすることは手間や手数料の負担がかかる。このような点から、住所変更が登記されず、結果として所有者不明土地の原因となってしまう。

そのため、相続登記と同様に、住所変更登記の申請も義務化された。具体的には、「所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない」と規定された（法76条の5）。申請義務期間については、相続登記とは異なり、2年と短縮されていることにも注意が必要である。

2 職権による登記

住所等の変更登記申請の義務化については、実効性を確保するための環境整備として、他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入される（法76条の6）。なお、所有者が自然人の場合には、自然人から「申出」がある場合に限り職権登記がなされることになる（法76条の6ただし書）。具体的には、法人の場合と異なり、法務局側から所有者に変更登記することについて確認を行い、その所有者が職権の変更登記に了解したときに、登記官は職権で登記をすることができる。

自然人の場合には、「いわゆるDV被害者等であって最新の住所が公示されることに支障がある者も存在し得ることや、個人情報保護の観点から住民基本台帳を閲覧できる事由を限定している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえると、登記官が所有権の登記名義人の住所等が変更されたという情報を取得したとしても、これを直ちに不動産登記簿に公示することは適当でない」（Q&A改正民法等294頁）とされたことによる。ただし、これは、自然人の住所変更の公示に自由な拒否権を認めるものではない。

職権的登記の具体的なシステムについては、下記のような内容が予定されている（所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（令和3年2月24日）資料1-1*2）。

法人の場合には、①法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する。②法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の

情報を通知する。③取得した情報に基づき登記官が変更の登記をする。

自然人の場合には、①登記申請の際、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う。②登記官が、検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。③登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、変更の登記をする。

第4 外国に住所を有する場合

所有者の住所については、日本国内に住所を有しない場合がある。所有者の住所が日本国内であれば、仮に所有者が住所移転しても、住民票などから所有者の新住所や所在を確認することもできる。しかし、外国では日本のように住所の公示制度が整備されている国が少ないため、所有者の住所が変更となった場合などは、住所変更の登記がされない限り、新住所を知ることが容易でなく、登記名義人である不動産の所有者にアクセスすることが困難となる（部会資料35*3, 13頁）。

この点を踏まえて、国外に住所を有する不動産所有者については、登記記載事項として、氏名、名称、住所等の必要な登記事項（法59条）に加えて、「国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項」が合わせて登記事項とされた（法73条の2第1項2号）。連絡先については、不動産所有者と連絡が取りやすいと思われる不動産関連業者の他、登記申請の代理人となった司法書士等の連絡先でも可能となっており、自然人か法人かを問わないとされている。

第5 過料の制裁

相続登記や住所変更等の登記申請義務の履行促進

のため、申請義務に違反した者に対する過料の規定が設けられた。相続登記の申請義務違反者は10万円以下、住所変更等の登記申請義務違反者は5万円以下の過料に処されることになる（法164条）。

もっとも、登記申請義務期間内に登記申請ができなかったことについて、正当な理由があれば過料に処されないとされている。

相続人申告登記ができない場合の正当な理由としては、①相続人が極めて多数になり戸籍謄本等の必要資料の収集が困難であり他の相続人の把握に多くの時間を要するケース、②遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているケースなどが指摘されている（Q&A改正民法等298頁）。もっとも、これらのケースであっても、自らが相続人であり、不動産の所有権を取得することを知っていれば相続人申告登記ができる以上、安易に正当事由があると判断することは危険だと考える。過料の制裁が現実に科されるかは別として、少なくとも相続人申告登記ができる以上は、相続登記申請義務期間に相続人申告登記をするよう勧めたいところである。

このほかには、③登記の申請義務者に重病等の事情があるケース、④登記申請義務者の生命・身体に危害が及ぶ状態にあつて避難を余儀なくされているケース、⑤経済的に困窮しているため登記に要する費用を負担する能力がないケースなども指摘されている（Q&A改正民法等298頁）。正当事由の有無についても、ケースバイケースであるものの、このような指摘は参考になる。

第6 施行日

相続登記申請の義務化や相続人申告登記制度については、令和6年4月1日から施行される（法附則1条2号、令和3年12月17日政令322号）。

他方で、住所変更等の登記申請の義務化については、施行日は確定していないが、令和8年4月までに施行されることになる（法附則1条3号）。

* 3 : <https://www.moj.go.jp/content/001324102.pdf>

相続土地国庫帰属法について

法制委員会副委員長 横山 宗祐 (57 期)

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）（令和3年法律25号）は、令和3年改正民法等とともに、令和3年4月21日に成立し、同月28日に公布された。令和3年改正民法等、および相続土地国庫帰属法は、社会経済情勢の変化に伴い、所有者不明土地が増加していることに鑑み、この問題を解決するために、民事基本法制の見直しの一環として行われたものである。

相続土地国庫帰属法は、主に、所有者不明土地の発生を抑制する観点から制定されたものであり、相続等によって土地の所有権等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制度である（相続土地国庫帰属法（以下「法」という）1条）。

第1 申請権者

1 申請権者が限定されている趣旨について

今回の民事基本法制の見直しの中で、「相続を契機としてやむを得ず土地を取得した者については、積極的な土地の利用意向がないにもかかわらず、積極的に土地を取得した者と同様に土地の管理についての責務」*1を負担させることは酷であるとして、一定の限度で土地管理の責務を免れる方策が検討されていた。他方、「土地所有権の国庫帰属には、土地の所有に伴う義務・責任や管理コストを国に転嫁し、最終的に国民がその管理コストを負担するという側面がある」*2との指摘もあった。そこで、相続土地国庫帰属法においては、相続等によりその土地の所有権の全部又は一部を取得した者に、承認申請権が与えられることとなった（法2条）。

2 具体的要件について

(1) 土地の単独所有者による承認申請（法2条1項）

相続等により、土地の所有権の全部を取得した者は、相続土地国庫帰属の承認申請を行うことができる。承認申請者が当該土地の所有権を単独で相続した原因は問われなため、相続させる旨の遺言によるケースでも、遺産分割によるケースでもよいとされている。また、相続人に対する遺贈も「相続等」（法1条）に含まれるため、相続人が包括遺贈、特定遺贈のいずれかによって、当該土地所有権を取得した場合も、相続土地国庫帰属の承認申請を行うことができる。

また、相続により土地の所有権の一部を取得し、結果、当該土地を単独所有することとなった場合にも、当該相続人は相続土地国庫帰属の承認申請を行うことができる。

(2) 土地の共有者全員による承認申請（法2条2項）

相続等により、土地の共有持分を取得した者であっても、単独所有者と同様、土地の管理コストについて、負担感を感じるケースはある。そのため、単独所有の場合と同様、相続により土地の共有持分を取得した場合でも、国庫帰属の承認申請を認める必要性はあるが、共有持分が国庫帰属することとなると、国が共有者となり、単独所有の場合と比較して土地の管理に過大な費用や労力を要することとなる。

そこで、相続等により土地の共有持分を取得した者は、相続土地国庫帰属の承認申請を行うことができるが、その申請は共有者の全員が共同して申請する必要がある（法2条2項前段）。この共有者全員による共同申請が認められていることにより、相続等以外を原

* 1：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）（以下「Q&A 改正民法等」という）344頁

* 2：中込一洋著『実務解説 改正物権法』（弘文堂，2022年）364頁

因として土地共有持分を取得した者であっても、相続等により土地共有持分を取得した者と共同で申請する場合に限り、相続土地国庫帰属の承認申請を行うことができる（同項後段）。

第2 国庫帰属の承認が認められない土地の要件

1 国庫帰属の承認が認められない土地について

相続土地国庫帰属法では、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法定されているいずれかの類型に該当する土地については、国庫帰属の承認が認められない。他方、承認申請がなされた土地が、これらの類型のいずれにも該当しないと認めるときは、法務大臣は当該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（法5条1項柱書）。

2 却下事由、不許可事由について

(1) 却下事由として列举されている類型について（法2条3項各号）

法2条3項各号には、「その事由があれば直ちに通常の管理又は処分をするに当たり過大な費用又は労力を有する土地」*3として、以下の類型が列举されている。

- ア 建物の存する土地（同項1号）
- イ 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（同項2号）
- ウ 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（同項3号）
- エ 土壤汚染対策法2条1項に規定する特定有害物質（法務省令で定める基準を超えるものに限る。）により汚染されている土地（同項4号）
- オ 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（同項5号）

これらの類型に該当する土地は、そのいずれもが承認申請することができない土地に該当するため（法2条3項柱書）、なされた承認申請は却下されることとなる（法4条1項2号）。

なお、法2条3項3号において、「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」と規定されているが、相続土地国庫帰属法施行令2条各号において、以下の類型が列举されている。

- ア 現に通路の用に供されている土地
- イ 墓地（墓地、埋葬等に関する法律2条5項に規定する墓地をいう。）内の土地
- ウ 境内地（宗教法人法3条に規定する境内地をいう。）
- エ 現に水道用地、用悪水路又はため池の用に供されている土地

(2) 不許可事由として列举されている類型について（法5条1項各号）

法5条1項各号には、通常の管理又は処分をするに当たり過大な費用又は労力を有する土地に該当するかどうか、「必ずしも定型的な判断ができず、個別に評価する必要」*4がある土地として、以下の類型が列举されている。

- ア 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（同項1号）
- イ 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（同項2号）
- ウ 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（同項3号）
- エ 隣接する土地の所有者その他の者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（同項4号）

* 3：Q&A改正民法等356頁

* 4：Q&A改正民法等363頁

オ 前各号に掲げる土地のほか、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（同項5号）

これらの類型のいずれかに該当する土地と判断された場合には、その土地については国庫帰属を承認しない旨の処分がなされることとなる。

なお、不許可事由においても、「政令で定めるもの」としている箇所が複数ある。この点についても相続土地国庫帰属法施行令に定めがあり、たとえば5号のその他の「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、以下の類型が列挙されている（施行令3条3項各号）。

ア 土砂の崩壊、地割れ、陥没、水又は汚液の漏出その他の土地の状況に起因する災害が発生し、又は発生するおそれがある土地であって、その災害により当該土地又はその周辺の土地に存する人の生命若しくは身体又は財産に被害が生じ、又は生ずるおそれがあり、その被害の拡大又は発生を防止するために当該土地の現状に変更を加える措置（軽微なものを除く。）を講ずる必要があるもの

イ 鳥獣、病害虫その他の動物が生息する土地であって、当該動物により当該土地又はその周辺の土地に存する人の生命若しくは身体、農産物又は樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがあるもの（その程度が軽微で土地の通常の管理又は処分を阻害しないと認められるものを除く。）

ウ 適切な造林、間伐、保育が実施されていないために、管理に要する費用の他に追加的に造林、間伐又は保育を実施する必要があると認められるもの

エ 当該土地が国庫に帰属した後に法令の規定に基づく処分により国が通常の管理に要する費用以外の費用に係る金銭債務を負担することが確実に認められる土地

オ 所有権が国庫に帰属したことに伴い、法令の規定により承認申請者の金銭債務を国が承継することとなるもの

第3 負担金等

1 国庫帰属の承認申請者に負担金を負担させる趣旨

相続土地の国庫帰属が認められると、承認申請者は、以降、当該土地の管理コストの負担を免れることとなり、かわりに国（ひいては現在、将来の国民）がこの管理コストを負担することとなる。そこで、相続土地国庫帰属法では、実質的公平の観点から、承認が認められた者は、当該土地について、土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の額を考慮して算定した額の負担金を納付しなければならないとされている（法10条1項）。

2 負担金の算定方法等

相続土地国庫帰属法施行令において、負担金額の額を検討する際の土地の区分として、①宅地、②農地、③森林、④その他（雑種地、原野等）に分類している（施行令4条各号）。そのうえで、市街化区域内の宅地（同条1号）や農用地区域内の農地等（同条2号）、森林（同条3号）については、平米あたりの負担金額が定められており、面積に応じた負担金額が規定されている。他方、同条1号～3号に掲げる土地以外については、負担金額は平米あたりの負担金額ではなく一律20万円とされている（施行令4条4号）。

個々の具体的な負担金額は、法務大臣から、国庫帰属を承認する旨の通知の際、あわせて通知される（法10条2項）。承認申請者は、負担金額の通知を受けた日から30日以内に負担金を納付する必要がある。承認申請者がこの期間内に納付金を納付しないときは、承認は、その効力を失うこととなる（法10条3項）。

3 不服手続

負担金の額に関する通知は、「行政庁の処分当たると解される」*5ため、行政処分に対する不服審査請求や抗告訴訟の対象となると考えられている。なお、先に挙げた却下処分、不承認処分も同様に不服審査請求や抗告訴訟の対象となると考えられている。

* 5 : Q&A改正民法等371頁