

令和3年9月1日
令和3年12月1日改訂
令和4年1月14日改訂

令和3年民法改正と所有（共有）者不明問題

(一社) 管理権不明不動産対策公共センター理事長
弁護士 中山修身

第1 序論

1 近年、所有者（共有者）不明不動産に関し、行政法レベルで、新しい立法が陸續していた。そして、令和3年4月、一般法である民法が改正された。令和5年4月1日から順次、施行される。

これらの問題の「解決の主体」については、本来、所有者が想定される。しかし、「所有者不明」という事態が、「蔓延」しており、この事態による社会にとって、マイナスとなる問題・紛争を解決するためには、次のような手法が必要となる。

つまり、山林・農地から宅地へと進んできた所有者不明土地問題を契機として、財産の利用（権利の行使）の停滞（過少利用とも、「負動産」問題とも表現される）が問題視される場合について、その利用の円滑化を図ろうとしたものといえることができる。

- A 迷惑をこうむる近隣関係者や自治体が、「請求権」として、何をなし得るか。
- B 共有者間の権利関係をどう公的に調整し、手続としてもどうコントロールするかを明確にする。
- C 当該法的主体に替わって、管理する主体を作る。

そして、公法的手法がかなり整備された現状からは、一般法である民法によるコントロールが必要といえる。これに対応し、令和3年4月、民法が改正された。

2 令和3年4月の民法等改正の理由は、次のとおり、国会で説明されている。

所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を防止するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るため、相隣関係並びに共有物の利用及び管理に関する規定の整備、所有者不明土地管理命令等の制度の創設並びに具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間の制限等に関する規定の整備を行うとともに、相続等による所有権の移転の登記の申請を相続人に義務付ける規定の創設等を行う必要がある。

第2 A（近隣関係等）への対応策について

1 社会的現象としては、次のようなことがある。

- ① ゴミ屋敷が典型であるが、管理不全隣地による各種迷惑
- ② 道路の通行を妨害する者、インフラを道路・共有地に設けることに合理的理由なく反対する者の存在
- ③ 売買したい（公共団体であれば用地買収等）、又は隣接地を含め利用したいが、適法な交渉相手や境界が不明

（公法との関係）

民法の相隣関係については、公法に類似の規制があり、その優先関係が争われることもあるので、確認しておくべきである。

a 隣接使用に関する民法209条については、道路法66条、電気通信事業法134条、ガス事業法167条や下水道法11条3項、32条等がある。

上水道についての水道法では、民法の問題となりそうである。

b 民法234条については、最判平成元年9月19日〔判解17〕が、防災地域等における建築基準法65条（現在63条）が、適用される場合は、排除されるとしている。

c 改正のない条文

210条～232条等についても、公法との関係に留意する（新しい注釈民法でフォローしていく必要がある）。

2 令和3年改正民法のポイントと条文の整理

(1) 相隣関係規定の整備

ア 「自力執行は許されない」との原則に従いつつ、それを適法にどう緩和していくかが、ポイントである。

209条の隣地使用权について、請求権構成を緩和して、目的による制約はもちろんあるが、自己判断で処理できるようにした。

イ 佐久間毅同志社大学教授・法律のひろば・令和3年10月号18頁～よる整理

現209条本文では、使用が認められる範囲が狭い、「請求することができる」という文言の意味が明確でない、文言を文字通りに解する場合（以下、「請求権構成」という）、請求の相手が明確でなく、また請求相手又はその所在が不明であるときに使用の可否及び方法が明らかでないといった問題があり、そのために隣地の適正な使用が妨げられ、土地所有権の行使が制約されるおそれがあるという指摘があった。

相隣関係制度の目的は土地の社会的効用を全うするために隣接土地間の所有権又は使用权の内容を調整することにあるから、隣地の使用が認められるべき客観的状況がある場合にその使用の可否が隣地所有者等の意思により定まるとすることは、制度目的に適合しない。したがって、改正209条1項における「使用权構成」の採用は、当を得たものといえることができる。

ただ、使用权構成の下では、土地所有者が隣地所有者等の意向や都合を考慮せずに隣地を使用することが十分考えられる。そこで、必要性が認められる場合であっても、使用の日時、場所、方法につき隣地所有者等の損害が最少のものを選ばなければならない（209条2項）。また、使用の目的、日時、場所及び方法を、原則として使用に先立って、通知しなければならないとされ（209条3項本文）、これは損害の最少性の判断の前提である。

通知のこの趣旨から、隣地所有者等が不明であるなど事前の通知が困難なときは、使用開始後遅滞なく通知することで足りる（同項ただし書）。また、隣地使用の必要性と隣地所有者等の損害の最少性がともに認められるときは、通知の不存在をもって隣地の使用が違法とされることはないと解

される。

(2) 管理制度新設（264条の9～の管理不全土地・建物について）

(3) 管理不全でなく、隣地等の所有関係が不明な場合に対しては、264条の2～の管理命令制度の新設

3 改正法の解説

条文ごとに、誰が何を主張・証明しなければならないか、という観点で説明する。k gは請求する側の要件、Eはそれを消滅排除する要件を指す。

209条の隣地使用権

(前注) 請求権ではないので、隣地所有者が、所有権侵害として排除請求する場合、反論できる正当権原になる。訴訟法的には抗弁となる。213条の2もそうである。

※ 改正前は、「請求することができる」としていた。したがって、「通知」をすれば、「使用できる」に替わった訳で、大きな改正である。損害は、4項(改正前2項)の償金で処理していくことになる。

k g 1 原告は土地を所有している(…借家人や借地人だとどうなるか?)

2 目的

① 境界付近の原告側の作業

② 境界の調査・測量

③ 233条3項による枝の切取り(…したがって、3号による使用では、同条項のk gが備わっておくべき)

3 使用する土地が「隣地」である(飛び地、対側地は?)

4 予め、目的、日時等を「隣地の所有者及び(a n d)隣地を現に使用している者(隣地使用者)」に通知。

※ 改正前が「隣人」の承諾を要件にしていたが、「隣人」を明瞭にした。

4 予め通知することが困難なときは、使用開始後、遅滞なく通知する。

Q 「困難」とは?緊急性の高い場合だけか?

5 使用方法等の損害が最少限である。

E 1 住家である。

2 居住者は承諾していない。

※ 「隣地」使用権では、逆に、「住家」でなければ、建物も使用できることになる。「空家」なら、良いということになる。

Q 隣地使用権の目的である修繕費については、隣地上の建物等の修繕も含むのか？（これは、事務管理の問題ではあるが…）

213条の2 継続的給付を受けるための設備の設置権等

※ 「他人の土地に設置する」と、「他人が所有する設備を使用すること」の二つの手法を認めた。前者は、原告が、新築・改築・改造で、上下水道その他の設備を公共が提供するラインに接続する場合で、後者は、近くにある他人の設備の利用を認める場合であろう。後者が、いきなり地方公共団体が設けている本管・支管というものに、接続することまで認めているかは、民法が認める「設備の使用」の態様とは、どのようなものかとは、別の論点になるとと思われる（行政目的・計画との関係等、制約があるから）。

※ 209条と同じく、請求権の構成ではないので、償金等（5項～）により、バランスを取る。

※ ここでは、他人の土地を使用としての一形態である「他人の土地に設置する」ことのみ要件等の整理をする。

※ 209条の土地所有権の特則という位置付けとなる（4項）。

※ 「通知」の内容や困難時に意味がある。

k g 1 原告は土地を所有している。

2 継続的給付を受ける必要がある。

3 他の土地に設置する整備は、他の土地等のため、損害が最も少ない（2項）。

4 「他の土地の所有者」及び（a n d）「他の土地を現に使用している者」に通知する（3項）。

5 土地を使用する場合は、209条1項但書、2～4項が準用される。

233条1項 竹木の枝の切除請求権

※ 209条と違い請求権構成である。

※ 2項は、竹木共有者の関係であり、「保存行為」の性質であることを明文化したといえる。

※ 代替執行する場合は、その要件が必要だが…。

k g 1 土地を所有している。

2 相手方が、隣地の竹木を所有している。

3 竹木の枝が、境界線を越えている。

(注) 借地人やその土地上にある建物の借家人は含まれない条文になっている。

(注) 借地上の竹木なら、借地人が竹木を所有している可能性もある。

※ 境界に争いがあれば、竹木所有者は、否認するだけである。証明は、切除する側がしなければならない。ここでいう境界は、所有権界であり、公法上の筆界ではない(令和2年11月刊・新注積民法(5)429頁～参照)。

233条3項 枝の切取り権

k g 1 土地を所有

2 竹木の越境

3 (1) 竹木の所有者への催告

(2) 相当期間の経過

4 (1) 竹木の所有者を知ることができない。

(2) 所在を知ることができない。

5 急迫の事情

※ 3、4、5は、「or」である。

※ 改正前は、請求構成であったので、応じなければ、「裁判所に切除を求める訴訟を提起し、その勝訴判決を得て、強制執行(代替執行民法414条1項)をする必要があった(当法律事務所もこの方法で処理したことがある)。

234条4項 根の切取り権

※ 改正はない。2項から4項に移ったのみである。

※ 越境した根は、「土地の一部になっている」と理解できるので、土地所有権に基づく妨害排除とはならないとも理解されている。

k g 1 土地を所有

2 隣地の竹木の根が越境

2 1 3 条の 3 (分割地について)

(省略)

第 3 B (共有ないし所有者不明) への対応策について

1 改正目的

共有は、物の利用や処分に共有者間での意思決定を要するため、単独所有と比べて権利者にとって不便であり、社会における財の過少利用の原因にもなる。この問題が顕在化しないようにすることが、共有者だけでなく社会にとっても望ましい (前記、佐々木)。なお、「物の共有一般」について、通用する改正である (2 6 6 条の 2、同条の 3 は除く)。

2 共有についての改正のポイント

- i 定義の簡略化 (まだ、十分などはいえない) により、「管理」と「変更」の区別を明確化する。
- ii 共有者不明の場合の他の共有者の処理方法の新設
- iii 共有物分割請求における最高裁の判断 (判旨) の条文化
- iv 相続の遺産共有との関係の明確化・相続登記の促進

3 論点 i 共有物変更・管理の定義の明確化

(中山) 正面からの定義という訳ではないので、これまでの判例・通説・実務は参照していくことになる。

a 変更 (2 5 1 条)

その形状又は効用の著しい変更を伴わないものは除く。

b 管理 (2 5 2 条)

- ① 2 5 2 条の 2 の管理者の選任・解任の請求を含む。
- ② 2 5 2 条 2 項により、裁判で定まる事項
- ③ 2 5 2 条 4 項による範囲の賃借権等以外の賃借権等の認定

c 保存行為

- ① 252条4項各号の賃借権等の設定
- ② 保存行為
- ③ 233条2項は、他人の土地に越境している竹木の共有者は、「各人が「枝」（「根」ではない）を切り取れる」とするから、これは、保存行為に含めていることになる。

4 論点 ii 共有者の不明

※ 相続共有の処理もできる。ただ、相続開始時についての経過規定を確認しておく必要がある。

(中山) 改正法では、以下「知ることができない」が要件とされているが、実際には、どのような方法で、どこまで調べれば良いのかが難しい。多くの行政法では、政省令やガイドラインによって示されている。裁判所がそのようなものを、どう参照していくのかが課題である。これについては、当職の「山林原野の諸問題」の中で、説明している。

251条 変更請求権

- k g 1 他の共有者を知ることができない。
- 2 その所在を知ることができない。
- 3 共有者の請求
- 4 他の共有者の同意

252条2項1号 管理事項決定請求権

- k g 1 他の共有者を知ることができない。
- 2 その所在を知ることができない。
- 3 他の共有者以外の共有者の持分の価格の過半数の同意
- E 使用する共有者に特別の影響を与える場合は同意

253条 管理者の変更請求権

- k g 1 他の共有者を知ることができない。
- 2 その所在を知ることができない。
- 3 共有者の管理者の請求

4 其他の共有者の同意

262条の2 持分の取得請求権

- k g 1 其他の共有者を知ることができない。
 - 2 その所在を知ることができない。
- E 1 ① 258条1項による請求 o r 遺産分割の請求
 - ② かつ6以外の共有者の裁判所への異議申出 (今後、検討する)
- E 2 ③ 持分が相続財産に属する (共同相続)
 - ④ 相続開始
 - ⑤ 10年経過
- E 3 所有者不明共有者の時価相当額の支払請求

262条の3 不明者の持分の譲渡権限付与請求権

- k g 1 其他の共有者を知ることができない。
 - 2 その所在を知ることができない。
 - 3 共有者の管理者の請求
- E 1 ① 持分が相続財産に属する (共同相続)
 - ② 相続開始
 - ③ 10年経過
- E 2 ④ 持分を第三者に譲渡
 - ⑤ 不動産の時価相当額の支払請求

5 論点iii 相続登記放置へのペナルティ等

258条の2第2項 分割請求の特則

- k g 共有物の持分が相続財産に属する
 - 相続開始
 - 10年経過
- E 相続人の分割をすることへの異議申出
裁判所への申出
- R 裁判所からの分割請求の通知を受けた日
2ヶ月経過

第4 C（管理人等）への対応策について

1 従前の管理人について

民法等による財産管理人や会社法や法人法における清算人の仕組や利用法、すなわち「手続」も熟知せねばならない。地裁管轄の各種清算人については、実体法は会社法その他により、手続法は非訟事件手続法による。しかし、法令に制度化されていない法人（法人格なき社団等含む）については、その選任の可否について、判例上も争いがある（例えば、旧水利組合について、新潟地決昭和36年11月1日を覆した東京高決昭和37年7月28日判例時報313号14頁～）。又、スポットで就任する清算人はともかく、清算業務を「終了」まで担当した経験からすると、地裁や株主等とどこまで関係を持つべきかよく分からない（破産管財人と違う）。

2 新しい立法による管理人

(1) 平成30年法律第49号（令和元年6月1日全面施行）

在来型の管理人の選任申立権者を行政機関の長に広げた（38条）。これは、平成12年の新しい後見制度に伴い、福祉系の法律により市町村長に申立権が認められたことと軌を一にしている。この制度が、山口家裁管内で、どう運用されているのだろうか。

(2) 令和元年法律第15号（令和2年11月1日施行）

長期相続登記等未了土地については、「表題部所有者不明土地」について、「特定不能土地等管理命令」（19条）を創設し、地裁が、特定不能土地等管理者を選任する（20条）。又、特定社団等帰属土地についても、特定社団等帰属土地等管理命令・管理者（30条）が設けられる。なお、その前提として、所有者探索委員が、法務局により選任される（9条）。

(3) 民法の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）

ア 令和元年12月3日とりまとめの法制審議会中間試案や令和3年2月10日の要綱案を経て、令和3年4月21日成立し、同月28日に公布された。原則として公布後2年以内の政令で定める日に施行予定である。

イ これは、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しのためである。

これにより、物権編では、「共有物管理者」（252条の2）のほか、「所有者不明土地管理人」（264条の2）、「所有者不明建物管理人」（264条の8）、「管理不全土地管理人」（264条の9）及び「管理不全建物管理人」（264条の14）が選任される。

ウ 相続編においても、大きな改正がされた。

i 改正前は、民法918条2項、3項が、相続財産の保存に必要な処分の一態様として、管理人選任が認められ、これを926条2項（限定承認）と940条2項（放棄）で準用していた。改正法は、これらを削除した。

改正法897条の2は、保存のため、統一的な「相続財産管理人の選任」を家裁ができることとした。

ii そして、これまで「相続財産管理人」と称された相続人不存在等の事由で選任されていた職は、相続財産を清算することを目的とはっきりさせるため、「相続財産の清算人」と名称を変更し（952条以下）、権限を明確化し、958条の搜索の公告（958条）を削除して、所要期間を短縮化した。

iii 民法940条も改正された。放棄した相続人の管理義務を明確にした。

iv 相続開始から10年を経過したら、原則として特別受益、寄与分の主張を認めないこととし、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みが創設された。これは、理論的には、「エ」の論点である。

エ 遺産共有と物権法共有の一定の整理（ジュリスト1562号49頁～水津太郎教授による）

これまで、この二つは、性格が異なるとされ、学説では、民法898条の遺産は「合有」ともいわれていた。他方、最高裁は単純に共有として処理してきた。しかし、例えば、某市の所有者不明土地の買収の相談時にも、この二つの対立をどう折り込んで解決手続を立案するか、なかなか難しい論点が生じた。それは、分割未了の遺産共有と通常の共有（持分）が併存している場合、その解消のため、裁判所はどこにするのかということである。直接的にいうと、通常の共有者になる予定（寄付を受ける）の市が、遺産共有持分者に対し、共有物分割請求をなしうるか、ということであった。

ちなみに、この二つの「共有」の大きな相違点は、共有関係の解消方法

が異なることである。これについては、新設の民法258条の2やこれまでの最判で規律される（詳細は、前記ジュリスト51頁）。ただ、改正は、「遺産分割上の権利の取扱い」という語りになる。

そこで、改正法は、共有説から出発するものとして、10年間相続未分割が続くと、物権法による処理を可能とする条項を創設した（262条の2、262条の3、258条の2等）。

その前提として、改正民法898条2項は、共有持分がどう定まるかの明記をしたり、対抗要件についても明文化した（898条の2第1項）。

3 要綱や改正法における「管理人」制度の構成と論点

(1) 新しい管理人を設け、これらを、地裁における非訟事件とするという提案に従って、改正された。

このほか、中間試案第2-3、-4では、在来の不在者や相続財産管理人制度の見直しも提案され、これに従って改正された（前項（3）ウ）。これは、家裁の管轄である。

(2) 共有物の処分等についての案は、 α という要件を満たすと、地方裁判により処理できる、という仕組みである。

α は、「共有者は他の共有者を、①知ることができず、又は、②その所在を知ることができないとき」というものである。

ちなみに、行政法規の所有者不明土地に関する定義は、「効果」として、例えば、平成30年法の13条のような行政庁の裁定ができることが対応している。そのため、同法2条1項で、「相当な努力が払われたと認められるものとして、政令で定める方法により、探索を行っても、なお…を確認することができない」というように、きっちり要件化された上、政省令やガイドライン等により詳細に要件が示されている（なお、行政手続法5条参照）。

裁判所は、 α の認定について、「総合考慮」をするだろうが、それでは、申立をする者には、漠然としていて、目途が立たないという問題がある。

(3) 改正法264条の9や264条の14に実現された管理不全土地建物管理命令（管理人による管理を命ずるもの）

ア β が要件となる（第3-2）。

βとは、次のとおり。

- ① 所有者による土地の管理が不相当であることによって、
- ② 他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合
- ③ 必要がある
- ④ 利害関係人の請求

これら管理人の選任は、ゴミ屋敷・耕作放棄・土壌汚染、廃棄物不法投棄等の解決の手続になり得る。しかし、申立人代理人の立場から、これらの要件がどういったレベルで想定されているのかについて、懸念はある。非訟事件という性格を踏まえ、ある程度分かりやすいガイドラインが示されないと、実際活動する、行政・福祉の関係者や近隣住民にとって、分からないということになる。

より実務的には、管理人の報酬や費用を、誰がどのように負担するのか、ということであろう。

イ 空家法との比較

空家法は、その概念としても、建物内に人がいないことで認められる。逆に、セルフネグレクト状態の「人」がいると、空家法はダイレクトには使えない。セルフネグレクトの「人」の説得をしたり、後見制度を使って、コントロールするほかない。

これに対し、新設された管理不全不動産管理人は、「所有者が当該物件を利用しているとしても、一律に選任を否定するものではない」とされている（部会資料52の13頁、家庭の法と裁判No.31の34頁）。つまり、その「物」に限って管理権ということである。

このため、「所有者不明土地建物」であっても、発令され得るのである。

ウ 利害関係人の範囲や、「必要があると認める」の要件は、これから具体化されるだろう。しかし、ゴミ屋敷・耕作放棄等と一見明白な不動産なら、極めて使いやすい仕組みとなったといえる。空家法との併用も可能な訳である。

エ 改正民法における所有者不明建物管理命令（246条の8）、管理不全建物管理命令（264条の14）に関する改正法は、マンション法6条4項により、占有部分及び共有部分には、適用されない。

(4) 令和3年4月の改正民法252条、252条の2において、「共有物の管理者」という仕組みを明文化した。

これは、共有物の「管理」として、共有者間の合意により選任されるのが原則だが、裁判所によって決定されることもある（民法252条2項、非訟法85条）。

(5) 民法940条の改正

ア これまで管理不全不動産、所有者不明不動産について、相続放棄した者が、どこまで、その物件の管理をすべきか、この条文を巡って、利益が対立していた。

イ そこで改正法は、「現に占有している」放棄者に限って、管理義務を認めるという改正をした。これにより、逆に、管理を要求する側は強く要求できるといえる。これと併せて、新設された、民法897条の2を使い、利害関係人として、「相続財産管理人」の選任を家裁に求めて、保存に必要な処分を行わせるという手法も使える訳である。

4 新しく改正民法で創設された管理人の権限等（参考文献eをベースに）

(1) ポイント（中山）

A 特定人・法人の財産全般の管理から、特定の不動産の管理へ

清算人や相続財産ないし不動産財産管理人は、資産・負債の全てを管理した上、その帳尻を「0」とするか、正当な承継人に全てを引き渡す役目を担ってきた。

しかし、新しい管理人（但し、改正法952条以下の相続財産の清算人を除く）は、特定の不動産の管理のみ担う。

B 「財産の確実な保存」から、「特定の不動産の円滑かつ適正な管理」へ

C 民法の範疇では、法人財産の管理も含まれることになった。そのため、各種法人の清算人や法人の破産管財人等の経験を参考にすることが適切となる。

(2) 所有者不明土地・建物管理制度の概要

ア 所有者不明土地を適切に管理することに特化した財産管理制度として、所有者不明土地管理制度（改正後民法264条の2第1項）が創設された。

これは、裁判所が、「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」土地について、「必要がある」と認めるときは、「利害関係人の請求により」、所有者不明土地管理人を選任し、当該管理人により管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）を発することができるというものである。

イ 権限

命令の対象とされた土地等の管理処分権は、所有者不明土地管理人に専属する（改正後民法264条の3第1項）。又、対象とされた土地及びその土地上による動産（ただし、当該土地の所有者が所有するものに限る。改正後民法264条の2第2項）並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理が得た財産（改正後民法264条の3第1項）に及ぶ。

(3) 管理権不全土地・建物管理制度の概要

ア 従来民法

妨害排除請求権の行使などがあり得たが、例えば、継続的な管理が必要であるものや、事前に是正内容を確定することが困難であるものについては、物権的請求権による対応が困難であった。

イ 管理が不全である土地・建物の管理に特化した、管理不全土地・建物管理制度（改正後民法264条の9第1項、264条の10第1項）が創設された。

裁判所が、「所有者による土地等の管理が不相当である」ことによって「他人の権利等が侵害され、又はそのおそれのある」場合に、「必要がある」と認めるときは、「利害関係人の請求」により、管理不全土地等管理人を選任し、当該管理人による管理を命ずる処分（管理不全土地等管理命令）を発することができるというものである。

ウ 権限

対象とされた土地等の管理処分権が、管理不全土地管理人に専属するわけではない。ただ、対象とされた土地及びその土地上にある動産（改正後民法264条の9第2項）並びに代償財産（改正後民法264条の10第1項）に及ぶ。

(4) 従来財産管理制度との違い

ア 財産管理の目的

i 不在者財産管理人の目的

不在者にその財産を引き継ぐまで、不在者のために、財産を確実に保存することにある。管理人は、申立人等の利害関係のある者の利益のために、財産を管理するのではない。相続財産の保存を目的とした相続財産管理人制度（改正前民法918条2項、926条2項、940条2項）の目的も同様である。

ii 新しい財産管理人制度

土地建物の所有権に制約を加え、その適切な管理を可能とすることを目的とする。民法は、社会経済における土地の特殊性に着目して、土地所有権の内容に特別の調整を図る規律を設けている（207条、209条以下参照）。ただ、同条は、建物については、触れていない。

現代における社会経済情勢に鑑みると、土地・建物を適切に管理することが困難な状態になって、社会経済に悪影響を与えるとき（過少利用と言われる）は、所有権等に制約を加え、その土地等を適切に管理することを可能とする制度を設ける必要性が認められることに、所有者不明土地・建物については、これらを適切に管理することが著しく困難になることがある。

土地等の所有者及びその所在が明らかである場合であっても、現に土地等が管理不全状態になっているときは、所有権に制約を加え、その土地等を適切に管理する必要性が認められる。

iii 従来の財産管理制度と新たな財産管理制度は、その主要な目的が「所有者のために、財産を確実に保存する」ことから、「所有者の利益と利害関係人の利益を調整して、土地建物を円滑かつ適正に管理すること」に変わったといえる。

(5) 管理人の権限及び義務

従来の財産管理人の権限は、例えば、保存行為及び性質を変えない範囲における利用又は改良を目的とする行為に限定され、これらを超える行為を必要とするときには裁判所の許可が必要とされている（民法28条、103条）。

新たな財産管理人の権限も、条文上は同様の定めとなっている（改正後民法264条の3第2項）。しかし、本人のためのみならず、利害関係者との「調整」も業務となる。

(6) 所有者との関係

i 新たな財産管理人が善管注意義務を負う相手は、所有者である（改正民法264条の5第1項など）。ただ、適切な管理を怠った場合には、周囲の利害関係人等に対しても、不法行為責任（民法709条）を負うことがあり得、また、事案によっては、土地の工作物の占有者として、工作物責任（民法717条1項）を負うことがあり得る。

ii 本人が拒絶の意思表示を示した場合

a 管理不全土地管理制度については、発令にあたり、原則として所有者の意見陳述手続が執られることになっている（改正後非訟事件手続法91条3項など）。この意見陳述手続において、所有者が発令に反対する旨の意見を述べた場合、裁判所は発令することができるか。裁判所としては、その意見に反して発令することには慎重な対応となるものと考えられる。不動産の管理が不適切であることが明らかで、他人の権利侵害の程度が著しく、管理命令の発令が相当と思料するときは、粘り強く所有者を説得し、同意表明を得ることに努めるといった運用が考えられる。

(中山) 場合によっては、成年後見その他家庭裁判所の手続も併用することを申立人側は、検討しなければならない。そして、具体的事情を詳述して、非訟事件の手続は、「同意権」を所有者に付与したものではないから、発令を強く促すことになる。

b 建物取壊しについて、管理不全建物管理制度では、権限外許可をするには、所有者の同意が必要である（改正後民法264条の14第4項、264条の10第3項）。

c 廃棄すべき動産類の範囲について、所有者と意見が合わない場合の対応が問題となる。

建物内の動産類の処分には、bにおける上記条項の適用は及ばず、所有者の同意は不要である。ただし、経済的に価値がなくとも、所有者にとって重要な動産類（例えば、日記や写真など）については、所有者との間で深刻なトラブルが生じるであろうし、場合によっては、管理不全建物管理人に善管注意義務違反が生じる（改正後民法264条の14第4項、264条の11）。念のため、裁判所の許可（改正後民法264条の14第4項、264条の10第2項）を得た上で、廃棄を行うことになろう。

(7) 所有者の範囲

新たな財産管理制度の対象は、法人が所有している不動産であっても、対象となる。

したがって、法人の業態により特別法の規制を受ける土地・建物等が対象となる。

5 管理人の供給問題

(1) 以上のとおり、様々な管理人制度が創設されると、誰がそれを担うかという、別の問題が生じる。これは、平成12年4月から禁治産制度が改正され、親族ではない第三者・法人も後見人等になれるようにしたが、その供給源をどうするかが課題となり、今もって解消されていない論点である。

(2) 対象となる所有者に「法人」が含まれることになった。会社法等の清算人の業務に似ることになる。そのため、法人不動産から生じる様々な問題（アスベスト、廃棄物等）について、責任の生じる範囲も広がってきた。

自然人の管理人では、対応が難しいのではないか。つまり、成年後見同様、法人の管理人を選択した方が良いであろう。

不動産内に産廃、ことにPCB、放射性物質を含むものがある場合や、土壤汚染があったり、崩落の危険がある急傾斜地等が含まれる場合は、各々に対する行政法規に従った処理が必要になる。このようなケースでは、破産管財業務による経験が参考になる。

(3) 裁判所への問いかけ（令和3年の民事訴訟の運用に関する裁判所と弁護士会との協議会議題の提案）

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号（令和2年11月1日施行））における「特定不能土地等管理者」（19条）及び「特定社団等帰属土地等管理者」（30条）の供給源をどのように考えているか。

さらに、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しのため、令和3年4月21日成立、同月28日に公布された「民法の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）においても、「所有者不明土地管理人」（264条の2）、「所有者不明建物管理人」（264条の8）、「管理不全土地管

理人」(264条の9)及び「管理不全建物管理人」(264条の14)が選任されることになるが、その供給源をどのように予定されているか。

(3) 山口県土地家屋調査士会の活動と支援

平成30年2月「財産管理人支援センター」を立ち上げ、各種財産管理人を養成する体制を整えている。これに対して、弁護士・建築士・社会福祉士も参加している「一般社団法人管理権不明不動産対策公共センター」も協力している。令和3年3月23日、山口県土地家屋調査士会は山口地・家庭裁判所所長に財産管理人候補者名簿を提出した。司法書士会もそれに先立って(おそらく)家裁へ名簿を提出したと聞いている。不在者や相続財産にかかわる管理人は、家裁管轄である。しかし、上記の新しい立法では、地裁に管轄がある。したがって、弁護士会としても、組織的に対応する必要がある。

土地家屋調査士は、様々な不動産関連の事業を通じて、各種法人との協力・協働関係にある上、今般の民法改正による管理人制度は、「特定の不動産」に限った管理となるから、これまでの「人」を対象とする類型より一層その専門性を活用できる筈である。

第5 所有者不明土地の解消のための令和3年4月法によるその他の法整備

1 相続登記の義務化等

住所変更登記の義務化は、令和8年4月までに施行予定。

2 相続土地国庫帰属制度の導入

10年分の管理費用の納付等を定め、帰属制度の利用を限定する方向で導入されたといえる。今後の事例の積み重ねにより制約を緩め、実際の管理を国庫か他に委ねる方策が推進されるべきであろう。

第6 施行日

上記の民法の改正部分は、令和5年4月1日施行である。これに対し、相続土地国庫帰属制度は、令和5年4月27日である。不動産登記法の改正は、令和6年4月1日施行だが、証明制度などは、令和8年4月までの予定とされる。

第7 参考文献

- a 論究ジュリスト平成27年秋号の特集「土地法の制度設計」の各論稿
- b 家庭の法と裁判令和3年4月号特集「所有者不明土地関係の新たな規律」の各論稿
- c 新旧対照解説・改正民法・不動産登記法（九大教授七戸克彦著・ぎょうせい令和3年6月20日初版）
- d ジュリスト令和3年9月号の特集「所有者不明土地と民法・不動産登記法改正」の各論稿
- e 法律のひろば令和3年10月号と11月号の特集「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」の各論稿
- f 新しい土地所有法制の解説（日弁連WG・有斐閣・令和3年12月20日初版）

以上