

掲載内容

Q&A編

第1章 問題に関する法施策

- Q1 政策と法改正の概要
- Q2 令和3年改正民法① 相隣関係
- Q3 令和3年改正民法② 共有関係
- Q4 令和3年改正民法③ 管理命令と管理人等
- Q5 令和3年改正民法④ 相続関係
- Q6 令和3年改正不動産登記法① 相続登記の義務付け等
- Q7 令和3年改正不動産登記法② その他手続等
- Q8 土地所有権の国庫への帰属に関する法の制定

第2章 問題対応時の手法の整理

第1 所有者の所在の調査

- Q9 個人所有者の所在調査の第1段階
- Q10 個人所有者の所在調査の第2段階
- Q11 所有者不明の場合に必要なとされる調査の程度

第2 所有者確定の法的構成

- Q12 所有者の確定方法① 民事上の合意
- Q13 所有者の確定方法② 時効取得
- Q14 所有者の確定方法③ 公共利用のための行政作用(裁決等)の利用

第3 所在不明時の対応手段

- Q15 所在不明の法人が登記名義である場合
- Q16 所有者が所在不明の場合の法的手段① 公示送達
- Q17 所有者が所在不明の場合の法的手段② 不在者財産管理人
- Q18 所有者が所在不明の場合の法的手段③ その他

第4 登記上の問題への対応

- Q19 登記上の休眠担保権の処理
- Q20 表題部のみの登記やそもそも登記がない土地の所有者確定
- Q21 表題部所有者が特殊な場合の対応
- Q22 相続登記がされていない場合の法定相続人の確定
- Q23 令和3年改正不動産登記法による相続登記への影響
- Q24 不在者財産管理人が遺産分割協議に加わった場合の必要書類

ケース編

第1章 所有者からの相談

第1 管理・処分の扱い

- ケース1 空き地を放置しておくことの法的問題点は
- ケース2 空き家を放置しておくことの法的問題点は
- ケース3 空き家所有者の成年後見人のときは
- ケース4 寺や墓を処分したいときは

第2 共有持分の扱い

- ケース5 一部の共有者で管理・処分したいときは
- ケース6 共有持分を放棄、譲渡、取得したいときは

第3 借地と底地の扱い

- ケース7 借地人が空き家を管理しないときは
- ケース8 借地人が所在不明で空き家を管理しないときは
- ケース9 底地人が所在不明のときは
- ケース10 借地上の空き家を解体したときは

第2章 近隣からの相談

第1 空き家・空き地に関して

- ケース11 草木の越境と塀の修理で困っているときは
- ケース12 隣の空き家によって生活上の支障があるときは
- ケース13 隣の空き家・空き地に導管を通してほしいときは
- ケース14 所有者不明の隣の空き地を買い取りたいときは
- ケース15 隣の空き地の問題を解決したいときは

第2 マンション(区分所有建物)に関して

- ケース16 所有者不明住戸の管理費を回収したいときは
- ケース17 所有者不明住戸がある場合に、組合の決議手続を進めたいときは
- ケース18 所在不明住戸への立入りや動産処理をしたいときは

第3 共有私道に関して

- ケース19 共有私道を使っている戸建てを購入したいときは
- ケース20 所有者不明の共有私道を補修したいときは
- ケース21 所有者不明の共有私道上の樹木を処理したいときは
- ケース22 所有者不明の共有私道に導管を整備したいときは

第3章 相続に関する相談

- ケース23 相続放棄をした後は
- ケース24 遺産分割協議前に管理処分をしたいときは
- ケース25 法定相続人の一部が所在不明の場合に遺産分割協議をしたいときは
- ケース26 遺産分割や共有物分割のために価格評価が必要なときは
- ケース27 遺産分割及び共有物分割で税金を検討するときは
- ケース28 空き家の税金の特例を知って、処分や活用を考えたいときは

第4章 公共利用、公益実現に関する相談

第1 利用の促進

- ケース29 所有者不明土地を公共の用途に使用したいときは
- ケース30 耕作意思のない農地、所有者不明農地に困っているときは
- ケース31 経営意思のない森林、所有者不明の森林に困っているときは
- ケース32 空き家バンクをうまく運営したいときは

第2 空き家・空き地の放置

- ケース33 自治体として空き家に対する有効な施策を講じたいときは
- ケース34 所有者不明土地等の固定資産税等を徴収したいときは
- ケース35 空家特措法に基づく特定空家の指定とその後の対応をしたいときは
- ケース36 空き家解体の代執行をしたいときは
- ケース37 自治体として空き地放置の問題に対応したいときは
- ケース38 自治体が空き家・空き地に関する個人情報収集、提供するときは

第5章 民間の利活用に関する相談

- ケース39 国や自治体から補助や各種特例措置を受けたいときは
- ケース40 空き家をリフォームしたいときは
- ケース41 空き家・空き地の利活用のお金が心配なときは
- ケース42 空き家や墓の整理ができないときは

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

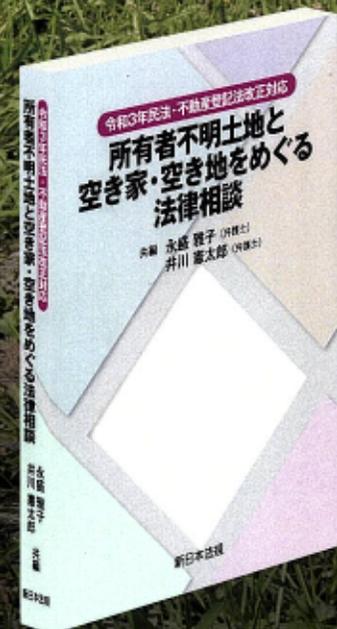
令和3年民法・不動産登記法改正対応

所有者不明土地と 空き家・空き地をめぐる法律相談

共編 永盛 雅子(弁護士)
井川 憲太郎(弁護士)

所有者、相続人、近隣住民、 自治体等の相談に対応!

- ◆「Q&A編」では、令和3年民法・不動産登記法改正のポイントに加えて、問題の解決に役立つ法的知識や手法について解説しています。
- ◆「ケース編」では、空き家等の管理・処分、相続、公共利用、民間利活用など、様々な場面を取り上げ、対応の要点を解説しています。
- ◆弁護士、司法書士、税理士、不動産鑑定士が、豊富な実務経験と専門知識に基づき共同で執筆した、確かな内容です。



A5判・総頁346頁
定価 4,620円(本体4,200円)
送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigy@sn-hoki.co.jp



法令情報を配信!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,180円(本体3,800円)

内容見本 (A5判縮小)

〔ケース12〕 隣の空き家によって生活上の支障があるときは

隣の家が長い間空き家です。窓が割れ、人が出入りしているようで治安上の不安を感じますし、ゴミが捨てられて異臭がし、虫が湧いており、生活上の支障があり、どうすればよいか悩んでいます。

また、隣の空き家の敷地が我が家より高く、隣地内の崖が崩れそうなのですが、土地と建物の所有者が異なるときは、どちらに対応を要求すべきか知りたいです。

POINT

- ☑ 改正民法では、裁判所が、土地・建物所有者による管理が不相当であることによって、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において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該土地・

Q11 所有者不明の場合に必要な調査の程度

- Q** ① 所有者が不明、不在の場合に色々な方策があることは分かりましたが、実際にそれらの制度を利用するためには、どの程度の調査を行えばよいのですか。
- ② また、農地などで、都道府県から必要以上の探索を要求される実態があり、なかなか制度を利用できないと聞きますが、行政の判断基準はどのようなものですか。

A ① 死亡により所有者（相続人）が不明となった場合には、戸籍調査により相続人が存在しないことを確認するか、判明した全ての相続人が相続放棄をしていることを確認する必要があります。

表題部所有者不明土地について所有者が不明である場合には、表題部の記載を手がかりに、登記所での共同人名票、旧土地台帳の閲覧、近隣住民等からの聞き取りなどの調査を行い、それでもなお所有者が判明しないことを確認する必要があります。

所有者は存在するが、所在不明であるというためには、住所地（法人の場合は本店所在地）を訪問し、同所での居住（営業）

本判例は、建物とその敷地の賃借権とが売買の目的とされた場合において、敷地についてその賃貸人において修繕義務を負担すべき欠陥が売買契約時に存したことがその後判明したとしても、売買の目的物に隠れた瑕疵があるということはできない、と判断したものです。通常、借地契約の目的物である土地については、底地人をして、借地人がその土地を利用できるようにするために修繕をする必要がありますので、土地自体の物理的な瑕疵は、賃貸人（底地人）が修繕をすべきとするのが合理的であり、本判例もそのような考えを前提にしているといえます。そのため、このような考えを前提にすれば、基本的に是正措置を求める相手方は、底地人（賃貸人）であると考えるのが自然な流れであるといえそうです（敷地内の崖崩れ等については、借地権などの敷地権の瑕疵ではなく、土地自体の瑕疵といえるもので、この観点からも請求の相手方は底地人であるといえます。）。

アドバイス

○管理不全土地管理人ないし管理不全建物管理人について
管理不全土地管理の制度は、所有者が判明している場合にも利用することができます。そして、この制度は、その土地・建物の管理処分権を管理人に専属させるわけではありません。そのため、「管理人による管理」と「所有者による所有権の行使」とが競合する場合があります。所有者による管理人に対する管理妨害が生じる可能性が指摘されています。このような管理妨害の場合、管理人は、所有者に対する妨害排除請求の債務名義を得る必要があると考えられます。

Q22 相続登記がされていない場合の法定相続人の確定

Q 明治時代から相続登記がされていない不動産について、所有者を確定するために法定相続人を調査しています。相続に関して適用される法律と法定相続の規定を教えてください。

A 現行の法定相続分は昭和55年改正民法で定められていますが、過去に何回か法改正が行われています。法定相続の定めは、原則として被相続人の死亡時の規定に従うため、旧法をきちんと確認することが必要です。

解説

1 明治民法の制定（明治31年）
明治時代以前は、商工家族や農業家族では一部例外もありましたが、

〔ケース38〕 自治体が空き家・空き地に関する個人情報を収集、提供するとき

当自治体では、住民の個人情報を多く保有していますので、他の行政機関や民間の事業者などから個人情報の提供を求められることがあります。

また、当自治体としても、空き家・空き地所有者の情報を効果的に収集、活用する方法を検討しています。

POINT

- ☑ 各自治体の制定する個人情報保護条例の規制により、本人同意のない個人情報の目的外利用や目的外提供は、原則として認められない。
- ☑ 慎重な取扱いが求められる税情報であっても、個別の法令に基づいて、空き家・空き地所有者の探索等のために、目的外利用や目的外提供が認められる場合がある。

解説

- 1 個人情報の保護
(1) 個人情報保護条例

第3 借地と底地の扱い

〔ケース7〕 借地人が空き家を管理しないときは

私は土地を貸していますが、借地人の所有する戸建てが空き家になっていて、何の管理もされておらず、草木が茂り、窓が割れ壁も崩れかけているなどのため、近隣住民が不安がり、迷惑をかけています。土地を貸している私にどのような責任と影響があるか心配です。

POINT

- ☑ 賃貸人（底地人）は、借地上的建物所有者の同意なく、借地上的建物を除却したり、変更（補修や一部除却）を加えることができない。
- ☑ 繁茂した草木について、土地に付合しているとされる場合には、賃貸人（底地人）が伐採等をしなければならない義務が生じることがある。