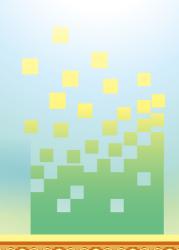
Q&A·事例解説 令和5年4月施行対応

# 民法等改正の実務ポイント

一相隣、共有、所有者不明土地、相続、登記一

編集 第一東京弁護士会 家事法制委員会 司法制度調査委員会



民法・不動産登記法の改正、 相続土地国庫帰属法のポイントを詳解!

第一東京弁護士会 創立 100 周年 記念事業として 家事法制委員会・司法制度調査委員会所属弁護士による共同執筆

# 2 共有物の変更・管理行為



共有物の「変更」と「管理」の概念が整理され、明確化が図られたということですが、どのような見直しがなされたのでしょうか。



改正前民法下では、共有物の「変更」や「管理」について、他の共有者全員の同意を必要とする場合である「変更」と、複数の共有者のうち一部の同意を得られなくても、各共有者の持分の価格の過半数で決定することが可能な場合である「管理」の区別が明確ではありませんでしたが、今回の改正により、①他の共有者全員の同意が必要となる「変更」(後記の軽微変更を除きます。)、並びに②各共有者の持分の価格の過半数で決定することが可能となる軽微変更及び「管理」、それぞれの概念が整理され、明確化が図られました。

# 解 説

## 1 改正の背景

改正前民法下では、共有物の「変更」と「管理」の区別が明確ではなく、共有物に関する共有者間の合意の形成方法について疑義を生じることがありました。また、ある行為が共有物の「変更」に該当すると、改正前民法の文言上、軽微な行為でも共有者全員の同意が必要になり(つまり、一部の共有者が反対すれば、実行困難になり)、共有物の円滑な利用などが妨げられるおそれがありました。

## 2 改正法の内容

#### (1) 軽微変更

共有物の「変更」については原則として他の共有者全員の同意を得る必要がありますが、例外として、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」(以下「軽微変更」といいます。)に該当すれば、各共有者の持分の価格の過半数で決定することが可能になりました(改正民251①・252①)。

「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と解されています。 つまり、共有物の「変更」に該当する場合であっても、これらの著しい変更を伴わないものについては軽微変更として取り扱われることになりました。共有物の変更が軽微変更に該当するか否かについては、法務省の立案担当者によれば、変更を加える箇所及び範囲、変更行為の態様及び程度等を総合して個別に判断されるとされています(村松秀樹=大谷太編『Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』59頁(金融財政事情研究会、2022))。

## (2) 「変更」と「管理」の概念の整理

改正民法では、狭い意味での「管理」に該当する行為に加え、軽微変更に該当する行為についても各共有者の持分の価格の過半数で決定することが可能になりました。これらが広い意味での「管理」に含まれると整理されています。また、条文の構造上、最も広い意味では、共有物の「変更」や(各共有者が単独ですることができる)保存行為(改正民252⑤)も「管理」に含まれることになります。

なお、管理行為と保存行為の区別も問題となり得ますが、改正法では、その点の手当ては特段なされていません。

#### 3 経過措置

本設問に関連する改正民法の規定は、改正法の施行日(令和5年4月 1日)以後は、既に形成されている共有関係にも適用されることになり ます。

#### 4 実務への影響

従来、共有物の「変更」に該当すれば、その程度を問わず、一律に他の共有者全員の同意が必要になるという、ある意味で硬直的な規律になっていたところ、今回の改正により、変更の程度が軽微である場合における多数決原理が導入されたことは、共有物の円滑な利用などのために資すると期待されます。

また、関連する規定は、所有権以外の財産権の準共有がなされている場合に準用されます(改正民264)。近時、債権、信託受益権、担保物権などの財産権の準共有がなされることは実務上珍しくありません。そうした場合に、例えば、軽微変更に該当することを理由として一部の準共有者からの同意の取得を省略するといった形で準共有の対象である財産権の処理がなされることが考えられます。



所有者不明土地管理人にはどのような権限がありますか。また、どのような場合に解任・辞任がされますか。管理費用や管理人の報酬はどうなっていますか。



所有者不明土地管理人には、所有者不明土地等の管理処分権限が専属します。他方で、善管注意義務、共有持分権者に対する誠実公平義務が負わされています。

所有者不明土地管理人の解任は、任務違反により所有者不明土地等に著しい損害を被らせたことその他重要な事由があり、利害関係人の請求がある場合に裁判所は解任ができます。所有者不明土地管理人は、正当な事由があるとき裁判所の許可を得て辞任することができます。

所有者不明土地管理人の管理費用及び報酬は、所有者不明土地等の土地所有者が負担します。

## 解 説

## 1 改正の背景

対象財産の管理処分権は所有者不明土地管理人(以下「管理人」といいます。)に専属します。また、所有者不明土地等に関する訴訟においては、管理人が原告又は被告となります。しかし、土地所有者の所有権が存在することから、管理人の権限は、本制度として必要最小限のものとされ、管理に必要な管理行為に限られることになります。処

分行為など管理行為を超える行為が必要な場合には、土地所有者の財産に対する影響が大きいことから、裁判所の許可が必要とされています。

管理人について裁判所は、利害関係人の請求により一定の場合に解任をすることができ、また、管理人は正当な事由があれば辞任することができます。

管理人には、前払金あるいは報酬が支払われます。管理に必要な費用及び報酬を負担するのは、土地所有者であることを確認する必要があります。

#### 2 改正法の内容

#### (1) 管理人の権限

ア 管理人の権限の範囲 (原則)

管理人は、対象財産の管理のための管理処分権限を有します。所有者不明土地等の適切な管理を図るため、土地の保存行為、土地の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為をすることができます。かかる行為の範囲を超えるものについては、裁判所の許可が必要とされます。裁判所の許可を得て対象財産の処分(売却など)を行うことが可能となります。

この管理処分権は、管理人に専属し、土地所有者等は土地の売却等ができなくなります。管理処分権を管理人の専属とすることで、管理人による処分行為の効力が否定される事態を回避し、その職務の円滑な遂行に資するほか、法的安定にも寄与することになります。

## イ 管理人の権限と取引安全との調整

管理人が裁判所の許可を得ないで処分行為をした場合の行為は無効と考えられますが、許可を得ていないことについて善意の第三者の保護をどうすべきかが問題となります。

ここでは特に取引の安全を図る見地から、所有者不明土地管理命令の嘱託登記がされる(改正非訟90⑥)ことを前提に、管理人の行為の無効を善意の第三者に対抗できません(改正民264の3②本文ただし書)。

なお、不在者財産管理制度においては、管理人が裁判所の許可を得ずにその権限を超える行為をしたときは、本人に対しての効力を生じないものと解され(民113①)、取引の相手方を含む第三者に代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、表見代理の規定(民110)が適用されるものと解されています。

#### ウ 所有者不明土地管理命令が発せられた場合の訴訟追行

所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、当該土地又は共有持分に関する訴えについては、管理人を原告又は被告とします(改正民264の4)。この場合に、土地所有者は、原告・被告となることはできません。管理人の預かり知らぬところで判決が言い渡される事態を避けるとともに、訴えを提起する者にとっても登記簿上管理人は明らかなため、大きな不都合もないからです。

なお、管理人が原告となる場合には、裁判所の許可が必要となりま す。

## エ 共有持分を管理する管理人の権限

当該持分に関し、保存行為は可能です。また、共有者の過半数で決すべき事項について同意することもできます。共有物の変更についての同意の権限も有しますが、この場合は改正民法264条の3第2項各号に当たらないため裁判所の許可を要すると考えられます。

さらに共有物の分割をすることは、実質的には共有者相互間で持分の交換・売買を行うことですから、土地の適切な管理のために必要であって、裁判所の許可を得られたときは、管理人が協議分割を行うことや共有物分割請求訴訟の当事者となることができます。

#### (2) 管理人の義務

#### ア 善管注意義務

管理人は、土地を適切に管理することを職務としており、土地所有者に対して、善管注意義務を負うとされています(改正民264の5①)。

#### イ 誠実公平義務

また数人の者の共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられたときは、管理人は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実公平義務を負います(改正民264の5②)。

#### (3) 解任・辞任

重要な事由があるときであって、利害関係人の請求がある場合に裁判所は管理人を解任できます(改正民264の6①)。

裁判所の職権による解任は認められていませんが、裁判所は職権で 所有者不明土地管理命令を変更し、又は取り消すことができます(改 正非訟90⑨)。

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ます(改正民264の6②)。

## (4) 管理費用・報酬

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及び報酬を受けることができます。所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者が負担します(改正民264の7)。

なお、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 27条1項は、管理費用・報酬はその対象とされた所有者等特定不能土地 等から支出するとされていますが、所有者不明土地では事後的にその 所有者が特定される可能性がある事案も想定されるため、所有者負担 とする規律となっています。

#### 3 施行日

所有者不明土地管理制度に関する規定の施行日は、令和5年4月1日 とされています(令3政332)。

#### 4 実務への影響

#### (1) 債務の弁済

管理人は、土地を管理するものであって、土地所有者の債務を管理 するものではありません。土地所有者の債務の弁済はその職務の内容 に当然には含まれません。

しかし、管理人がその職務を行うに際し負った債務については、裁判所が定める額の前払を受け、その前払金から支弁することになります。

では、管理人が土地を処分する際に、その処分にとって支障となる 障害があるとき(例えば、土地に抵当権の登記がされているとき)に、 これを除去するため(例えば、その被担保債権の弁済をして抵当権登 記を抹消するため)に裁判所の許可を得て、管理人が得ている財産か ら金銭を支出することができるかという点が問題となります。

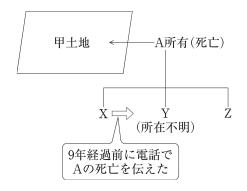
管理人が把握し得た情報を踏まえてその債務の弁済をすることが適当であり、土地所有者に不利益が生じないといった事情がある場合には許可されることもあり得ると考えられます。しかし、債務の弁済は土地管理の権限を大きく超えるものであり、その許否の判断には所有者のみならず債権者の利益等も考慮せざるを得ませんが、管理人には他の債務も含む所有者の財産及び負債の状況を把握する権限がないことから、裁判所の許可制度の中での判断は困難と考えられます。

(2) 所有者不明土地等に関する訴えの訴訟追行について 管理人は、所有者不明土地等に関する訴えの訴訟追行を行うことに なりますが、具体的には次のような扱いになります。

## 【ケース3-3】 死後10年が経過しそうな場合

# ケース

Aの死後9年が経った。その間に一度、Yとは電話で話すことはでき、Aの死亡は伝えたが、その後はまた連絡が取れなくなった。このまま10年経過するまでYからの連絡を待つか、すぐに遺産分割の手続に取り掛かるかで異なる点はあるか。



# 回答

## 1 具体的相続分による遺産分割の期間制限

Aの死亡(相続開始)の時から10年を経過する前に遺産分割を行う場合には、Xら相続人は、特別受益や寄与分の主張を行うことができ、具体的相続分による遺産分割を行いますが、10年を経過した後に遺産分割を行う場合には、原則として、特別受益や寄与分の主張を行うことはできず、法定相続分(又は指定相続分)により遺産分割を行うことになります。

#### 2 遺産分割調停及び審判の取下げの制限

Aの死亡(相続開始)の時から10年を経過する前にXが家庭裁判所に遺産分割調停又は審判を申し立てた場合には、Xは原則として自由に取下げを行うことができますが、10年を経過した後に遺産分割調停又は審判の申立てを行う場合には、Xは自由に取下げを行うことはできず、相手方の同意が必要になります。

# 実務解説

#### 1 具体的相続分による遺産分割の期間制限

相続開始の時から10年を経過した後に遺産分割を行う場合には、民法903条・904条(特別受益)と904条の2(寄与分)の規定は適用されません(改正民904の3本文)。すなわち、相続開始時から10年を経過した後に遺産分割を行う場合には、特別受益及び寄与分の主張をすることができなくなりますので、法定相続分又は遺言書に基づく指定相続分で遺産分割を行うことになります(改正民898②)。

また、具体的相続分による分割を求める利益について、遺産分割とは別に不当利得等に基づいて請求することも認められておらず(部会資料51・20頁)、この10年の期間は除斥期間と考えられています(部会資料31・24頁)。

具体的相続分の主張について10年の期間制限を設けたのは、相続開始後長期間が経過している場合には、証拠の散逸等により具体的相続分の主張が困難であるとともに、具体的相続分の主張により自己の利益を確保するためには一定の期間内に手続を取ることを求めることは他の法制度等と比較しても不合理ではないと考えられたためと説明されています。

10年という年数については、遺留分侵害額請求権の除斥期間である

「相続開始の時から10年」(民1048後段)及び一般的な債権の客観的起 算点からの消滅時効の期間である「権利を行使することができる時か ら10年間」(民166①二)が参考とされました。

ただし、以下の場合は、上記の制限が適用されません。

- ① 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の請求をしたとき(改正民904の3-)
- ② 相続開始の時から始まる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、当該相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたとき(改 正民904の3二)

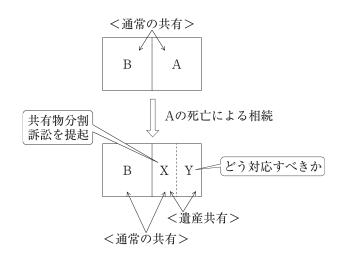
上記②の「やむを得ない事由」の例としては、相続開始時から10年の経過後に相続人になった者の場合や、遺産の分割を禁止する定めがある場合とされています。単に相続人が病気療養中や海外にいたという場合にはやむを得ない事由には該当しないと考えられています。また、当初の相続人が死亡している場合には、その地位を受け継いだ者について、相続開始の時から始まる10年の期間の満了前6か月以内の間にやむを得ない事由があるかどうかで判断されます。

なお、改正民法の法文上は例外として明記されてはいませんが、そもそも遺産分割は相続人間の合意によってすることができる性質のものであるので、相続開始後10年を経過した後であっても、裁判外では、当然、相続人全員の合意があれば、自由に具体的相続分による遺産分割を行うことができますし、相続開始後10年を経過した後に裁判所に遺産分割の申立てがされた場合であっても、その手続の中で当事者が具体的相続分による遺産分割を実施するとの合意をすれば、裁判所はその合意に沿って遺産分割をすることになると考えられています(部会資料42・8頁、同52・20頁)。

## 【ケース4-5】 共有物分割訴訟を提起された場合

# ケース

ケース4-4の②の場合(X・Yの遺産共有とBとの通常の共有が併存している場合)において、Xは共有物分割訴訟を提起した。Yとしては、遺産分割と共有物分割で差があるのかどうか、差があるならどちらが有利かについて悩んでいる。Yはどうすべきか。



# 回答

Yとしては、特別受益・寄与分の有無・程度、民法906条の各要素の有無・内容、配偶者居住権の取得の希望の有無(ただし、本ケースは土地が共有物分割訴訟の対象となっているため、配偶者居住権は問題となりません。)といった事情を総合的に考慮して、自身にとって有

利・不利を判断することになります。また、管轄裁判所も考慮要素と なる場合もあると思われます。

# 実務解説

Xが共有物分割訴訟(改正民258)を提起した場合においても、もしYが当該方法(共有物分割)による分割を望まないときには、所定の要件の下、異議の申出をすることができます(改正民258の2②ただし書・③)。 適法に異議の申出がなされた場合、通常の共有の解消については共有物分割の手続が進められ、遺産共有の解消については遺産分割の手続が進められることになります。

Yが異議の申出をすべきか否か(遺産分割によるべきか否か)についての判断は、共有物分割と遺産分割との差異を十分に理解して行うことが重要になるところ、共有物分割と遺産分割の性質・差異をまとめると次の表のようになります。

	共有物分割(改正民258)	遺産分割(改正民907)
手続	訴 訟	調停・審判
職分管轄	地方裁判所・簡易裁判所	家庭裁判所
土地管轄	被告の住所地(民訴4①②) ※被告が複数の場合、その いずれでも可 (不動産の場合)不動産の 所在地(民訴5十二)	調停:相手方の住所地(家 事245①) ※相手方が複数の場合、そ のいずれでも可 審判:相続が開始した地 (家事191①)
合意管轄	可(民訴11①)	調停:可(家事245①) 審判:可(家事66①)

訴訟類型	(形式的) 形成訴訟	_
当事者 (訴訟形態)	共有者全員 (固有必要的共同訴訟)	共同相続人全員 (一)
遡及効の有無	なし	あり (民909)
手続・判断の 対象	個々の財産ごと	被相続人ごと
給付命令	あり (改正民258④)	あり (家事196)
その他	・共有持分に応じて分割する。	・特別受益や寄与分を踏ま えた具体的相続分に応相 続開始の時から10年経過 後は、原則として特別受益や寄与分をでで い(改正民904の3)。 ・「遺産の分割は、遺種種 及び性質、各相続人の 職業、心身の状態及 び生活の状況その他れを が生活の状況とので の事情を考慮してこれを する」(民906) ・家庭裁判所は、居住建物 について、被相続人の配 偶者に配偶者居住権(民 1028①)を取得させることが可能(民1029)。

共有物分割は、個々の財産ごとに、共有持分に応じて分割するのが 特徴であるのに対し、遺産分割は、被相続人ごとに、特別受益や寄与

