

民法及び不動産登記法の改正について

諮問第七七号

土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている近年の社会経済情勢に鑑み、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを早急に整備する観点から民法、不動産登記法等を改正する必要があると思われるので、左記の方策を始め、その仕組みを整備するために導入が必要となる方策について、御意見を承りたい。

記

第一 相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

一 相続登記の申請を土地所有者に義務付けることや登記所が他の公的機関から死亡情報等を

入手すること等により、不動産登記情報の更新を図る方策

二 土地所有権の放棄を可能とすることや遺産分割に期間制限を設けて遺産分割を促進すること等により、所有者不明土地の発生を抑制する方策

第二 所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み

一 民法の共有制度を見直すなど、共有関係にある所有者不明土地の円滑かつ適正な利用を可能とする方策

二 民法の不在者財産管理制度及び相続財産管理制度を見直すなど、所有者不明土地の管理を合理化するための方策

三 民法の相隣関係に関する規定を見直すなど、隣地所有者による所有者不明土地の円滑かつ適正な利用を可能とする方策

所有者不明土地問題の解決に向けた民法・不動産登記法の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、所有者不明土地（※）が発生

（※）所有者不明土地…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

【参考1】不動産登記簿における相続登記未了土地調査
（平成29年法務省調査）

・最後の登記から50年以上経過している土地の割合
→ 大都市：約6.6% 中小都市・中山間地域：約26.6%

【参考2】地籍調査における土地所有者等に関する調査
（平成30年版土地白書114頁参照）

・不動産登記簿のみでは所有者の所在が確認できない土地の割合
→ 約20.1%

- 所有者の探索に多大な時間と費用を要するなど、土地の円滑・適正な利用に支障
- 今後、相続が繰り返される中で、ますます深刻になるおそれ
- ⇒ **所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題**



政府方針

- **所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針**（H30.6.1所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）
「**民事基本法制の見直し等の重要課題については**、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、**2020年までに必要な制度改革を実現する。**」
- **経済財政運営と改革の基本方針2018**（H30.6.15閣議決定）
「所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、…**相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し**、2018年度中に制度改革の具体的方向性を提示した上で、**2020年までに必要な制度改革の実現を目指す。**」

2017年10月

登記制度・土地所有権の在り方等の中長期課題について、研究会において検討開始

2018年6月

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」成立（短期的課題への対応）

2019年2月

研究会最終取りまとめ

2019年2月

法制審議会へ諮問

2020年

必要な制度改革の実現

▶ 所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▶ 相続登記の申請の義務化等

- 相続が発生しても、相続登記の申請は義務とされていない
 - 土地の価値が低ければ、相続登記をしようと思わない
- ⇒ 相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生



- ✓ 相続の発生を適時に登記に反映させるための方策として、相続人に対し、相続登記の申請を義務付けることが考えられる
- ✓ もっとも、相続登記の申請を義務化した場合であっても、その実効性をどのように確保するかが課題となる
- ✓ 相続登記をしやすくするための方策についても、併せて検討

- 登記名義人が死亡しても、登記所は、直ちにその死亡情報を把握することはできない



- ✓ 登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得して、不動産登記情報の更新を図る方策を検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▶ 土地所有権の放棄

- 急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加
- 土地所有権の放棄については、民法に規定がなく、確立した判例もないことから、その可否は不明



- ✓ 土地所有権の放棄を認める制度を創設するに当たっては
 - ・放棄の要件、効果
 - ・放棄された土地の帰属先機関とその財政的負担
 - ・土地所有者が将来放棄するつもりで土地の管理をしなくなるモラルハザードの防止方法などが課題となる

▶ 遺産分割の期間制限

- 現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされずに、遺産共有状態が継続し、数次相続が発生した場合の権利関係が複雑化
- 遺産分割がされないために相続登記がされないまま放置される側面も



- ✓ 遺産分割を促進するため、遺産分割に期間制限を設けることが考えられる
- ✓ 遺産分割の期間制限における期間の設定や期間経過の効果を検討

▶ 所有者不明土地を円滑・適正に利用するための仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用 (民法の共有制度の見直し)

- 共有物を利用するためには、共有者を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難になる



- ✓ 不明共有者に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、土地の利用を可能にする方策について検討
- ✓ 共有者が、不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして、共有関係を解消する方策について検討
- ✓ 共有物を適切に管理するとともに、利用希望者の負担を軽減する観点から、共有者を代表する管理権者を選任する方策について検討

所有者不明土地の管理の合理化 (民法の財産管理制度の見直し)

- 現在の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、コストが高くなる



- ✓ 不在者等の財産の一部を管理する仕組みについて検討

- 土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、コストが高くなる



- ✓ 複数の不在者等に共通（1人）の管理人を選任する方策について検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理 (民法の相隣関係規定の見直し)

- ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難



- ✓ ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度の整備について検討

- 所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれ



- ✓ 近傍の土地所有者等において、土地の管理不全状態を除去する方策について検討。その他、境界確定のための隣地への立入り等についても検討