

令和4年度 石川県宅地建物取引業協会研修会

所有者不明土地関連の 民法・不動産登記法等の改正、 相続土地国庫帰属法の概要等

深沢綜合法律事務所 弁護士 大川隆之

■ 目次

I 法改正の概要

- 第1 法改正の目的～所有者不明土地問題の解消 3
- 第2 法改正の概要 4

II 登記制度（不動産登記法）の改正

- 第1 相続登記の申請義務化等 5
- 第2 住所変更登記等の申請の義務化等 12
- 第3 不動産登記の公示機能を高める観点等からの改正 14

III 相続土地国庫帰属制度の創設

- 第1 制度創設の背景 18
- 第2 制度の概要 18
- 第3 手続の流れ 19
- 第4 土地の要件①：却下要件 20
- 第5 土地の要件②：不承認要件 21
- 第6 負担金の算定 22

IV 民法の規律の見直し

- 第1 民法改正の背景 23
- 第2 相隣関係の見直し 24
- 第3 共有の見直し① ～共有物の利用促進を図る改正 31
- 第4 共有の見直し② ～共有関係の解消促進を図る改正 38
- 第5 財産管理制度の見直し 41
- 第6 遺産分割に関する見直し 44

I 法改正の概要

第1 法改正の目的～所有者不明土地問題の解消

従前、地方の人口減少、高齢化の進展に加えて、相続登記の申請が義務でないことや、遺産分割未了のまま相続の繰り返しにより共有者が増加するといった制度上の問題から、『**所有者不明土地**』（＝**登記により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者の所在が不明で連絡が付かない土地**）が増加し続けていた（令和2年には24%に達し、九州の総面積を超えている）。



- ・管理不全の土地が増加し、隣地等に悪影響。
- ・一部所有者不明・共有者多数の土地については管理の合意形成が困難となり、公共事業・復興事業・民間取引・土地利活用を阻害。
- ・高齢化の進展でさらに深刻化する恐れ。

→ **所有者不明土地問題の解決が喫緊の課題に。**

※ 不動産取引の面からは、これまで塩漬けにされていた土地を取引物件として掘り起こすために、今回の改正を活用することが期待される。

※ 今回の改正では、所有者不明土地問題を超えて、物権法や相続法分野で新たな規律が取り入れられていることにも注意を要する。

第2 法改正の概要

所有者不明土地の「発生予防」と「利用の円滑化」の両面から制度を見直し、令和3年4月、各改正法が成立・公布（施行日はそれぞれ異なることに注意）



1 所有者不明土地の「発生予防」策

(1) 登記制度の見直し

相続登記・住所変更登記の申請義務化・簡素化・合理化等

(2) 相続土地国庫帰属制度の創設

2 所有者不明土地の「利用の円滑化」策

(3) 土地・建物等の利用に関する民法の規律の見直し

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 相隣関係の見直し
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し

Ⅱ 登記制度（不動産登記法）の改正

第1 相続登記の申請義務化等

1 相続登記の申請の義務化

改正前：相続登記の申請が義務とはされておらず、特に不利益もないことから、費用や手間をかけてまで相続登記の申請をしないケースも多かった。
→ 所有者不明土地発生の主要な原因（63%）となっている。



相続登記の申請の義務化

令和6年4月1日施行

- 相続や遺贈により不動産を取得した相続人は、相続開始と所有権取得を知った日から**3年以内**に相続登記の申請をしなければならない。
- 正当な理由なく申請を怠ったときは、**10万円以下の過料**に処する。

※ 「過料」とは、法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（刑事罰とは異なる）。

※ 申請を怠ったことについて「正当な理由」があると考えられる例として、①数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や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、③申請義務を負う相続人自身に重病等の事情があるケースなどが挙げられている。

2 申請義務化に伴う環境整備策の導入

(1) 「相続人申告登記」の制度の創設

相続登記の申請義務化といっても、法定相続分での相続登記を強いることには問題があるし、戸籍・除籍謄本の収集等の手続的負担も大きい（登記簿に相続人の氏名と住所が記載されていれば所有者不明とはならないはず。）



相続人申告登記制度の創設

令和6年4月1日施行

- ①所有権の登記名義人について**相続が開始した旨**と、②**自らがその相続人である旨**を、申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ること、申請義務を履行したものとみなす。
- 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記する。

※ 相続人が複数いても、特定の相続人が単独で申出が可能。

※ 法定相続人の範囲や、法定相続人の割合の確定は不要。

※ **相続人申告の付記登記だけでは、第三者に売却等の所有権移転登記はできず、正式な相続登記が必要であるので、宅建業者として要注意。**

(2) 「所有不動産記録証明制度」の創設

相続登記を義務化しても、現状では被相続人の所有する不動産を相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記漏れが生じてしまう。



所有不動産記録証明制度の創設 公布日(令和3年4月28日)から5年以内施行

- 登記官において、特定の者が所有権の登記名義人として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設。
- 相続人は、**被相続人の所有名義不動産**につき証明書の交付請求が可能。
- 相続以外でもニーズがあることから、何人も、**自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産**について証明書の交付請求が可能。

(3) 「死亡の符号の表示制度」の創設

相続登記の申請を義務化するといっても、それが申請されなければ、現状では登記から所有者の死亡を確認できず、民間事業や公共事業における事業用地の選定を阻害している。



死亡の符号の表示制度の創設

公布日(令和3年4月28日)から5年以内施行

■ 登記官が、他の公的機関（住基ネットなど）から取得した死亡情報に基づいて、不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度を新設。

- 登記を見れば、その不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となる。
- ※ 符号としては、例えば「◆」マークをつけるといったイメージのようだが、正式には不明。
- ※ 登記法上は、「死亡」したときではなく、「権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合」とされている。死亡以外に、失踪宣告等他の事由を含めるかは検討中。法人については当面は含めない予定。

3 遺産分割成立時の追加的登記申請義務

遺産分割が成立した場合、相続人中で権利者が集約されることも多く、その結果を登記に反映させることが望ましく、その後の不動産の処分でも便宜である。



遺産分割成立時の追加的登記申請義務

令和6年4月1日施行

- 遺産分割により法定相続分を超えて所有権を取得した者は、**遺産分割成立日から3年以内**に、その内容を踏まえた相続登記の申請をしなければならない。

【ケース別の相続人の登記申請義務のまとめ】

● 遺言書があるケース

- 遺言によって不動産の所有権を取得した相続人が、取得を知った日から3年以内に相続登記の申請（or相続人申告登記の申出）を行う。

● 遺言書がないケース

○ 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

- まず、**相続開始・所有権取得を知った日から3年以内**に、相続人申告登記の申出（or法定相続分での相続登記の申請）を行う。
- その後、遺産分割が成立したら、**遺産分割成立日から3年以内**に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う（遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請義務はない）。

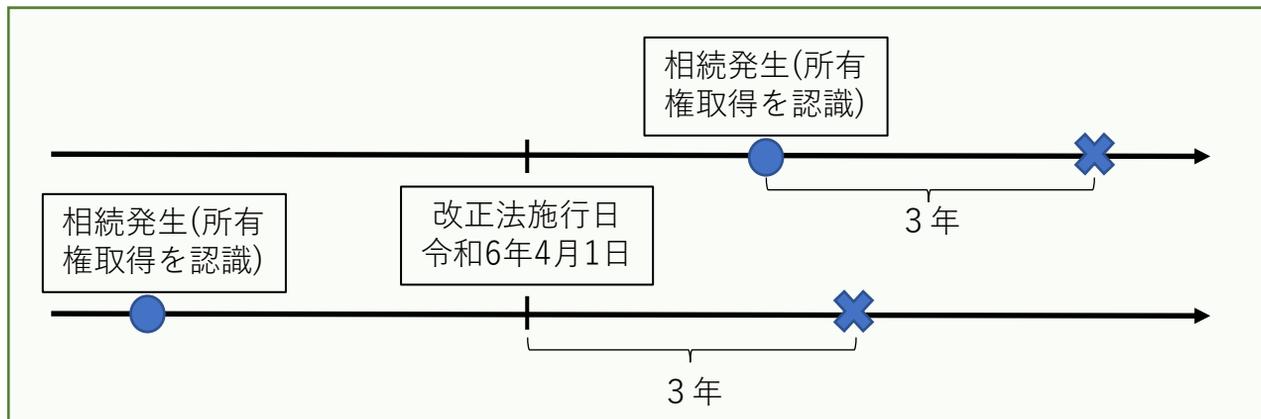
○ 3年以内に遺産分割が成立したケース

- 相続開始・所有権取得を知った日から3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
or
とりあえず3年以内に相続人申告登記の申出（or法定相続分での相続登記の申請）をしておいて、遺産分割成立日から3年以内にその内容を踏まえた相続登記の申請を行うことでもよい。

4 相続登記の申請義務化に関する経過措置

【注意】 改正法施行日＝令和6年4月1日より前に相続が開始していたケースについても、登記の申請義務が課されることに注意を要する。

→ 現時点において相続が開始しているにもかかわらず相続登記が未了の不動産については、改正法施行日から3年以内＝令和9年3月31日までは、相続登記の申請or相続人申告登記の申出をしなければならない。



→ 宅建業者から見れば、現時点で先代や先々代の名義のままの不動産について、相続登記の必要性を契機として、取引物件として扱いが可能となる可能性も。

第2 住所変更登記等の申請の義務化等

1 住所変更登記等の申請の義務化

改正前：住所変更登記の申請が義務とはされておらず、大きな不利益もないし、転居のたびに不動産の変更登記までするのは負担でもあったから、申請をしないケースも多かった。

→ 特に都市部では所有者不明土地発生の主な原因となっている。



住所変更登記等の申請義務化

公布日(令和3年4月28日)から5年以内施行

- 所有権の登記名義人は、「氏名もしくは名称または住所」について変更があったときは、**2年以内**に変更登記の申請をしなければならない。
- 正当な理由なく申請を怠ったときは、**5万円以下の過料**に処する。

※ 改正法施行日より前に住所等の変更があった場合も登記の申請義務が課される。その場合、改正法施行日から2年以内に変更登記の申請をしなければならない。

2 職権による住所等の変更登記

手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入。



職権による住所等の変更登記

公布日(令和3年4月28日)から5年以内施行

■ 自然人の場合

本人が、氏名・住所・生年月日等の「検索用情報」を法務局に提供。

→法務局が定期的に住民基本台帳ネットワークに照会。

→住所等の変更があれば、法務局から本人に確認を行い、**変更登記に関する本人の申出（了解）**があるときに限り、登記官が職権的に変更登記。

■ 法人の場合

商業・法人登記システムで住所等の変更があれば、不動産登記システムに情報適用され、登記官が職権的に変更登記。

- ・ 職権による変更登記がなされれば、本人の変更登記申請義務は履行済みとみなされる。
- ・ 自然人の場合、あらかじめ検索キーとなる氏名・住所・生年月日等の情報を法務局に提供しておけば、転居のたびに不動産について変更登記申請をする負担や過料のリスクから解放されることになる。

ただし、個人情報保護やDV被害者の住所秘匿の観点から、本人の了解を得た場合に限り職権的に変更登記される仕組みとなった（本人が了解しなければ、本人の変更登記申請義務は残ることになる）。

第3 不動産登記の公示機能をもつめる観点等からの改正

1 外国に居住する登記名義人の国内連絡先の登記

海外投資家の不動産投資や海外在留邦人の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加

→ 円滑に連絡をとれる仕組みが必要。



国内連絡先の登記

令和6年4月1日施行

■ 所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内における連絡先となる者の氏名・名称・住所等を登記事項とする。

- ・ 国内連絡先となる者は、自然人でも法人でも可。
不動産関連業者や、登記申請した司法書士等が連絡先となることが期待されている。
- ・ この制度が定着するまでは、連絡先がない旨の登記も許容される予定。

2 形骸化した登記の抹消手続の簡略化

古い買戻し特約、地上権、抵当権等の登記がある不動産については、権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、登記が抹消されずに放置されているものが少なくない。現行の不動産登記法にも、権利者（抹消登記義務者）が所在不明である場合の特例はあるが、活用されていない。

→ より簡便に登記の抹消を可能とする仕組みが必要。



① 買戻し特約の登記の簡易な抹消手続

令和5年4月1日施行

■ 買戻しの特約の登記がある場合、その買戻しの特約がされた**売買契約の日から10年を経過したときは**、登記権利者（売買契約の買主）は**単独で当該登記を抹消できる**。

- ・ 民法上、買戻し期間の上限は10年とされており、その伸張も認められていないことから（民法580条）、売買契約から10年が経過していれば、特約の効果が実体法上消滅していることが明らかであるため、単独での抹消登記を可能とした。
- ・ 買戻し期間が3年といった10年未満に設定されていた場合には、10年経過を待たなくても、②の方法をとることが可能である。

② 期間の定めのある権利の登記の簡易な抹消手続 令和5年4月1日施行

■ 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、**相当の調査（現行法よりも負担の少ない調査）**により権利者（**登記義務者**）の所在が判明しなければ、**公示催告申立て・除権決定**により、**登記権利者単独で当該登記を抹消できる。**

- ・ 抹消対象となる権利は、地上権、永小作権、質権、賃借権、採石権。
また、買戻し期間が経過した買戻し特約の登記も対象となっている。
- ・ 現行法では、公示催告申立てのために「相手方の所在が不明である」と認定してもらうためには、住所訪問・周辺住民聞き取り等の現地調査が必要とされていたが、改正法では、住所宛の配達証明付き郵便の不到達や、住民票・戸籍等の公的書類の調査で足りる予定。

③ 解散法人の担保権登記の簡易な抹消手続 令和5年4月1日施行

■ 解散した法人の担保権（先取特権・質権・抵当権）に関する登記について、清算人の所在が判明せず共同申請できない場合、**法人の解散後30年**が経過し、かつ、**被担保債権の弁済期から30年**を経過したときは、被担保債権等の相当額の供託をしなくても、**登記権利者（所有者）が当該登記の抹消を単独申請できる。**

- ・ 担保権者所在不明の場合、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、被担保債権額等の相当額を供託して、抹消の単独申請する特例はあったが、かかる供託を不要とする特例も設けることになった。

3 DV被害者等保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

現状：誰でも登記事項証明書等の交付を受ければ登記名義人の氏名・住所を知ることができるため、DV被害者等については、実務の運用により、前住所での登記を認めたり、閲覧を制限する取扱いがされている。

→ DV被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象として、DV被害者等の保護のための措置を法制化。



DV被害者等保護のための特例

令和6年4月1日施行

- DV防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等、住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのある場合、本人の申出があれば、登記事項証明書等に、**現住所に代わる事項**（弁護士事務所や被害者支援団体の住所、法務局の住所等を想定）が記載される。

4 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類の閲覧基準の合理化

令和5年4月1日施行

- 図面以外の附属書類（戸籍や住民票等も含まれる）の第三者による閲覧は、「利害関係」があればよいとされていた要件を、「正当な理由があるとき」に改め、文書ごとに判断する（登記申請人本人は当然に閲覧可能）。

Ⅲ 相続土地国庫帰属制度の創設

第1 制度創設の背景

やむを得ず土地を相続したものの、利用ニーズの低下や管理の負担により、これを手放したいと考える者が増加し、所有者不明土地や管理不全土地の発生要因となっている。

→ 「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」

第2 制度の概要

相続土地国庫帰属制度

令和5年4月27日施行

- 所有者不明土地・管理不全土地の発生予防のため、**相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により取得した土地**を手放して、国庫に帰属させることができる制度を創設。
- 管理コストの国への不当な転嫁や、土地の管理を怠るモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件を設定し、法務大臣が審査を実施。
 - ① **土地の要件**：通常の管理又は処分をするにあたり、過分の費用又は労力を要する土地は不可。
 - ② **負担金納付**：10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要。

第3 手続の流れ

(1) 法務大臣（法務局）に国庫帰属の承認申請

- ・ 申請権者は、「**相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者**」（遺贈で土地を取得した相続人以外の者は不可）。
- ・ 共有地の場合は**共有者全員で共同申請**しなければならない（ただし、共有者の中に相続等以外で共有持分を取得した者が含まれていてもよい）。
- ・ 申請時には、土地の範囲を示せば足り、測量実施や境界確認書の提出は不要とする方向で検討中。
- ・ 申請時に審査手数料を納付。
- ・ 法務局は、国や地方公共団体に対して承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保。

(2) 法務大臣（法務局）の要件審査

- ・ **書面審査**を行い、直ちに却下すべき事由がなければ、**実地調査**を実施。

(3) 法務大臣による承認処分（or 却下処分・不承認処分）

- ・ **負担金**の額を併せて通知。

(4) 申請者が負担金を納付

- **国庫帰属**（帰属後は、農用地・森林は農林水産大臣が、それ以外の土地は財務大臣が管理・処分）

第4 土地の要件①：却下要件

却下要件

■以下のいずれかに該当する場合、法務大臣は、承認申請を**却下**しなければならない。

- 1 **建物の存する土地**
- 2 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**
- 3 **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（*1）が含まれる土地
- 4 土壤汚染対策法上の特定有害物質により**汚染されている土地**
- 5 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**

（*1）パブコメ時（令和4年8月）の政令案では、墓地、境内地、現に通路・水道用地・用悪水路・ため池の用に供されている土地。

第5 土地の要件②：不承認要件

不承認要件

- 以下のいずれにも該当しない場合、法務大臣は、国庫帰属を承認しなければならない。
- 1 崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準（*1）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
 - 2 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
 - 3 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
 - 4 隣接する土地の所有者等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（*2）
 - 5 上記のほか、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（*3）

（*1）パブコメ時の政令案では、勾配が30度以上、かつ、高さが5メートル以上。

（*2）パブコメ時の政令案では、通行が現に妨害されている土地や、使用収益が現に妨害されている土地。

（*3）パブコメ時の政令案では、①災害による被害の発生防止のため土地の現状に変更を加える措置を講ずる必要がある土地、②鳥獣や病害虫などにより人の生命・身体、農産物・樹木に被害が生じ、又は生ずるおそれがある土地、③国による整備が追加的に必要な森林、④国庫帰属後、国が管理費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地、⑤国庫帰属に伴い法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地。

第6 負担金の算定

負担金の納付

- 承認申請者は、国庫帰属の承認があったときは、当該土地につき、国有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**の額を考慮して政令で定めるところにより算定した額の負担金を納付しなければならない（額の通知を受けた日から30日以内に納付しなければ、承認は失効する）。

【パブコメ時（令和4年8月）の政令案に基づく具体例】

- ① 宅地：原則として面積にかかわらず20万円。
ただし、一部の市街化区域内の宅地については面積に応じて算定（ $100\text{m}^2 = \text{約}55\text{万円}$ 、 $200\text{m}^2 = \text{約}80\text{万円}$ ……）。
- ② 農地：原則として面積にかかわらず20万円。
ただし、一部の市街化区域内や農用地区域内等の農地については面積に応じて算定（ $500\text{m}^2 = \text{約}72\text{万円}$ 、 $1000\text{m}^2 = \text{約}110\text{万円}$ ……）。
- ③ 森林：面積に応じて算定（ $1500\text{m}^2 = \text{約}27\text{万円}$ 、 $3000\text{m}^2 = \text{約}30\text{万円}$ ……）。
- ④ その他（雑種地・原野等）：面積にかかわらず20万円。

Ⅳ 民法の規律の見直し

第1 民法改正の背景

- ・ 調査を尽くしても土地の所有者が特定できず、又は所在が不明な場合には、土地の円滑な利用や管理が困難となる。
- ・ また、所有者不明土地問題を契機に、現行民法の規律が現代の社会経済情勢にそぐわないことも顕在化した。



民法（物権法・相続法）の改正

令和5年4月1日施行

■ 所有者不明土地の利用を円滑化する新たな仕組みを設けるとともに、それにとどまらずに民法の規律を合理化するため、**物権法・相続法を改正**。

- 1 相隣関係の見直し
- 2 共有の見直し
- 3 財産管理制度の見直し
- 4 相続制度（遺産分割）の見直し

→ 宅建業者・管理業者の日常の業務にも影響のある改正が多々含まれている。違法とならないための要件を押さえつつ、新しい規律を有効に活用することが望まれる。

第2 相隣関係の見直し

1 隣地使用权（改正民法209条）

旧民法でも隣地使用に関する定めはあったが、権利の内容や手続が不明確であったため、その規律を整備した。

(1) 隣地使用が認められる使用目的の拡充・明確化

隣地使用の目的

- ①境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕
- ②境界標の調査又は境界に関する測量
- ③改正民法233条3項の規定による越境した枝の切取り

※ ②に関連し、法務省は、事案ごとの判断だが、境界標の調査のための隣地の表土の掘り起こしも、必要性が認められる限度で許容されるとする。

(2) 隣地使用の態様の規律

隣地使用の態様

使用の**日時、場所及び方法**は、隣地所有者（所有者とは別に隣地使用者がいればその者も含む）のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない。

※ 隣地所有者が自ら土地を使用する予定がある日時は避けたり、隣地所有者が立会いを希望した場合にはその都合に合わせたりする必要がある。

(3) 隣地使用の通知の規律

隣地使用の通知

■原則：事前の通知

→ あらかじめ、隣地使用の目的、日時、場所及び方法を、隣地所有者・隣地使用者に通知しなければならない。

■例外：使用開始後の通知

→ あらかじめ通知することが困難なときは、隣地使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

※ 隣地が共有の場合は、共有者全員に通知する必要がある。

※ 「あらかじめ」と言えるためには、通知の相手方が準備をするに足りる合理的な期間を置く必要がある。事案ごとの判断だが、境界測量や枝の切り取りといった隣地所有者の負担が比較的小さいケースでは、2週間程度で足りるとされている。

※ 「あらかじめ通知することが困難なとき」とは、建物外壁の剥落といった急迫の事情がある場合や、隣地所有者が不特定又は所在不明である場合などが想定される。

(4) 償金の規律

償金

隣地所有者・使用者は、隣地使用で損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(5) 隣地使用の「権利」の強度

隣地使用の権利性

- 改正民法は、旧民法の「隣地の使用を請求することができる」という表現を「隣地を使用することができる」との表現に改め、隣地を使用する「権利」を有する旨を明確化した。
 - 隣地所有者の**承諾がなくても**隣地を使用することができる。
- ただし、権利があるからといって、どこまで自力救済的な行為が許容されるかは**事例ごとの判断**になる。

【法務省の整理】

- 隣地使用のために原則として裁判手続が必要な場合
 - ・ 隣地所有者が立ち入りを拒否している場合
 - ・ 隣地所有者の住居敷地に門扉を開けて入る必要がある場合
- 隣地使用のために原則として裁判手続が不要な場合
 - ・ 隣地が空き地で、実際に使用している者がおらず、妨害しようとする者もない場
(ただし、隣地所有者の明確な拒否がある場合は除く)

(6) 住家の立ち入り

同様の目的で「**住家**」に立ち入る場合には、「**居住者の承諾**」が必要。

※ 長期間居住しておらず居住実態のない建物は「住家」に当たらない。

※ 隣地・建物所有者でも、居住していなければ「居住者」に当たらない。

2 ライフラインの設備設置権・設備使用权（改正民法213条の2・3）

旧民法では、各種ライフラインを自己の土地に引き込むために、①他人の土地に設備を設置（導管等の設置）したり、②他人の所有する設備を使用（導管等の接続）することについて、明文の規定がなかった。相隣関係の規定や下水道法11条を類推適用することで救済していたが、権利の内容や手続が不明確であったため、明文で規律を整備した。

(1) 設備設置権・設備使用权の発生要件

設備設置権・設備使用权の発生要件

土地の所有者は、

- ①他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用しなければ電気、ガス又は水道水の供給その他これらに類する継続的給付を受けることができないときは、
- ②継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。

- ※ 公道と自己所有地の間に2つの筆が挟まるケースなど、導管等を設置するのは「隣地」とは限らないので、「他の土地」としている。
- ※ 電話やインターネット等の電気通信も「継続的給付」に含まれる。
- ※ 土地の分割や一部譲渡によって継続的給付を受けることができなくなった場合は、分割者や譲渡者の所有地のみに設備を設置できる。この場合、償金の支払いは不要。

(2) 設備設置・設備使用の態様

設備設置・設備使用の場所・方法

設備設置・設備使用の**場所**及び**方法**は、他の土地又は他人が所有する設備のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない。

- ※ 場所につき、例えば、設備の設置場所として、公道に通ずる私道部分や通行権対象部分を選択すべきであり、建物敷地予定部分は避けるべき。
- ※ 方法につき、他人の土地に配管を設置することも、他人の配管に接続することも考えられる場合、損害の最も少ない方法を選択する。

(3) 設備設置・設備使用の通知の規律

設備設置・設備使用の事前通知

- 設備設置又は設備使用する者は、**あらかじめ**、その**目的**、**場所**及び**方法**を、他の土地・設備の**所有者**に**通知**しなければならない。
- 設備設置については、所有者だけでなく、他の土地を**現に使用している者（賃借人等）**にも通知しなければならない。

- ※ 「あらかじめ」と言えるためには、通知の相手方が判断・準備をするに足りる合理的な期間が必要であり、事案ごとの判断だが、2週間～1ヶ月程度は必要とされている。
- ※ 事後通知の例外はなく、常に事前通知が必要である。所有者や共有者の一部が所在不明である場合は、簡易裁判所の「公示による意思表示」（民法98条）を活用する。
- ※ 設備設置・設備使用の工事のために他の土地を一時的に使用することは可能であり、隣地使用権の規律に準じて、土地の使用についても併せて事前通知する。

(4) 設備設置・設備使用の償金等の規律

設備設置権に関する償金

- ① 設備設置工事の際に、他の土地の所有者・使用者に一時的に生じた損害
(例) 他の土地上の工作物や竹木を除去したために生じた損害
→実損害につき**償金を一括払い**しなければならない。
- ② 設備設置により土地の使用が制約され継続的に生ずる損害
(例) 給水管設備が地上に設置され、その場所の使用が継続的に制限されることに伴う損害
→設備設置部分の使用料相当額を**償金**として支払わなければならない。
ただし、**1年ごとの定期払**が可能。

※ 「損害」が生じることが必要であり、事案ごとの判断となるが、設備を私道敷に設置するケースや、設備を地下のみに設置し地上の利用が制限されないケースでは、②の償金が発生しない場合がある。

※ 設備設置の権利がある以上、設備設置の「承諾料」を支払う義務はない。

設備使用权に関する償金・費用負担

- ① 他人の設備の使用を開始するために生じた損害 →**償金を一括払い**
(例) 設備の接続工事のために一時的に設備の使用を停止して生じた損害
- ② 他人の設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、**設置、改築、修繕及び維持に要する費用**を負担しなければならない。

3 越境した竹木の「枝」の切取り（改正民法233条）

旧民法では、隣地の竹木の「根」が境界線を越えてきたときは自ら切り取れるが、「枝」については竹木の所有者に「切除させる」ことができるだけで、自ら切除することはできなかった。竹木の所有者が切除しなければ、裁判をして強制執行の手続をとるほかなく、過重であるため、改正法は、枝を自ら切除できる場合の規律を加えた。

越境した竹木の「枝」の切取り

- 原則：土地所有者は、越境した竹木の枝を、その竹木の所有者に切除させることができる（旧法の原則は維持）。
- 例外：次のいずれかの場合は、**自ら枝を切り取る**ことができる。
 - ① 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
 - ② 竹木の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とき。
 - ③ 急迫の事情があるとき。

- ※ ①の「相当の期間」は、事案ごとの判断となるが、原則2週間程度とされている。
- ※ ③の「急迫の事情」とは、例えば台風で折れた枝が落下する危険がある場合など。
- ※ 枝切除の費用について明文はないが、竹木の所有者に請求できると考えられている。
- ※ 竹木が共有の場合、全員の同意なしで、各共有者が単独で越境した枝を切除できる。
- ※ 越境してきた「根」については、従来どおり、自ら切り取ることができる。

第3 共有の見直し① ～ 共有物の利用促進を図る改正

1 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化（改正民法251・252条）

旧民法では、共有物に**軽微な変更**を加えるだけでも共有者全員の同意が必要となり、円滑な利用・管理が阻害されていた。

(1) 共有物の「変更」に関する規律の整備

共有物の変更

- ① 共有物の**変更**（②を除く）には、**共有者全員の同意**が必要。
- ② 共有物の**軽微な変更**＝**形状又は効用の著しい変更を伴わない変更は、持分の過半数**で決定できる。

※ 「形状の変更」とは外観、構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは機能や用途を変更することをいう。軽微変更に当たるかは、個別判断となるが、例えば、砂利道のアスファルト舗装や、建物の外壁・屋上防水等のいわゆる大規模修繕工事は、原則として軽微変更に当たる。

共有物の変更（軽微除く）		共有者全員の同意を要する
共有物の管理(広義)	共有物の軽微な変更	持分の過半数で決する
	共有物の管理(狭義)	
共有物の保存行為		共有者単独で可

(2) 共有物の賃貸等に関する規律の整備

共有物の賃貸等

- 以下の期間を超えない**短期の賃借権等の設定は、持分の過半数**で決定することができる。
 - ① 樹木の植栽又は伐採を目的とする山林の賃借権等〔10年〕
 - ② ①に掲げる賃借権等以外の土地の賃借権等〔5年〕
 - ③ **建物の賃借権等〔3年〕【注意】**
 - ④ 動産の賃借権等〔6か月〕
- **建物の賃貸**については、**借地借家法の適用**があるため、**法定更新のある普通借家契約**を締結することは、契約期間が3年以下であっても、共有物の効用の著しい変更を伴う**変更行為**に当たり、共有者全員の同意を要する。

普通借家契約の締結	期間3年以下でも変更に当たり、共有者全員の同意が必要
定期借家契約の締結	期間3年以下なら管理に当たり、持分の過半数で可

2 共有物を使用する共有者がいる場合の規律（改正民法252条）

共有物を誰が使用するか、どのように使用するかは、管理事項であり、持分の過半数で決めるのが原則であるが、すでに特定の共有者が共有物を使用している場合にも同様に考えるべきかは、旧民法では不明確であった。

(1) 共有物を使用する共有者がいる場合の管理事項の決定方法

共有物を使用する共有者がいる場合の管理事項の決定

- 原則：共有物を使用する共有者がいる場合でも、管理事項は持分の過半数で決定できる。
- 例外：管理事項の決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その共有者の承諾を要する。

- ※ 勝手に共有物を使用する共有者がいる場合、別の共有者に使用させる旨を過半数で決すれば、使用する共有者の同意なく別の共有者に使用させることができる（持分少数共有者に対する持分多数共有者の共有物明渡請求を否定する有名な判例〔最判昭41・5・19〕があるが、法務省は、過半数の決定があれば明渡請求が可能になるとする）。
- ※ 過半数の決定で共有物の使用を開始した者を、異なる決定で排除することは酷であることから、「特別の影響」を及ぼすときはその「承諾」を要するとした。
特別の影響を及ぼすケースとしては、①共有土地上に持分少数者の建物建築を認める決定を過去にしていながら、土地使用者を変更したり、使用期間を短縮する決定をする場合、②共有建物を持分少数者の住居と認める決定を過去にしていながら、別の共有者に事務所として使用させる決定をする場合、などが挙げられている。

(2) 共有物を使用する共有者の義務

共有物を使用する共有者の義務

■他の共有者に対する使用対価の支払義務の明記

共有物を使用する共有者は、他の共有者に対し、**自己の持分を超える使用の対価**を償還する義務を負う。

ただし、共有者間で無償とするなどの**別段の合意**がある場合には、その合意に従う。

■善管注意義務

共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をしなければならない（過失で共有物を滅失・損傷させれば、他の共有者に対して損害賠償責任を負う）。

3 所在等不明共有者がいる場合の共有物の変更・管理 (改正民法251条・252条)

所在等不明共有者がいる場合 (=他の共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場合)、その同意を得られないことから、共有物の変更・管理が困難となっていた。

所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の裁判

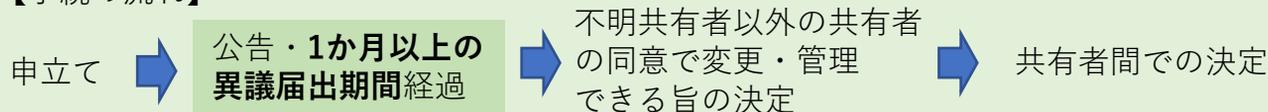
裁判所の決定を得ることによって、

- ①**不明者以外の共有者全員の同意**による共有物の**変更**や、
- ②**不明者以外の共有者の持分過半数の決定**による共有物の**管理**が可能になる。

【例】 A,B,C,D,E 共有の建物につき、Aは第三者に賃貸したいが、D,Eが所在不明。
→ 裁判所の決定を得れば、①A,B,C全員の同意で**普通賃貸借(変更)**が可能となるし、②A,Bのみ(3分の2)の決定でも**3年以下の定期賃貸借(管理)**が可能となる。

※ 不明共有者が共有持分を喪失することとなる行為(共有持分の譲渡、共有持分に対する抵当権設定等)には利用できない。→**持分譲渡については別制度を利用(後述)**

【手続の流れ】



4 賛否不明共有者がいる場合の共有物の管理（改正民法252条）

共有者間の人的関係が希薄化し、共有物の管理に関心を持たない共有者が連絡をとっても明確な返答をしない場合、共有物の管理が困難となっていた。

賛否不明共有者以外の共有者による管理の裁判

共有物の**管理**について**相当の期間を定めて**賛否を明らかにすべき旨を**催告**したがこれを明らかにしない共有者がいる場合



裁判所の決定を得ることによって、
賛否不明共有者以外の共有者の持分過半数の決定による共有物の**管理**が可能。

【例】 A,B,C,D,E 共有の砂利道につき、A,Bはアスファルト舗装をしたいが、Cは反対し、D,Eは賛否を明らかにするよう求める催告をしても回答しない。

→ 裁判所の決定を得れば、A,Bのみ（D,Eを除いたA,B,Cの3分の2）の決定でもアスファルト舗装（**軽微変更 = 管理**）が可能となる。

※ **変更行為**（**形状又は効用の著しい変更を伴うもの**）には利用できない。

※ 不明共有者が共有持分を喪失することとなる行為には利用できない。

【手続の流れ】

事前の催告
（通常は
2週間程度）



申
立
て

通知・1か月以上の
賛否明示期間
経過



賛否不明者以外の
共有者の同意で管理
できる旨の決定



共有者間
での決定

5 共有物の管理者（改正民法252条・252条の2）

共有物に管理者を選任して管理を委ねれば、円滑な管理の観点から有用だが、旧民法には明文の規定がなかった。

共有物の管理者

■管理者の**選任・解任**：共有者の持分の過半数で決定

■管理者の**資格**：共有者でなくても可。法人でも可。（*1）

■管理者の権限

①**管理**に関する行為（軽微変更を含む）は可。

②**変更**（軽微変更以外）は原則不可。共有者全員の同意があれば可。（*2）

■管理者の義務

共有者の管理に関する決定に従って職務を行わなければならない。

ただし、**決定違反の行為の無効を善意の第三者**には対抗できない。（*3）

（*1） 宅建業者としては、共有者の一人を「管理者」に選任してもらい、同人から管理委託を受けるといった利用が考えられる。宅建業者自身が「管理者」になることも考えられるが、例えば管理者として賃貸借契約を締結する場合、同意の要否、契約当事者の設定（貸主は誰か）、宅建業法との関係等、注意すべき点が多い。

（*2） 所在等不明共有者がいる場合、管理者自らが裁判所の決定を得て、不明者以外の共有者の同意を得て、共有物に形状又は効用の著しい変更を加えることもできる。

（*3） 共有者間では土地を自己利用することを決定したにもかかわらず、管理者が期間5年以下で善意の第三者に駐車場賃貸をしてしまった場合、駐車場契約が有効となる。

1 裁判による共有物分割（改正民法258条）

旧民法では、裁判による共有物の分割方法として、**現物分割**と**競売分割**のみが定められており、判例で認められている**賠償分割**の明文規定がなかった。

- ① **現物分割**：共有物を**物理的**に分ける方法
- ② **賠償分割**：共有者の一部が共有物を取得し、他の共有者に**代償金**を支払う方法
- ③ **競売分割**：共有物を**競売**により第三者に売却し、売却代金を共有者で分ける方法



裁判による共有物分割の規律の整備

■ 裁判による共有物分割は、

- (1) 原則として、①**現物分割**、又は②**賠償分割**による。
- (2) 例外的に、(a)現物分割・賠償分割のいずれもできない場合、又は(b)現物分割では共有物の価格を著しく減少させるおそれがあり賠償分割もできない場合に、③**競売分割**を行う。

■ 共有物分割について「協議が調わないとき」だけでなく、「**協議をすることができないとき**」（例えば共有者の一部が不特定・所在不明である場合）にも、裁判が可能（*）。

(*) 共有者の一部が不特定なら、「所有者不明土地・建物管理人」（後述）を立てて被告とする方法もある。

2 所在等不明共有者の不動産の持分の「取得」（改正民法262条の2）

不動産について所在等不明共有者がいる場合、共有物分割訴訟は可能だが、共有者全員を訴えなければならないなど負担が大きかった。不在者財産管理人等を選任して任意分割や持分譲渡を受ける方法もあるが、管理人報酬等の負担が大きかった。

所在等不明共有者の不動産持分の取得の裁判

■ **不動産の共有者は、時価相当額の金銭を供託し、裁判所の決定を得ることによって、所在等不明共有者の持分を取得することができる。**

- ※ **共有者全員で申し立てる必要はなく、1人でもよい。**2人以上で申し立てた場合は、その持分割合に応じて、不明共有者の持分を按分して取得する。
- ※ **不動産が遺産共有の場合は、遺産分割の機会を確保するため、相続開始から10年を経過していなければ持分取得の裁判は利用できない。**
- ※ **「所在等不明」と裁判所に認められるためには、不動産登記簿のほかに、住民票（法人ならば商業・法人登記簿や代表者の住民票）等の公的記録の調査や、不動産の利用状況の確認、他の共有者への確認などが必要になる。**

【手続の流れ】



3 所在等不明共有者の不動産の持分の「譲渡」（改正民法262条の3）

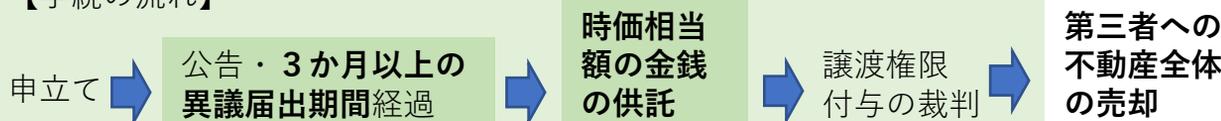
不動産について所在等不明共有者がいる場合、不動産全体を売却できなかつた。共有物分割訴訟や改正法の持分取得制度を利用して、持分を取得したうえで全体を売却する方法もあるが、迂遠である。

所在等不明共有者の不動産持分を譲渡する権限の付与の裁判

- 不動産の共有者は、**時価相当額の金銭を供託し**、**裁判所の決定**を得ることによって、所在等不明共有者の**持分を第三者に譲渡する権限**を得ることができる。
- この譲渡権限は、**不動産全体を第三者に譲渡する場合にのみ行使できる**。

- ※ 持分を譲渡する権限が付与されるだけであり、裁判で直ちに第三者に持分が移転するわけではない。**裁判確定後、原則2か月以内**に共有者の全員が売買等の譲渡行為をしなければ、裁判は失効する。
- ※ **不動産が遺産共有の場合**は、遺産分割の機会を確保するため、**相続開始から10年**を経過していなければ持分譲渡の裁判は利用できない。
- ※ **不動産全体が高額で売れた場合**、不明共有者は、その売却価格の持分按分額の支払請求権を取得するので、それが供託金額を超えた場合には追加請求されるリスクはある。

【手続の流れ】



第5 財産管理制度の見直し

1 所有者不明土地・建物管理制度（改正民法264条の2以下）

旧民法では、**所有者不明土地・建物**の管理のために、**不在者財産管理人**や**相続財産管理人**等の制度があったが、管理人は**不在者・死亡者の財産全般**を管理しなければならず、コストも甚大だった。

→「人」単位でなく「物件」単位での効率的な管理を可能にする仕組みを創設。



所有者不明土地・建物管理制度

- **特定の土地・建物**のみに特化して、裁判所が**所有者不明土地(建物)管理人**による管理を命ずる制度を創設。
- **利害関係人**の請求により、管理人による管理の必要があれば発令。（*1）
- 管理人に物件の**管理処分権**が専属し、訴訟の原告や被告となる。（*2）
- 管理人は、保存行為や、物件の性質を変えない範囲の**利用・改良行為**が可能であり、さらに**裁判所の許可**を得れば、物件の売却や倒壊のおそれのある建物の取壊しといった**処分行為**も可能。

（*1）利害関係人の例として、①物件が適切に管理されていないために不利益を被るおそれがある隣地所有者、②公共事業の実施者、③不明共有者以外の共有者、④**購入計画に具体性があり、土地の利用に利害のある民間の購入希望者**などが挙げられている。

（*2）管理人には、事案に応じて、弁護士・司法書士・土地家屋調査士等が選任される。

2 管理不全土地・建物管理制度（改正民法264条の9以下）

所有者の所在が判明している場合でも、同人による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる土地・建物があるが、旧民法では、隣地所有者等は妨害排除や損害賠償の訴訟を提起して判決により強制執行するほかなく、継続的かつ適切な管理ができなかった。



管理不全土地・建物管理制度

- 裁判所が**管理不全土地(建物)管理人**による管理を命ずる制度を創設。
- **利害関係人**の請求により、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他人の権利・法益が侵害され、又はそのおそれがあり(*1)、②管理人による管理が必要と認められれば発令。(*2)
- 管理人に物件の管理処分権は専属せず、原告や被告となるのは所有者。
- 管理人が物件の売却や建物取壊しといった処分行為をするには、**裁判所の許可**だけでなく、**所有者の同意**も必要。

(*1) 管理不全土地・建物の例として、(a)ひび割れ・破損が生じている擁壁を所有者が放置して、隣地に倒壊するおそれがあるケースや、(b)ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置して、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース等がある。

(*2) (a)で擁壁の補修工事をすべき場合や、(b)でゴミ等を撤去すべき場合は、管理人による管理の必要性が認められる。ただし、所有者が現に土地に居住し、管理人による管理を妨害することが予想される場合は、管理人による実効的な管理が期待できないために管理の必要性が否定され、従来どおり訴訟によることが求められる。

3 その他の財産管理制度に関する見直し

(1) 相続を放棄した者の相続財産の管理（改正民法940条）

旧民法では、相続を放棄した者は、相続人が管理を始めることができるまで、自己の財産と同一の注意をもって相続財産を管理しなければならない、と曖昧に規定されていた。

相続を放棄した者の相続財産の管理

■ 相続の放棄をした者は、

- ①放棄の時に現に占有している相続財産に限り、
 - ②相続人に対して引き渡すまでの間、
- 自己の財産におけるのと同一の注意をもって**保存**しなければならない。

※ 現に占有していない相続財産については、相続放棄後に特段の管理責任を負わないことが明確となった。これまでは相続放棄をしても管理責任を問われるリスクがあることを示して、宅建業者による物件の管理や売却につなげていたケースもあったが、これは難しくなった。

(2) その他

- ・ 相続財産保存のための相続財産管理制度の見直し
→ 相続後、どの段階でも「相続財産管理人」の選任が可能に。
- ・ 相続人不存在の相続財産の清算手続の見直し
→ 「相続財産清算人」に名称変更。権利関係の確定期間を短縮。
- ・ 不在者の財産の管理の合理化
→ 「不在者財産管理人」による残余金銭の供託、供託による管理事務終了の明記。

第6 遺産分割に関する見直し

1 改正の背景

遺産は相続開始後にとりあえず共有状態になるが、**遺産分割**は、単なる共有物分割と異なり、(ア) **形式的な法定相続分**でなく**具体的相続分**を基準とする、(イ) 裁判手続は家庭裁判所で行われる、(ウ) 遺産全体の一括分割ができる、(エ) 遺産の種類・性質、相続人の状況等の一切の事情を考慮する、(オ) 配偶者居住権を設定できる、等の特徴がある。

具体的相続分による遺産分割

亡父の相続人が長男・次男の2人のケース

●長男は、介護や仕事支援で亡父の財産を増加させていた **【寄与分】**。

→ 長男は、寄与分相当分を遺産からそのまま取得できる（次男の相続分は、遺産から寄与分を引いた額を元に計算する）。

●次男は、亡父から生前贈与を受けていた **【特別受益】**。

→ 次男は、特別受益相当分の遺産を先に受け取っていたとみる（遺産に特別受益相当分を加えた額を実質遺産と見て各相続分を計算する）。



・長男・次男の**法定相続分**：遺産 × 1/2

・長男の**具体的相続分**：（遺産 + 次男特別受益 - 長男寄与分） × 1/2 + 長男寄与分

・次男の**具体的相続分**：（遺産 + 次男特別受益 - 長男寄与分） × 1/2 - 次男特別受益

→ かかる特徴のある遺産分割の機会を確保することも大切である一方、旧民法下では遺産分割の手続の長期化が問題となっていた。

特に、**(ア)の具体的相続分による遺産分割を求めることに時的制限がなかった**ため、長期間経過後に寄与分や特別受益の主張がなされると、証拠が散逸していて具体的相続分の算定が困難となったり、遺産分割手続が長期化する要因となっていた。

遺産分割手続の長期化の弊害

- (1) 遺産共有は互いに持分による制約を受けるため、管理に支障を生じる。
- (2) 相続が繰り返されると、遺産共有者が多数に上り、さらに管理・処分が困難になる。
- (3) 相続人の一部が所在不明になれば、所有者不明土地の問題につながる。



遺産分割の機会を確保しつつ、相続開始後10年を区切りとして遺産共有関係の解消を促進・円滑化する各規律を導入。

2 具体的相続分による遺産分割の時的限界（改正民法904条の3）

具体的相続分による遺産分割の時的限界

■ **相続開始時（被相続人の死亡時）から10年を経過した後にする遺産分割では、具体的相続分（寄与分や特別受益）を主張することはできなくなり、法定相続分により分割される。**

※【例外として10年経過後も具体的相続分を主張できる場合】

- ①10年経過前に、家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき。
- ②10年の期間満了前6か月以内に遺産分割を請求できないやむを得ない事由が相続人であった場合において、当該事由消滅時から6か月経過前に当該相続人が家庭裁判所に遺産分割請求をしたとき（遺体で発見された被相続人が10年以上前に遭難で死亡していたことを相続人が知り得なかった場合や、相続人が判断能力を失っていた場合等）。
- ③10年経過後に、相続人間で具体的相続分による分割をすることを合意したとき。

【注意】 改正法施行日＝令和5年4月1日より前に相続が開始していた場合も、時的限界の規律が適用されることに注意を要する。ただし、施行日から5年の猶予期間が設けられている。

- ①平成30年4月1日より前に相続が開始している場合は令和10年3月31日までに、
②平成30年4月1日以降に相続が開始している場合は相続開始後10年経過前に、
家裁に遺産分割請求を申し立てなければ、寄与分や特別受益の主張はできなくなる。

→ 宅建業者からみれば、遺産分割が促進されることで、不動産取引につながる期待も。

3 遺産共有と通常共有が併存している場合（改正民法258条の2）

【例】 AとBが土地を通常共有していたが、Bが死亡し、Bの相続人CとDがBの持分を遺産共有しているケース。

→ CD間の共有解消は**遺産分割手続**で行い、さらにAとの共有解消は通常の**共有物分割手続**で行わなければならないのが**原則**。

ただし、具体的相続分を考慮する必要がなくなれば、共有物分割手続による一元的処理が望ましい。

遺産共有と通常共有が併存している場合の特則

- 遺産共有と通常共有が併存する場合、**相続開始時から10年を経過したときは**、遺産共有の解消についても地方裁判所等の**共有物分割訴訟**を利用できる。

4 所在等不明相続人の不動産の持分取得・譲渡

所在等不明相続人の不動産の持分取得・譲渡裁判

- 不動産が遺産共有の場合、**相続開始時から10年を経過したときは**、**所在等不明相続人の持分**について、**取得**（改正民法262条の2）や**譲渡**（同262条の3）の裁判（前述）を利用することができる。
- 供託金の額は、**法定相続分**を基準に算定する。