

所有者不明土地の解消に向けた民法・不動産登記法の改正

所有者不明土地の解消に向けて「発生の予防」と「利用の円滑化」の観点から民法及び不動産登記法が改正されました。改正法は令和3年4月28日に公布され、施行を待っている状況です（本紙掲載時点未施行であり、施行日は未定となっております。）。今回のエクラ通信は、所有者不明土地の解消に向けた民法改正と不動産登記法の改正について筆者が注目した点をご紹介します。

民法改正「隣地使用権の明確化」

隣地の所有者が不明の場合、越境して作業をしなければならないときに土地の活用が滞ってしまい利用価値が下がってしまいます。そこで改正により、土地所有者は境界付近における工作物の建築や測量、枝切りの権利があることが確認されました。同時に事前通知が必要であることも明記されましたが、あらかじめ通知が困難な場合には事後通知も許可されています。

私道に接道した土地を開発する場合に、私道の所有者が不明でライフラインが引けない事態を回避するため、改正により他人の土地にライフラインを引く権利が明確化されました。こちらも事前通知が必要であることも明記されています。

民法改正「共有物の変更・管理に関する見直し」

共有物の維持管理には共有者による意思決定が必要になりますが、共有者の一部が不明になってしまった場合、共有不動産の意思決定が滞ってしまいます。そこで改正により、共有不動産の軽微な変更は持分の過半数で決定することが可能になります。また、短期賃貸借についても持分の過半数で決定することが可能になります。仮に賛否を明かにしない共有者が要る場合や所在等不明者がいる場合には裁判所の決定を得ることにより、それらの者を分母から除外して過半数を集計することができるようになります。

民法改正「遺産分割の時間的制限」

改正により相続開始から10年を経過した後にする遺産分割は、特別受益者の相続分や寄与分を認めないこととされました。これにより“争続”の早期決着が期待されることとなります。なお10年を経過した後に遺産分割協議に合意があった場合はこれまで同様に分割は可能となっています。

不動産登記法の改正「相続登記申請の義務化」

相続により不動産を取得した相続人に対して、取得を知った日から3年以内に相続登記をすることが義務付けられます。正当な理由なく申請を怠った場合は100万円以下の過料に処される可能性があります。

遺産分割が未了の場合でも申請義務に代わる方法として、新たに相続人申告登記という登記を設けます。これは相続登記の申請義務期間内に、相続人自身が被相続人の相続人であることを登記簿上で明らかにする旨を申請します。これにより謄本上で相続人の氏名や住所を把握することが可能になります。申請をするための資料は申し出をする相続人自身が被相続人の相続人であることがわかる戸籍謄本を提出することで足り、相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申請することや、他の相続人の分について代理申請も可能となります。