

弁護士が語る！経営者が知っておきたい法律の話(第97回)

2023年、不動産相続に影響する法改正続々施行③

2022.10.21



2021年4月に成立・公布された「民法等の一部を改正する法律」(以下:「2021年改正法」)が、2023年4月1日以降順次施行されます(改正事項によって施行日が異なります)。2021年改正法は、従来の民法や不動産登記法などの基本的ルールを見直すもので、適用場面は広く、特に不動産関連の相続に与える影響はとて大きいものです。

そこで第1回、第2回は、不動産関連の相続に影響する改正点のうち、不動産の登記関連、遺産分割関連の改正点について概説しました。今回は、複数人が共有している不動産などを円滑かつ適正に利用するための共有制度の見直しに関する改正点と、2021年改正法と同時に成立・公布された「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(以下:「相続土地国庫帰属法」)」により創設された相続土地国庫帰属制度について概説します。

共有物の変更・管理の明確化と共有者からの同意取得の円滑化

従来、共有物の「変更」には共有者全員の同意を要し(改正前民法251条)、「管理」に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い過半数で決するとされてきました(改正前民法252条本文)。そのため、共有者に与える影響が小さくても1人の反対があれば変更できず、共有物の円滑な利用が妨げられるといわれてきました。

また、共同相続の開始により相続人間に遺産共有状態が生じるところ(改正民法898条1項。本コラム第2回参照)、数次相続(遺産分割未了のまま相続人が死亡し次の相続が開始すること)などにより相続人が多数に上る場合や相続人の一部の所在などが不明の場合、共有物の変更や管理に必要な同意を得ることはますます困難となり、共有物の利用に支障を来していると問題視されていました。

そこで、共有物の円滑かつ適正な利用を促進すべく、2021年改正法では、共有物に変更を加える行為であっても、その形状または効用の著しい変更を伴わないもの(以下:「軽微変更」)については、共有物の「管理」に関する事項と同様、各共有者の持分の過半数で決することが可能になりました(表1参照:改正民法251条1項括弧書、252条1項。2023年4月1日施行。なお、遺産共有の場合の各相続人の共有持分は、法定相続分または指定相続分により算定されます。改正民法898条2項。2023年4月1日施行)。

●表1 共有物の管理・変更・保存行為の同意要件

共有物に対する行為の種類		根拠条文	同意要件
変更(軽微変更を除く)		改正民法251条1項	共有者全員
管理(広義)	変更(軽微)	改正民法251条1項 括弧書、252条1項	持分の価格の過半数
	管理(狭義)	改正民法252条1項	
保存		改正民法252条5項	共有者単独

「民法の改正(所有者不明土地等関係)の主な改正項目について」(法務省)をもとに作成

また、共有者の持分の価格の過半数で、共有物に対する短期の賃借権その他の使用・収益を目的とする権利の設定が明確化されました(改正民法252条4項。2023年4月1日施行)。具体的には、①樹木の栽植または伐採を目的とする山林の賃借権などは10年(1号)、②①以外の土地の賃借権などは5年(2号)、③建物の賃借権などは3年(3号)、④動産の賃借権などは6カ月(4号)を超えないものが対象となります。

なお、2021年改正法では、共有物の円滑な管理を図るため、共有物の管理を委ねるための管理者の選任や権限の内容についての規定が整備されました(改正民法252条の2。2023年4月1日施行)。

さらに、所在等不明共有者(必要な調査をしても氏名や所在などが不明な共有者)がいる場合、他の共有者は、裁判所の決定(共有物変更許可決定)を得て、所在等不明共有者以外の共有者の同意により、共有物に変更(軽微変更を除く)を加えることができるようになりました(改正民法251条2項、改正非訟事件手続法85条。2023年4月1日施行)。

共有物の管理(広義)についても、所在等不明共有者または賛否不明共有者(共有者が相当の期間を定めて共有物の管理に関する事項を決することにつき賛否を明らかにすべき旨を催告したが、その期間内に賛否を明らかにしない共有者)がいる場合、他の共有者は、裁判所の決定(共有物管理許可決定)を得て、所在等不明共有者または賛否不明共有者以外の共有者の持分の価格の過半数により、共有物の管理に関する事項を決定できるようになりました(改正民法252条2項、改正非訟事件手続法85条。2023年4月1日施行)。

なお、共有物の使用(改正民法249条)についても重要な改正がされています。特定の共有者が共有物を使用する場合、その共有者が他の共有者に対していかなる義務を負うかについては、従来は明確な規定がありませんでした。しかし、共有物の円滑かつ適正な利用の観点からは、共有物を使用する者和其他の共有者との関係の明確化が望ましく、2021年改正法では、共有物を使用する共有者が他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務と善管注意義務を負うことが明記されました(改正民法249条2項・3項。2023年4月1日施行)。

所在等不明共有者の不動産の持分取得・譲渡制度の新設… 続きを読む