

2022. 1

Law Office YODOYABASHI

No.37



花の園

〒541-0041 大阪府中央区北浜2丁目2番22号 北浜中央ビル6階

弁護士法人 淀屋橋法律事務所

TEL 06-6203-7104 (代) FAX 06-6229-0936

URL <http://yodo-law.com>

弁護士 藤 井 勲
弁護士 西 野 航
弁護士 山 本 彼一郎
弁護士 井 上 敏 志
弁護士 鹿 野 耕 平
弁護士 平 井 智 也
弁護士 堀 内 みづ希

弁護士 阿 部 清 司
弁護士 黒 田 拓 志
弁護士 太 田 真 美
弁護士 今 井 佐和子
弁護士 中 嶋 俊太郎
弁護士 深 江 元 哉
弁護士 松 岡 真 嗣

弁護士 安 田 正 俊
弁護士 西 垣 昭 利
弁護士 奥 田 直 之
弁護士 高 野 史 恵
弁護士 松 本 京 子
弁護士 中 濱 裕 貴

昨年4月、民法・不動産登記法等が改正されるとともに、新しい法律が成立しました（R3.4.21成立、同4.28公布）。今回の改正の眼目は、所有者不明土地の発生予防と利用の円滑化です。近年、遺産分割をしないまま相続が繰り返されることによって、土地共有者がねずみ算式に増えていった結果、土地の利用・管理のための合意形成が難しくなる例が増加しています。このような土地では、その利活用が阻害されるほか、管理が不十分になり隣接する土地への悪影響が発生するおそれがあり、このような問題を解消するための新たな制度等の創設が重要な政策課題となっていました。

今般の改正等の内容は、国民生活や企業の事業の遂行に大いに影響を与えるものですので、改正及び新設制度の概要を説明し、改正により、どのようなことが可能となるのかをご説明します。改正法の多くは公布の日から起算して2年ないし3年を超えない範囲内において、政令で定める日から施行されますが、現時点では施行日は未定となっています。

1 相続した土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属法）が創設されました

相続等で取得した土地を、一定の要件のもと、国に引き取ってもらうことができるようになりました。引き取ってもらえるのは土地のみで、建物などは制度の対象外です。これにより、利用価値の低い土地を相続で取得した者が、その管理コストを免れることが可能になります。



これまで、相続を望まない土地がある場合、相続放棄をする以外の方法がありませんでした。しかしながら、相続放棄は故人の財産を全て放棄する制度ですので、一部財産のみを放棄することはできません。また、相続放棄は相続開始を知ってから3ヶ月以内にする必要がありますので、時間的制約もあります。望まない土地を相続した相続人の中には、管理を免れるために名義変更をせずに放置するといった対応をすることもあり、結果、所有者が不明になる土地が増え続けるといった社会問題がありました。

【制度の概要】

- ・ 認められる要件：通常管理または処分をするに当たり、過分の費用または労力を要する以下の土地に該当しないこと
 - ①建物や通常管理または処分を阻害する工作物等がある土地、②土壌汚染や埋設物がある土地、③崖がある土地、④権利関係に争いがある土地、⑤抵当権等が設定されている土地 等
- ・ 申請権者：相続または遺贈（相続人に対するものに限る）により土地を取得した者
- ・ 申請者の負担：審査手数料のほか、一定の負担金（管理に要する10年分の標準的な費用）を支払う必要がある

2 相続登記が義務化されることになりました（不動産登記法の改正）

相続登記（不動産の所有者が亡くなった際に、登記上の名義を相続人名義に変える手続のことを相続登記といいます）をしないと、今後は違法となります。具体的には、相続により、土地・建物の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ当該所有権を取得したことを知ったときから3年以内に、所有権移転の登記を申請しなければならなくなりました。違反した場合、最高で10万円の過料の制裁が課されます。

これまで相続登記の義務はないため、相続登記が行われないケースが多く、登記上の所有者と実際の所有者が一致しない土地・建物が発生し、長期間を経て、これが増え続けるといった社会問題がありました。今回の義務化は、所有者不明土地・建物の発生を予防する対策の1つになります。

【注意点】

相続登記を義務化する改正法は成立しましたが、まだ施行されていないため、現時点においてはまだ義務ではありません。施行日は法律の公布日から3年以内に指定される予定ですので、遅くとも2024年4月頃までには義務化される予定です。ただし、この相続登記の義務化は、施行日までの過去の相続についても適用されるため、注意が必要です。



改正法が施行された場合、3年以内に遺産分割協議等を行い登記義務を履行するのが筋ですが、解決まで時間を要する場合には、さしあたって「相続人申告登記」（相続人である旨の申し出）を行い、過料を免れることができます。専門家に相談して登記義務の不履行とならないようアドバイスをもらいましょう。

3 所有者不明土地・建物に管理人を選任する制度が新設されました（民法改正；264条の2～264条の6）

上記1及び2は所在者不明土地・建物の発生を予防するための対策ですが、既に存在する所有者不明土地・建物を積極的に利用できるようにするための対策が導入されました。不明土地・建物については、改正前も不在者財産管理人制度を利用することが可能でしたが、不在者の財産全般を管理する必要があるため利用しづらい側面がありました。そこで、土地・建物の管理に特化した制度として、所有者不明土地・建物管理人制度が新設されました。

所有者不明土地・建物について裁判所に管理人の選任を請求し、管理人を「相続放棄され所有者不明となった土地の抵当権を実行する場合の相手方とする」、「公共事業の手続の同意者とする」、「所有権界確定や筆界確定の相手方にする」といった活用が予想されます。

【制度の概要】

- ・ 認められる要件：土地・建物の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない場合で、裁判所が必要があると認めたとき
- ・ 請求権者：利害関係人（所有者不明土地・建物のために自らの権利等を侵害されている者等）
- ・ 管理人の権限：所有者不明土地・建物並びに対象不動産上の動産の管理及び処分
- ・ 管理人の報酬：所有者不明土地・建物の所有者が負担するが請求者の予納が必要

4 管理不全土地・建物に管理人を選任する制度が新設されました（民法改正；264条の9～264条の14）

隣接する土地・建物の所有者が土地・建物を適切に管理しないことによって、周辺の土地の所有者や使用者等が経済的または身体的な被害を受けることがあります。いわゆるゴミ屋敷や建物の倒壊のおそれがある場合が典型例です。このような場合には、改正前の民法においても、被害を受けている土地所有者等は、物権的妨害排除請求権等を訴訟等において行使することによって救済される可能性があります。改正民法では、これに加えて、裁判所が管理不全土地・建物管理人を選任し、管理人に土地・建物を管理処分させる制度が新設されました。管理人に管理不全土地・建物を継続的に管理させるといった活用が予想されます。

なお、改正後も、実際に所有者等が土地・建物を使用しているケースでは、被害を受けている土地所有者等は、管理者の選任を求めるのではなく、直接、管理不全土地・建物の所有者に対して訴訟等を提起することが想定されています。まずは、管理不全土地・建物の所有者が土地・建物を実際に使用していないケースから利用が広がっていくものと思われます。

【制度の概要】

- ・ 認められる要件：所有者による土地・建物の管理が不適当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害されるか、そのおそれがある場合で、裁判所が必要があると認めたとき
- ・ 請求権者：利害関係人（被害を受けている土地所有者等）
- ・ 管理人の権限：管理不全土地・建物並びに対象不動産上の動産の管理及び処分
- ・ 管理人の報酬：管理不全土地・建物所有者が負担するが請求者の予納が必要

今回の改正では、他にも土地の有効利用の観点から相隣関係の規定を整理し、また、共有物の管理方法についても法改正がありました。今回の改正は、企業の事業遂行や我々の生活に大きな影響を与えるものですが、改正内容は多岐にわたり複雑であり、今回のご紹介は改正の一部の概要にすぎません。新制度を活用するにあたっては、専門家からアドバイスをもらい、誤りが無いように土地・建物の有効利用をはかって下さい。

（弁護士 奥田 直之）





コラム

淀屋橋の歴史学

ummoj



第3回

「目には目を、歯には歯を」は「やられたらやり返せ」?

みなさんは「目には目を、歯には歯を」という言葉を聞いてどのように解釈されるでしょうか。「やられたらやり返せ」や、某ドラマの名台詞「やられたらやり返す、倍返しだ!」というように、同等以上での復讐を意味する言葉のように解釈されてはいないでしょうか。

「目には目を、歯には歯を」は、ハンムラビ法典（紀元前1750年ごろ）に記載があり、旧約聖書や新約聖書にも同様の記載があります。

ハンムラビ法典では、加害者も被害者も上層自由人であることを前提に、

- ・もし彼が他の人の目を損なったならば、彼は彼の目を損なわなければならない。
- ・もし彼が他の人の骨を折ったならば、彼は彼の骨を折らなければならない。
- ・もし彼が他の人の歯を折ったならば、彼は彼の歯を折らなければならない。

等と定めています（加害者と被害者の身分階級が異なる場合は、別のルールが適用されます。）。

このように、ハンムラビ法典では、目を損なったならば目を損ねる、骨を折ったならば骨を折る、歯を折ったならば歯を折るという同害報復（同害復讐）が定められている訳ですが、犯罪者を同じ害で処罰するというよりは、犯罪者を処罰する際にも刑罰が過剰であってはならず、与えた害と同程度の害でしか処罰できない点に意味があります。骨を折るという犯罪（傷害罪）に対し、骨を折るという処罰はできるが死刑にはできず、被害者の骨折と同程度の骨折でしか処罰できないということになります。これは、犯罪の内容によって刑罰の上限を定めるものであり、近現代の刑事法の多くで採用されている罪刑法定主義・罪刑均衡原則にも通じる考え方です。

また、「目には目を、歯には歯を」は、刑罰の基準であり、個人的なやり返し（私的制裁）を許すものではありません。つまり、本来、やり返すことを推奨するものでも、認めるものでもないのです。

なお、キリストは「あなたがたも聞いており、『目には目を、歯には歯を』と命じられている。しかし、わたしは言っておく。悪人に手向かってはならない。だれかがあなたの右の頬を打つなら、左の頬をも向けなさい。」としています（マタイによる福音書）。キリストは、「目には目を、歯には歯を」による過剰な報復の禁止をさらに進め、赦しを求めているのです。

いつの時代においても、人はひとつ嘘をつく、それを守るために次々と周辺事実に嘘を重ねます。私たち弁護士が担当する裁判の尋問においてもよくある話ですが、それらの嘘一つ一つに反論するよりも、核心的な矛盾点を突いて「なるほど、それで太陽は西から出たわけだ」と言って左の頬を向けた方が、より裁判官の共感を得ることができ、やり返しや赦しとは異なりますが、事案の勝訴的解決への近道となることもあるのです。

（弁護士 西野 航）

あけましておめでとうございます

昨年の新型コロナ第5波は収束しましたが、世界的には、「オミクロン株」の流行、ブレイクスルー感染、第6波の傾向も見られるようです。

しかし、世界有数のワクチン接種率を持ち、手洗い・うがいをし、日常的にマスクを着用して三密を避ける衛生観念の高い日本人の生活習慣があれば、そう苦勞せず第6波も乗り越えられると期待します。

今年は、少しずつコロナ前の日常に戻ることを願いながら、よりよいリーガルサービスを提供したいと考えます。今年も所員一同、よろしくお願い申し上げます。

令和 4 年 1 月

弁護士法人淀屋橋法律事務所 弁護士 阿部 清司

表紙の写真 「花の園」

千里万博公園です。奥で仲よし二人組がお弁当を開いて、静かな たけなわの春 を楽しんでいるようです。

（撮影者 芝 康司）