

テーマ：令和5年民法一部改正(共有関係)について

民法一部改正の概要

今般、所有者不明土地対策を主眼として民法及び不動産登記法等の一部改正が行われ、既に本年4月から施行されている。このうち、共有にかかる主な改正は以下の通りである。

- (1) 従来は、民法上共有物の変更には共有者全員の同意が必要だったが(旧民法251条)、「形状又は効用の著しい変更をとみなさないもの」(軽微変更)については、持分の過半数で決することができるとされた(改正法251条I、252条I)。
- (2) 従来は、賃借権の設定について持分の過半数で決定できる範囲が明確でなかったが、土地賃貸借については5年以内、建物賃貸借については3年以内の賃貸借については、持分の過半数で決することができるとされた(改正法252条IV)。但し、借地借家法の適用のある賃貸借については、共有者全員の同意を要すると解されている。
- (3) 共有物分割請求の裁判において、従来は、現物分割又は競売による代金を分割する方法しか認められていなかったが、「共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部又は一部を取得させる」方法が認められた(改正法258条II)。

登記手続上の取扱い

- (a) 以上の民法一部改正に伴って、従来、共有不動産の分筆登記申請は変更行為として共有者全員による申請が必要とされていたが、共有物の分筆の登記は、軽微変更として共有者の過半数による申請で登記可能とされた(R5年3月28日民二533号民事局長通達)。なお、この場合、分筆された土地も従前地と同一の共有関係となる。
- (b) 上記の登記申請については、申請人の登記識別情報のみを添付すれば足りるとされているが、登記官は、受理後に共有者全員に登記完了通知をすることとされている(不動産登記規則183条I①)

実務上の留意点

上述の取扱いによれば、共有土地の共有者の一部に所在不明の者がいる場合でも、共有者の過半数によって一部を分筆し、短期賃貸借の範囲で利用権を設定することができることとなった。この改正は、深刻化している所有者不明土地の利用促進を図る施策として企図されたものであるが、そもそも所有者不明土地特措法・空家対策特措法による土地利用促進は抜本的な解決策となっていないと思われ、今回の民法(共有関係)の一部改正によっても、どの程度所有者不明土地の利用促進が加速されるかは疑問である。むしろ、従来、共有持ち分の競売による取得者が権利の全部を取得するためは、共有物分割請求の訴えで競売を命じる判決を取得して、そのうえで自己競落する必要があったところ、共有物分割の裁判において、共有者の一部に対する他の持分の取得が認められたことによって、共有持分の流動化が促進されることが期待される。

上記問題についての詳細のお問い合わせは当事務所までお願いいたします。

なお、アクトワンリーガルレポート vol.108 は、「時間外労働に対する割増賃金の引上げ」(24L29)の予定としております(2024/2 発行予定)。 以上