

改正前の財産管理制度では、財産管理人は、不在者等の特定の土地だけではなく、その余の財産も管理することとされているため、制度の活用がしにくく、さらに、土地の共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、更に活用が困難となっていました。そこで、財産管理制度などについて、以下のように改正することとしました。今回が令和3年4月21日に改正された民法等の改正に関する解説の最終回です。

1. 所有者不明土地・建物管理制度

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設することとしました（民法264の2～264の8）。

他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減されます。また、複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能としました。

(1) 管理の対象となる財産

管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の動産、管理人が得た金銭等の財産（売却代金等）、建物の場合はその敷地利用権（借地権等）にも及びますが、その他の財産には及びません（民法264の2②、264の8②）。

(2) 管理人の権限・義務等

管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能です（民法264の3②、264の8⑤）。

土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、供託し、その旨を公告することとされています。

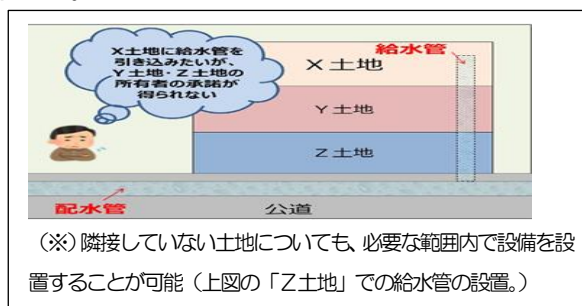
2. 隣地所有者による所有者不明土地を利用する方策

ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については、民法に規定がなく、隣地が所有者不明状態となった場合に対応が困難となり、所有者不明土地が管理されないことによって荒廃し、近傍の土地所有者等に損害を与えるおそれがありました。

そこで、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができる制度を創設し、隣地所有者が所在不明である場合等の簡易な権利行使方法についても見直しが行われました。

① 設備設置権（他の土地にライフラインの設備を設置する権利）の明確化

他の土地に設備を設置しなければ電気、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（電話・インターネット等の電気通信が含まれます。）を受けることができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他の土地に設備を設置する権利を有することを明文化しました（民法213の2①）。



② 設備使用权（他人が所有するライフラインの設備を使用する権利）の明確化

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引き込むことができない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利を有することを明文化しました（民法213の2①）。

③ 事前通知

他の土地に設備を設置し又は他人の設備を使用する土地の所有者は、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とされています（民法213の2③）。なお、通知の相手方が、その目的・場所・方法に鑑みて設備設置使用权の行使に対する準備をするに足りる合理的な期間（目安として2週間～1か月程度）を置く必要があります。

④ 償金・費用負担

イ. 土地の所有者は、他の土地に設備を設置する際に一定の損害が生じた場合には、償金を支払う必要があります。

ロ. 土地の所有者は、その設備の使用開始の際に損害が生じた場合に、償金（一括払い）を支払う必要があります。

また、土地の所有者は、その利益を受ける割合に応じて、設備の修繕・維持等の費用を負担しなければなりません。

上記の改正の施行日は、令和5年4月1日とされています。

（文責：山本和義）