

2023 年度 土地活用プランナー 更新講習レジュメ

民法の改正（令和5年4月1日施行）

1 改正の背景

近年、一定の調査を尽くしても所有者が特定できなかつたり、所有者が判明してもその所在が不明であったりする不動産が増加し、不動産の円滑な利用や管理に支障が生じているといった問題が認識されてきました。

これらの問題に対し、従来の民法の規定では十分に対処することができなかつたため、これに対応するための改正がなされました。具体的な見直しは、次の4項目です。

- ① 相隣関係に関する見直し
- ② 共有に関する見直し
- ③ 財産管理制度に関する見直し
- ④ 相続制度（遺産分割）に関する見直し

2 相隣関係の見直し

1. 隣地使用权（民法 209 条）

（隣地の使用）

第209条

- 1 土地の所有者は、次に掲げる目的のため必要な範囲内で、隣地を使用することができる。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできない。
 - 一 境界又はその付近における障壁、建物その他の工作物の築造、収去又は修繕
 - 二 境界標の調査又は境界に関する測量
 - 三 第233条第3項の規定による枝の切取り
- 2 前項の場合には、使用の日時、場所及び方法は、隣地の所有者及び隣地を現に使用している者（以下この条において「隣地使用者」という。）のために損害が最も少ないものを選ばなければならない。
- 3 第1項の規定により隣地を使用する者は、あらかじめ、その目的、日時、場所及び方法を隣地の所有者及び隣地使用者に通知しなければならない。ただし、あらかじめ通知することが困難なときは、使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。
- 4 第1項の場合において、隣地の所有者又は隣地使用者が損害を受けたときは、その償金を請求することができる。

(1) 使用請求権から使用権へ

従来、隣地の使用に関しては、「隣地の『**使用を請求**』することができる」という隣地**使用請求権**の規定となっていました。しかし、これでは、隣地所有者やその所在が不明である場合に対応が困難な状況が生じていました。

そこで、改正により、土地の所有者は、所定の目的のため必要な範囲内で、「隣地を『**使用**』することができる」という隣地**使用権**の規定に変わりました。ただし、住家については、その居住者の承諾がなければ、立ち入ることはできません。

(2) 隣地使用権の対象の拡大

従来、隣地使用の目的は下記①に限られていましたが、改正により、②・③の場合にも**拡大**されました。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 障壁、建物その他の工作物の築造、収去、修繕② 境界標の調査・境界に関する測量③ 越境した竹木の枝の切取り |
|--|

(3) その他

隣地を使用する際は、**使用の日時・場所・方法**は、隣地の所有者・隣地を現に使用している者のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければなりません。

また、隣地を使用する者は、**あらかじめ**、その目的・日時・場所・方法を隣地の所有者・隣地を現に使用している者に**通知**しなければなりません。ただし、事前通知が**難しい場合**（例：急迫の事情、隣地所有者が特定困難又は所在不明など）は、**使用開始後、遅滞なく、通知**するのでも構いません。

なお、隣地を使用したことで、隣地の所有者・隣地を現に使用する者が**損害**を受けたときは、その**償金**を請求することができます。

2. ライフラインの設備の設置・使用权（213条の2）

（継続的給付を受けるための設備の設置権等）

第213条の2

- 1 土地の所有者は、**他の土地に設備を設置し、又は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**（以下この項及び次条第一項において「**継続的給付**」という。）を受けることができないときは、**継続的給付を受けるため必要な範囲内で、他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用することができる。**
- 2 前項の場合には、設備の設置又は使用の場所及び方法は、他の土地又は他人が所有する設備（次項において「**他の土地等**」という。）のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない。
- 3 第1項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用する者は、**あらかじめ、その目的、場所及び方法を他の土地等の所有者及び他の土地を現に使用している者に通知**しなければならない。
- 4 第1項の規定による権利を有する者は、同項の規定により他の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用するために**当該他の土地又は当該他人が所有する設備がある土地を使用**することができる。この場合においては、第209条第1項ただし書及び第2項から第4項までの規定を準用する。
- 5 第1項の規定により他の土地に**設備を設置**する者は、その土地の**損害**（前項において準用する第209条第4項に規定する損害を除く。）に対して**償金を支払**わなければならない。ただし、1年ごとにその償金を支払うことができる。
- 6 第1項の規定により他人が所有する**設備を使用**する者は、その設備の使用を開始するために生じた**損害**に対して**償金を支払**わなければならない。
- 7 第1項の規定により他人が所有する**設備を使用**する者は、その**利益を受ける割合**に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する**費用を負担**しなければならない。

他人の土地に設備（導管等）を設置したり、他人が所有する設備（導管等）を使用したりしなければ、自分の土地で**電気・ガス・水道等の継続的給付を受けることができない**ときは、これに必要な範囲で、**他人の土地に設備を設置し、又は他人が所有する設備を使用**できます。



これは、**他人の土地や設備を利用しなければライフラインを引き込むことができない場合に、これを可能とする規定**です。具体的には、次の2つの権利が認められます。

- ・導管等「**設置**」権（＝他の土地に設備を設置できる権利）
- ・導管等「**使用**」権（＝他人が所有する設備を使用できる権利）

なお、場所等の選択、通知、償金支払い義務は、隣地使用権と同様です。

3. 越境した竹木の枝の切取り（233条）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第233条

- 1 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
- 2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
- 3 第1項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
 - 一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
 - 二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
 - 三 急迫の事情があるとき。
- 4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（1）「枝」の切除

① 枝の切除請求権

土地の所有者は、隣地の竹木の「枝」が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができます。なお、竹木が数人の共有である場合、各共有者が枝を切除できます。

② 枝の切除権

次の場合は、土地の所有者は、自らその枝を切り取ることができます。

- ① 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
- ② 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
- ③ 急迫の事情があるとき。

なお、枝の切除権に基づく切除の際は、必要な範囲で隣地を使用できます。

（2）「根」の切取り

隣地の竹木の「根」が境界線を越えるときは、土地の所有者は、その根を切り取ることができます。ただし、根の切取り権に基づく切取りの際は、隣地使用権はありません。


③ 共有関係規定の見直し

1. 共有物の利用促進のための改正

(1) 共有物の「管理」の範囲の拡大・明確化

共有物の管理のルールに関し、従来「変更行為」とひとくくりにされていたものが、「軽微変更」と「重大変更」に区別され、以下のように再構成されました。

| 行為の分類 | 内容・具体例 | 要件 |
|---------|--|---|
| 保存 | 共有物の現状を維持する行為 例 ・共有物の修繕 ・不法占拠者に対する返還請求 | 各共有者が単独でできる。 |
| 管理・軽微変更 | 共有物の形状又は効用の 著しい変更（＝重大変更）を伴わずに 、共有物を利用・改良する行為 例 ・共有物の管理者の選任・解任 ・共有物に関する下記期間内の賃貸借契約の締結・解除 ① 樹木の栽植・伐採を目的とする山林の賃借権等：10年 ② ①の賃借権等以外の土地の賃借権等：5年 ③ 建物の賃借権等：3年 ④ 動産の賃借権等：6か月 | 各共有者の持分の価格の過半数で決する ※共有物を使用する共有者がいる場合も同様。 |
| 重大変更・処分 | 共有物の形状又は効用の 著しい変更（＝重大変更）を伴うものや、共有物全体の処分 例 ・共有建物の建替え・増改築 ・共有物全部の売却・抵当権の設定 | 共有者全員の同意で決する |

| | |
|---|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> ・ 借地借家法の適用のある賃借権の設定は、約定された期間内での終了が確保されないため、原則として共有者全員の同意がなければ無効です。 →ただし、一時使用目的や存続期間が3年以内の定期建物賃貸借は、持分価格の過半数で決することができます。 ・「共有持分の処分」については、各共有者が単独でできます（他の共有者の同意は不要）。 ・管理・変更に関する決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすときは、その承諾が必要です。 |
|---|---|

(2) 共有物を使用する共有者がいる場合のルール

共有物を使用する共有者は、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を負います。ただし、**別段の合意**（例えば、共有者間で**無償とする特約等**）がある場合には、その合意に従います。

また、共有者は、**善良な管理者の注意**をもって、共有物の使用をしなければなりません。

(3) 所在等不明共有者・賛否不明共有者がいる場合の管理

所在等が不明の共有者や賛否が不明な共有者がいる場合、一定の場合に裁判により、当該共有者「**以外**」の共有者が管理・変更をすることが認められました。


| | 行為 | 要件 |
|--|---------------|---|
| 所在等不明 共有者がいる場合 ※所在等不明共有者が共有持分を失う行為（ 抵当権設定等 ）には利用不可。 | 重大変更 | 所在等不明共有者「 以外 」の共有者全員の同意で共有物の変更ができる旨の裁判により可能 |
| | 管理行為・ 軽微変更 | 所在等不明共有者「 以外 」の共有者の持分価格の過半数で共有物の管理事項の決定ができる旨の裁判により可能 |
| 賛否不明 共有者がいる場合 ※ 重大変更 や賛否不明共有者が共有持分を失う行為（ 抵当権設定等 ）には利用不可。 | 管理行為・ 軽微変更 | 賛否不明共有者「 以外 」の共有者の持分価格の過半数で共有物の管理事項の決定ができる旨の裁判により可能 |

(4) 共有物の管理者／共有の規定と遺産共有持分

共有物の円滑な管理のため、共有者は、**共有者の持分価格の過半数**により、**共有物を管理する者（管理者）**を選任・解任できるとの規定が新設されました。

共有物の管理者は、共有物の管理に関する行為（**軽微変更を含む**）をすることができますが、**重大変更**は、**共有者の全員の同意**が必要です。

また、相続により発生した遺産共有状態にある共有物に共有に関する規定を適用するときは、**法定相続分**（相続分の指定がある場合は指定相続分）により算定した持分を**基準**とすることが明文化されました。

| | |
|---|--|
|  | 例えば、A・B・C 3人が法定相続分3分の1ずつで相続した不動産土地について、土地の管理に関する事項は、具体的相続分の割合に関係なく、A・B・Cのうち2人の同意で決めることができます。 |
|---|--|

2. 共有関係の解消促進のための改正

(1) 裁判による共有物分割

従来、共有物の分割方法として「現物分割」と競売による売却代金を共有者で分割する「競売分割」が明文で定められていましたが、判例上、特定の共有者に他の共有者の持分の全部又は一部を取得させ、その者に他の共有者に対する金銭支払債務を負担させる「賠償分割」の方法も認められていました。そこで、改正により賠償分割も明文化されました。



裁判所は、「現物分割」又は「賠償分割」の方法で、共有物の分割を命ずることができますが、これらの方法で分割できない場合や、分割で共有物の価値が著しく減少するおそれがある場合は、「競売分割」を命ずることができます。

(2) 所在等不明共有者の不動産の持分の取得・譲渡

所在等不明共有者がいると、共有物全体の処分や変更をする際に支障が生じます。そこで、所在等不明共有者の持分について、次の制度が新設されました。

- ① 裁判所の決定を経て、所在等不明共有者の持分を、それ以外の共有者が取得する制度
- ② 裁判所の決定を経て、所在等不明共有者の持分を、それ以外の共有者が第三者に譲渡する権限を付与する制度



①・②とも、遺産共有の場合は、相続開始から10年を経過しなければ利用できません。

4 土地・建物の管理制度の見直し

1. 所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度

土地・建物の所有者が不明の場合、それらの管理・処分をするのが困難です。この場合、従来からある「不在者財産管理人」「相続財産管理人」といった制度は、「対象者の財産全般」を管理するものであるため、特定の土地・建物だけを対象としたい場合に効率が悪く、利用者の負担も大きい点に問題がありました。

そこで、調査を尽くしても土地や建物の所有者又はその所在を知ることができない場合に、裁判所が管理人（所有者不明土地管理人・所有者不明建物管理人）による管理を命ずるという**所有者不明土地管理制度・所有者不明建物管理制度**が創設されました。



ただし、**所有者不明建物管理制度**については、**区分所有建物の専有部分及び共用部分には適用されません。**

2. 管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度

土地・建物の所有者が判明していても、所有者による管理が適切に行われておらず、管理不全状態にある土地・建物は、他人の権利や法律上の利益を侵害することがあります。

この場合、妨害予防請求・妨害排除請求といった民法上の物権的請求権や、不法行為に基づく損害賠償請求権といった解決手段はありますが、所有者に変わって適切な管理を行う者を選任する仕組みはありませんでした。

そこで、管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を可能とする**管理不全土地管理制度・管理不全建物管理制度**が創設されました。



ただし、**管理不全建物管理制度**については、**区分所有建物の専有部分及び共用部分には適用されません。**

5 相続制度（遺産分割）の見直し

相続人が複数いる共同相続の場合、相続開始後、遺産分割までの間は、共同相続人が遺産を共有する「遺産共有」の状態となります。

しかし、遺産共有は、遺産分割までの暫定的な状態であり、所有者不明土地・建物の発生を防ぐためにも、速やかに解消されるべきです。

そこで、遺産共有状態を速やかに解消するため、次のような規定・制度が設けられました。

- ・（法定相続分・指定相続分ではなく）**具体的相続分**による遺産分割に関し、「**相続開始から10年以内**」という時的限界を規定。
 - ➡具体的相続分は、法定相続分・指定相続分を事案ごとに所定の方法で修正して算出する割合
 - ➡**10年を経過**すると、（具体的相続分ではなく）**法定相続分・指定相続分**によることとなります。
- ・相続開始後長期間が経過し、通常共有持分と遺産共有持分が**併存**する場合の**分割方法の合理化**を規定。
 - ➡遺産共有と通常共有が併存する場合において、相続開始時から**10年を経過**したときは、遺産共有関係の解消も**地方裁判所等の共有物分割訴訟**において実施することが可能です。
- ・相続開始後長期間が経過し、**相続人の所在等が不明な場合の不動産の遺産共有持分の取得方法等の合理化**
 - ➡共有者は、相続開始時から**10年を経過**したときに限り、**持分取得・譲渡制度**により、所在等不明相続人との共有関係を解消できます。

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の

解釈・運用の考え方の改正（令和5年3月31日施行）

1 賃貸人の変更に際しての管理受託契約重要事項説明の対応について

管理受託契約が締結されている賃貸住宅が、契約期間中に現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に**移転**し、従前と同一内容によって当該管理受託契約が**承継**される場合、賃貸住宅管理業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、**新たな賃貸人に当該管理受託契約の内容が分かる書類を交付することが望まれます。**



管理受託契約において委託者の地位承継にかかる特約が定められておらず、管理受託契約が**承継されない**場合、新たな賃貸人との管理委託契約は**新たな契約**と考えられるため、賃貸住宅管理業者は、**新たな賃貸人に管理受託契約重要事項説明及び管理受託契約締結時書面の交付**を行わなければなりません。

2 管理受託契約重要事項説明に IT を活用する場合について

原則として**対面**又は**IT**の活用による説明が望まれますが、管理受託契約「**変更**」契約の重要事項説明では、次の条件を**すべて満たす**場合に限り、**電話による説明**も可能です。

- ① **事前**に管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を**送付**し、その送付から**一定期間後に説明**を実施するなどして、賃貸人が変更契約締結の判断を行うまでに**十分な時間**をとること
- ② 賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、**電話**により管理受託契約変更契約の重要事項説明を行ってほしいとの**依頼**があること
- ③ 賃貸人が、管理受託契約変更契約の重要事項説明書等を**確認しながら説明**を受けることができる状態にあることについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を**開始する前に確認**していること
- ④ 賃貸人が、**電話による説明**をもって当該管理受託契約変更契約の重要事項説明の内容を理解したことについて、賃貸住宅管理業者が重要事項説明を**行った後に確認**していること



賃貸人から賃貸住宅管理業者に対し、**電話**により管理受託契約**変更契約**の重要事項説明を行ってほしいとの**依頼**があった場合であっても、賃貸人から、**対面**又は**IT**の活用による説明を**希望する旨の申出**があったときは、当該方法により説明しなければなりません。

3 管理業務報告書の説明方法について

管理業務報告書に係る説明方法は**問いません**が、賃貸人と説明方法について協議の上、双方向でやりとりできる環境を整え、賃貸人が管理業務報告書の内容を理解したことを確認することが必要です。

4 特定賃貸借契約重要事項説明に IT を活用する場合について

特定賃貸借契約が締結されている家屋等が、契約期間中に現賃貸人から売却等されることにより、賃貸人たる地位が新たな賃貸人に**移転**し、従前と同一内容によって当該特定賃貸借契約が**承継**される場合、特定転貸事業者は、賃貸人たる地位が移転することを認識した後、遅滞なく、**新たな賃貸人に当該特定賃貸借契約の内容が分かる書類を交付**することが**望ましい**とされます。

5 賃貸人の変更に際しての特定賃貸借契約重要事項説明の対応について

特定賃貸借契約重要事項説明にテレビ会議等の IT を活用する場合は、管理受託契約重要事項説明と同様の取り扱いとなります。

建築基準法の主な改正（令和5年4月1日施行）

1 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

従来、住宅の居室にあっては、その床面積の7分の1以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要とされていましたが、「原則7分の1以上としつつ、一定条件の下で10分の1以上まで必要な開口部の大きさを緩和」することが可能となりました。



- ・コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生したことに対応するための改正です。
- ・開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置として、床面において50ルクス以上の照度を確保することが求められます。

2 建築物の構造上やむを得ない場合の容積率・建蔽率・高さ制限の特例

都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはなりません（制限の例外はありますが、限定的です）。また、第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域や、高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはなりません。

ところが、この制限があるがゆえに、外壁の断熱改修や、日射遮蔽のための庇の設置、屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修において、工事ができないといった場合があります。

そこで、省エネ改修等を円滑化するため、建築物の構造上やむを得ない場合における特例許可制度の拡充・創設が行われました。