

第IV部門

令和3年民法改正に伴う共有地の分筆登記について

柳瀬 明大¹・濱崎 浩太郎²¹近畿地方整備局 浪速国道事務所 用地第一課 (〒550-0025 大阪市西区九条南1丁目4番18号)²近畿地方整備局 京都国道事務所 用地第一課 (〒600-8234 京都市下京区西洞員通塩小路下る南不動堂町808)

姫路河川国道事務所が施行する一般国道2号相生有年道路事業に必要な用地の取得にあたり、共有者多数につき筆界確認と分筆登記が難航した土地について、2021年(令和3年)の民法改正で創設された共有物の軽微変更を利用した事例を紹介し、あわせて遺産共有状態にある土地を取得する場合の留意点を検討するものである。

本事例のように、相続登記が長期間行われなかった結果として多数の法定相続人を抱えた土地が用地取得の支障となる事例は多発しており、その解決の一助となることを願って報告するものである。

キーワード 令和3年民法改正, 共有土地, 筆界確認, 表示登記

1. はじめに

公共事業で取得が必要となる土地の権利者が多数にわたる場合、土地の登記処理に問題が生じる場合がある。

本稿では、一般国道2号相生有年道路において多数の法定相続人が存在した事業用地について、2021年(令和3年)の民法改正で創設された共有物の軽微変更制度を活用して分筆登記を行った事例を紹介する。

2. 事業の概要

一般国道2号相生有年道路は、相生市・赤穂市域の安全かつ円滑な交通を確保するとともに、沿道環境の改善を図るため、相生市若狭野町鶴亀地先から赤穂市東有年地先の8.6kmにおいて、バイパス及び現道拡幅により4車線化とあわせて環境対策を行うものである。

2022年(令和4年)10月に相生市域の14-2工区(延長1.5km)が供用され、2024年(令和6年)現在、相生市・赤穂市域の15・16工区の工事および用地取得を進めている。



図1 相生有年道路位置図

3. 事例について

(1) 事例の概要

一部が事業に必要となった本件土地（以下、A所有地という）について、登記簿には1930年（昭和5年）の売買を原因としてAを所有者とする登記がされていた。戸籍等を調査した結果Aは死亡していたため、追跡調査を行ったところ関東地方在住者を含む66人の法定相続人がいることがわかった。

土地の登記簿上の地目は田、現況は原野であり、現地を占有または管理する者はいなかった。また、A所有地の隣には筆界を接してBが所有する土地（以下、B所有地という）が存在し（図2）、この土地も一部が事業のために必要となった。法定相続人と順次協議を行った結果、ある相続人A1が自分に100%の権利がある旨主張し、A所有地を単独相続する遺産分割協議を求めた。他の相続人も1人を除いて全員がA1の意見に同意したが、1人の相続人A2とは接触することができず、相続に関する意思確認ができなかった。

その旨をA1に伝えたところ、自らの意向に沿った遺産分割がされなければ今後は国との協議には一切応じない旨を告げられた。以上のとおり遺産分割協議が成立せず、権利者を特定することが困難となった。

任意協議が難航した結果、土地収用法を用いた用地取得（以下、土地収用という）を行うこととなった。

隣接するB所有地についてもA所有地との筆界が不明であるため土地収用を行う準備を進めていたが、Bに経過を報告したところ、B所有地が土地収用の対象になることに対して難色を示された。

(2) 課題

a) 筆界未確定

A所有地については任意交渉を断念し土地収用を行うこととなったが、交渉拒否により相続人全員の筆界確認が行えなかったため、B所有地を含めて筆界が未確定の

状態にある。この状況ではB所有地の任意契約が困難（土地の実測面積が確定できず、分筆登記もできない）であるためBが土地収用の対象となってしまう。反対を押し切って土地収用を進める選択肢もあったが、Bはこの土地以外にも事業に必要な土地を多数所有しており、Bとの関係性が悪化すると今後の協議にも悪影響が及ぶおそれがあった。

b) 分筆登記

土地収用では収用委員会の裁決により土地の権利を取得することになるが、筆界が未定の状態では事業に必要な部分の土地（収用地）とそれ以外を分筆することができない。収用裁決は収用地に対してのみ効力があるため、分筆登記をしなければ収用裁決による所有権の移転を登記できない。仮に登記できなくても裁決によって土地の権原は取得できるが、登記簿が前所有者名義のまま残ることにより、将来にわたって道路管理上の問題が生じる可能性が残ったままになる。

以上2つの課題に対応するため、A所有地、B所有地の筆界確認を行う方法を検討した。

4. 遺産共有状態にある土地の筆界確認

本事例では所有者が死亡して遺産共有状態となった土地の筆界確認が問題となったが、そもそも遺産共有とは、筆界確認とは何だろうか。

(1) 用地取得と登記

登記とは、「不動産の表示及び不動産に関する権利を公示する」（不動産登記法1条）ことであり、民法171条は不動産に関する物権の得喪について不動産登記を対抗要件として定めている。土地の所有者と適法に土地の売買契約を締結したとしても、登記を備えなければその権利を第三者に主張することができない。

それゆえに契約後は速やかに所有権移転登記を行う必要があり、地方整備局用地事務取扱規則第26条は、「事

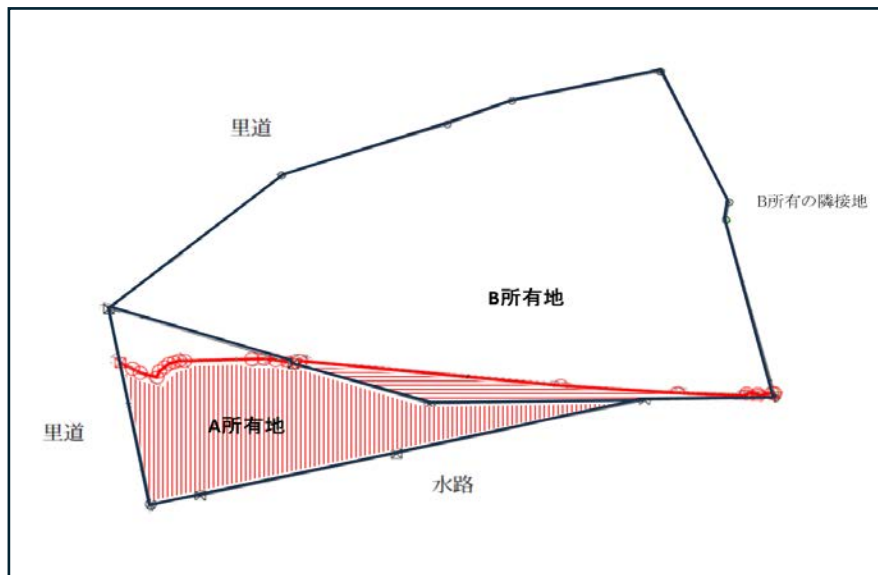


図2 A所有地とB所有地の位置関係（赤色斜線部が取得範囲）

務所長は、(中略)契約を締結した場合において、(中略)遅滞なく、所有権移転の登記を登記所に嘱託しなければならない。」と定めている。

また、買収した範囲が既存の筆(不動産登記上の土地の最小単位)の一部であるときは、所有権移転登記の前提登記として取得した部分とそれ以外に筆を分割する分筆登記を行う。

(2) 筆界

筆界とは、「表題登記がある一筆の土地とこれに隣接する他の土地との間において、当該一筆の土地が登記された時にその境を構成するものとされた二以上の点及びこれらを結ぶ直線」(不動産登記法第123条)であり、隣接する土地を区分する公法上の境界である。

分筆登記を申請する際、筆界の位置などを記載した地積測量図(不動産登記規則第77条)を作成して提出する。そのため、買収する土地の筆界を調査する必要がある。

筆界の定め方について明確な法規定は存在しないが、分筆登記にあたっては前述の地積測量図とあわせて「隣接する土地の登記名義人等が現地立会等によって土地の筆界を確認し、その認識が一致したこと及びその地点を特定して示すことを内容とする情報」(筆界確認情報)を提出することが登記実務の一般的な取り扱いとなっており、多数の法務局で分筆登記の申請時に筆界確認情報の提出を求める規定が置かれている。

用地事務では、各土地の所有者が署名押印をすることが一般的であり、現地に筆界を再現して立会を行った後、筆界確認情報として筆界線を描写した図面(筆界確認図)を作成し、買収する土地および隣接地の所有者に署名押印を依頼するという手法を一般的に用いている。

A所有地では一部の相続人から筆界確認書をはじめとする書類への押印を拒否されたことから、筆界確認をどう行うかが問題となった。

(3) 遺産共有

所有者が死亡した財産について、民法は「相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する」(896条)「相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する」(898条)「各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する」(899条)と定めている。つまり、被相続人の死亡により相続が開始した時から相続財産は各相続人の間で共有された状態(遺産共有)となる。

遺産共有状態の財産は相続人全員の協議によって相続発生時に遡って分割される(907条)。この遺産分割協議によって相続財産の帰属が確定的に決まることになる。

遺産共有とは別に、民法には契約などによって物を共有する制度(249条)もある(以下、遺産共有と区別するために物権共有とする)。物権共有につき、共有者は共有物の全部についてその持分に応じた使用をすることが

でき(249条)、持ち分を自由に処分できると民法に規定されている。

遺産共有の性質について、物権共有の場合と同じように相続人は遺産共有状態のまま相続持分を自由に処分できるとする「共有説」と、遺産分割に先立って個々の持分を処分できないとする「合有説」の2説が学説上併存するが、判例は遺産共有は「物権共有とその性質を異にするものではない」(最判昭和30年5月31日)と共有説の立場に立っており、実務上も同様である。つまり、遺産共有状態の財産には物権共有の規定がそのまま適応される。

ただし、1点だけ異なるのは物権共有は共有物分割訴訟の提起によって解消できるが、この制度は遺産共有には適用できない(民法258条の2第1項)という点である。

遺産共有の解消には前述の遺産分割協議以外に方法はなく、相続人間での協議が整わない場合は、相続人の申し立てにより家庭裁判所で遺産分割調停が行われない限り、遺産共有の状態がそのまま継続する。

(4) 共有物に対する行為

共有者が共有物に対して行える行為には変更・管理・保存の3種類がある。共有物の性質を変えずに維持する保存行為以外は他の共有者の同意を得る必要があり、それぞれについて必要な同意の数が表1のとおり決まっている。

表 1 共有物に対する行為と必要な同意

行為の種類(民法)	必要な同意	具体例
変更 (251条1)	共有者全員	売買契約
軽微な変更(251条第1項かつこ書き) …法改正で新設	持分価格の過半数	分筆・合筆登記
管理 (252条)	持分価格の過半数	賃貸借契約
保存 (252条5項)	不要	維持管理

(5) 2022年(令和4年)法務省民事局通達に伴う筆界確認条件の明確化

それでは、共有土地の筆界確認はどのように行えばよいのだろうか。

土地の筆界を確認する行為が変更・管理・保存のいずれに該当するかについて明確な規定はないが、登記実務では共有土地については基本的に全員の筆界確認を要する取り扱いがなされてきた。個々の土地の状況により一部の共有者の確認で足りるとする判断がされる場合もあったが、その場合登記申請に先立って登記官に相談をして了承を得る必要があり、明確な判断基準も存在しないゆえに登記官ごとに判断が異なるケースもあった。

一方で、A所有地が長期間にわたって相続登記がなされ

なかった結果相続共有者が多数になり全員からの筆界確認情報の取得が困難になったように、類似の事情を抱えた土地は増加しつつあり、このことが土地の円滑な取引の阻害となっている。

このことを背景として、令和4年4月14日付法務省民二第535号において表示登記に関する筆界確認条件通達および指針が通達され、同日付法務省民二第536号で通達の取扱い指針が示された。

同通達において「筆界確認情報の提供等を求める必要がある場合であっても、求める筆界確認情報は、登記官が筆界の調査及び認定をするために必要な最小限の範囲のものに限るものとする」とされた。

指針の内容を抜粋すると、共有登記名義人または相続人の一部が土地を占有している場合、その土地の筆界確認情報は当該占有者のみで足りるとされ、占有者がいない場合であっても全員の筆界確認情報を求めることが過重な負担になる場合（具体的には人数が相当数に上る場合や遠方や外国に居住している場合が例示されている）については、提供が可能である者の筆界確認情報で足りるとされた。

そもそも筆界とは現在の所有者の合意で作り出すものではなく、その土地が登録された時に決定されたものであって、筆界確認情報は登記官の調査の便宜を図るために筆界を現地に復元して確認したものにすぎないことを考えると、本通達によって筆界確認を求める範囲について合理化されたといえる。

(6) 2021年(令和3年)民法改正に伴う「軽微変更」と表示登記

共有物に対する行為は変更・管理・保存の3種類が規定されており、それぞれに必要な同意者の数が異なることは先に述べたが、2021年(令和3年)の民法改正（施行は2023年(令和5年)4月1日）において、民法251条1項かつ書きが新設され、変更行為のうち「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」（軽微変更）に関しては従前の管理行為と同じく持分価格の過半数の同意があれば行えることになった。

従前まで分筆および合筆登記は「変更」に該当すると解釈され、共有土地の申請は共有者全員の共同で行うことが必要だった（昭和37年3月13日付民事三発第214号民事局第三課長電報回答）が、民法改正の施行とあわせて分筆および合筆登記はこの軽微変更に関連することが令和5年3月28日付法務省民二第533号で法務局民事局長より通達され、持分価格の過半数を有する共有者が共同して分筆および合筆登記の申請人になれることになった。

なお、2021年(令和3年)民法改正により、「相続財産について共有に関する規定を適用するときは、第900条から第902条までの規定により算定した相続分をもって各相続人の共有持分とする」（898条2項）が新設されたことで、共有物に対する行為に必要な持分価格については、遺

産共有状態の場合には法定相続分もしくは指定相続分を基準として計算することとなった。

また、申請人にならなかった共有者に対しては分筆が行われた旨が法務局から通知されることになる。

(7) 小括（遺産共有状態にある土地を取得する場合の留意点）

ここまで遺産共有状態の土地の性質および筆界確認についてみてきたが、小括として遺産共有状態にある土地を取得する際の留意点について考察する。

先述した通り、遺産共有状態は相続が発生してから遺産分割協議が成立するまでの暫定的な状態にすぎず、協議により相続発生日（被相続人の死亡日）まで遡って相続人や相続持分が変動する可能性がある。

そのため、相続人間で遺産分割協議を行う意向が存在するかを確認し、法定相続分と異なった相続をする意向があれば遺産分割協議書を作成する必要がある。また、分割協議を行う意向がない（法定相続分に従った相続をする）場合は少なくとも、必ず全員の意向を確認したうえで各人の持分を記載した土地調書を作成し、それに全員の署名押印を得る必要がある。そして、相続人間で相続がまとまらない場合は権利者の特定ができないため用地事務はそれ以上進まないこととなる。

よって、遺産分割協議は行われまいだろうという思い込みで法定相続分で手続きを進めてしまうと、法定相続分と異なる持分を主張する相続人が現れた場合に手戻りが生じるため、丁寧に意向確認を行う必要があると考えられる。

一方で、民法909条の規定により遺産分割は第三者の権利を侵害できず、第三者が対抗要件である登記を備えた場合はそれを遺産分割協議で覆すことはできない。例えば国が法定相続人の一人と相続持分を売買する契約（持分取得契約）を締結したとして、それを登記すれば国が取得した権利は保護される。

しかしその場合、他の相続人が法定相続分と異なる権利を主張した場合に解決が困難となってしまう。それゆえ全員の意向を確認した後に共有者全員の連名で土地売買契約を締結する方が基本的に望ましいと考えられる。

ただし、全員との任意での契約が困難となり、かつ任意契約以外の方法による取得の見通しが立った場合（遺産分割協議が成立済み（法定持分以外の遺産分割協議も含む）等、相続人の持分が確定している土地の収用裁決申請の目的が立った場合など）については、協力してただけの一部の相続人から相続分に従って持分取得を行うことも有効だと考えられる。

また、遺産分割協議が未成立であるなど相続人の持分が確定していない土地の土地収用を行う場合では、基本的に持分不明で裁決を申請する。事後的に遺産分割協議の成立により相続分が変わる可能性がある以上、遺産共有状態では持分を判断できず、相続人間で協議中として

処理することになる。ただし、遺産分割協議が済んでいる場合や1人を除いて持分取得を行った場合などは持分が確定するため、この限りではない。

5. 検討と実行

(1) B所有地の取得と分筆登記

本事例の場合、まず問題となったのはB所有地の筆界確認の処理であった。

A所有地の相続人66人には土地の存在自体を知らない相続人も多数存在し、遠方の関東地方在住の地権者もいた。幸いにも地元在住の一部の相続人等に筆界確認への協力を頂くことができ、持ち分価格にして約72%の相続人から筆界確認書への署名押印を収集できた。

このような場合は2022年(令和4年)の通達における「一部の者から筆界確認情報の提供等があった場合であって、その他の共有登記名義人等から筆界確認情報を求めることが過重な負担となる場合」に該当するため、所轄の法務局に事前相談を行ったところ登記官より問題ない旨の回答を頂いた。これによりB所有地の筆界が確定し分筆登記が可能となり、Bと任意契約を締結したうえで分筆登記および所有権移転登記を申請し、問題なく完了した。

これによりBを土地収用の対象から外すことができた。仮にBが土地収用対象になっていた場合、A所有地との筆界が不明のため収用面積と補償金額が確定せず補償金は供託されることとなり、A所有地との筆界について合意しない限りBが補償金を受け取ることはできなくなるが、任意契約に至ったことでBに補償金を直接支払うことができた。なお、土地収用の対象外としたことによりBとの関係性が一気に改善し、Bが所有していた他の事業用地についてもすべて任意契約で取得することができた。

(2) A所有地の取得と分筆登記

A所有地については協議の難航により、土地収用を活用した土地の取得を進め収用委員会に裁決申請を行った。

前述のとおり相続人間での遺産分割協議が調っていないことから、所有者「不明」として裁決申請したが、4.(6)で前述したとおり2021年(令和3年)民法改正と2023年(令和5年)の通達により持分価格の過半数の共同

申請によって分筆登記が可能となったので、本件については分筆登記の申請が可能になると考えた。所轄法務局に再度相談を行ったところ問題ない旨の回答を頂いたので、「裁決開始決定」を原因として筆界確認に協力を頂いた72%の権利者に代位(423条)して分筆登記が完了し、「収用地」「使用地」「残地」が登記されて事業範囲が公簿上も明確な形にすることができた。

6. おわりに

本事例では、A所有地とB所有地の間の筆界確認を行うことによってBとの任意契約を成立させ、Bとの信頼関係を築き円滑な事業進捗に貢献することができた。なおかつBを土地収用の対象から外すことで業務の簡素化を図ることができた。

それに加え、本件のように筆界確認が行えない土地を土地収用した場合は前提となる分筆登記ができないために登記上は一体の土地のままになってしまうところ、今回は事業用地について「収用地」「使用地」「残地」と明確に区分することができた。なお、本制度を利用して登記を行ったのは近畿地方整備局では初の事例である。

所有者不明土地に関しては2018(平成30年)に公布された所有者不明土地法を皮切りに、柔軟な処理を認める制度がしだいに整えられつつある。本稿が共有土地の用地取得にあたって参考になれば幸いである。

本論文は発表者の従前の所属である姫路河川国道事務所での業務内容を題材としている。

謝辞：本件は、権利者の方々、法務局及び関係者の皆様のご協力によって用地取得を進めることができました。この場を借りて、深く御礼申し上げます。また、本稿の作成にあたり、ご指導ご鞭撻くださいました関係者の方々に心から感謝申し上げます。

参考文献

- 1) 武笠幹：実践新不動産表示登記-オンライン申請・筆界特定の実務-
- 2) 中村隆・中込敏久(監修)：新版Q&A表示に関する登記の実務第1巻