

# 所有者不明の土地の解消のために

弁護士  
細谷祐輔



## 4月1日から成人年齢が18才に引き下げられました

弁護士  
角大祐



### 所有者不明土地の増加と問題点

相続時の登記や、住所変更の登記がなされないこと等によって、所有者が不明の土地が増加しています。結果として、土地が管理されずに放置され、民間取引や公共事業等による土地の利活用ができないという事態が生じ、社会問題となっています。

### 所有者不明の

#### 土地の解消に向けた法改正

本年4月、この問題を解消するための法改正がなされました(施行時期は改正内容により令和5年4月1日以降の時期)。改正内容は、土地の所有者不明発生を防ぐための改正と、土地の有効活用を可能にするための改正に分けられます。

### 所有者不明土地の発生を予防するための改正

相続が発生した場合の相続登記や住所変更登記の申請が義務化されました。義務化に伴い申請手続が簡略化され、登記費用の負担も一部軽減されます。住所

変更の登記は、他の公的機関から得た情報に基づいて登記官が職権で行うことができるようになりますことで申請義務の負担を緩和することが期待されています。

相続等で望まずに土地を取得した場合には、所定の要件を満たす場合、法務大臣の承認を得て土地を国庫に帰属させ手放すことができるようになりました。

### 土地利用の円滑化

#### (有効利用)のための改正

土地を有効利用するため、現行の財産管理制度が見直され、所有者不明不動産のための新たな管理制度が創設されます。共有者が不明の共有地についても裁判所関与のもと所在のわかる共有者の同意によって管理することが可能になります。

また、相続開始から10年が経過した場合には法定相続分どおりの遺産分割を行うことで権利関係を早期に確定させる仕組みが設けられました。

民法の改正により、2022年4月1日から成年年齢が18歳に引き下げられました。

民法の成年年齢には、①一人で有効な契約ができる年齢と、②父母の親権に服さなくなる年齢という2つの意味があります。

### 一人で有効な契約ができる

未成年者は、親の同意がなくては有効な契約ができず、同意のない契約は取り消すことができます。成年になれば、原則、一人で、携帯電話契約や賃貸借契約、ローン契約など様々な契約ができるようになります。一人で契約ができるということは、当然、支払いや契約時の諸条件の履行など、責任が伴います。そこにつけ込む悪質な業者などに十分な注意が必要です。

### 親権に服さなくなるとは

未成年者は、父母の親権に服し、財産管理や居住地などについて、親権者の決定に従う必要があります。成年になれば、財産管理の方法や居住地、就職先などを自分で決定できるようになります。

また、親権者と未成年の子が共同相続人

となる遺産分割など、親権者と未成年の子の利益が相反する行為(これを「利益相反行為」といいます。)では、親権者は家庭裁判所に未成年の子を代理する「特別代理人」の選任を申立てしなければなりません。利益相反行為について親権者が未成年の子を代理すると、親権者に都合の良いように内容を決めるできてしまうためです。成年になれば、親と利益が相反する行為を行う場合でも特別代理人を選任する必要はなくなります。

### 20歳にならないとできないこと

健康被害防止や青少年保護の観点から、飲酒、喫煙、公営競技(競馬、競輪、オートレース、モーターボート競走等のギャンブル)の投票権(馬券等)の購入の年齢制限は、それぞれの特別法で20歳未満は禁止となっており、2022年4月1日以降も変更はなく、20歳にならなければできません。

