

令和 6 年 6 月 4 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2021～2023

課題番号：21K01224

研究課題名（和文）民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）改正と物権変動論

研究課題名（英文）Civil Code and Real Estate Registration Law (owner unknown land) revision and physical right fluctuation theory

研究代表者

七戸 克彦 (Shichinohe, Katsuhiko)

九州大学・法学研究院・教授

研究者番号：00206096

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,300,000円

研究成果の概要（和文）：本研究では、令和3（2021）年第204回国会で可決成立した所有者不明土地問題に関する民法・不動産登記法の改正と新設の相続土地国庫帰属法につき、理論および実務に及ぼす影響についての分析・検討を行った。

研究の成果は、研究初年度（2021年度）に単著『新旧対照解説：改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい、2021年6月20日刊行）、研究2年度（令和4（2022）年度）に共著『民法2物権（第4版）』（有斐閣、2022年6月30日刊行）、研究最終年度（2023年度）に単著『論点解説：改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい、2024年5月20日刊行）として公表している。

研究成果の学術的意義や社会的意義

「広義の所有者不明土地」（登記簿の記載だけでは所有者の氏名・住所が判明しない土地）が九州の土地の面積を超えているとの問題意識に端を発する令和3年法改正に対する国民の関心は高く、また、負財（bads）化した不動産（俗に「負動産」など呼称される）の管理・処分に悩む土地所有者にとって、相続土地国庫帰属法の新規制定は朗報のようにも思われたことから、本研究テーマに関する著書・論文については枚挙に暇がない。

その中であって、本研究の成果として発表した単著『新旧対照解説：改正民法・不動産登記法』（ぎょうせい、2021年6月）は、発刊から半年で4刷となるなど、研究内容は一定の社会的評価を得たものと考えられる。

研究成果の概要（英文）：In this study, I examined the impact on the theory and business in the revision of the Civil Code and Real Estate Registration Law on the unknown land problem passed by the 204th Diet (2021).

The results of the research were (1) the first year of the research (2021); Single book "New and old contrast explanation: Revised Civil Code and Real Estate Registration Law" (Gyosei, June 20, 2021), (2) 2 years of research (2022); Co-authored "Civil Cod (4th edition)" (Yuhikaku, June 30, 2022), (3) In the last year of the research (2023); Single book "Revised Civil Code and Real Estate Registration Law" (Gyosei, May 20, 2024).

研究分野：民法

キーワード：所有者不明土地 相隣関係 共有者不明土地 不動産登記申請の義務化 相続土地国庫帰属法 所有権の放棄 土地基本法

## 様式 C - 19、F - 19 - 1 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

(1) 本研究の研究者(七戸)は、2015年度基盤研究(C)(3年間)において、平成29年民法(債権関係)改正(平成28年6月7日法律第71号「民法の一部を改正する法律」)に関する研究を行い(研究題名「民法(債権関係)改正が物権法・不動産登記法に及ぼす影響の分析」)、2018年度基盤研究(C)(3年間)において、平成30年民法(相続関係)改正(平成30年7月13日法律第72号「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」)に関する研究を行ってきた(研究題名「民法(相続関係)改正が物権法・不動産登記法に及ぼす影響の分析」)。

(2) これら従来の研究で得た手法・知見を活用して、今回の研究(2021年度基盤研究(C)(3年間)(研究題名「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)改正と物権変動論」)では、令和3年所有者不明土地関係改正(④令和3年4月28日法律第24号「民法等の一部を改正する法律」)による民法・不動産登記法の改正ならびに⑤令和3年4月28日法律第25号「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」による相続土地国庫帰属制度の創設……以下④⑤を併せて「令和3年改正」と総称する)が、理論および実務に及ぼす影響を検討するものである。

### 2. 研究の目的

研究の目的は、令和3年改正が④理論ならびに⑤実務に及ぼす影響を検討することにある。

(1) 理論への影響 令和3年改正のうち、⑦民法の改正内容は、物権法分野(相隣関係・共有)のほか、相続法分野(遺産分割・相続財産管理)にも及んでおり、しかも、改正内容は、従来の規律をドラステックに変更するものであるところ、学説は、新法の立場に追いつけていない状況にあった(たとえば相隣関係に関する請求権構成から権利の直接行使構成への変更や、共有物の管理に関する「軽微変更」「重大変更」概念の導入など)。同様に、⑧不動産登記法の改正についても、相続登記の義務化や、相続人申告登記の制度の新設をはじめ、まったく真新しい制度が大規模に導入されている。一方、⑨相続土地国庫帰属制度は、立法段階の当初においては、とり所有権の放棄を原則禁止する規定を民法典の所有権の章下に設置することが企図されたところ、法制審議会・民法部会において委員らの反対に遭い、特別法の制定に変更されたものであり、そのため、同特別法の制定によって、土地所有権の放棄もまた原則禁じられることとなったと説く見解も存在する。

(2) 実務への影響 令和3年改正による混乱は、学説に留まらず、実務にも及んでおり、⑦民法の改正内容との関係では、所有者不明土地の管理につき、改正前から存在する不在者財産管理制度等と、改正法によって創設された共有物の管理者(252条の2)、所有者不明土地・建物管理人(264条の2・264条の8)、管理不全土地・建物管理人(264条の9・264条の14)のいずれを利用すればよいのかの「交通整理」に、実務家は戸惑いを覚えている。⑧不動産登記法の改正については、とりわけ相続登記の義務化(10万円以下の過料の制裁制度)をめぐって、相続登記の経由コストが10万円を超えている場合には、10万円を払ってしまったほうが安く済むのではないかと、との声も聞こえる(いわゆる「10万円上等」問題)。一方、⑨相続土地国庫帰属制度については、土地所有権の放棄禁止と連動した立法であるだけに、国庫帰属が認められるための要件がきわめて厳格であり、「負財(bads)」「(俗にいわゆる「負動産」)化した土地の管理に苦しむ所有者を救済する制度となっていない。

以上のような、(1)理論・(2)実務上の種々の課題について、どのように向き合えばよいかを検討することが、本研究の目的である。

### 3. 研究の方法

研究の方法は、これまでの科研費研究(平成29年債権関係改正に関する研究・平成30年相続関係改正に関する研究)で得られた知見・手法を用いて、立法過程における議論を追跡することで、問題個所を洗い出す一方、弁護士・司法書士・行政書士等の実務家からの情報提供を受け、実務が直面している課題と実務家の問題意識につき、研究者の視点から整理・分析・検討を行った。

### 4. 研究成果

これまで行ってきた科研費研究と大きく異なる点は、3年間の研究期間の各年次において、書籍を刊行した点である。

(1) 研究初年度 研究期間初年度は、令和3年改正法が公布された年であったため、公布された法律の内容を簡潔に整理する目的で、改正前の条文との間の「新旧対照」本を発刊した(七戸克彦『新旧対照：改正民法・不動産登記法』ぎょうせい、令和3(2021)年6月20日刊行)。類書が存在していなかったこともあり、同書は好評をもって迎えられ、発刊後半年の間に4刷に及んだ。

(2) 研究2年度 研究2年度においては、千葉恵美子教授・藤原正則教授と共著の物権法教科書(「有斐閣アルマ」シリーズの『民法2物権』……初版：平成14(2002)年、第2版：平成17

(2005)年、第3版：平成30(2018)年)を、令和3年改正の内容にアップデートする形で4年ぶりに改訂した(令和4(2022)年6月10日第4版発行)。

(3) 研究最終年度 研究3年目の最終年度には、改正法の施行(令和6年4月1日施行)に合わせる形で、改正法をめぐる理論上・実務上の問題個所を網羅的に取り上げ、掘り下げた形で解説する専門書の執筆を行った(七戸克彦『論点解説：改正民法・不動産登記法 法・政令・規則の考え方と対応』ぎょうせい、刊行は令和6(2024)年5月20日)。施行日直前までに制定・発出された省令・通達等をすべて収録しており、目下のところ、改正法に関する最新の研究書となっている。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計2件（うち査読付論文 1件/うち国際共著 0件/うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 七戸克彦	4. 巻 89巻3号
2. 論文標題 相続放棄・事実上の相続放棄の法律問題	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 法政研究	6. 最初と最後の頁 91 - 118
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.15017/6757905	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 七戸克彦	4. 巻 121号
2. 論文標題 変わりゆく立会業務 日本型エスクローの可能性について	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 司法書士論叢THINK	6. 最初と最後の頁 18 - 35
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計4件

1. 著者名 七戸克彦	4. 発行年 2024年
2. 出版社 ぎょうせい	5. 総ページ数 400
3. 書名 『論点解説：改正民法・不動産登記法 法・政令・規則の考え方と対応』	

1. 著者名 七戸克彦	4. 発行年 2022年
2. 出版社 信山社	5. 総ページ数 978
3. 書名 松久三四彦先生古稀記念『時効・民事法制度の新展開』 「取得時効と登記に関する基礎的考察 判例理論の再検討」	

1. 著者名 千葉恵美子 = 藤原正則 = 七戸克彦 (共著)	4. 発行年 2022年
2. 出版社 有斐閣	5. 総ページ数 407
3. 書名 『(有斐閣アルマ) 民法2物権 (第4版)』	

1. 著者名 七戸克彦	4. 発行年 2021年
2. 出版社 ぎょうせい	5. 総ページ数 328
3. 書名 新旧対照解説・改正民法・不動産登記法	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------