

News Letter vol. 11

Contents

- また民法改正？ ～物権関係規定の改正～ 弁護士 船岡 亮太
- マンション標準管理規約が改正されました 弁護士 前田 宏樹
- 残置物の処理等に関する条項の活用による単身高齢者の住まいの安定確保 弁護士 高田 沙織
- 負動産はどうすれば？ ～相続土地国庫帰属法～ 弁護士 竹内 まい
- 前期講義を終えて 弁護士 拾井 美香

TOPICS Column

また民法改正？ ～物権関係規定の改正～

弁護士

船岡 亮太



1 はじめに

民法改正といえば、令和2年4月1日施行の債権法改正が記憶に新しいですが、令和3年4月、物権関係規定も不動産登記法と共に改正・公布されました(施行は公布後2年以内)。

今回の改正では特に「相続登記の義務化」が注目されていますが、**物権関係規定の改正により、企業活動や取引実務への影響も小さくない**と思われまますので、簡単にご紹介します。

2 共有制度の見直し

共有物の利用・処分にあたっては、共有者の意思確認が必要です。共有者の中に所在不明者がいれば意思確認ができないため、大きな制約となります。

今回の改正では、裁判所の関与の下、

- ① 所在不明者に対して公告した上で共有不動産の変更・管理を可能とする制度
- ② 所在不明者の持分価額を供託してその持分を取得し、共有関係を解消する制度

ができました。

共有者の中に所在不明者がいても、共有不動産の利用・処分を円滑に進めることが可能になります。

3 財産管理制度の見直し

所有者不明の不動産をどうにかしたい場合、これまでは不在者財産管理人や相続財産管理人の選任申立てが必要でしたが、今回の改正で、裁判所による**不動産の管理命令制度**ができました。所在不明者の財産全般を管理する「人」単位の管理人ではなく、**個々の不動産を管理する制度**です。**裁判所の許可があれば、不動産を売却することもできる**ため、所有者不明の不動産の管理・処分が効率化されます。

また、所有者不明ではなくても、不動産が適切に管理されないことにより危険が生じる問題もあり、そのような場合には、裁判所が管理人を選任できる制度も創設されました。

4 その他

相隣関係規定・相続制度の見直しや、**新法(相続土地国庫帰属法)**も要チェックです(新法については、竹内弁護士の記事もご参照ください。)

マンション標準管理規約が改正されました

弁護士

前田 宏樹



1 はじめに

令和3年6月22日、「マンション標準管理規約」が改正されました。

今回の改正は、関係法令の改正や新型コロナウイルス感染症の感染拡大などの社会情勢変化を踏まえたものであり、主な改正点としては以下のものがあります。

- ・ITを活用した総会・理事会について
- ・感染症の感染拡大のおそれが高い場合の共用施設の使用について
- ・置き配を認める場合の留意事項について

2 ITを活用した総会・理事会について

ITを活用した総会・理事会(以下「ITを活用した総会等」といいます。)の開催が可能なが明確化され、開催にあたっての留意事項が示されました。

招集にあたっては、開催場所に代えて、開催方法としてWEB会議システム等にアクセスするためのURLを通知することができます。

また、ITを活用した総会等に出席した組合員は定足数に加えられ、従来の総会と同様の方法で議決権を行使することも認められるようになりました。

各管理組合の管理規約を変更しなくともITを活用した総会等の開催が可能との見解を国土交通省が示した点も重要です。

ただし、ITを活用した総会等の開催にあたっては、なりすましの防止、出席者の意思確認や質疑応答の方法、通信障害等が起こった場合の対応等については予め管理組合で協議をして決めておく必要があります。

3 感染症の感染拡大のおそれが高い場合の共用施設の使用について

今回の改正において、マンション内における感染症の感染拡大のおそれが高いと認められた場合には、使用細則を根拠として、居住者による共用施設等の使用を一時的に停止・制限することは可能であるとされました。

どのような場合に使用を制限するのか、解除基準をどうするのかについても使用細則で定めておくのが良いでしょう。

4 置き配を認める場合の留意事項について

共用部分に物品を置くことは原則として認められませんが、今回の改正において、宅配ボックスが無い場合等、例外的に共用部分への置き配を認める場合には、使用細則で置き配を認める際のルールを定めることが可能であるとされました。

5 脱押印

令和3年9月1日以降は、総会の議事録への区分所有者の押印を不要とすることもできるようになります。

是非、この機会に皆様のマンションの管理規約の改定をご検討ください。

残置物の処理等に関する条項の活用による

単身高齢者の住まいの安定確保

弁護士

高田 沙織



1 はじめに

核家族化や価値観の多様化を背景に、老後も一人で暮らす高齢者が増えてきています。これに伴い、近年、**単身高齢者が住宅を借りようとしても、借りることができない**という問題が生じています。

賃借人が死亡すると、**賃借権と住宅内に残された家財道具等(これを「残置物」といいます。)**の所有権は、その相続人に承継されます。そのため、相続人と連絡が付かない場合は、**賃貸借契約を終了させることができず、残置物の処理が困難になる**といったリスクが生ずるため、賃借人が、単身高齢者の入居の申込みをためらってしまう場合があるからです。

それを解決するための一つの方策が、国土交通省と法務省から示されました。

2 残置物の処理等に関するモデル契約条項

賃借人側のリスクを軽減し、単身高齢者の居住の安定確保を図る観点から、今般、国土交通省及び法務省において、**「残置物の処理等に関するモデル契約条項」**が策定されました。

このモデル条項は次の**3つのまとめ**からなっています。

① 賃借人が賃貸借契約の存続中に死亡した場合に、賃貸借契約を終了させるための代理権を受任者に授与する委任契約

② 賃貸借契約の終了後に残置物を物件から搬出して廃棄する等の事務を委託する準委任契約

③ 賃貸借契約に上記①②の契約に関連する条項を設ける

このうち①と②は、賃借人と**受任者(推定相続人のいずれか又は居住支援法人や管理業者等の第三者が望ましい)**との間で締結される契約で、①と②を同一の受任者との間で締結する場合には、**まとめて1つの契約**にして差し支えありません。

なお、モデル条項の具体的な内容は、**国土交通省HP及び法務省HPにて公開**されています。

3 上手に活用すれば賃借人も安心して賃貸できる

このモデル条項は、賃借人による財産の管理に一定の負担を課する面があるため、**上記リスクが生ずるとは考えにくい場面**(例えば、個人の保証人がいる場合等)で使用した場合、**民法第90条や消費者契約法第10条に違反して無効となる可能性があります**ので注意が必要です。

しかし、上手に活用すれば、賃借人も安心して単身高齢者に賃貸できますので、ぜひご検討いただければと思います。

負動産はどうすれば？

～相続土地国庫帰属法～

弁護士

竹内 まい



1 はじめに

相続人は被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継します。ここには土地も含まれますが、**土地を相続すると固定資産税の支払や土地の管理といった負担を負うことにもなります。**

しかし、その土地を利用しない相続人にとってこれらの負担は過大なものとなりかねません。また、**山林や農地など土地利用が難しい場合**もあります。

このような場合、**相続人は相続を望まない土地(「負動産」とも言われます。)**を手放すことができるのでしょうか。

2 現行の法制度

現在の民法では、**相続を望まない相続財産だけを相続しないことはできません。**

したがって、土地の相続を望まないのであれば、預貯金や現金といった他の相続財産がある場合、これらも放棄する必要があります。

では、土地を相続した上で、不動産会社などに譲渡すればいいのでしょうか。

しかしながら、**山林や農地は市場価格が低いことも多く、そのような土地は引き取り手が見つからないことがほとんど**なのであるのが実情です。

3 相続土地国庫帰属法

このように、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える人は増加しています。また、相続を契機に、土地を望まずに取得した所有者の負担感が増すと、土地管理の不全化を招くといった問題を生じさせかねません。

これらの背景を受け、令和3年4月21日に「**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**」が成立しました(同月28日公布)。

この法律は、**相続又は遺贈により土地を取得した者が土地を国庫に帰属させることを申請し、法務局による要件審査を経て承認がなされると、10年分の土地管理費相当額の負担金を納付することで、土地を国庫に帰属させるというものです(参考として、200㎡の国有地(宅地)であれば、10年分の管理費用は約80万円程度と算定されているようです。)**

つまり、**他の相続財産を相続した上で、相続を望まない土地については一定の要件を満たせば国が譲り受けてくれる途が開かれました。**

負動産の処理にお悩みの皆様の助け舟となるか。今後の施行に注目です。

直近のセミナーのご紹介

2021年7月15日(木)

「改正特商法・景品表示法等による
広告規制の最新動向」

弁護士野崎隆史

2021年8月19日(木)

「残業代対応
(変形労働時間制&能率手当編)」

弁護士伊山正和

2021年7月29日(木)

「残業代対応(固定残業代編)」

弁護士伊山正和

2021年9月9日(水)

「団体交渉対応」

弁護士伊山正和

前期講義を終えて



京都大学大学院法学研究科法曹養成専攻特別教授

弁護士・弁理士 拾井 美香

これまで京都大学から講演や調査の依頼をいただいていたご縁で、本年4月から法科大学院の特別教授として採用いただき、弁護士実務(民事)について講義を行っています。

講義内容は、貸金、不動産登記、交通事故、売買、離婚、相続など典型的な訴訟の実務や法律意見書作成の実務で、毎週学生が起案した訴状等の添削も行っています。講義の準備や起案の添削にあたり、これまで実務で何気なく行っていた手続等の法律上の根拠、判例、学説等を調べて確認する必要があり、自分にとっても勉強になっています。

また、講義では、法律理論のみならず、これまでの経験を踏まえ、事件処理の難しさ、コミュニケーション能力の必要性、法曹としての責任感や倫理観も伝えるようにし、弁護士実務についてより具体的にイメージできるように心掛けています。

学生からも講義や起案を通じて、机上の勉強ではイメージできなかった手続や事件の流れについて理解できるようになったとの感想をいただき、嬉しく思っています。

起案の添削や講義の準備で土日がほぼ潰れていますが、未来ある学生の指導にあたることができ、とてもやりがいを感じています。これからも将来の法曹の養成に少しでも貢献できればと思います。

法律相談のご予約はこちら
新規予約専用ダイヤル

075-256-2560

受付時間：平日 9:00～18:00



京都総合法律事務所

〒604-0924 京都市中京区河原町

二条南西角 河原町二条ビル 5階