

税務キャッチ・アップ

土地関係

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

1 はじめに

令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）及び「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」（令和3年法律第25号）が成立した（同月28日公布）。

両法律は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行うものである。

2 所有者不明土地とは

相続登記がされないことなどにより、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地および所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地をいう。平成29年国土交通省の調査によると、全国の土地に占める所有者不明土地の割合は22%であった。

3 不動産登記制度の見直し

発生の予防の観点から、不動産登記法を改正し、これまで任意とされてきた相続登記や住所変更登記の申請を義務化する。具体的には、不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付ける。住所変更登記に関しては、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請を

することを義務付ける（いずれも正当な理由のない申請もれには過料の罰則あり）。合わせて、相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化を盛り込むこととし、さらに、他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

4 相続土地国庫帰属制度の創設

発生の予防の観点から、相続等により所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設する。具体的には、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。この制度の利用者は、法務大臣の審査手数料のほか、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を国へ納付する必要がある。

5 土地利用に関する民法の規律の見直し

利用の円滑化を図る観点から、土地利用に関連する民法の規律を見直し、主に以下の4点の施策を講じる。

①財産管理制度を見直し、所有者不明土地の管理に特化した

所有者不明土地・建物管理制度等を創設する。

②共有物の利用・処分を円滑に進めるため、共有制度を見直し、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化を図る仕組みを整備する。

③遺産分割長期未了状態の解消を促進するため、相続制度を見直し、相続開始から10年を経過した遺産分割について、個別案件ごとに異なる具体的相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。

④相隣関係規定を見直し、ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態に対応できる仕組みを整備する。

6 施行日等

施行期日は、原則として公布（令和3年4月28日）後2年以内の政令で定める日である。相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年以内の政令で定める日、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日とされている。

参考資料 法務省 HP

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

（右山研究グループ
税理士 出岡 伸和）