

実務研究

日本税務会計学会
令和3年7月 月次研究会



出岡伸和(麹町)

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

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(4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つかない土地をいう。平成29年度の国土交通省の調査によると、全国

3. 所有者不明土地が発生することの背景

- (1) 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないこと。
- (2) 都市部への人口移動や人口の減少、高齢化等の進展により、地方を中心に土地の所有者意識が希薄化し、土地を利用したというニーズも低下していること。
- (3) 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がネズミ算式に増加すること。

4. 所有者不明土地が発生することの問題点の例

- (1) 公共事業の実施や民間取引にあたり、交渉の手方が不明となること。
- (2) 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかること。
- (3) 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかけること。
- (4) 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等がで

きなくなること。

5. 不動産登記制度の見直し

- 所有者不明土地の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、以下(1)～(5)の通りである。
- (1) 相続登記の申請を義務化(不動産登記法第76条の2)
 - (2) 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。正当な理由のない申請もれには十万元以下の過料の罰則あり(不動産登記法第164条)。
 - (3) 相続人申告登記を新設(不動産登記法第76条の3)
 - (4) 住所変更登記の義務化(不動産登記法第76条の4)

- (5) 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。

6. 相続土地国庫帰属法の創設

- 所有者不明土地の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。
- (1) 制度の創設の背景
 - (2) 申請権者
- ① 土地利用二一スの下等により、土地を相続したもの、土地を手放したいと考える者

者全員で申請する必要がある。

- (3) 適用要件
- ① 通常の管理又は処分するに当たり過分の費用又は労力を要する次のような土地に該当しないこと
- ② 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。

7. 土地利用に関する民法の規定の見直し

- 所有者不明土地の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定を見直し、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・建物の管理制度および管理不全土地・建物の管理制度を創設する。
 - ① 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化するために個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する(民法第251条、民法第252条の2)。
 - ② 不明共有者がいても共有物の処分を円滑に進めることを可能にするため、裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する(民法第262条の2、民法第262条の3)。
 - 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な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(民法第904条の3)。

※は筆者
前三条とは、民法第903条(特別受益者の相続分)から第904条の2(寄与分)までの規定である。

前三条の規定は、相続開始の時から10年を経過した後にする遺産の分割については、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- 一 相続開始の時から10年を経過する前に、相続人が家庭裁判所に遺産の分割の請求をしたとき。
- 二 相続開始の時から始まる10年の期間の満了前6箇月以内の間に、遺産の分割を請求することができ

8. 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5年以内の政令で定める日とされている。

【参考文献等】

1. 法務省HP 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html
2. 法務省HP 「民法・不

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。

動産登記法(所有者不明土地関係)の改正等に関する要綱案(令和3年2月2日開催決定)
http://www.moj.go.jp/shingiri/shingiri04900001_00049.html