



## 所有者不明土地にかかる法制度について②

～所有者不明土地関連法の概要～

弁護士 西中 宇紘 弁護士 山村 真吾  
弁護士 久保 貴裕 弁護士 中嶋 章人

### 1 はじめに

今回は、所有者不明土地関連法の改正の経緯を整理しつつ、同関連法改正要綱案の概要を解説致しました。その後、同要綱案の内容を踏まえた法律案が国会に提出され、令和3年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」(以下「本件改正法」といいます。)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」(以下「相続土地国庫帰属法」といいます。)が成立し、同月28日に公布されました。両法律の施行期日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日(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、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)とされています。

そこで、今号では、今年4月21日に成立した本件改正法(特に民法及び不動産登記法の改正事項)及び相続土地国庫帰属法の改正・新設事項の中で重要なものをピックアップして概要を解説致します。

### 2 本件改正法及び相続土地国庫帰属法の概要

#### 1 改正の方針

本件改正法は、民法や不動産登記法をはじめとする23もの法律の一部を改正するものであり、相続土地国庫帰属法と合わせて、所有者不明土地の増加という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」を目的として、総合的に民事基本法制の見直しを行うものとなっております。

#### 2 所有者不明土地の発生の予防

##### (1) 相続登記申請の義務化

相続に関する不動産登記情報の更新を図るため、不動産を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権移転登記を申請することが法律上の義務となります(改正不動産登記法76条の2第1項)。そして、正当な理由なく申請を怠った場合には、10万円以下の過料が科せられます(同法164条1項)。

他方で、相続登記申請義務を履行する手段として、相続人申告登記制度が新設されております。これは、相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を登記所に申し出ること、相続登記の申請義務を履行したものとみなされる(同法76条の3第1項、2項)というものであり、この制度によって簡易に相続登記をすることが可能となります。

##### (2) 登記名義人の死亡等の事実の公示

(1)と同様の観点から、登記官が、他の公的機関(住基ネットなど)から死亡等の情報を取得し、職権でその旨を示

す符号を表示することが可能となります(同法76条の4)。この制度により、登記情報を確認すれば、登記名義人の死亡の有無を確認することができるようになります。

##### (3) 住所等変更登記申請の義務化

従前の法制度では、住所変更登記は、法律上の義務とされておらず、転居のたびに登記をする煩わしさから、放置されることも多々ありました。このような傾向から、改正不動産登記法では、所有権の登記名義人に対し、氏名、住所等を変更した場合には、その変更があった日から2年以内に変更登記の申請を行うよう義務づけ(改正不動産登記法76条の5)、正当な理由なくこれを怠った場合には、5万円以下の過料が科せられるようになります(同法164条2項)。

また、自然人の住所等の変更登記については、申請人の負担軽減のため、登記官が、他の公的機関(住基ネットなど)から取得した情報に基づき、登記名義人の申請があることを条件として、職権で変更登記を可能とさせる制度も導入されます(同法76条の6)。これによって、転居等に伴う住所等の変更が簡便な手続で登記に反映されることとなります。

法人が登記名義人の場合も、住所等の変更が、簡便な手続で登記に反映されるようになります。具体的には、会社法人等番号(法人登記に記載される会社・法人などの識別番号)が新たに不動産の登記事項として追加される(同法73条の2第1項1号)とともに、法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報が通知される制度が導入され、登記官は、これらの情報に基づいて、変更の登記をすることが可能となります(同法76条の6)。

##### (4) 外国居住者の連絡先の登記事項化

登記名義人が外国居住者である場合、個人を特定できないことや、連絡が困難であること等の問題がありました。そこで、改正不動産登記法では、所有権の登記名義人が、国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項を新たに登記事項としています(同法73条の2第1項2号)。

##### (5) 土地所有権の国庫への帰属の承認等に関する制度

土地が相続により承継される場合、相続人にとってその土地を必要としない場合も多く、当該土地管理に要する負担などから、相続人が管理を放棄するケースが見られます。このように管理を放棄された土地は、将来的に所有者不明土地化する懸念があることから、相続等により取得した土地を手放して国庫に帰属させる制度が新設されました。ただし、あらゆる土地にこの制度が適用されると、国が

多大な管理コストを負担しなければならないことから、同制度は以下のような土地に該当しない場合に限り利用することができます(相続土地国庫帰属法2条3項)。

- (ア) 建物の存する土地
- (イ) 担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地
- (ウ) 通路その他の他人による使用が予定される土地として政令で定めるものが含まれる土地
- (エ) 基準を超える特定有害物質により汚染されている土地
- (オ) 境界が明らかでない土地その他の所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある土地

またこの制度を利用するためには、審査手数料の納付が必要となります(同法3条2項)。承認申請を受けた法務大臣は、典型的に、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要すると考えられる土地(崖地、工作物・車両・樹木などの有体物が地上又は地下に存する土地、隣接土地の所有者と争訟可能性のある土地など)でない限り、承認しなければならないとされています(同法5条1項各号)。国庫の帰属について法務大臣の承認が下りた場合には、当該土地の管理に要する標準的な費用を基に算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を納付する必要があります(同法10条1項)。

### 3 所有者不明土地の利用の円滑化

#### (1) 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

現行の民法では、人単位の財産管理制度はあるものの、個別不動産単位の財産管理制度はありません。そのため、財産管理人が不在者等の特定の土地だけでなく、その余の財産も管理する必要がありました。今回の改正では、このような非効率的な財産管理が見直され、新たに不動産単位での財産管理制度を新設されました(改正民法264条の2以下)。

この制度は、裁判所が、所有者不明土地について必要があると認める場合に、利害関係人の請求によって、所有者不明土地管理人による管理を命じることができる(同法264条の2第1項)というものであり、これにより、不動産単位の対処が可能となりますので、所有者不明土地の利活用が促進されることが期待されます。

#### (2) 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

現行の民法下では、共有物の共有者の中にその素性や所在が不明な者(不明共有者)がいる場合の簡便な対処制度がないために、共有物の利用に関する意思決定が困

難となり、結果的に持分が細分化するなどの問題が生じていました。そこで、改正民法では、共有物の利用円滑化を図る制度を整備しています。

まず、裁判所の関与の下で不明共有者に対して公告等を行うことにより、残りの共有者の同意のみで、共有物の変更行為や管理行為が可能となります(改正民法251条2項、252条2項)。これを利用すれば、所有者不明土地等管理制度(同法264条の2以下)を利用することなく、より簡易に共有物の変更行為や管理行為ができることとなります。

また、共有物分割の方法として、判例上認められてきた、いわゆる全面的価格賠償による分割が明文化されます(同法258条2項2号)。さらに、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が創設されました(同法262条の2)。これにより、共有物分割請求訴訟を提起することなく不明共有者の持分を取得できるようになります。

#### (3) 隣地等の利用・管理の円滑化を図る制度の創設

現行の相隣関係規定には、隣地が所有者不明土地である場合を想定した規定はなく、また、ライフライン整備のための立ち入りを認める規定もないため、隣地が所有者不明土地である場合に、隣地を利用・管理できないといった問題があります。そこで、改正民法では、ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等を他人の土地に設置する権利を明確化し(改正民法213条の2)、隣地所有者不明状態にも対応できるようになりました。

#### (4) 具体的相続分による遺産分割を求めることができる期間の制限

相続開始から長期間経過した後で遺産分割を行う場合、具体的相続分に関する証拠等が散逸しており共有状態の解消ができないという問題があります。そこで、改正民法では、相続開始から10年経過した場合には、原則として、特別受益や寄与分の規定を排除することとしています(同法904条の3)。これにより、相続開始から10年経過後は具体的相続分において特別受益や寄与分が考慮できないこととなるため、遺産分割長期未了状態の解消に繋がるのが期待されています。

### 4 最後に

次号では、今号で採り上げられなかった改正・新設事項や、実務への影響など、両法律について更に詳しく説明したいと思います。