



# 所有者不明土地にかかる法制度について④

～所有者不明土地の発生予防のための新制度について～

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

本連載では、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」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」の解説をしてきました。今号では、所有者不明土地の発生を予防するための新制度である、土地所有権の国庫帰属に関する制度の整備等について解説いたします。

## 2 相続土地国庫帰属制度創設の背景及び概要

### 1 制度創設の背景

①人口減少に伴う土地利用のニーズ低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加していること、②相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増加しており、管理の不全化を招いている点が指摘されていました。

一方で、現行法の下において、民法239条2項では、「所有者のいない不動産は、国庫に帰属する」としていますが、土地所有権の放棄をはじめ土地所有権を手放す具体的仕組みについては規律がなく、その可否が判然としていませんでした。

### 2 制度の概要

今回、新法として、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(相続土地国庫帰属法。以下単に「法」といいます。)が成立し、所有者不明土地の発生を抑止するため、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることができる制度が創設されました(法1条)。

なお、令和3年12月17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の施行期日を定める政令」が公布されており、これによれば同法の施行日は令和5年4月27日とされています。

制度の創設にあたっては、管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮し、一定の要件を設定して、法務大臣が要件審査を行うものとされ(法2条3項、5項1項)、また、法務大臣の承認を受けた者は、管理費用を考慮して算出される負担金を納付するものとされています(法10条1項)。

## 3 国庫帰属承認のための要件

### 1 申請権者

土地の所有権を国庫に帰属させることの承認を申請できる者は、単独所有の土地については、相続等により

土地の所有権の全部又は一部を取得した者とされています(法2条1項括弧書)。ここにいう「相続等」には、遺産分割、特定財産承継遺言及び遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)が含まれると考えられます。

また、共有に属する土地については、共有者が全員で共同して承認申請する者であって、その共有者のうちに、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した共有者が含まれている場合があります(法2条2項後段)。なお、土地が数人の共有者に属する場合には、共同でのみ承認申請をすることができるとされています(法2条2項前段)。

### 2 土地に関する要件

土地の管理コストの国への不当な転嫁やモラルハザードの発生を防止する必要性の観点から、「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土地」に該当しないことを国庫帰属の要件として求め、法令で具体的に類型化されています(法2条3項、5項1項)。

類型化にあたっては、(1)その事由があれば直ちに通常の管理・処分をするに当たり過分の費用・労力を要すると扱われるもの(却下要件。法2条3項)と(2)費用・労力の過分性について個別の判断を要するもの(不承認要件。法5条1項)に分けて列挙されており、これらの要件に該当しない場合には、承認申請がなされることになります。政省令の規定により詳細な内容が定まるものもありますが、各要件は次のとおりです。なお、要件の審査にあたっては一筆の土地ごとに行われるものとされています(同条2項)。

#### (1) 却下要件(法2条3項)

- i 建物の存する土地(1号)
- ii 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(2号)
- iii 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(3号)
- iv 土壤汚染対策法に規定する特定有害物により汚染されている土地(4号)
- v 境界が明らかでない土地その他の所有権者の存否、帰属又は範囲について争いがある土地(5号)

#### (2) 不承認要件(法5条1項)

- i 崖がある土地のうち、その通常の管理にあたり過分の費用又は労力を要するもの(1号)
- ii 土地の通常の管理又は処分を害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地(2号)

- iii 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地(3号)
- iv 隣接する土地の所有者その他の者との争訟によらなければ通常の管理又は処分をすることができない土地として政令で定めるもの(4号)
- v i～ivの土地のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労働を要する土地として政令で定めるもの(5号)

#### 4 国庫帰属の承認に係る手続

土地を国庫に帰属させるための主な流れは、i土地の国庫帰属を希望する者による承認の申請(法2条1項、2項及び3条)、ii法務大臣による審査(法4条～8条)、iii法務大臣による承認処分(法5条及び9条)、iv承認処分後の手続等(負担金の納付(法10条)、土地の管理(法12条)など)となっています。

##### 1 承認処分の申請

相続等により土地の所有権の全部又は一部を取得した者が、取得した土地を国庫帰属させることを希望する場合、行政庁である法務大臣に対し、当該土地の所有権を国庫に帰属させるための承認申請をする必要があります(法2条1項)。共有土地については、共有者の全員が共同して承認申請を行う必要があります(同条2項前段)。

申請にあたっては、承認申請書及び添付書類を法務大臣に提出し、手数料の納付が必要となりますが、具体的な内容については政省令に委任されています(法3条)。

##### 2 行政庁による審査

承認申請があった場合、法務大臣は、承認申請に係る審査を行う必要があります。法務大臣は、承認申請に係る審査のために必要があるときは、その職員に事実の調査をさせることができるとされており(法6条1項)、職員は、承認申請に係る土地の現地立入調査、関係者からの聴取・資料提出要請等を行うことができるとされています(同条2項以下)。また、法務大臣は、関係機関の協力を求めることができるとされています(法7条)。

##### 3 行政庁による承認処分

###### (1) 承認処分

法務大臣は承認申請に係る土地が承認されない土地に該当しないと認めるときは、承認をしなければならないとされています(法5条1項)。なお、法務大臣は、承認申請に係る土地が主に農用地又は森林として利用されている土地であると明らかに認められる場合を除き、承認

をするときは、あらかじめ、当該承認に係る土地の管理について、財務大臣及び農林水産省大臣の意見を聴くこととされています(法8条)。

###### (2) 却下及び不承認処分

法務大臣は、①承認申請が承認の権限を有しない者の申請による時、②申請できない土地についての申請であったとき又は承認申請者が申請書及び添付書類を提出せず若しくは手数料を納付しないとき、③承認申請者が正当な理由なく調査に応じないときは、承認申請を却下しなければなりません(法4条)。

また、承認申請に係る土地が承認されない土地と認められた場合には、不承認の処分を行うこととなります(法5条1項)。

なお、却下、不承認処分のいずれについても、行政不服審査・行政事件訴訟で不服申立てが可能です。

#### 4 承認処分後の手続等

承認申請者は、承認処分があった場合、承認に係る土地につき、国有地の種目ごとにその管理に要する10年分の標準的な費用の額を考慮して政令で定めるところにより算定した額の負担金を納付する必要があります(法10条1項)。なお、現状の国有地の標準的な10年分の管理費用は、粗放的な管理で足りる原野で約20万円、市街地の200㎡の宅地で約80万円とされている点が参考になります。また、承認申請者が負担金の額の通知を受けた日から30日以内に負担金を納付しないときは、承認はその効力を失うものとされている点に注意が必要です(同条3項)。

そして、承認申請者が負担金を納付したときは、その納付の時に、承認申請に係る土地の所有権が国に帰属することになります(法11条1項)。

なお、法務大臣は、承認申請者が偽りその他の手段により承認を受けたことが判明したときは、承認を取り消すことができるとされています(法13条1項)。

その後、国庫に帰属した土地は、普通財産として、国が管理・処分することになります。具体的には、主に農用地や森林として利用されている土地は、農林水産大臣が管理・処分し(法12条1項)、それ以外の土地は財務大臣が管理・処分することになります(国有財産法6条)。

#### 5 最後に

次号では、所有者不明土地の「利用の円滑化」の観点からの改正事項について解説いたします。