

弁護士法人福間法律事務所

代表弁護士福間則博、弁護士尾崎悠吾、弁護士松村隆志

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: [office@fukuma-law.com](mailto:office@fukuma-law.com)

執筆: 弁護士松村隆志



## Legal F: Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

### 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 「所有者不明土地」の解消に向け、令和3年4月21日、民法等一部改正法及び相続土地国庫帰属法が成立し、同月28日に公布されました。これにより、相続登記・住所変更登記の各申請が義務化され、**前者(相続登記)については公布から3年以内、後者(住所変更登記)については公布から5年以内に施行されることになりました。**以下、改正法の内容を説明します。

#### 2 改正の経緯

今回の改正の対象となった「所有者不明土地」とは、  
①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、または、②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言います。相続が開始したにもかかわらず相続登記が未了の土地は上記①に該当し、登記名義人の住所が変更されたにもかかわらずその登記が未了の土地は上記②に該当するところ、これまで、相続登記や住所変更登記の申請が義務ではなかったことから、所有者不明土地が増加してきました。所有者不明土地が増加すると、所有者の探索に多大な時間と費用が必要になるとともに、共有者間で土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難となること等から、**土地の利活用が阻害され、土地の管理不全を引き起こすという問題が生じることとなります。**高齢化社会の進展によりこの問題はますます深刻化することとなります。今回の法改正は、**所有者不明土地の発生予防、及び、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化を図るもの**です。

#### 3 所有者不明土地の発生を予防する方法(その1)

##### ～不動産登記制度の改正

① **相続登記**については、不動産を取得した相続人に対し、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に、**相続登記の申請をすることを義務づけ**、正当な理由な

く申請しない場合には**10万円以下の過料**が課されることとなります。相続登記申請の負担軽減のために、**相続人申告登記の制度が新設**され、**相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出ること**で申請義務を履行したものとみなされることとなります。

② **住所変更登記**については、不動産の登記名義人に対し、住所等の変更日から**2年以内**にその**変更登記の申請をすることを義務づけ**、正当な理由なく申請しない場合には**5万円以下の過料**が課されることとなります。

#### 4 所有者不明土地の発生を予防する方法(その2)

##### ～相続土地国庫帰属制度の創設

この制度は、相続を契機として望まぬ土地の所有者になる負担を解消するために、相続または遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地の所有権を取得した者は、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ようにするものです。

ただ、管理コストの国への転嫁や土地の管理を疎かにするモラルハザードの発生のおそれを考慮して、建物の存する土地、土壌汚染や埋設物がある土地、権利関係に争いがある土地については、土地の所有権を国庫に帰属させる申請をすることができません。

また、承認申請をすることができる土地に該当する場合でも、通常の管理または処分をするに当たり過分の費用または労力を要する土地については申請が承認されません。なお、申請が承認される場合には、**申請者は、審査手数料のほか、10年分の土地管理費相当額の負担金を支払う必要があります。**

#### 5 所有者不明土地の利用の円滑化を図る方法

所有者不明土地・建物の管理制度や管理不全土地・建物の管理制度の創設、所在不明の共有者がいる場合の仕組みの整備のほか、**相続から10年経過したときは、具体的相続分による分割の利益を消滅させ、法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組み等**が創設されます。