

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年5月20日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 小林 俊雅

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アキバ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

所有者不明土地の解消に向けた民法等の見直し

今まで、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かったことや、遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者が増加してしまい、その共有者の探索に多大な時間と費用が必要でした。また、都市部への人口移動や人口減少、高齢化の進展等により、地方を中心に、所有者不明土地等が増加していました。そこで、令和3年4月21日に国会で民法及び不動産登記法が改正され、新法の相続土地国庫帰属法が成立しました。2年以内に施行される予定です。今回はその内容をご紹介致します。

1. 所有者不明土地管理制度の創設（民法の改正）

民法の改正では、裁判所は、所有者不明土地について、その管理命令及び管理人を選任することとなりました。その所有者不明土地管理人の権限としては、管理命令の対象となった土地又は共有持分、管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分、その処分により管理人が取得した財産などに専属することとなります。また、その所有者不明土地管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をする場合には、裁判所の許可を得なければなりません。

- ・保存行為
- ・所有者不明土地等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

2. 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属（相続土地国庫帰属法）

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地が増加していることに鑑みて、相続又は遺贈（相続人にに対する遺贈に限る。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等が、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し、所有者不明土地の発生の抑制を図るものとなります。

承認申請をする者は、法務省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した承認申請書及び法務省令で定める添付書類を法務大臣に提出しなければなりません。

- ・承認申請者の氏名又は名称及び住所
- ・承認申請に係る土地の所在、地番、地目及び地積

その承認申請者は、法務省令で定めるところにより、物価の状況、承認申請に対する審査に要する実費その他一切の事情を考慮して政令で定める額の手数料を納めなければなりません。

なお、次に掲げる場合には、承認申請は却下されます。

- ・承認申請が申請の権限を有しない者の申請によるとき
- ・申請書の内容に不備があるとき
- ・承認申請者が、上記の手数料を納付しないとき
- ・承認申請者が、正当な理由が無いのに、法務大臣の調査に応じないとき

また、その土地が次のいずれかに該当する場合には、承認はされません。

- ・崖（勾配、高さその他の事項について政令で定める基準に該当するものに限る。）がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- ・土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- ・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
- ・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
- ・上記に掲げる土地のほか、通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地

※ただし、承認申請者は、上記の承認があったときは、その承認に係る土地につき、固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金銭を納付しなければなりません。

今後、相続で取得した利用価値のない土地や処分したい土地を国庫に帰属させようとしても、簡単には帰属させることができません。また、承認申請に対する審査に要する実費の額や、その後の管理費を考慮した一定の額（管理費10年分相当額）の手数料などを払わなければなりません。国に引き取ってもらうといつても、一定の費用がかかるということです。利用価値のない土地や処分したい土地をお持ちの方、今回の改正についてお知りになりたい方は、弊社スタッフまでご相談ください。