

E i w a N e w s

所有者不明土地問題の解決に向けた法改正

令和3年8月
(No.193)

昨今、所有者の探索ができない土地など、いわゆる所有者不明土地が急増し、社会問題となっています。この問題の解決のため、民法や不動産登記法等の法律が改正されることとなりました。今回は、この改正についてご案内します。

1. 所有者不明土地とは

所有者不明土地とは、所有者の探索ができない土地、所有者の探索に時間がかかる土地、所有者が判明しても現在の所在が不明である土地等を指しています。

所有者不明土地を起因として、自治体や民間企業の公共事業や再開発などの実施が阻害されるケースが全国で発生しています。

所有者不明土地とは	●所有者の探索ができない土地 ●所有者の探索に時間がかかる土地 ●所有者が判明しても現在の所在が不明である土地 等
-----------	---

2. 改正の背景

国の調査では、国内の2割の土地が所有者不明土地であることが判明しています。その原因としては、相続登記未了によるものが約67%、住所変更登記未了によるものが約32%を占めると算出されています。2040年には、所有者不明土地面積は約720万ha（北海道本島の土地面積に迫る水準）に増加するという予測もあります。

そこで、これらの問題を解決するため、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、民法や不動産登記法等の関連する法律が改正されることとなりました。

所有者不明土地の主な発生原因	
原因①	相続発生後も、死亡した者が登記記録上の所有者のまま（相続未登記）
原因②	住所が変更されているが、登記記録に反映されていない（住所変更未登記）

3. 主な改正点

(1) 所有者不明土地の発生を予防する方策

① 相続登記の義務化（令和6年4月28日までに施行予定）

相続や遺贈により不動産を取得した相続人は、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務付けられます。これに違反すると10万円以下の過料の対象となります。

この相続登記義務化は、法改正後に発生した相続のみならず、法改正以前から相続登記をしていない不動産についても適用されます。この場合の期限は、施行日またはその取得を知った日のいずれか遅い日から3年以内となります。

また、申請義務の実効性を確保できるよう、登記費用や資料収集等の手続的な負担に関する軽減策が検討されています。

② 住所名称変更登記の義務化（令和8年4月28日までに施行予定）

不動産の所有者がその住所、氏名、名称を変更した場合には、その変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることが義務付けられます。これに違反すると10万円以下の過料の対象となります。

また、他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権で変更登記をする新たな方策の導入も予定されています。

③ 土地を手放すための制度の創設（令和5年4月28日までに施行予定）

相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人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が創設されます。帰属させるには、一定の要件を満たす必要があります。

留意点として、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が徴収されます。現状の国有地の標準的な10年分の管理費用は、原野で約20万円、市街地の宅地（200㎡）で約80万円のため、これらの金額が負担金の目安となります。

（2）所有者不明土地の利用の円滑化を図る方策（①～③いずれも令和5年4月28日までに施行予定）

① 所有者不明土地、建物の管理制度の創設

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が創設されます。この制度では、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ます。選任された管理人は、所有者不明土地の保存行為や、土地等の性質を変えない範囲内での利用・改良目的の行為が行えるほか、裁判所の許可を得れば当該土地の売却等を行うこともできます。これにより、所有者不明土地、建物の管理の効率化が期待されます。

② 管理不全土地、建物の管理制度の創設

所有者による土地・建物の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合に、利害関係人の請求により、裁判所がその土地、建物の管理人を選任し、管理を命ずる処分を行える制度が創設されます。これにより、管理不全化した土地、建物の適切な管理が可能となります。

③ 寄与分と特別受益に関する主張期限の設定

遺産分割は、相続人の貢献度（寄与分）や故人から生前に受けた特別な利益（特別受益）を勘案して行われますが、長期間経過後の遺産分割では、寄与分や特別受益に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難となります。

そこで、特別受益と寄与分の主張は、相続開始の時から10年までとする期限が設けられることになりました。これにより、相続開始後10年以上経過した遺産分割は、特別受益と寄与分の主張はできなくなり、画一的な法定相続分で行うことになるため、遺産分割の長期未了状態の解消が促進されます。

以上、ご不明点がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、よろしく願いいたします。