

所有者不明土地の発生を抑制する方策 ～相続土地国庫帰属法～ その4

令和3年4月21日に民法等が改正され、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。）が創設されました。急速な少子高齢化等の社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える者が増加していますが、土地所有権を放棄することができるかどうかは、現行法上必ずしも明らかではありません。そこで、土地が管理不全化することを防止するとともに所有者不明土地の発生を抑制する観点から、一定の要件の下で土地所有権の放棄を可能とするとともに、放棄された土地を国に帰属させる制度を創設することとしました。

今回は、「相続土地国庫帰属法」の概要について、解説することとします。

1. 制度の概要

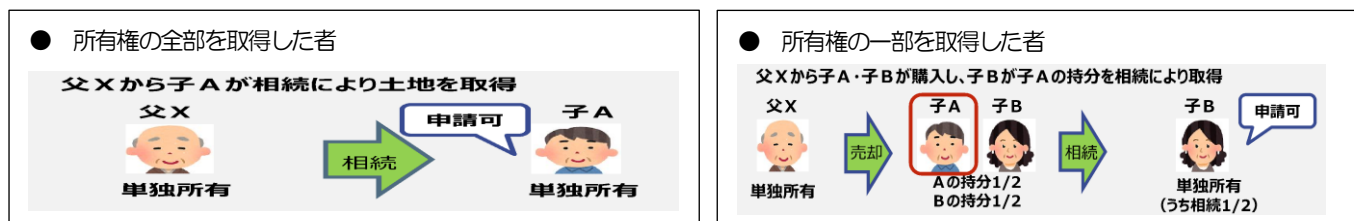
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限られます。）により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設されます。この相続又は遺贈には、「死因贈与」、「生前贈与」及び「信託等」は含まれません（衆議院法務委員会議事録第6号：小出邦夫政府参考人発言）。

ただし、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て、一定の要件を設定し、法務大臣が要件を審査することとされています。

2. 申請権者

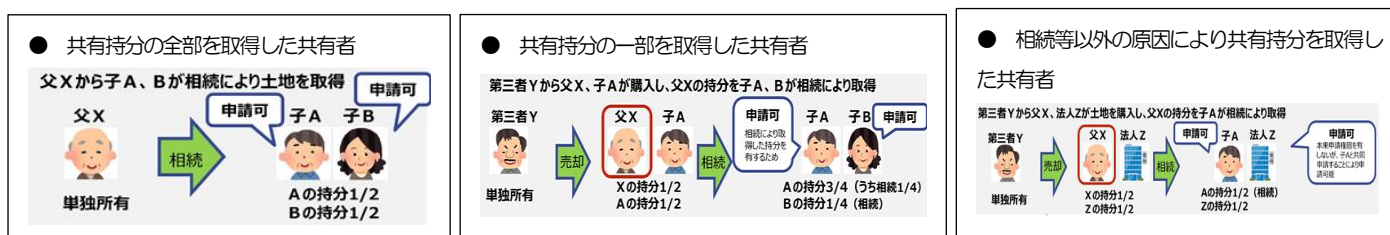
申請権者は、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限られます。）により、土地の所有権又は共有持分を取得した者等とされます（国庫帰属法2）。

(1) 単独所有の土地（相続等により土地の全部又は一部を取得した者）



(2) 共有に属する土地

相続等により土地の共有持分の全部又は一部を取得した共有者及び土地の共有持分の全部を相続等以外の原因により取得した共有者でも、相続等により共有持分の全部又は一部を取得した者と共同して行うときに限り申請することができます（国庫帰属法2②）。



3. 土地の要件

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、①建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、②土壌汚染や埋設物がある土地、③崖がある土地、④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、⑤担保権等が設定されている土地、⑥通路など他人によって使用されている土地などについては、申請することができません（国庫帰属法2③、5）。

相続土地国庫帰属法の施行日は、令和5年4月27日とされています。

なお、承認申請に伴い、土地が国庫に帰属することとなった場合には、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を支払わなければなりません（国庫帰属法3②、10）。

（参考）現状の国有地の標準的な管理費用（10年分）は、粗放的な管理で足りる原野の場合、約20万円、市街地の宅地（200㎡）の場合、約80万円とされています。