

相続土地国庫帰属法について

弁護士 藤原 道子

1 はじめに

「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」が令和5年4月27日に施行された(令和3年法第25号、以下「法」という。)¹。「相続土地国庫帰属法」と称されるものである。この法律の制定趣旨は、近時問題となっている所有者不明土地問題に関して、相続又は遺贈によって土地所有権を取得した者が、一定の条件のもと、土地所有権を手放し、国庫に帰属させ、もって、所有者不明土地の発生を予防することにある。なお、令和6年4月1日に施行予定の相続登記の申請の義務化も同様の目的を持っている²。

2 法律の概要及び問題点

(1) 申請主体

自分の土地の所有権を国庫に帰属させることができるのは、相続又は遺贈により土地の所有権又は共有持分を取得した者であるが、遺贈の場合は、相続人に対する遺贈に限られる(法第1条)。従って、遺言により相続人ではない第三者に遺贈した場合の第三者は対象外となる。また、生前に子(相続人)が親(被相続人)から土地を買取った場合、子が親から生前に土地の贈与を受けた場合、死因贈与により子が親から土地を取得した場合も対象外である。これは、子(相続人)の土地取得に主体的な判断があると解されるからである³。なお、遺贈には、特定財産承継遺言(民法第1014条第2項、いわゆる「相続させる遺言」)により土地を取得した相続人も含まれる。

法制審議会民法・不動産登記法部会(以下「部会」という。)の審議では、取得原因が相続以外の場合や法人が所有者である場合も申請主体とすべきとの意見があったが採用されず、結局、相続人に限定されることとなった。申請主体の拡大については、今後の課題とされた⁴。

(2) 承認申請手続

手続は、法務大臣に対する対象土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認の申請による(以下「承認申請」という。法第2条第1項)。土地が共有の場合は、共有者全員が共同して行う場合のみ

承認申請が可能である(法第2条第2項前段)。この場合は、相続又は相続人に対する遺贈(以下「相続等」という。)以外の原因により土地の共有持分を取得した共有者であっても、共有者の中に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者がいれば、その者も含めて、共有者全員で承認申請をすることができる(同項後段)。例えば、AとBが共同して土地を購入した場合、いずれも相続等による取得ではないのでAはBと共同で承認申請はできないが、Bが死亡し、その相続人のCが当該土地のBの共有持分権を相続した場合、AはCと共同で承認申請ができることになる。

なお、具体的な申請先は、承認申請する土地が所在する都道府県の法務局・地方法務局(本局)の不動産登記部門(登記部門)である。

現行法上不動産(土地)所有権の放棄に関する規定がないため⁵、部会では所有権放棄の規定が提案されたが、影響が及ぶ動産所有権の放棄に関して適切な規定を設けることが難しい等の理由で、所有権放棄に関する規定を置くことはせず、直截に、行政処分としての承認申請制度とされた⁶。このため、不動産(土地)所有権の放棄に関する理論的な問題は積み残しとなった。

(3) 承認申請ができない(却下事由のある)土地

国庫帰属の承認申請自体ができない土地は、①建物の存する土地、②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、③通路その他の他人による使用が予定されている土地として政令⁷で定めるものが含まれている土地、④土壤汚染対策法第2条第1項に規定する特定有害物質により汚染されている土地及び⑤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である(法第2条第3項1号ないし5号)。

①は、土地上に建物が存在する場合、予め建物を除却しなければ承認申請ができない。③は、現に通路の用に供されている土地、墓地内の土地、境内地及び現に水道用地等に供されている土地である(政令第2条)。④は、汚染の除去を行い、政令で定める基準に適合しない限り承認申請できない。⑤は、「境界」は所有権界を意味し、「土地の筆界(公法上の筆界)」が特定されていること」までは必要とされていない⁸。

承認申請者は、承認申請書及び添付書類を法務大臣に提出し、申請に際して手数料⁹を納付する必要があるが(法第3条第1、2項)、上記①ないし⑤に該

当する場合又は職員による事実の調査(法第6条)に応じない場合等には、申請は却下される(法第4条第1項)。行政処分であるから、却下処分に不服のある申請者は、行政不服審査、行政訴訟により不服申立てをすることができる¹⁰。

(4) 不承認事由に該当する土地

却下処分を受けた土地以外の申請土地について、法務大臣は、以下の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、国庫帰属の申請を承認しなければならない(法第5条第1項1号ないし5号)。

- ① 崖(政令で定める基準に該当するもの)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
 - ② 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
 - ③ 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
 - ④ 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
 - ⑤ 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として政令で定めるもの
- ①の崖は、勾配が30度以上かつ高さが5メートル以上のものとされている(政令第4条第1項)。②は、山林地に樹木がある場合、安全な状態を維持した土留めや柵がある場合には必ずしも通常の管理、処分を阻害するわけではないとされているが、該当するものの例として果樹園の樹木が挙げられている。③は、土地の外観や地歴から、明らかに埋設物が存在する蓋然性が認められる場合以外は掘削等の調査は不要と考えられている¹¹。④は、民法第210条に規定される囲繞地等で、現に他の土地の通行が妨げられている土地(政令第4条第2項1号)及び所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地である(同項2号、例えば不法占有者がいる場合)。

(5) 法務大臣は、必要に応じて承認申請に係る審査のための調査を行い(法第6条)、その後、承認申請者に対して、国庫帰属の承認又は不承認の通知を行う(法第9条)。不承認の場合は、却下の場合と同様の不服申立てが可能である。他方、承認された場合、承認申請者は、承認された土地について、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金銭(以下「負担金¹²」という。)を納付しなければならない(法第10条第1項)。承認申請者が負担

金を納付したとき、承認に係る土地の所有権は国庫に帰属する(法第11条第1項)。

なお、法務大臣は、承認申請者が偽りその他不正の手段により承認を受けたことが判明した場合は、承認を取り消すことができる(法第13条第1項)。また、却下事由又は不承認事由を知りながらこれを告げずに承認を受けた者は、これらの事由があったことにより国に損害が生じた場合は、国に対する損害賠償責任を負う(法第14条)。

3 まとめ

前記の却下事由及び不承認事由を概括すると、通常の管理や処分をするよりも多くの費用や労力を要する土地は承認されない可能性が高いと考えられる。また、負担金額も少額とはいえないことから、本制度がどの程度利用されるのか、また、その結果、所有者不明土地の発生防止にどの程度寄与できるのか未知数と言わざるを得ない。申請を考えている場合は、まずは、法務局、地方法務局(本局)への相談をお勧めする。

- 1 https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html、詳細は法務省「相続土地国庫帰属制度のご案内」(<https://www.moj.go.jp/content/001390195.pdf>)
- 2 <https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html>
- 3 潮見佳男ら編著『詳解 改正民法・改正不登記法・相続土地国庫帰属法』277頁(商事法務、2023)(第4章、2「国庫帰属の承認要件と手続」(田高寛貴))
- 4 部会資料48、6頁
- 5 広島高裁松江支部平成28年12月21日判決は、不動産について所有権放棄が一般論として認められるとしても、控訴人による土地所有権の放棄は権利濫用に当たり無効であると判示した。なお、共有者が持分を放棄したときは、その持分は他の共有者に帰属し(民法第255条)、所有者のない不動産は、国庫に帰属する(同法第239条2項)。
- 6 部会資料48、4頁
- 7 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施行令(令和4年政令第316号、以下「政令」という。)
- 8 日本弁護士連合会所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ編『新しい土地所有法制の解説』395、396頁(有斐閣、2021)
- 9 土地1筆ごとに1万4000円(政令第3条)
- 10 *3、279、286頁
- 11 *3、284頁、*8、398頁
- 12 宅地のうち市街化区域内等の宅地100㎡の場合548,000円、市街化区域内等の農地1000㎡の場合1,128,000円、森林750㎡の場合254,000円、その他の土地は200,000円(政令第5条1項各号)