

7 相続土地国庫帰属法

弁護士 錦見 壽紘

Q7-1 国庫帰属制度の対象となる土地

父が先日亡くなりました。母は既に亡くなっており、相続人としては、子どもの私一人しかいません。父は、土地を所有していましたが、その土地は田舎にあり、現在私は都内に住んでいるため、土地の管理などができず、また、買い手もおらず、どうにかしてその土地を処分したいと考えています。その土地は、田んぼとして父が使用しており、亡くなるまで管理していました。父には他に財産があるため、相続はしたいので、相続してその土地を処分する方法はありますか。

A7-1

買い手が見つからないとのことでしたら、土地について、相続土地国庫帰属法（以下法名略）の一定の要件が認められれば、その制度を利用して、土地を国に帰属するという処分方法があります。

解説

第1 相続土地国庫帰属制度の対象土地

1 承認申請ができない土地(却下事由のある土地)に該当しないこと

まず、土地に関する要件について、そもそも承認申請できない土地がある。①土地上に建物がないこと、②担保権・用益物権が設定されていないこと、③通路など他人による使用が予定されている土地でないこと、④土壌汚染がないこと、⑤境界が不明でなく、所有権の範囲等に争いがなく、その全ての要件を満たすことが法務大臣に対する承認申請の要件となる(2条3項各号)。

2 不承認事由に該当する土地に該当しないこと

そして、1の要件を満たす場合にも、さらに、⑥管理・処分に過分の費用・労力を要するような崖地でないこと、⑦土地の管理・処分を阻害する工作物や樹木等が土地にないこと、⑧土地の管理・処分を阻害する地下埋設物がなく、⑨隣接地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができないと見込まれる土地に当たらないこと、⑩以上のほか、通常管理又は処分をするにあたり過分の費用又は労力を要する土地として政

令で定めるものでないことの全ての要件を満たすことが法務大臣の承認要件となる(5条1項各号)。

第2 本件について

1 申請しようとする土地が田であり、直前まで管理されていたと考えられる。そのため、問題となりそうな要件としては、前記A7-1の解説第1の②及び⑤並びに⑩である。

2 ②について、土地に担保権等が設定されていないかは、凡そ当該土地の登記により確認することができる。

⑤について、「境界」とは、所有権界を意味し、土地の筆界(公法上の境界)が特定されていることまでは必要とされていない。そして、境界が特定されていることを判断するために承認申請者に提出を求める資料として、登記所備付地図や地積測量図が考えられている。これらが存在し、現場に境界標等の明確な目印があり、承認申請土地に関する境界が図面のとおりで争いがなければ、⑤の要件も満たすと考えられる。

⑩については、政令で定めるものは、(i)災害の危険により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを防止するため、措置が必要な土地、(ii)土地に生息する動物により、土地や土地周辺の人、農産物、樹木に被害を生じさせる土地、(iii)適切な造林・間伐・保育が実施されず、国による整備が必要な森林、(iv)国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地、(v)国庫に帰属したことに伴い、法令の規定に基づき承認申請者の金銭債務を国が承継する土地である(施行令4条3項)。そうすると、本件の土地は、管理されていたと思われる土地であるので⑩の要件も満たすと考えられる。

Q7-2 相続土地国庫帰属制度の手続

相続土地国庫帰属制度により、相続した不要な土地を国庫に帰属させたいのですが、どのような手続をすればいいですか。

A7-2

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て申請することになります。その際に、手数料を納めなければなりません。また、承認される場合に、所有者が一定額の負担金を納付した時点で土地が国庫に帰属されることとなります。

解説

第1 申請の却下事由

承認申請の際には、承認申請が申請の要件(2条3項各号、前記A7-1の解説第1の1参照)に違反していないこと(4条1項2号)に加え、以下の申請の却下事由(4条1項)に該当していないことが必要である。

①承認申請が申請の権限を有しない者の申請による時、②承認申請書等の提出・手数料の納付(3条)をしないとき、③承認申請者が正当な理由なく調査(6条)に応じないときである。

第2 手続

1 手続の流れの概要としては、承認申請(2条)→書面調査(6条)→実地調査(6条2項ないし8項)→承認(5条)→負担金の納付(10条1項、3項)→国庫帰属(11条1項)という流れになる。

2 (1) 承認申請の手続については、前述のとおり、承認申請書を法務大臣に提出することになる。具体的には、帰属の承認申請を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)の窓口を持っていくか郵送で提出することになる。

(2) 申請する際に必要な添付書類は、(i)承認申請に係る土地の位置及び範囲を明らかにする図面、(ii)承認申請に係る土地と当該土地に隣接する土地との境界点を明らかにする写真、(iii)承認申請に係る土地の形状を明らかにする写真、(iv)申請者の印鑑登録証明書(市区町村作成)である。この他に、遺贈によって土地を取得した相続人である場合は、相続人が遺贈を受けたことを証する書面(例：遺言書など)、承認申請者と所有権登記名義人が異なる場合は、土地の所有権登記名義人(又は、表題部所有者)から相続又は一般承継があったことを証する書面(例：亡くなった者の出生から死亡までの戸籍全部事項証明書など)である。

(3) 申請する際、必要となる手数料は、土地一筆当たり14,000円であり、手数料額の収入印紙を申請書に貼って納付することになる。そして、審査期間については、一定の期間(半年～1年程度)を要する。

(4) 申請が承認されると、負担金を通知を受けてから30日以内に納付しなければならず、森林については面積に応じて算定され、宅地、田、畑、その他(雑種地、原野等)については、原則として面積にかかわらず、20万円である。もっ

とも、宅地及び田畑で、都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域の土地などは、例外として土地の面積に応じて負担金額が変動する。負担金の納付方法は、納入告知書を添えて日本銀行(本店、代理店、歳入代理店)へ納付することになる。

第3 なお、申請書などの記載例や様式は法務省の相続土地国庫帰属制度の概要(https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00457.html#mokuji8)に掲載されているため、参照されたい。

第4 終わりに

相続土地国庫帰属制度は、令和5年4月27日から施行されているが、まだ承認件数や事例が多くない。そのため、申請しようとする土地が本制度を利用できる土地であるか否かは、まず、法務局へ事前に相談するのがよい。相談の際にも、土地の状況等がわかる資料(登記事項証明書や写真など)を持参すれば、ある程度判断が可能と思われる。

参考文献

・日本弁護士連合会編 所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ『新しい土地所有法制の解説』(有斐閣、2021年)