



# 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

執筆者： 弁護士 神鳥 智宏  
          弁護士 日比 慎  
          弁護士 田上 薫

August 2021

## In brief

本年4月21日、「民法等の一部を改正する法律」（「改正法」）及び「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」（「相続土地国庫帰属法」）が成立しました。両法律は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から民事基本法制の見直しを行ったものです。具体的には、所有者不明土地の発生の予防の観点から、不動産登記制度を見直し相続土地国庫帰属制度を創設する一方、所有者不明土地の利用の円滑化を図る観点から、土地利用に関連する民法の規律を見直しています。

今回のニュースレターでは、改正法及び相続土地国庫帰属法のうち、所有者不明土地の発生の予防と利用の円滑化に関連する部分に焦点をおいて概観します。<sup>1</sup>

## In detail

### 1. 改正法及び相続土地国庫帰属法制定の背景と目的

近年、相続登記がされないこと等により、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地（①及び②の土地を総称して「所有者不明土地」といいます。）が増加しており、平成29年度の国土交通省による地籍調査では調査実施対象土地の22.2%が所有者不明地となっています。

所有者不明土地については、①所有者の探索に多大な時間と費用が掛かる、②所有者の所在等が不明な場合には土地が管理されず放置されることが多い、③共有者が多数の場合や一部所在不明の場合土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難になる、といった問題があり、その結果、公共事業や復旧・復興事業が円滑に進まず、民間取引が阻害されるなど土地の利活用を阻害したり、管理不全により隣地へ悪影響を与えたりするといった状況が発生しています。このような状況は、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化する恐れがあります。

これらの問題解決のために、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、総合的に民事基本法制を見直すべく、改正法及び相続土地国庫帰属法が制定されました。

<sup>1</sup> 本稿で取り上げる内容のほか、改正法には隣地使用权、共有物の変更・管理、相続財産に属する共有物の分割、抹消登記手続の簡略化、外国に住所を有する登記名義人等に関する改正も含まれています。

## 2. 不動産登記制度の見直し

相続が発生しても相続登記の申請は義務ではなく、土地の価値が低ければ相続登記をしようと思わない権利者が多いことから、相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生する原因となっていました。そこで、所有者不明土地の発生を予防する観点から、不動産登記法が改正され、①相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策と②住所変更未登記に対応する方策が取られました。

### (1) 相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

土地の登記と相続を巡っては、登記名義人と実際の所有者とが異なる場合、登記名義人の相続人が分からず所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる問題があるとされます。他方、登記名義人が死亡しているか否かだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができるとの指摘もあります。

#### (i) 相続登記申請の義務化

上記の事情を受けて、改正法により不動産登記法が改正され、不動産の相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から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した(改正後不動産登記法76条の2)。正当な理由なく、この義務に反し申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられることとなりました(改正後不動産登記法164条1項)。

上記相続登記申請の義務化に伴い、その実効性を確保するために、以下のような環境整備がなされました<sup>2</sup>。

まず、登記の手続的な負担を軽減するべく、相続人申告登記が新設されました(改正後不動産登記法76条の3)。この制度の下、相続人は、所有権の名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることにより(単独での申告も可能)、登記申請義務を履行することができます。

次に、登記漏れ防止の観点から、所有不動産記録証明制度が新設され、何人も、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産の一覧の証明書の交付を請求することができるようになりました(改正後不動産登記法119条の2)。これにより、相続登記が必要な不動産の把握が容易になることが考えられます。

#### (ii) 登記名義人の死亡等の事実の公示

所有権の登記名義人が死亡等により権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、登記官が職権で当該所有権の登記名義人について、その旨を示す符号を表示することが可能となりました(改正後不動産登記法76条の4)<sup>3</sup>。これにより、登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能となることが期待されています。

### (2) 住所変更未登記に対応する方策

現在、住所変更登記は義務ではないことから、自然人・法人を問わず、転居や本店移転等のたびに登記することを負担に感じ、放置されがちであり、都市部において所有者不明土地が発生する原因の主な原因の一つとされています。

<sup>2</sup> 本文に記載した環境整備に加え、登記手続の費用負担軽減策の導入などの要望(令和3年度与党税制改正大綱)や地方公共団体との連携等が予定されています。

<sup>3</sup> 法務省令の規定は未確定ですが、住民基本台帳ネットワークシステムなど他の公的機関から死亡等の情報を取得することが想定されています。

**(i) 登記申請の義務化**

上記の事情を受けて、改正法により不動産登記法が改正され、所有権の登記名義人の氏名もしくは名称または住所について変更があったときは、その変更があった日から2年以内に変更の登記を申請することが義務付けられました(改正後不動産登記法76条の5)。また、正当な理由なく、この義務に反し申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処せられることになりました(改正後不動産登記法164条2項)。

**(ii) 職権による登記**

上記登記申請の義務化に伴い、転居や本店移転等に伴う住所等の変更が簡便な手続によって登記に反映されるよう、登記官が職権的に変更登記を行うことができることとなりました(改正後不動産登記法76条の6)。

制度の詳細については、今後、法務省令で定められることとなっていますが、以下のように想定されています。

登記名義人	登記名義人の申出の要否	想定される制度
自然人	必要	登記名義人が登記申請の際に氏名・住所のほか生年月日等の「検索用情報」の申出を行い、登記官が検索用情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会して異動情報を取得し、登記名義人に確認を取った上で変更の登記を行う。
法人	不要	法人が所有権等の登記名義人となっている不動産について会社法人等番号を登記事項に追加し、法人・商業登記システムから不動産登記システムに対し名称や住所を変更した法人の情報を通知し、登記官が取得した情報に基づき変更の登記を行う。

**3. 相続土地国庫帰属制度**

所有者不明土地の発生を予防する観点から、相続土地国庫帰属法が制定され、相続等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、土地を手放すことができる制度(相続土地国庫帰属制度)が創設されました。

**(1) 要件概要**

相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により土地を取得した土地所有者は、取得した土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を申請することができるようになりました(相続土地国庫帰属法2条1項)。

但し、対象となる土地が次のいずれかに該当するものであるときは、承認申請をすることができないとされています(相続土地国庫帰属法2条3項)。

- 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る土地として政令で定めるもの
- ④ 土壌汚染対策法2条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
- 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

また、下記(2)のとおり、法務大臣が要件の充足について審査を行います。審査に当たっては、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、承

認申請に係る土地が次に掲げるような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に該当しないこと(相続土地国庫帰属法 5 条 1 項)が承認の要件とされています。

- ① 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必要とするもの
- 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在する土地
- 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在する土地
- 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 上記①ないし④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必要とする土地として政令で定めるもの

## (2) 手続概要

相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により取得した土地を手放して国庫に帰属させようとする者(「承認申請者」)は、法務大臣に対し、承認の申請を行う必要があります(相続土地国庫帰属法 2 条)。この際、承認申請書等を提出し、審査手数料を支払う必要があります(相続土地国庫帰属法 3 条)。

そして、法務大臣が相続土地国庫帰属法 5 条ないし 8 条に従い要件審査を行い、却下(相続土地国庫帰属法 4 条 1 項に掲げる場合に該当する場合)又は、承認する旨若しくは承認しない旨を承認申請者に通知します(相続土地国庫帰属法 4 条 2 項、9 条)。

法務大臣による承認があった場合、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額を考慮して政令で定めるところにより算出した額の金銭(「負担金」)の額が 9 条による通知と併せて通知され(相続土地国庫帰属法 10 条 2 項)、承認申請者は、通知を受けた日から 30 日以内に負担金を納める必要があります(相続土地国庫帰属法 10 条 1 項、3 項)。

## (3) 国庫帰属の時期

承認申請者が負担金を納付したときは、その納付の時に、対象となる土地の所有権は、国庫に帰属します(相続土地国庫帰属法 11 条 1 項)。

## 4. 土地利用に関連する民法規律の見直し

所有者不明土地の利用の円滑化を図る観点から、土地利用に関連する民法等が改正され、①財産管理制度の見直し、②共有制度の見直し、③相続制度の見直し、④相隣関係規定の見直しがなされました。

### (1) 財産管理制度の見直し

現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人を単位とすることから、不在者等の特定の土地だけでなく、その余の財産も管理することとされているため、制度が活用されにくく、土地共有者のうち複数名が不在者等であるときは、不在者等ごとに複数名の管理人を選任する必要があり、更に活用することが困難であるとの指摘があります。また、所有者が判明していても、管理されないことにより不動産が危険な状態になることもあります。

#### (i) 所有者不明土地・建物の管理制度

上記の事情に鑑み、改正法は個々の所有者不明土地や建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設しました。すなわち、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地・建物(共有の場合は、共有者)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、裁判所が、その請求に係る土地・建物又は共有持分を対象として、所有者不明土地・建物管理人による管理を命じ、管理をさせることができるようになりました(改正後民法 264 条

の 2 ないし 264 条の 8)。裁判所の許可があれば売却も可能となります(改正後民法 264 条の 3 第 2 項、264 条の 8 第 5 項)。かかる制度を通じて、所有者不明土地や建物の管理を効率化し合理化することが期待されています。

上記の所有者不明土地や建物の管理に関する事件の手続は、改正後非訟事件手続法 90 条に定められます。

## (ii) 管理不全土地・建物の管理制度

土地・建物の所有者による管理が不相当であることにより他人の権利又は法律上保護される権利が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、裁判所は、当該土地・建物を対象として、管理不全土地・建物管理人による管理を命じ、管理をさせることができるようになりました(改正後民法 264 条の 9 ないし 264 条の 14)。管理不全土地・建物の管理の適正化を図るものです。

上記の管理不全土地・建物の管理に関する非訟事件の手続は、改正後非訟事件手続法 91 条に定められます。

## (2) 共有制度の見直し

現行法の下で共有物を利用するためには共有者全員を個別に探索して交渉する必要があり、共有者の一部が不明である場合には、その者の同意をとることができず、土地の利用・処分が困難となります。

### (i) 共有物の変更・管理

改正法により、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、裁判所の関与の下で、公告等の要件を満たせば、残りの共有者の同意で、共有物の変更・管理が行えるようになりました(改正後民法 251 条 2 項、252 条 2 項 1 号)。また、一部の共有者が、管理に関する事項を決することについて、催告があつたにもかかわらず、賛否を明らかにしないとき、裁判所の関与の下で、残りの共有者の同意で、共有物の管理が行えるようになりました(改正後民法 252 条 2 項 2 号)。

上記の裁判所の関与の下での共有物の変更・管理についての手続は、改正後非訟事件手続法 85 条に定められます。

### (ii) 共有物の取得・譲渡

改正法により、共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、裁判所の関与の下で、公告や裁判所が定める額の供託等の要件を満たせば、当該他の共有者の共有持分を、他の共有者が取得し、又は第三者に譲渡することができるようになりました(改正後民法 262 条の 2、262 条の 3)。

上記の裁判所関与の下での共有物の取得・譲渡についての手続は、改正後非訟事件手続法 87 条、88 条に定められます。

## (3) 相続制度の見直し

現行法上は遺産分割に期間制限がなく、相続発生後に遺産分割がされることなく遺産の共有状態が継続し、数次相続が発生した場合には、相続分の算定や権利関係が複雑化してしまいます。また、遺産分割がされないために相続登記がされることなく放置されることもあります。

改正においては、遺産分割が長期未了の状態の解消を促進するべく、相続開始から一定期間が経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的な相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明な遺産分割を行う仕組みを創設しました。具体的には、相続開始の時から 10 年を経過した後にする遺産分割について、一定の例外を除き、特別受益(民法 903 条、904 条)及び寄与分(904 条

の2)の規定が適用されないこととなりました(改正後民法904条の3)。また、それに合わせ遺産分割の調停又は審判申立ての取下げについて、相続開始の時から10年を経過した後には、相手方の同意が必要となりました(改正後家事事件手続法199条2項、273条2項)。

#### (4) 相隣関係規定

現行法の下では、ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律について規定がなく、隣地が所有者不明の状態となった場合に対応が困難となっていました。そこで改正法においては、ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置し、又は他人が所有する施設を使用することができるようになりました(改正後民法213条の2)。

### 5. 施行期日

改正法及び相続土地国庫帰属法は、原則として、その公布から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されます。ただし、相続登記の申請の義務化に関連する改正については公布後3年以内の、住所等変更登記の申請の義務化に関連する改正については公布後5年以内の、それぞれ政令で定める日が施行期日とされます。

---

## The takeaway

本ニュースレターでは、改正法及び相続土地国庫帰属法のうち、所有者不明土地の発生の予防と利用の円滑化に関連する部分について概観しました。当該改正により新たに設けられた制度の多くは、その詳細が法務省令に委ねられています。このため、今後、施行期日までに公表される法務省令についてもフォローしていく必要があります。

---

## Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

### PwC 弁護士法人

第一東京弁護士会所属

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

電話：03-6212-8001

Email: [jp\\_tax\\_legal-mbx@pwc.com](mailto:jp_tax_legal-mbx@pwc.com)

[www.pwc.com/jp/legal](http://www.pwc.com/jp/legal)

- PwC ネットワークは、世界 100 カ国に約 3,700 名の弁護士を擁しており、幅広いリーガルサービスを提供しています。PwC 弁護士法人も、グローバルネットワークを有効に活用した法務サービスを提供し、PwC Japan グループ全体のクライアントのニーズに応えていきます。
- PwC Japan グループは、PwC ネットワークの各法人が提供するコンサルティング、会計監査、および税務などの業務とともに、PwC 弁護士法人から、法務サービスを、企業の皆様に提供します。

パートナー

神鳥 智宏

[tomohiro.kandori@pwc.com](mailto:tomohiro.kandori@pwc.com)

弁護士

日比 慎

[makoto.hibi@jp.pwclegal.com](mailto:makoto.hibi@jp.pwclegal.com)

弁護士

田上 薫

[kaoru.tanoue@pwc.com](mailto:kaoru.tanoue@pwc.com)

本書は法的助言を目的とするものではなく、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。個別の案件については各案件の状況に応じて弁護士・税理士の助言を求めて頂く必要があります。また、本書における意見に亘る部分は筆者らの個人的見解であり、当弁護士法人の見解ではありません。

© 2021 PwC Legal Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.