

★所有者不明土地の諸問題と民法改正

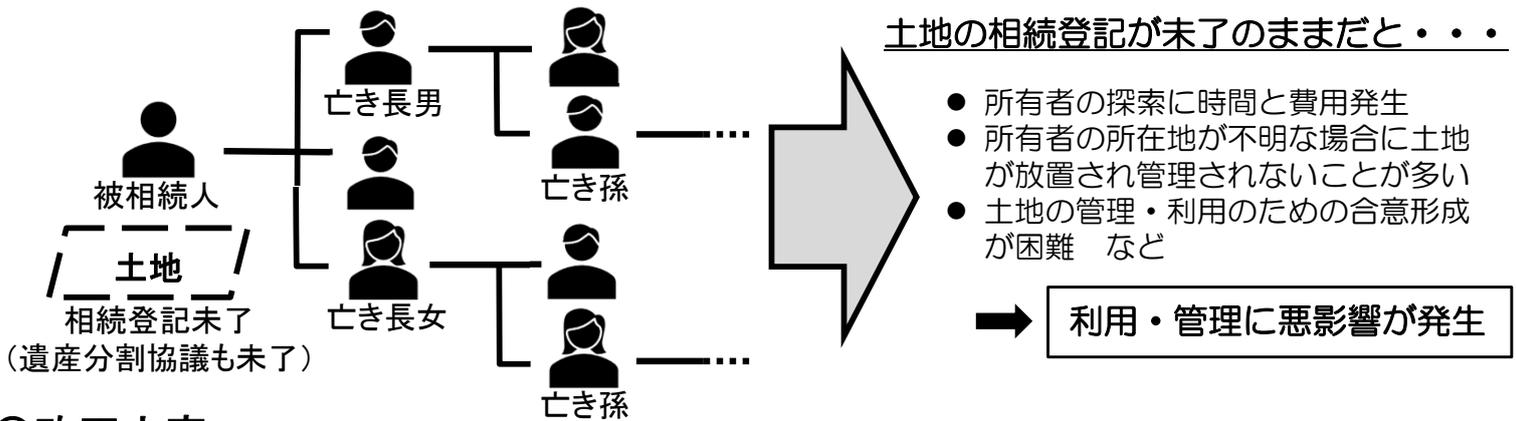
今回は、昨今問題となっている所有者不明土地にまつわる問題点と、それに伴い令和3年4月21日に成立した改正民法等についてご案内します。（塚越康仁）

◎所有者不明土地の問題点

所有者不明土地とは、不動産登記簿では所有者が直ちに判明しない土地及び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を言います。

これまでは相続登記の申請が義務ではありませんでした。そのため地方を中心に遺産分割をしないままの相続が繰り返されることで土地の持分共有者が増加し、所有者不明土地が増加してきています。

その結果、公共事業や災害被災地の復興事業が円滑に進まなかったり、土地の管理不全による隣接地への悪影響が発生していました。



◎改正内容

不動産登記制度改正	相続登記の申請義務化	<ul style="list-style-type: none"> 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内の相続登記申請の義務付け(正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり) 手続き負担の軽減のため、相続人が単独で法定相続人である旨を申し出ることによって申請義務の履行手段の一つとする制度を新設
	登記名義人の死亡等の事実の公示	<ul style="list-style-type: none"> 登記官が職権で死亡等の情報を登記に表示する
	住所等変更登記の義務化	<ul style="list-style-type: none"> 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付け 登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で変更登記をする方策の導入
相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設		<ul style="list-style-type: none"> 相続により取得した土地を手放し、国庫に帰属させることができる制度の導入(土壤汚染や崖、担保権が設定されている土地等は除外) 申請者は10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要
民法改正	土地建物の管理制度創設	<ul style="list-style-type: none"> 所有者不明土地・建物、管理不全土地・建物を、裁判所の命令で管理人を選任して管理することが可能となる
	不明共有者がいる場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> 裁判所の関与の下、不明共有者がいても、共有物の利用、処分を円滑に進められる制度を創設
	遺産分割未了状態への対応	<ul style="list-style-type: none"> 相続開始から10年を経過した場合は、具体的相続分による利益を喪失させ、画一的に法定相続分で遺産分割を行う仕組みを創設

◎まとめ

上記の改正内容は、原則として公布（令和3年4月28日）後2年以内の政令で定める日から施行されることとなります（相続登記義務化関係の改正は公布後3年以内、住所・変更登記義務化関係は公布後5年以内の政令で定める日）。

この法改正により所有者不明土地が減少することで、土地利用の円滑化が期待されます。