

企業法務こぼれ話



第59話～相続土地国庫帰属制度の利用について～

I 相続土地国庫帰属制度の施行について

今般、相続等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が創設され、令和5年4月27日から、その関連法が施行されています。

いわゆる所有者不明土地を減らしたいという社会的要請とともに、相続等により望まず取得した所有者の負担感を軽減したいという背景から創設されました。

近年、山林や田畠などの相続人が取得を敬遠する土地をどう処分管理したらいいのか、隣の土地が誰にも管理されておらず、草木等の越境や害虫の発生などにどう対応したらいいのかなど、所有者不明土地の相談を受けることは多くなっています。

そこで、今回は、相続土地国庫帰属制度の概要につき、簡単にご紹介します。

II 申請権者について

申請権者は、「相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等」に限られ、遺贈された者が相続人ではない場合、その者は申請できません。ただし、共有に属する土地の場合には、本来申請権限を有さない共有者であっても、申請権限を有する他の相続人と共同して行う場合は、申請が可能です。

III 土地の要件について

土地の要件として、原則として、「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土地」は不可とされています。法令上、以下の①却下要件と②不承認要件をクリアする必要があります。

①却下要件について

却下要件として、建物の存する場合、担保権など権利が設定されている場合、通路その他の他人による使用が予定されている場合（墓地、通路、水道用地など）、汚染されている場合、境界が明らかではない土地その他所有権の存否、帰属又は範囲について争いがある場合には、申請は却下されてしまいます。

空き屋といえども建物が建っている土地は申請

できないうえに、他人に貸している土地、通路として使用されている土地も申請できないため、申請する際には実際に現場を確認し、使用実態を確認する必要があります。

特に、境界が明らかではない土地や隣人と所有権などに関して争いがある土地も申請できないため、長年管理がされていない土地を申請するには、大きなハードルとなる可能性があります。

②不承認要件について

不承認要件として、崖がある土地や土地の管理・処分を阻害する工作物や樹木などが地上に存する土地、隣接所有者等によって使用収益が妨害されている土地などのように、通常の管理・処分に当たり過分の費用・労力を要する場合には、不承認とされる可能性があります。

つまり、国として管理・処分が困難となるリスクのある土地は、承認されない可能性があり、申請を望む相続人の負担感を減らすことができるのか、不透明な部分も課題として残っています。

IV 負担金について

申請によって、法務大臣（法務局）による承認が下りた場合、申請者は10年分の土地管理費相当額の負担金を納付して、初めて国庫に帰属することになります。

負担金の額は、宅、田畠、森林、その他（雑種地・原野）によって、算定方法が異なりますが、概ね面積に関わらず20万円という設定が基準となっています。しかしながら、所在地によっては、面積に応じ算定されるなど負担金が膨らむ可能性もあります。場合によって、申請者にとって過大な負担となる可能性もあり、事前の確認が必要といえるでしょう。

V まとめ

まだ始まった制度ですので、利用実績は乏しいですが、令和6年4月1日からは、相続登記が義務化されるに伴い、利用者が増えることが見込まれます。利用を考えている方は、今のうち、当該土地の使用実態を確認するなどしておくことをお勧めします。

〈著者プロフィール〉

海老原 輝（えびはら ひかる） 宇都宮中央法律事務所 弁護士・弁理士

栃木県出身。宇都宮高校、慶應義塾大学法学部政治学科卒業。平成23年弁護士登録。同年宇都宮中央法律事務所入所。企業法務、知的財産法務等のほか、交通事故等の保険法務、親族・相続問題を含む一般民事など、幅広く業務を取り扱う。平成29年には、弁理士登録も行い、増加傾向にある商標や特許などの知的財産法務にも対応している。

