

令和3年民法・不動産登記法改正、 相続土地国庫帰属法のポイント

【目次】

- 1 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要・・・・・・・・・・ 1
- 2 不動産登記法の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 相続土地国庫帰属法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 4 民法等の改正・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25



2 法律の概要

- 民法等の一部を改正する法律（民法等一部改正法）
- 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）

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から、総合的に民事基本法制を見直し

1 登記がされるようにするための**不動産登記制度の見直し**

- ・ 相続登記・住所変更登記の申請義務化
- ・ 相続登記・住所変更登記の手続の簡素化・合理化 など

発生予防

2 土地を手放すための制度（**相続土地国庫帰属制度**）の創設

- ・ 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ることができる制度を創設

発生予防

3 土地・建物等の利用に関する**民法の規律の見直し**

- ・ 所有者不明土地管理制度等の創設
- ・ 共有者が不明な場合の共有物の利用の円滑化
- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

土地利用の円滑化

施行日等

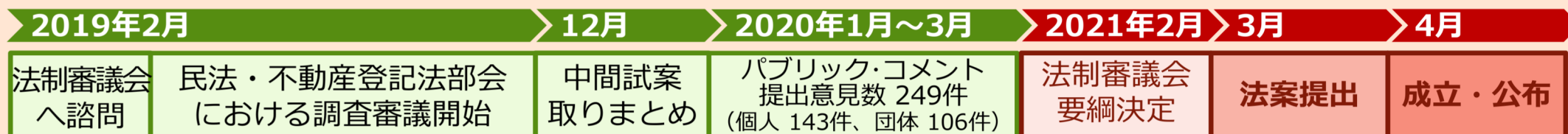
1 3 民法等一部改正法：原則として**令和5年4月1日**

* **1** のうち、相続登記義務化関係の改正については**令和6年4月1日**

住所変更登記義務化関係の改正については **令和8年4月1日**（一部は**令和8年2月2日**）

2 相続土地国庫帰属法：**令和5年4月27日**

【検討の経過】



【相続が発生してもそれに伴って相続登記がされない原因】

- ① 相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ない
- ② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくい

相続登記の申請の義務化

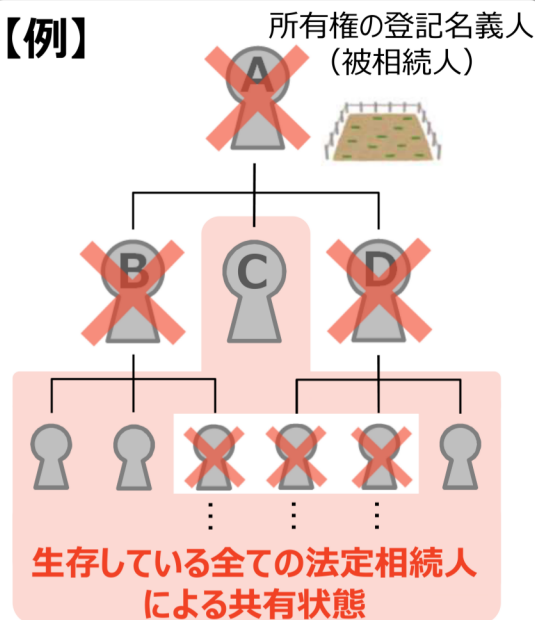
- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内**に相続登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の2】
- 正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処することとする。【新第164条第1項】

【問題の所在】

- 相続発生後は、遺産分割がなければ全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得（共有）した状態となる
- 現行法の下でも、この共有状態をそのまま登記に反映する方法（法定相続分での相続登記）があるが、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類の収集が必要（登記申請に当たっての手続的な負担が大きい）



【例】



相続人申告登記

相続人が申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たな登記を設ける 【新第76条の3】

- ①**所有権の登記名義人**について相続が開始した旨と、②**自らがその相続人である旨**を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して**申し出ること**で、**申請義務を履行したものとみなす**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみ履行したことになる。）
 - ➡ 申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記
 - ⇒ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能に**
 - ▶ 相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可（他の相続人の分も含めた代理申出も可）
 - ▶ 法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が不要
 - ➡ 添付書面としては、**申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足りる**（資料収集の負担が軽減される）



【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 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る。【新第76条の5】
- 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

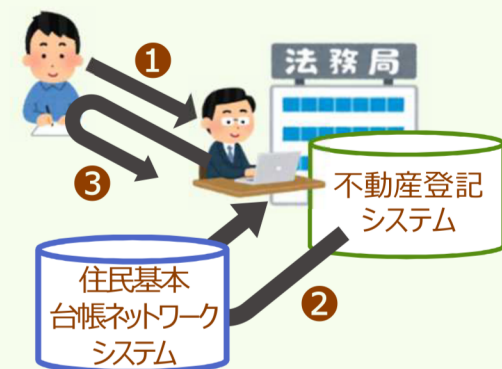
他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入 【新第76条の6】

自然人の場合

住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする



⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定



- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加している。
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

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（令和3年法律第25号）

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）

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規則（令和5年法務省令第1号）

- 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、国庫に帰属させることができる制度を創設。
⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。
- 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、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施（帰属法2Ⅲ、5Ⅰ）。
- 〔
- (1) 土地の要件 **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**は不可
例) 建物がある土地、土壌汚染がある土地、危険な崖がある土地、他人によって使用される土地 など
- (2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要
※その他申請時に、審査手数料（土地一筆につき1万4000円）の納付も必要（帰属政令3）
- 国庫に帰属した土地は、**普通財産として、国が管理・処分**
- ・ 主に農用地として利用されている土地、主に森林として利用されている土地 → **農林水産大臣**が管理・処分（帰属法12Ⅰ）
 - ・ それ以外の土地 → **財務大臣**が管理・処分（国有財産法6）

★土地問題に関する国民の意識調査

（出典：平成30年度版土地白書）

土地所有に対する負担感
負担を感じたことがある又は感じると思う

約42%

★令和2年法務省調査

土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に
帰属させる制度の利用を希望する世帯

約20%

手続イメージ

① 承認申請



【申請権者】
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者
※共有地の場合は共有者全員で申請する必要あり

② 法務大臣（法務局）
による
要件審査・承認

- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

③ 申請者が10年分の
土地管理費相当額の
負担金を納付

④ 国庫帰属

問題の所在

- 土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその根を切り取ることができるが、枝が境界線を越えるときはその竹木の所有者に枝を切除させる必要がある（旧民法233）。
- ← 1. 竹木の所有者が枝を切除しない場合には、訴えを提起し切除を命ずる判決を得て強制執行の手続をとるほかないが、**竹木の枝が越境する都度、常に訴えを提起しなければならないとすると、救済を受けるための手続が過重**
- 2. 竹木が共有されている場合に、竹木の共有者が越境した枝を切除しようとしても、基本的には、**変更行為として共有者全員の同意が必要**と考えられており、竹木の円滑な管理を阻害

改正法

1. 土地所有者による枝の切取り

越境された土地の所有者は、竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、枝を自ら切り取ることができることとする（新民法233Ⅲ）。

- ① 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう**催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しない**とき
- ② 竹木の所有者を**知ることができず、又はその所在を知ることができない**とき
- ③ **急迫の事情がある**とき



- ※ 道路を所有する国や地方公共団体も、隣接地の竹木が道路に越境してきたときは、新たな規律によって枝を切り取ることが可能。
- ※ ①の場合に共有物である竹木の枝を切り取るに当たっては、基本的に、竹木の共有者全員に枝を切除するよう催告する必要がある。もっとも、一部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には、その者との関係では②の場合に該当し、催告は不要。
- ※ ①の「相当の期間」とは、枝を切除するために必要な時間的猶予を与える趣旨であり、事案によるが、基本的には2週間程度と考えられる。
- ※ 越境された土地所有者が自ら枝を切り取る場合の費用については、枝が越境して土地所有権を侵害していることや、土地所有者が枝を切り取ることでより竹木の所有者が本来負っている枝の切除義務を免れることを踏まえ、基本的には、竹木の所有者に請求できると考えられる（民法703・709）。

2. 竹木の共有者各自による枝の切除

竹木が共有物である場合には、**各共有者が越境している枝を切り取ることができる**。（新民法233Ⅱ）

→竹木の共有者の一人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる。

→越境された土地の所有者は、竹木の共有者の一人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行（民事執行法171Ⅰ・Ⅳ）が可能。

所有者不明土地・建物管理制度①

旧民法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、旧民法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されていた。

【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ）

従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。

【相続財産管理人】（旧民法952Ⅰ）

自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。

【清算人】（会社法478Ⅱ）

法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率になりがちになり、申立人等の利用者にとっても負担大。**

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。

- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物のみに特化して管理を行う**所有者不明土地管理制度**及び**所有者不明建物管理制度**を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。

- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

○ 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。

※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とする事も可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

○ 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。

※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・Ⅴ）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 共有地における不明共有者以外の共有者 39

管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生 ぼせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

現行民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応

しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒**管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
 - ※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不相当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
 - ※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
 - ※ 区分所有建物については、管理不全建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者