

◆相続登記完了66%

所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が分かってもその所在が不明で連絡がつかない土地(所有者不明土地)が国土の20%を占めており、発生予防と管理・処分のための方策が急がれてきた。これが放置されたままであると、民間取引が阻害され、公共事業や復旧・復興事業が進まない。根底には都市部への人口移動のほか、人口減少・高齢化の進展で、土地に対する所有意識が薄れたり管理コストの負担があったりする。

これに应运えて、昨年4月28日、民法等一部改正法と相続土地国庫帰属法が公布された(原則2年以内の施行)。

◆発生の予防

①不動産を相続で取得した相続人に対し、当該所有権の

取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付ける(申請漏れにつき10万円以下の過料)。相続登記申請義務は、所有権の登記名義人につき相続が開始したことで、

おいてリストアップし、一覽できる所有不動産記録証明制度も新設され、申請者のため、手続き負担の軽減が図られている。住所または氏名の変更は、所有権の登記

所有者不明土地の解消



自らがその相続人であることを見なされる。

登記簿は土地や建物ごとに作成されているが、登記官に

②相続または遺贈により土地を取得した相続人は、次の要件を満たした時、法務大臣の審査を得て、国庫に帰属させることができる。遺贈

は相続人に対するものに限る。

①通常の管理または処分をするに過分の費用または労力を要する土地に該当しないこと。建物など工作物がある土地、土壌汚染・埋設物がある土地、崖付きの土地、権利関係に争いのある土地、担保権などが設定されている土地、通路などで第三者が使用する土地など。

②審査手数料のほか、10年分の土地管理費用相当額の負担金を徴収すること。額は土地の地目、面積、周辺環境など実情に応じて、算定される。

◆管理と処分

①現行の不在者財産管理人や相続財産管理人とは別に、個々の所有者不明の土地・建物の管理特化した財産管理制度を創設する。裁判所が管理命令を発し、管理人を選任し、

名義人に対し、住所などの変更日から2年以内に変更登記の申請を義務付ける(10万円以下の過料)。登記官が住民基本台帳ネットワーク(住基ネット)などで所有権の登記名義人につき死亡の情報または住所などの異動情報を取得し、職権で登記(符号表示)する。

③ライフラインの設置に関しても、自己の土地のため、所有者不明の隣地を利用して引き込む権利が認められる。

④相続開始後10年を経過して、なお遺産分割が未了の時は、特別受益や寄与分を加味した具体的相続分での分割の利益を消滅させ、法定相続分通りの遺産分割を行ったこととする。

管理人は裁判所の許可があれば、売却もできる。

②共有物については、不明者がいる時、裁判所関与の下で、公告などを行った上、残りの共有者が同意すれば、共有物の変更行為なども可能になる。裁判所が関係すること、不明共有者の持ち分につき価額相当額の金銭の供託により取得することもできるようになる。

(弁護士・浦田益之)