

土地国庫帰属法について

地主の相続税申告をしていると、相続人のあいだで「残地」や「離れ」などと呼ばれている土地が相続財産に含まれることがあります。これらの土地は建物を建てるには狭すぎる程度の三角形の土地であったり接道が無い土地であったりと、売るに売れず相続人は誰もその土地を欲しがりません。過去の取用や区画整理の際に買い取り対象から漏れたり、売買の際の手違いで端切れになって誕生したこれらの土地は、しばしば相続人から処分方法を相談されます。

令和3年4月28日に「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」（以下「土地帰属法」と略します。）が公布されました。施行は交付の日より2年以内とされており、まだ明確にはなっていません。今回のエクラ通信は、土地国庫帰属法について紹介してみたいと思います。

土地国庫帰属法の目的

第一条に「この法律は、社会経済情勢の変化に伴い所有者不明土地（相当な努力を払ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない土地をいう。）が増加していることに鑑み、相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）（以下「相続等」という。）により土地の所有権又は共有持分を取得した者等が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し、もって所有者不明土地の発生を抑制を図ることを目的とする。」とあります。

承認の申請

相続等により土地の所有権の全部又は一部を取得した者は法務大臣に対して土地の所有権を国庫に帰属させる旨の申請をすることができます。共有土地の場合は共有者の全員が共同して申請する必要があります。なお土地の共有者で相続等以外の理由で取得した者も共同して申請をすることができます。一方で、建物が存在する土地や通路として利用されている土地、係争中の土地は申請することができません。また申請には手数料の支払いが必要になります。

法務大臣の承認と負担金の納付

維持費用のかかる崖地や、地上又は地下に物体が存在して管理ができない土地を除き、法務大臣は申請のあった土地の所有権の移転を承認しなければなりません。

申請者は承認を受けた場合、その土地の管理に要する10年分の費用として標準的な費用の額を負担金として納付をしなければなりません。負担金の額は法務大臣から通知されることとなります。

承認申請者が負担金を納付した時において当該土地の所有権は国庫に帰属することとなります。しかし放棄地で災害が発生した場合の損害賠償責任は依然として申請した相続人に帰属する可能性があります。

最後に

法務省の資料によると、土地を放棄する際の負担金はモラルハザードを抑制するための制度であり、原野として管理する場合の目安として最低20万円という記載があります。筆者は負担金の存在が放棄の申請に対するモチベーションを下げてしまうのではないかと感じました。

立法趣旨は所有不明土地の解消にあります。解決には土地国庫帰属法のほかに不動産登記法の改正及び民法の改正も併せて制定されていますので、引き続き調査して記事に取り上げたいと思います。