



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

所有者不明土地に関する法改正 3つの改正ポイントについて

所有者不明土地問題について法制度の改革が行われます。

これまでは相続登記は義務でなかったことや、地方を中心に土地活用のニーズが低下したことから、遺産分割未了のまま放置されることも少なくありませんでした。



その結果、土地不動産登記を確認しても所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明したとしても、その所在が不明で連絡がつかない土地が増えました。

こうなると、所有者の探索に時間がかかったり、管理されない土地がふえたり、土地の利活用や土地の管理が不全となるおそれが懸念されます。不動産取引をしようとしても所有者がわからなかったり、隣地の土地の管理状況に問題があって、苦情を伝えようにも所有者がわからないといった事態になるからです。

このような課題を解決するために、所有者不明土地の解消に向けた法改正が行われます。主には以下の3点です。

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

こちらは、相続登記や住所変更登記の申請が義務化されます。これにより相続登記未了の土地の発生が予防されます。

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制度が創設されます。

3. 土地利用に関連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地の利用の円滑化、長期間経過後の遺産分割の見直しなどが行われます。これにより土地利用が円滑化されることが期待されます。

この新法は、原則として令和3年4月28日の公布から2年以内の政令で定める日に施行されます。（相続登記義務化関係は、公布後3年以内、住所変更登記義務関係の改正については、公布後5年以内のそれぞれ政令の定める日）

【参考】

令和3年5月法務省民事局「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」をもとに作成。