

テーマ : 土地所有権の放棄

土地所有権の放棄が可能か？

- (1) 所有権の放棄は単独行為であると解されており、民法 239 条 2 項は「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」と定めるが、実際には、不動産の所有権を放棄することはできない。なぜなら、所有権の放棄によって物権変動が生じるところ、その対抗要件としての登記手続にあたっては、登記権利者である国の同意を要する。ところが、国庫帰属すると固定資産税収入の減少につながるため、国は所有権放棄に基づく登記に応じないからである。
- (2) したがって、現状、不動産の所有権を放棄するためには、相続放棄する以外に手段はない。そして、このことが相続登記の回避につながり、所有者不明土地増加の一因となっているとの指摘もある。すなわち、相続による「負動産」の取得を回避するために、相続登記を実行しないため、その後、所有関係が不明になってしまうのである。

相続土地国庫帰属法

- ① こういった問題の解消のために、昨年 4 月 21 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」（相続土地国庫帰属法）が成立し、一定の要件の下で、相続の際に相続財産である土地の国庫帰属（実質的な相続放棄によらない所有権放棄）の途が開かれることとなった。なお、相続土地国庫帰属法の施行は、2024 年の予定とされている。
- ② 具体的な要件としては、担保権又は地役権の目的となっていないこと、土壤汚染がないこと、境界紛争がないこと（3 条）、及び農地法又は森林法に基づく利用がないこと（8 条）などであるが（なお、5 条）、国庫帰属を申請する者は、当該土地の 10 年分の管理費用を「負担金」として納付することが求められている（10 条）。

実務上の留意点

今般の相続土地国庫帰属法の成立により、実質的に土地所有権の放棄が限定的にはあるが可能となったが、共有地については共有者全員で申請する必要があり（2 条）、さらに上述のような負担金の支払義務も付随しており、どの程度の実効性が認められるかは疑問の余地がある。こういった相続土地の取得が停滞している背景には、いわゆる「札仙広福」以外の地方都市における地価の下落と、利用価値のない土地に対する固定資産税負担が硬直的になされているという問題があり、所有者不明土地問題の抜本的解決のためには土地税制の解決が不可欠であると思料される。

上記問題についての詳細のお問い合わせは当事務所までお願いいたします。

なお、アクトワンリーガルレポート vol.91 は、「東京機械 TOB 事件」(22C36)の予定(2022/5 発行予定)としております。

以上