

論壇

流通性が乏しい土地の処分方法

はじめに

ここ数年、特定の不動産のみ相続したくない・相続させたくないという話が多くなってきている。流通性がある土地であれば相続しても問題はないが、流通性が乏しい遠隔地の土地やバブル時代に購入した原野等<sup>i</sup>である場合には、管理負担等だけが発生してしま...

1 現行法における土地放棄の可否

そもそも土地を放棄できれば処分問題はないが、現行法では土地の放棄は可能なのだろうか。民法239条2項では、所有者のいない土地は、国庫に帰属するとしており、学説上は土地についても放棄は可能と考えられている。しかし、実際に放棄をするといった場合には、登記が問題となる。不動産登記にあたっては、登記権利者及び登記義務者の共同申請が必要となる（不動産登記法60条）。...

2 現状における方策

1で土地の放棄ができない可能性が高いことを確認したが、それでは処分が難しい土地である場合にはどのような方法があるのか、現状における方法を一般市場における売却<sup>ii</sup>及び貸付け以外の方法をみていきたいと思います。

この事案は、控訴人が贈与を受けた山林につき、本件土地の所有権を放棄する旨の単独の意思表示をしたことにより、その所有権を喪失し、各土地は所有者のない不動産となった結果、国に対して所有権移転登記手続を求めたものであったが、権利濫用等に当たり無効であり、国は土地の所有権を取得していないとして控訴棄却となった。受贈直後の境界確定がされていない山林という事情はあるが、同様の訴訟を起こした場合、棄却される可能性は非常に高いと思われる。そのため、民法で土地の放棄は可能であったとしても、実際には土地の放棄はできないと考えられる。

3 国の検討事項

2でみてきたとおり、現状では、流通性の乏しい土地を処分することは難しい。ただ、今後は処分が難しい土地が増加することが見込まれているため、国が対応策を検討している。現在、国が検討している内容をみていく。

(1)土地放棄制度の創設  
所有者不明土地等対策の推進の一項目として、法務省法制審議会民法・不動産登記法部会が土地放棄制度を検討されている。これは、土地を所有し続けるこ...



石川典子【上野】

性が高い。また、帰属先機関をどこにするのか、その財政的負担をどうするか等の検討事項もある。なお、この改正は令和2年国会提出を目指している。

でも対象を広げるとしている。ただし、一定の資産価値があり、売却が容易であるとともに、適切な管理が行われている土地に限定されることを見込まれる。また、相続人不存在の不動産が所有者不明の土地となることを回避し、国庫帰属し得る財産の把握を可能とするため、相続人がいないと見込まれる者から、一定の要件の下で、死因贈与契約等により不動産を受ける仕組みを設けることが検討されている。

おわりに

現状では相続放棄の上、相続財産管理人の申立てをする以外の方法には不確実性が残るといえる。今後、土地放棄権が認められるようになれば、現状よりは選択肢が広がる可能性がある。とはいえず、その範囲はやはり狭くなりそうであり、何かしらの費用負担も発生する可能性が高い。来...

〈参考文献〉  
i 国民生活センターが原野商法の二次被害について、平成30年1月25日に情報を公表している。原野商法のトラブルにあった者やその原野を相続した者に対して土地を買い取ることを勧誘して新たな原野を購入させたり、整地・調査費用を請求される被害が発生している。  
http://www.kokuse...