

法定相続人全員の相続放棄に伴い土地賃借料を供託した事例について

北首都国道事務所 用地課 塩原 洋

1. 概要

本件は国道468号首都圏中央連絡自動車道（以下：圏央道）の工事用進入路として必要な土地につき、令和2年度から令和4年度までの期間として土地賃貸借契約書を締結していた土地所有者が契約期間内に他界したが、法定相続人全員の相続放棄に伴い相続人が不明のため、令和4年度の土地賃借料を管轄地方法務局に供託した事例である。

2. 事業概要

圏央道は都心から約40～60kmの位置を環状に結ぶ延長約300kmの高規格幹線道路である。このうち東北自動車道久喜白岡JCT以東は現在2車線整備で、4車線整備目標宣言プロジェクトの開通目標である令和6年度（令和4年3月現在）に向け、改良・高架橋工事を推進している。

詳細は下記HP参照

https://www.ktr.mlit.go.jp/kitasyuto/kitasyuto_index005.html

3. 相続発生に伴う権利者の状況について

土地賃借料は各年1回の前金一括払で支払うため、住民票と土地登記簿（土地全部事項証明書）を調査し権利者確認を踏まえた上で支払事務を行っている。

本件について調査したところ土地賃貸借契約の相手方であるA氏は、令和4年度中に他界、土地登記簿の名義人はA氏のまま相続登記されておらず、他界から約7ヶ月経過していることを確認した。

4. 土地賃借料を支払わなければならない理由

起業者である国として、その土地を利用する限り土地賃借料を払い続ける必要がある。たとえ地主側の都合で支払先が分からない場合でも「土地賃借料を払っていない」という状況は借地権者である国が不利になる可能性が高い。

なお土地賃貸借契約書にて下記に記載する事項を定めているが、契約相手方が他界された場合は対処が困難となる。

（保全措置）

土地所有者は、この契約の締結後において、土地を第三者に譲渡しようとするときは、あらかじめ当所の同意を得るとともに譲渡人にこの契約に基づく義務を承継させるものとする。

（契約外の事項）

この契約に疑義を生じたとき、又はこの契約書に定めのない事項については、土地所有者と当所が協議して定めるものとする。

5. 法定相続人全員が相続放棄したことを聞き取り調査

A氏の法定相続人を戸籍等により調査したところ、5名該当を確認した。

一部の法定相続人（A氏の妹と弟）に相続整理の事実関係を聞き取り調査したところ、「法定相続人全員が、当該借地箇所を含む全ての相続財産を相続放棄した。」との回答を得た。

更に相続放棄に関する書面作成を依頼したB司法司士の連絡先を教えて貰い確認したところ「依頼を受けたのは相続放棄に関する書面を完備させるまで。その後の手続きは不明。家庭裁判所が相続財産管理人【※】を選任する手続きを行っているのではないか。」との回答を得た。

【※】被相続人の遺産を管理して遺産を精算する職務を行う者

6. 相続放棄とは何か

相続したくないとき

相続人が、相続財産の承継を全面的に否定することである。

放棄は家庭裁判所に申述しなければならない。相続の放棄があると、放棄者は最初から相続人でなかったことになり、その者の相続分は他の相続人に承継される。

（民法第938～940条）

相続の承認又は放棄をすべき期間

相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3ヶ月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。

（民法第915条）

単純とは相続人が被相続人の財産を引き継ぐことで、限定とは相続人が相続財産の範囲内で、借金等の債務を支払うことを条件に財産を引き継ぐことである。

基本的に3ヶ月以内に限定承認・相続放棄のいずれかの申述をしない場合は、単純承認したものとみなされる。

7. 相続放棄の事実確認、支払うべき相手方について

C家庭裁判所に事前相談し「相続放棄・限定承認の有無についての照会書」を郵送にて照会した。

添付資料

- ① 照会書及び別紙被相続人等目録
- ② A氏の死亡に伴う住民票除票（被相続人の最後の住所が提出先の家庭裁判所の管轄区域内にあったことを示す資料）
- ③ 土地賃貸借契約書の原本証明
- ④ 相続関係図
- ⑤ 当該地の土地登記簿

C家庭裁判所より「照会に対する回答書」を郵送にて受領。下記事項を確認。

この回答書は被相続人の相続人を確定するものではない

法定相続人5名全員が、相続放棄した事実を確認

結果として、土地賃借料を支払うべき相手方は不明であることが明確になった。

8. 相続人の確定可否について

C家庭裁判所の書記官に相談したところ、下記の回答を得た。

- ・個人に関する事項のため、具体的な回答はできない。
- ・被相続人A氏の財産のうち、抵当権等（負債）がある場合、競売により当該借地箇所が、第三者の名義となる可能性を否定できない。
- ・相続財産管理手続きがなされた場合、財産管理人を選任し特別縁故者による相続財産申立てをし、相続財産が残った場合は国庫のものになる。
- ・借地契約が目的の場合、国土交通省が利害関係人として財産管理手続きを行うことは、裁判官が審判する事項である。法律上、可能性が無いとは言えない。

関東地方整備局用地部に相談したところ、下記の回答を得た。

- ・土地賃貸借契約書に基づき、国土交通省が利害関係人として家庭裁判所に申立てを行い、相続財産管理人の活用をした事例が他の地方整備局にあった。
- ・家庭裁判所から権限外許可を受けて、土地賃貸借契約書を締結した。
- ・国土交通省が利害関係人とされるかどうかは裁判官が審判する事項であり、実際に裁判所に申立てをして結果を踏まえなければ判断ができない。

9. 利害関係人として財産管理手続きを行うか否かの判断

所内にて次年度も継続して土地賃貸借しなければならないのか、他に代替確保できるか検討した結果、近隣の既存工事用進入路を技術的に工面すれば代替可能と判断された。このため上部機関にも報告の上、申立てはしないとしました。

10. 土地賃借料の供託について

残る課題として、支払不能の土地賃借料をどうすべきか検討した。

前述した1. 概要のとおり、土地賃貸借契約書は令和2年度から令和4年度までの期間で締結しており土地賃貸借契約書は有効である。

土地所有者に直接賃借料を支払えない場合、代わりに管轄の供託所（地方法務局）に地代を支払うことができるしくみ「供託」がある。例として債権者が受領を拒否した場合、受領できない場合、債権者をつかめない場合等である。

D供託所（D地方法務局）に供託相談

- ① 供託書案
- ② A氏の生前に受領した令和4年度分の土地賃借料請求書
- ③ C家庭裁判所の回答書、照会書にて添付した資料一式

D供託書より回答

債権者不覚知（賃借人が死亡しその相続人が不明の場合の供託）である
地代・家賃弁済金銭供託の供託書様式を使用して供託すること

供託金の支払期限が短いため、供託申請前に供託所より供託受理決定通知書（案）を事前に入手して振替先金融機関（日銀代理店）等を確認。経理課、本局会計課と事前調整して供託受理決定通知書の受領後14日以内の振込（郵送申請の場合）に備えた。

