

所有者不明土地を考える

早稲田大学教授  
山野目 章夫

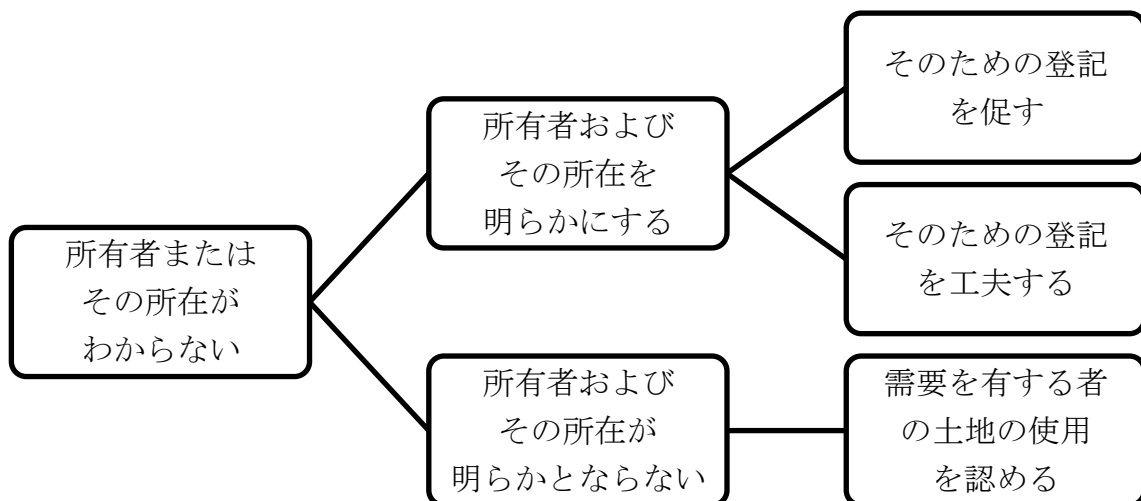
## 1 所有者の所在がわからない、さあ、何から考えたらよいか

言葉の整理

わからないものは何か？  
所有者 それとも所有者の所在

所有者またはその所在がわからないものの範囲は？  
所有者の全部 それとも所有者の一部

「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行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一筆の土地」をいう（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法2条）。



## 2 所有者およびその所在を明らかにする

ある古い登記簿謄本

「昭和6年5月8日受付 昭和6年4月28日家督相続ニ依り水後郡欧取村大字湯元明智小五郎ノ為メ所有権ノ取得ヲ登記ス」

### 2-1 登記を促す

**長期相続登記等未了土地についての登記官の権限** 登記官は、収用適格事業の準備などのため所有者を探索する必要がある土地について、所有権の登記名義人が死亡した後の長期にわたり所有権の登記がされていない場合において、職権で、長期相続登記等未了土地である旨を土地の登記に記録することができる（40条）。

**登記官の調査権限** 登記官は、所有者を探索する必要がある上記の土地について、必要な限度で、市町村長などに対し、必要な情報の提供を求めることができる。

**登記手続の勧告** 登記官は、上記の土地に係る所有権の登記名義人の相続人などに対し、必要な登記手続を勧告することができる。

◆クイズ 所有権登記名義人等が申請することができる登記は、どれ？ 同じく、所有権登記名義人等が申請しなければならない登記、同人が申請してはならない登記、登記官が職権であることができる登記は、それぞれ、どれであるか？ そして、登記官が勧告をすることができる登記は、どれ？

- (1) 建物を新築した場合の表題登記
- (2) 地積の更正の登記
- (3) 地積の変更の登記
- (4) 表題部所有者の更正の登記
- (5) 表題部所有者の変更の登記
- (6) 売買を原因とする所有権の移転の登記
- (7) 相続を原因とする所有権の移転の登記

**税制による誘導** 登録免許税を中心とする税制の工夫を重ねる。

### 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の創設

平成 30 年法律第 7 号による租税特別措置法 84 条の 2 の 3 の追加

(1) 相続により土地の所有権を取得した者が当該土地の所有権の移転の登記を受けないで死亡し、その者の相続人等が平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするために申請する所有権の移転の登記に対する登録免許税を免税とする措置が講じられる。

(2) 第二に、個人が、特別措置法の施行の日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に、相続登記の促進を図る必要があるものとして政令で定める土地について相続による所有権の移転の登記を受ける場合において、その土地の価額が 10 万円以下であるときは、その登記に対する登録免許税が免税とされる。

## 2-2 登記を工夫する

ぶんご——さきえ

|

まさお

民刑局長回答明治 32 年 3 月 7 日・先例集上 25 頁

民事第二課長通知平成 28 年 3 月 2 日民二 154 号・登記情報 56 卷 12 号 116 頁

民事局長通達平成 28 年 3 月 11 日民二 219 号・登記情報 655 号 102 頁

民事局長通達平成 29 年 3 月 30 日民二 237 号・登記情報 674 号 68 頁

変則的な登記の解消を組織的に促進する態勢が整備されなければならない。

どのようにして所有権の保存の登記を実現するか？

ひとつの例——表題部所有者「徳川家康外 19 名」

〔参考文献〕 山野目『ストーリーに学ぶ／所有者不明土地の論点』（商事法務、2018 年）。  
国際情勢に翻弄された悲恋に耐え、弁護士畑中悦子が不動産登記制度の難問に挑み続ける。

### 3 需要を有する者の土地の使用を認める

#### 3-1 土地収用の制度改革

いわゆる不明裁決の制度改革がされる。都道府県知事の裁定で収用する(32条・34条)。収用委員会による裁決手続とその前提としての審理手続をしない。また、所有者の探索を合理化する運用改善が図られる。

#### 3-2 地域福利増進事業

**都道府県知事の裁定** 地域福利増進事業のために所有者が不明である土地を使用することを認める(10条・13条)。法律が定める限度の年数以下の期間を定める(同条3項)。この期間は、延長が認められる可能性がある(19条)。

◆クイズ 都道府県知事が裁定で定めることができる期間は、どれ?

- (1) 3年
- (2) 8年
- (3) 14年

**地域福利増進事業** 地域住民などの共同の福祉または利便の増進を図るために行なわれる事業であって、法律が定める種類のものを用いる(2条3項)。

◆クイズ 都道府県知事が裁定で使用を認めることができる用途は、どれ?

道路 学校 公民館 図書館 社会福祉施設 病院 公園 緑地 広場 運動場  
災害復興のための住宅や施設

#### 3-3 不在者の財産の管理の特例

市町村長などが手続の開始を求めることができる(38条)。

## 4 2020年国会へ向けての宿題

不動産登記制度とそれへの人々の信頼は国の宝

### 4-1 理念を明確にする——土地基本法の改正として望まれる事項

土地が適切に管理され、利用されるために、所有者が負うべき責務について、それを担保するための方策と併せて検討を進める（所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議、2018年6月1日）。

自分が土地を所有していることを登記で明らかにしておかなかった、からといって、なにが悪い、という態度は、もはや許されない。

### 4-2 処分に困る土地——それでも資産として扱われることになるか？

「先日、市県民税が払えずに厚生年金が差し押さえられ、電気代も払えずに電気がとまっており、病気のために働くこともできない、だが、離れた土地を親から相続したために生活保護を受けられないという相談がございました」（衆議院国土交通委員会、2018年5月23日）。

### 4-3 地図整備も大切——国土調査法の改正として望まれる事項

できる限り筆界未定の事案をなくす。そのためには、第一に、地籍調査作業規程準則 30条の規定を抜本的に見直す。第二に、地籍調査の実施主体が筆界特定の申請をすることができる仕組みを導入する。

### 4-4 遺産管理の改革

相続が開始する際、相続人には、3つのチョイスがある。最も帰趨として数が多い場合について、遺産管理の体系的な仕組みが用意されていない。これでよいか。

### 4-5 共有地の管理

10人が共有している土地がある。調べたところ、4人は、氏名と所在がわかった。しかし、4人は、互いに面識がない。また、残る6人は、所在がわからない（ひょっとすると、存命でないかもしれない）。どうすればよいか。