

# 山林原野の諸問題

## 境界問題解決支援センターやまぐち 合同研修会

令和元年11月22日

於：セントコア山口

一般社団法人管理権不明不動産対策公共センター

理事長 中山修身

中山・石村法律事務所e・コート対応チーム

# 本日の参加者と伝えたい事項

## 1 若手弁護士さん(登録10年未満)へ

### ① 不動産法制と公示制度の変遷

※ 現不動産登記法11条の登記簿と14条地図等への道程

### ② 山口県に公図が「ない」こと。山林絵図の効力は？

### ③ 森林計画図と林班図等

### ④ 山林における境界確認(特定)の進め方

※ドローンの活用は和田先生の実演を参照

### ⑤ b、c、d

## 本日の参加者と伝えたい事項

- 2 土地家屋調査士さんへ
  - a ①～④の復習
  - b 森林に関する法制度概略
  - c 林業政策
  - d 様々な管理業務とその申立の仕組

## 本日の参加者と伝えたい事項

※筆界特定の法務局手法に対する裁判官の見方(占有関係への留意)・・・ドイツ民法920条に依拠するのが伝統的である(大判昭和11年3月10日等)。元来の境界線が発見できないときに限るが、まず、占有状態、次に係争地等分、次に、双方の面積を考慮しての公平な配分の三段階を規定する(倉田・境界確定の訴について)

# 山林原野を取り上げる目的

## 1 所有より用益が重要である。

宅地・農地では所有権者が強い。農地における小作権の弱さや借地法等の立法事情参照

※森林法2条2項は、「森林所有者」を「権原に基づき、森林の土地の上に木竹を所有し、育成することができる者」とする。地盤の所有から定義していない。

## 2 用益の公示が直截になされず、変則的登記が常態といえる。入会権は登記できない(民法263、294条。不動産登記法4章3節3款)。

国の法制が、江戸期からの地域社会(むら)の沿革とミスマッチを起こしているため、江戸期の「ムラ」に遡らないと判断が難しい。

## 山林原野を取り上げる目的

3 用益の経済的価値下落が、昭和50年代から、農地・宅地に先行して進んだ。

(1) 昭和30～40年代に、「入会の解体」を促進し、又、施業を集中する法制が作られた。

(2) 平成になつての事象への対策として、近時の法制に先行している。

(例) 所有者・共有者不明の探索と処理  
共有関係の処理  
行政による利用権の設定

## 山林原野を取り上げる目的

4 林業施業の集約化のためにも、森林所有者や境界等の情報が一元的に把握され、整備されることが不可欠(白書元年、120頁)。

5 新しく利用する企て(国防上の施設、ダム、原発や太陽光発電、廃棄物処理場等)が政治的 이슈になると、上記のような権利関係等から、法的解決が難しく、紛争が長期化し、地域社会の混乱が継続する(これは、海も似ている)。

# 不動産法制と公示制度の変遷

1 明治初期に山林原野は、個人所有であることの証明がないと国有とされた(明治6年の地所名称区別の翌年改定)。そのため、払下げ運動が全国に拡がり、明治32年、時限立法として、「下戻法」が定められた。下戻される前後を通じ、山林は入会であることが多かった筈で、現在、問題視される変則的な所有名義が発生した筈。

※ 公示の対象は、位置・形状と権利関係の二種の情報である。

※ 明治31年7月16日、民法施行



# 不動産法制と公示制度の変遷

## 2 山口県の状況

① 明治35年5月24日訓令(国有原野下戻後ニ於ケル管理方法概準方針)の通達

※旧慣に復することなく、全て町村有林とし、関係部落(旧村)に使用収益権を与えることは防げない。

②「ムラ」の反発が強く、佐波郡小野村では、住民が同村を訴え、控訴院での敗訴後、右田毛利家の仲介もあって和解した。

③ 大正6年の町村有林野整理規制による不要存置地区の析出により、測量と民有化を実施した。

# 不動産法制と公示制度の変遷

## 3 土地台帳と登記簿

### (1) 土地台帳は課税台帳(国税である地租)

明治17年地租条例による測量等調査が台帳に反映され、終了した明治22年、これにより、徴収。

台帳の様式は、明治22年から廃止まで、6回変わっている。明治39年改訂では、「地租」欄が無くなっている。

山林原野は、下戻法前後問わず、共同体が所持する入会地が多く、「所有主」として、次のような表示が多い。

※「字持地」(アザモチチ)・・・「旧村」つまり「大字A村」「字○○」

※「記名共有地」・・・入会の実態を反映して、「A外○名共有」

## 不動産法制と公示制度の変遷

(2) 登記簿は、明治19年の登記法による創設。明治32年不動産登記法制定。区裁判所が管轄。

(注) 山口市の中心商店街(道場門前)では、「土地台帳」がない。

(3) 土地台帳と地図(公図)は税務署で、登記簿は裁判所で管理する時代が続いた。

## 不動産法制と公示制度の変遷

(4) 昭和35年法律14号により、土地台帳は廃止され、不動産登記簿に一元化された。

この際、山林原野については、所有者名が表題部に移されたので、①住所のない「氏名のみ土地」、②「A外〇名」などの「記名共有地」、③大字名や集落名が記載される「字持地(アザモチチ)」等、「表題部所有者不明土地」(令和元年法律15号)が大量に発生した。

(注) 昭和25年、地租は固定資産税となり、税務署の「土地台帳付属図」は、登記所に引き継がれた。17条地図ではないとされ、平成5年改正で、「地図に準ずる図面」となる(14条4項図面)。

# 不動産法制と公示制度の変遷

## 4 山林における地図

(1)「地図」は、土地の特定のため、必要不可欠。それが、公示の機能の一つの要である。明治6年「地租改正条例」による「地引(じびき)絵図」、明治17年地租条例による測量・地図作成がいわゆる「公図」。

(2)なぜ、山口県では、山林部に「公図」(土地台帳付属地図)がないのか。談合図・山林絵図はある。

文献A83頁「イ」参照。宝暦検地(山林は、天明期)のレベルが高かったのか。県に金が無かったのか。

※文献A3～7頁に経過等の一覧。

# 不動産法制と公示制度の変遷

## (3) 境界確定(確認)の手法

文献A151～154頁「公図のない時(山林地番区域)の一般的作業手順

※大字内の小字全部の閲覧をする等役に立つ。

(4) 将来的には、国土調査を中心とする地籍図(不動産登記規則10条5項参照)の整備による。平成28年度で進捗率52%。

但し、国土調査による境界確認は、「筆界」を創出ないし「変更」するものではないと、理解する。

# 不動産法制と公示制度の変遷

## 5 様々な地図・図面

### (1) 沿革的な図面

談合図

山林絵図

一筆野取調

※作成の根拠や実例は、調査士会の文献参照。

# 不動産法制と公示制度の変遷

## (2) 不動産登記法関連の地図・図面

i 旧土地台帳付属地図・・・耕地番の狭間にある白地の形状、位置から考える。林班図との合致は？

※不動産登記法14条4項「地図に準ずる図面」の扱い。

ii 要存・不要存図は、「境界確認図」という位置付けか？

iii 国土調査法(昭和26年公布)による地籍図・・・不動産登記法14条1項、同規則10条5項

※筆界未定・地番の脱落

iv 地積測量図(不動産登記令2条3号、規則73～78条)・・・本庁平成11年事件の中電の鉄塔、NTTの施設等の分筆図のレベルは？



# 不動産法制と公示制度の変遷

## (3) 行政法上の図面

- i 森林計画図(5000分の1):知事は地域森林計画を樹立する(法5条1項)。計画樹立のため作成される。
- ii 林班図:樹木は対象森林を確定し、位置を明らかにする。その際、50haを目途に字界、地形地物により、「林班」に分け、更に、森林所有者別を原野として、小班に分け、林種、林齢等を「森林簿」に示す。境界確定上の証明力は高くない。
- iii 耕地整理法、土地改良法、土地区画整理法等

# 所有者ないし表題部不明土地対応の新法制度

## 序 法令の整理方法の観点

(所有者不明土地とは・・・広義。白書による)

不動産登記簿等の所有台帳により、所有者が直ちに判明せず、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地

※個々の法令の定義は省略。

(その問題点。白書による)

### ① 取得・利用する方向

所有者の探索等に多大な時間・費用・労力を費やすことを強えられる。B/Cが悪くなる。

農地・森林の集積・集約化を阻み生産性低下をもたらす。

# 所有者不明土地対応の新制度

## ② 利用意向がなく長時間放置される方向

土地(ないし、その上の家屋を含む)の荒廃を招く、つまり、一筆一筆が相互に連担していることから、周辺の土地に環境面・防災・防犯面等での外部不経済を生ず。

※農地・宅地や空家について「過小利用」と評される。

(対象)共有者一部不明と、所有者不明に分ける。

※森林では、地盤のほか、立木についても対象となる。

# 所有者不明土地対応の新制度

(解決のためのフロー)

A行政計画の策定(所有者らの義務の措置とその反映)

B探索・・・その手法、レベル(明確化・合理化により簡易化する)。収用法や農地法等で要件とされてきた「過失なく」を具体化する。

C一定の効果の公告

D行政庁の裁定による利用権の設定等

E中間管理団体や新しい管理人制度の創設

※B探索の簡易化は、ADEの手段である。

個別紛争にどう使えるのか？

# 所有者不明土地対応の新制度

## (Bの補足)

①地元精通者、海外の県人会等への照会、宛所不明での返信の際の最終住所地への訪問等・・・合理的範囲

②長期相続登記未了土地については、登記官による名義人となり得る者の探索の成果の活用

③行政内部での土地所有者等関連情報の利用を許容

④地方協議会

法－令－規則－ガイドラインで順次具体化。

# 所有者不明土地対応の新制度

## (今後の進み方)

法制審議会の民法・不動産登記法部会が開かれ、令和元年9月24日で7回目、10月8日が8回目。

今後、現行の財産管理制度とは別に、土地を管理するための新たな制度を創設する方向とのことである(NBL1157号15頁)

## (補足：地縁による団体の特則)

平成26年の改正により、自治法260条の38が追加された。地縁団体が保存・移転登記をしようとする時は、長による公告によって、異議がなければ承諾が擬制されて、同条の39で登記が可能となる。

# 所有者不明土地対応の新制度

## 1 所有者不明土地利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律49号)・・・平成30年11月15日施行

(定義)

相当な努力が払われたと認められ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(2条1項)。

「特定所有者不明土地」(同2項)、「特定登記未了土地」(同4項)を別に定め、一定の効果を与える手法である(空家法と同じ)。登記については、省令が定められている。利用権設定のための「地域福利増進事業」(3項)10条1項2号には、「所有者不明物件」。

# 所有者不明土地対応の新制度

A 収用法の適格事業(27条)や地域福利増進事業認定(10条)

B①探索の合理化の政令・国交省令83号と法39条(関連情報の収集等の特例)

※両省告示2号は、事業者や地方公共団体向け(第1)といえる。

②長期特定登記未了土地(2条4項)における登記官の職権探索(40条)

公共利益事業を実施しようとする者からの求めに応じ、所有権の登記名義人となり得る者を探索する。

※単純な妨害排除等紛争解決のためには、40条(それを折り込んでいると思われる2条1項の政令含む)は、利用できそうにないか？



## 所有者不明土地対応の新制度

C①職権で結果を登記に付記し、又、相続登記等の申請を勧告する。登記官は、地方公共団体の長へ、求情報提供(40条)

② 法定相続人情報を作成・・・相続登記においては、戸籍・住民票情報と等価とされる(40条4項、登記令27条、法務省令28号)

D①地域福利増進事業のための10年限度の使用権(10～26条)

②収用適格事業等のための収用・使用の特則(27～37条)

E 市町長らによる財産管理人選任請求申立権の付与(38条。行政庁による後見人選任申立権と似る)

# 所有者不明土地対応の新制度

2 表題部所有者不明土地の登記・管理の適正化法(令和元年5月成立、同24日公布)・・・施行は6月～1年6月内

A計画についての定めなし

B①登記官による職権探索(同法3条1項・5条)

公告、利害関係者の意見、資料提出(4条)、立入調査(5条)、地方自治体の長等への情報提供(8条)

②所有者等探索委員による調査・意見(9、11、13条)・・・山口地方法務局の任命。筆界特定類似。

③登記官による「表題部所有者」の判断(14条1項)・・・「特定することができない」(4号)

## 所有者不明土地対応の新制度

**C 表題部への登記(15条)・・・特定できない、又、社団等の代表者が特定できない場合もその旨と原因を登記する。**

**D・E**

**①地方裁判所による、特定不能土地等管理命令(19条)と管理者の創設(20条)ないし、それらの嘱託登記**

**※利害関係人の申立による。管理処分権の専属と処分についての裁判所の許可(21条)**

**②利害関係人の申請による特定社団等帰属等管理命令(30条)**

# 所有者不明土地対応の新制度

## 3 森林・林野(甲:森林法、乙:森林経営管理法)

乙は、平成30年成立、平成31年4月施行

(沿革)平成3年改正から、平成28年改正までに順次制度が作られている。改訂版解説森林法(平成29年9月刊)は、ここまでフォローしている。しかし、平成29年、30年にも改正が続いている。

# 所有者不明土地対応の新制度

A 地域森林計画

B 立木が数人の共有に属するもののうち、「過失がなく」所有者(森林と土地を分けている)の一部を確知できない(10条の12の2)。同条2項が必要資料を特定。

C 公告

D 知事による裁定(10条の12の4~)

E 乙による市町村の管理／意欲能力のある林業経営者への委託

# 林業経営について

- 0 林政学とか法社会学といった視点も重要・・・コモンズ等
- 1 敗戦後の富裕税や、農地解放という改革の対象にならなかった。
- 2 森林・林業法制の仕組
  - a 森林政策：樹木や地盤についての規制
    - 森林林業基本法3章
    - 森林法の開発許可(10条の2)、保安林(25条～)

# 林業経営について

**b 林業政策：林業経営の業法や経営を円滑にするための許可**

森林林業基本法4章

**c 平成30年法律35号森林経営管理法**

a、bの両機能を持つとされる。

※森林法は「伐採をすれば造林する」仕組みともいえる。

※戦後林政による森林造成はプラス評価して、各機能を同時的に求める方向である。

# 林業経営について

## 3 入会の解体という側面の処理

(1) 入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律  
(昭和41年)

(2) 分収造林契約(U市20年事件)・・・分収林特別措置法(昭和33年法律57号)

(3) 森林組合法改正(平成28年)

(4) 地縁団体(地方自治法260条の2以下)

なお、入会が公有林化(このうち同法の財産区の所有等)するプロセスがあった。

※法社会学的には明治期からは、国有化→公有化、→入会の解体(私有化)



# 林業経営について

## 4 担い手について

- (1) 森林組合(明治40年に制度発足、昭和53年法律36号により森林法から分離独立)、森林生産組合
- (2) いわゆる公社(山口県では、公益財団法人やまぐち農林振興公社)
- (3) 市町村の責任が大きくなった(平成30年法律35号)
- (4) 財産区、一部事務組合
- (5) NPO

# 大字東吉部村の宇部支部事件

- 1 わずか1kmしか離れておらず、同一旧村内である。しかし、地形、集落状況が違う。
- 2 土地台帳の所有主名の比較
- 3 地図の比較
- 4 入会の解体と林業経営の変化と現状も対称的。
- 5 別表参照・・・江戸期の山林管理の形態の違い。

# 旧東吉部村ケース(宇部支部)

	19年事件	20年事件
字	井口 見越	東山城
土地台帳所有者	N、周辺山林も同じ (明治22年様式)	吉部村、小野村等の所有主から始まる(明治39年様式)
山林絵図	有。N等所有者表示一致	無、裁判所へ「所持せず」と回答
公図との関係	・周辺は耕地、ため池多 ・土地改良図有	無
要存置・不存置図	無	有。大正8年12月、1/1200山口県。成果として翌年、分割、移転がされる
林班	有。89	有。88
判定	合壁山	山野(さんの):百姓の共有である入会地
その他	重石(かさねいし) 中折(なかおり)	