

## 【参考⑦】公図の実態：公図と現況がずれたまま

「都市再生街区基本調査および都市部官民境界基本調査の成果提供サイト」

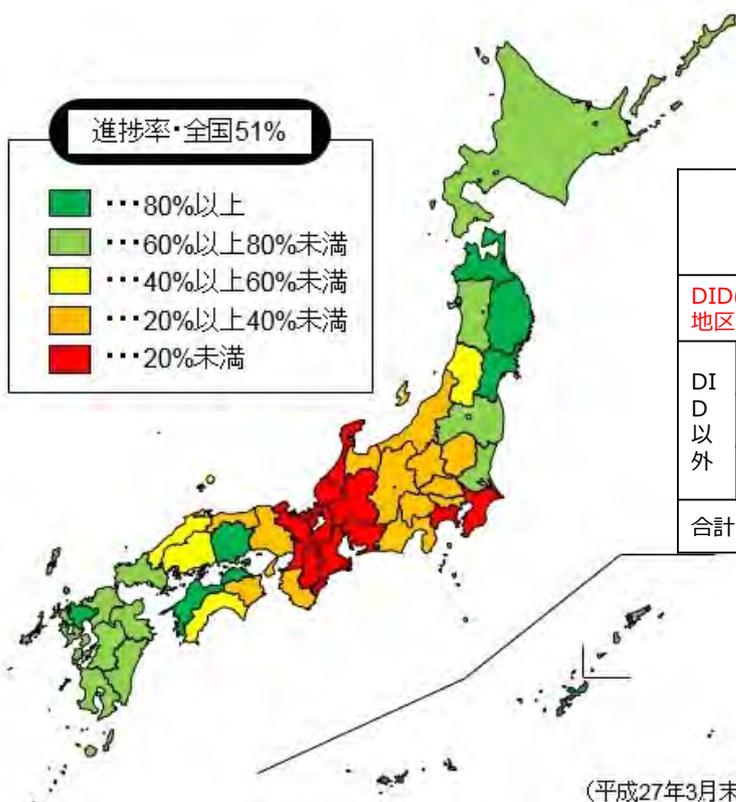
国土交通省 <http://gaikuchosa.mlit.go.jp/gaiku/index.html>



分類	公図と現況のずれ
精度の高い地域	10cm未満
小さなずれのある地域	10cm以上30cm未満
ずれのある地域	30cm以上1m未満
大きなずれのある地域	1m以上10m未満
きわめて大きなずれのある地域	10m以上

※法14条地図（地籍図など）が備え付けられていない登記所は公図のみで管理

## 【参考⑧】地籍調査の進捗状況



	対象面積 (km <sup>2</sup> )	実績面積 (km <sup>2</sup> )	進捗率 (%)
DID(人口集中地区)	12,255	2,884	24
DID以外	宅地	9,484	53
	農用地	52,435	73
	林地	80,928	44
合計	286,200	145,731	51

(平成27年3月末)

(国土交通省 地籍調査ウェブサイト <http://www.chiseki.go.jp/situation/index.html>)

## ■ 不動産登記簿で土地所有者が把握できないことによる問題

### ■ 所有者探索の事務負担が大きく、**事業の阻害要因**になっている。

- 市町村の各部局(資産税、農政、林政、地籍調査、公共工事など)、農業事業体、林業事業体、民間の開発会社などは、それぞれ独自に所有者を探さなくてはならない。
- 特に民間は戸籍を利用できないため、調査ができず、事業が困難になる場合がある。
- ある事業で土地所有者が判明しても、不動産登記簿に反映されないため、別の事業で所有者不明として再調査することになる。

### ■ 土地や土地データの**有効利用を阻害**する。

- 土地を有効利用するには地籍調査による境界確定が必須であるが、所有者不明によって地籍調査も進展せず、土地の取引を阻害する。
- 不動産登記簿およびそこから派生する各システムにおいて、土地所有者データの活用・分析ができない。例えば、所有者の国籍など。

### ■ その他の問題。

- 登記放置した所有者を探索するために、**税金を使うことの是非**が問われる。
- リスクのある土地に関して**責任の所在があいまい**となる。さらに、相続放棄状態で管理不能になった土地を把握できず、土地の荒廃など地域問題が生じる。
- 遺言の激増により、土地**相続に関する訴訟**で混乱を招いている。
- 生活保護認定などで、正確な**資産の調査**ができない。
- 対症的措置で利用を可能としても、所有者不明状態を放置することは、(代襲相続により) **後世に膨大なコストを付け回す**ことになる。

## 4 解決策とその実現における法的問題

### ■ 登記簿へのマイナンバー(法人番号)登録と最新情報管理を義務付け



### ■ **登録**：強い**所有権**の問題(所有者の登記義務に対する法的根拠が薄弱)

- 登記しなくても所有者の権利は守られる。民法239条2項では「所有者のない不動産は、国庫に帰属する」。しかし、所有者が不明であっても勝手に処分できない。
- 日本人の土地に対する意識、権利と義務の意識の変革が必要。

### ■ **管理**：**公信力**の問題(登記官の管理義務に対する法的根拠が薄弱)

- 登記に**公信力**(※)を認めず。※物権の公示を信頼した者は、それが真実の権利関係と一致しなくとも保護される。
- 「不動産は、登記簿自体が不完全であり、また、登記官の審査権も形式的なものであるため、不実の登記を生じさせることもあるから、真実の権利者よりも第三者の信頼を保護することは妥当でない」という考え方。(物権変動において意思主義を採用)
- しかし、判例では実質的に公信力を認める(民法94条2項の類推適用)という法的な矛盾・不整合。

## 5 具体的な解決へのステップ

### ■ 短期的方策と長期的方策を同時に実施。

### ■ 短期的方策（行政）

#### ① 実質的な公信力の付与

- 不動産登記法において、登記官の「責務」や「正確な記録」の記載を追加し、**実質的な公信力**を与える。さらに調査事項の拡充を行い、**実質的審査権限**を与える。公図の扱いについては、法14条地図と「古い公図」を用語を含め、明確に分離・定義すること。

#### ② 相続未登記への対処

- 登記官によって相続権者（**遺言の調査**も必要）を特定し、職権による**共同登記**（所有者の**マイナンバー**も登録）を行う。一定期限内に登記の整理を要請し、登記内容の変更を促す。促進のため、**登録免許税の見直し**も行う。なお、**戸籍のマイナンバー導入と同期**を取る。

#### ③ 不動産登記簿の定期的な内容確認

- **マイナンバー**を活用して、逐次住民基本台帳情報とチェックし、**基本4情報を最新状態**に保つ。また、死亡が確認され、かつ相続未登記状態の場合は、相続権者に連絡を行って登記を促し、一定期間内に登記しない場合には相続権者全員の共同登記を行う。

#### ④ 放置された土地の処分

- 放置されたままの土地については、登記官により**国庫帰属**の事務手続きを行う。また、管理不能となった土地の**所有権放棄**については、民法・不動産登記法でその手続きを規定し、国庫に帰属させる。国庫に帰属した土地について、最終的な帰属先や土地の管理について国と自治体でルールを策定することとする。

### ■ 長期的方策（立法）

#### ① 「強い所有権」問題について

- 強い所有権は、これまでの慣習も大きな影響を及ぼすものと考えられ、農地法や森林法が「利用」に重心を置く方向に改正されたことも踏まえ、憲法に関する議論や民法（物権法）見直しの議論のなかで、国民の**コンセンサス**を得ていく。
- 「強い所有権」問題において、「**土地所有権放棄**」についても議論を行い、今後の所有権のあり方について、従来の考え方を見直していく。
- これまでも法学者から指摘されている**日本の所有権の特異性**について、民法第1条の公共の福祉の観点および欧米法との比較の観点から、現代の社会的課題を解決する方向性で見直していく。

#### ② 公信力の問題について

- **民法（物権法）の見直し**のなかで、民法176条の意思主義および177条の第三者対抗についての考え方を再検討し、現代の不動産取引における判例や実態を踏まえた内容に改め、不動産登記の公信力についても民法で裏付ける。
- 物権変動に関してドイツ法とフランス法の混合状態を解消し、実態としての**ドイツ型（形式主義、公信力あり）**へ民法（物権法）を転換する。

#### ③ 民民問題への行政不介入について

- 私法に対する官の不介入という思想で設計されている現在の民法について、土地の商品化の進展や社会構造の変化（産業構造変化、少子高齢化、人口都市集中など）などの社会背景から、自由権だけでなく**社会権的な観点**からその設計思想を再考していく。