

2-3. 解決の方向性に関する検討のまとめ

2-1.及び2-2. で検討した解決の方向性と課題の整理に関して総括する。

発生要因（登記経緯、地域特性）について、現状で得られている情報では直ちに解決の方向性を導けるものではないが、土地現況の類型ごとの解決の方向性を検討するに当たってこうした情報を活用し、発生要因によって再分類することで、解決の方向性の適用可能性を高めることができると考えられる。

このため、引き続き、地域の専門家等の協力を得ながら、必要な情報を収集していくことが望まれる。

土地現況の類型別の解決の方向性の検討に当たっては、図表 92 に示す通り、2つのアプローチが必要であるが、本年度は、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有するケースを想定し、具体的な土地の地目や現況等を踏まえた検討を行った。

このケースでは、まずは既存の法、制度等により解決を図ることが可能なものは、これを利用しやすくする取組を進めることが望まれる。

所有者不明土地を真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者に対して、その所有権を確認するためには、訴訟による権利確認によることが法的にも最も安定する方法であり、これが原則となる。

また、真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者が「字」の場合には、地方自治法に基づく「認可地縁団体制度」を活用し、登記を行うことが望ましい。

しかし、所有及び登記を行う意思はあっても、特に訴訟による権利確認の手続には一定の費用が発生すること、物証不十分等により敗訴する可能性のあること等に大きなハードルを感じている人がいるのも事実である。

このため、訴訟による権利確認という原則を保ちつつも、所有者不明土地を速やかに解決していくという政策的な観点から、訴訟によらず、事務手続による更正登記を行いやすくすることも重要であると考えられる。

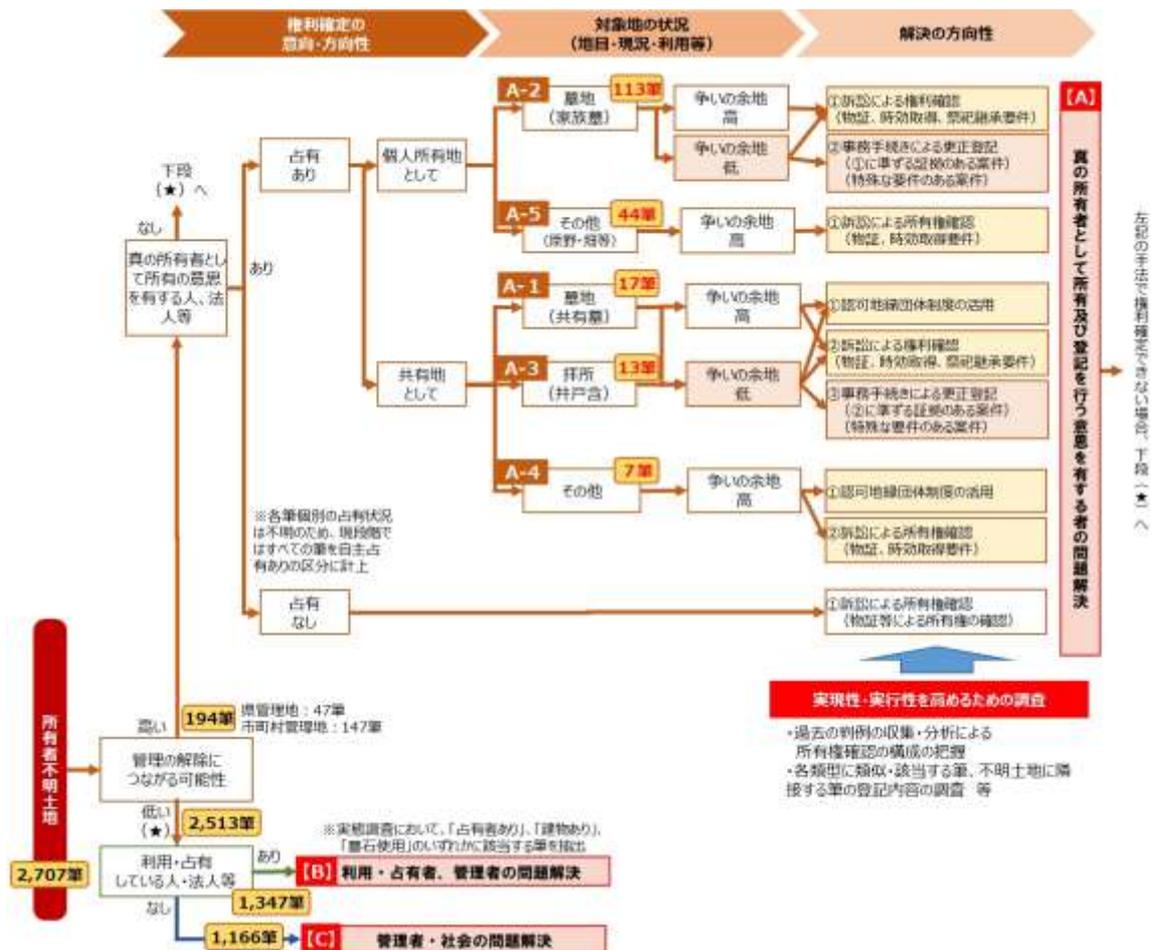
そのためには、管理者及び真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者の負担やリスクを軽減する観点から、対象となる土地や真の所有者として所有及び登記を行う意思を有する者とその関係者（親族・隣接地所有者等）との状況から、権利関係の争いが生じる可能性が低い等の一定の条件を満たす場合には、最小限の証拠書類で手続を進められるようにすることが望まれる。

さらに、その過程においては、真の所有者であることを主張する第三者が現れる蓋然性を十分に低減させるための手続を講じることが求められる。

以上のような解決の方向性を A 類型に該当する類型ごとに整理し、A 類型の解決の方向性に関する全体像を整理したものが図表 97 である。

これらの解決の方向性の実現性・実行性を高めていくためには、今後、過去の裁判例や管理解除の事例等の収集・分析による所有権確認の構成を把握するとともに、各類型の土地に類似・該当する筆、所有者不明土地に隣接する筆の登記内容の調査などが求められる。また、管理者である自治体等における相談・支援体制の整備も大きな課題となる。

図表 97 解決の方向性検討の基本的な考え方（全体像）



なお、第 198 回国会に提出された「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案」は、沖縄の所有者不明土地についても、所有者等の特定、表題部所有者の登記等の面で効果が期待される。また、全国的な所有者不明土地に関する政策についても、今後動きがみられることから、上記の取組を進めるに当たっては、こうした制度立案や政策の動向も踏まえる必要がある。