

## 3 論点2：問題の解決に向けた必要な措置の検討

### 3-1. 登記の状態における差異

#### (1) 検証点

沖縄の所有者不明土地の登記については、表題部所有者欄に管理者名が記載されているなど、全国の所有者不明土地の登記の状態とは異なっている。

3-1 では、登記の状態が異なることに基づいて、表題部所有者不明土地法（又はその規定の一部）が適用されないとする理由があるのかについて検証した。

#### (2) 検証結果

##### ① 管理者名の記載

沖縄の所有者不明土地の登記については、表題部所有者欄に、不動産登記法上の登記事項ではない「管理者名」が記載されているという差異がある。

この管理者名は、「登記簿、台帳一元化事務の取扱いについて」（1971年4月2日法民第211号登記所長あて法務局長通達）に基づいて記載されており、沖縄の本土復帰に当たっては、この登記簿は、沖縄復帰法務省関係政令により、本土法令の相当規定による登記簿とみなされている。

また、そもそも管理者名が記載されている特異性はあるけれども、表題部所有者欄が空欄であったり、同欄に不明と記載されたりしていることから、表題部所有者不明土地法に基づく「表題部所有者不明土地」（同法第2条）に該当することは明らかであり、同法の適用を排除する理由にはならない。

##### ② 登記簿の電子化

沖縄の所有者不明土地の登記簿は、登記簿の電子化手続が困難であり、紙面上での取扱いのみとなっているとの特異性も指摘される。

しかし、全国においても、表題部に重複した地番が記載された登記など、紙面のみで取り扱われている登記簿はあり、紙面のみで取り扱われていることをもって、全国と取扱いを異にすべき理由があるとはいえない。

また、これまでも沖縄の所有者不明土地の登記簿は、所有権確認訴訟に基づく登記、事務手続による更正登記により、表題部所有者欄の管理者名が削除され、真の所有者名が記載される際には、登記簿の電子化の措置も速やかに講じられている。

##### ③ 総括

沖縄の所有者不明土地の登記については、所有者欄に管理者が記載されているという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について法制上の措置を講ずべき必要があるとはいえない。

## 3-2. 管理の状態における差異

### (1) 検証点

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法に基づき、県又は関係する市町村による管理が行われており、全国の所有者不明土地の管理の状態とは異なっている。

3-2では、土地の管理の状態が異なることに基づいて、表題部所有者不明土地法（又はその規定の一部）が適用されないとする理由があるのか、適用されるとした場合、沖縄復帰特措法との関係をどのように整理すべきかについて検証した。

### (2) 検証結果

#### ① 管理者の権限

表題部所有者不明土地法は、登記官による調査が行われた結果、所有者等を特定することができなかった旨の登記がある表題部所有者不明土地（所有者等特定不能土地）については、裁判所が必要と認めるときは、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者に管理を命ずることができるとしている（同法第19条）。

沖縄復帰特措法に基づく管理者は、民法第103条の権限の定めのない代理人の権限が適用されるとする解釈がとられてきているが、特定不能土地等管理者は、裁判所の権限外行為の許可を得ることで処分行為が認められる（表題部所有者不明土地法第21条第2項）という差異がある。

なお、沖縄の所有者不明土地については、3-1. で検証したとおり、表題部所有者不明土地法が適用されることから、特定不能土地等管理者が置かれた場合には、沖縄の所有者不明土地に起因する問題の解決に向けて、大きな役割を果たすものと考えられる。

#### ② 管理者の重複

沖縄の所有者不明土地については、沖縄復帰特措法により既に全筆で県又は関係する市町村による管理が行われていることから、表題部所有者不明土地法により特定不能土地等管理者が選任された場合には、管理者が重複する可能性がある。

そこで、特定不能土地等管理者が選任され、その管理が適正に行われるためには、特定不能土地等管理者が選定された場合における沖縄復帰特措法による管理の取扱いとの関係を整理しておく必要がある。

まず、沖縄復帰特措法は、本邦の諸制度の沖縄県の区域における円滑な実施を図るために必要となる特別な措置を定めるものである（同法第1条）。

沖縄の所有者不明土地の管理制度に関しては、復帰当時はこれに対応する本邦の制度が存在しなかったため、管理者が不在となることを防止するため必要な特別な措置として、沖縄復帰特措法第62条において、当分の間、県又は関係する市町村による管理を求める措置が講じられたものと解される。

現在、表題部所有者不明土地法によって、所有者不明土地に対する適当な管理制度が整備されることとなった。その上で、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地について、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられた場合には、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われ、その管理は終了すると考えられる。このことは、「当分の間」の措置として県又は関係する市町村による管理を定めた同法第 62 条の立法趣旨に照らして当然に予定しているものと考えられる。

これに対し、表題部所有者不明土地法に基づく管理命令が発せられていない場合には、引き続き、沖縄復帰特措法に基づく管理は継続するものと解される。

### ③ 総括

沖縄の所有者不明土地には、管理者が存在するという点では全国と比べて差異があるが、表題部所有者不明土地法の適用関係に影響を及ぼすものではなく、現時点で沖縄の所有者不明土地について、法制上の措置を講ずる必要があるとはいえない。