

3 A 類型の問題解決の方向性

3-1. 新たな解決手法～表題部所有者不明土地法の成立～

(1) 表題部所有者不明土地法の概要

令和元年5月に、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（以下「表題部所有者不明土地法」という。）が成立し、沖縄の所有者不明土地にも適用されることから、問題解決に向けた新たな解決手法として期待される場所である。

図表 71 表題部所有者不明土地法の概要

表題部所有者：所有権の登記（権利部）がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者
⇒**表題部所有者不明土地：**表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの

①表題部所有者不明土地の所有者を探索する制度（2019年11月施行）

a.登記官に所有者の探索に必要な調査権限を付与（各種台帳情報の提供の求め等）

・登記官は、表題部所有者不明土地の利用の現況、周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況その他の事情を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権で、その所有者等の探索を行う。

b.所有者等探索委員制度の創設（登記官の調査を補充する制度）

・法務局及び地方法務局に、所有者等の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員若干人を置く。（法務局又は地方法務局長が任命、任期2年、再任可、非常勤）

②探索の結果を登記簿に反映させるための不動産登記の特例（2019年11月施行）

a.探索の結果を踏まえて、表題部所有者の登記を改めるための規定を整備

・登記官は所有者等の探索の結果を踏まえ、次のいずれに該当するかを判断する。（a.表題部所有者として登記すべき者がある／b.表題部所有者として登記すべき者がいない／c.数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者がいない共有持分がある）
⇒b.cの事由：所有者等を特定することができなかった／法人でない社団等に属するとき又は属していたときに表題部所有者として登記すべき者を特定することができない
・登記官は、所有者等の特定をしたときは、職権で遅滞なく表題部所有者の登記を抹消し、表題部所有者不明土地法が定める事項を登記する。

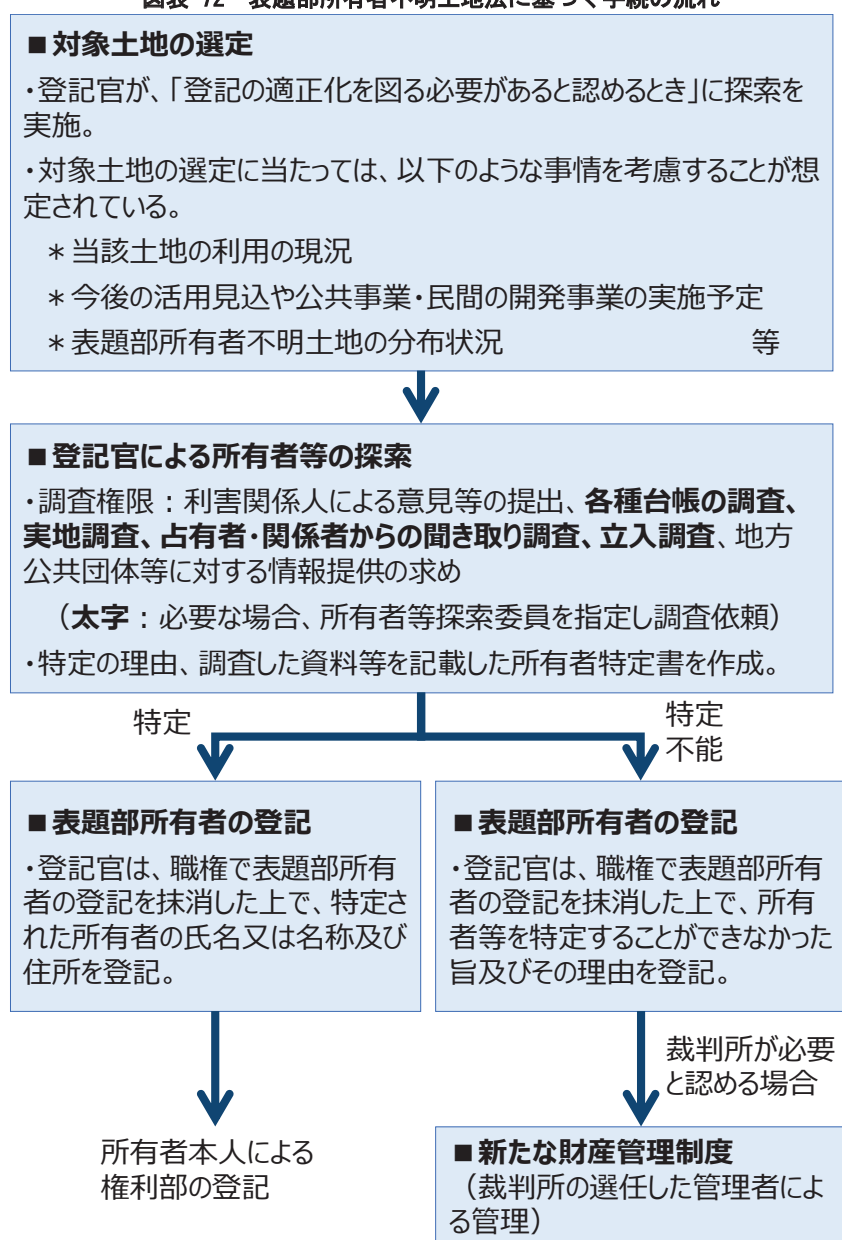
③所有者を特定することができなかった土地の適切な管理を可能とする制度（2020年11月施行予定）

a.新たな財産管理制度（裁判所の選任した管理者による管理）を創設

・登記官が探索を行ってもなお所有者を特定することができなかった土地（所有者等特定不能土地）について、裁判所が必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分ができる。（裁判所書記官は、職権で遅滞なくその旨の登記を属託）
・裁判所の許可を得ることで、保存・利用・改良の範囲を超える行為を行うこともできる。
⇒例えば、所有者等特定不明土地の売買により生じた売却代金は所有者のために供託。（供託金が時効消滅した後は、国庫に帰属）

資料) 法務省「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の概要」をもとに作成

図表 72 表題部所有者不明土地法に基づく手続の流れ



資料) 各種資料をもとに作成

(2) 沖縄県における所有者探索調査の実施

表題部所有者不明土地法の一部施行（令和元年 11 月）に伴い、那覇地方法務局により、以下のような対象地域の選定基準が示された。

対象地域の選定に当たっては、令和元年 7 月に沖縄所有者不明土地連携協議会にて、表題部所有者不明土地法の概要を説明し、各自治体に選定基準に照らして、所有者の探索を希望する土地の抽出を依頼し、10 月末に取りまとめ、対象地域を選定した。探索調査の第一弾と

なる対象地域は中城村の 163 筆が選定された。この中に、沖縄の所有者不明土地は含まれていない。

なお、法務省民事局通達では、所有者等の探索の対象となる地域の選定において、「諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする」とされており、沖縄の実情を踏まえた対象地域の選定を行うことも可能となっている。

図表 73 所有者等の探索を実施する地域の選定基準（那覇地方法務局）

<p>1 考慮すべき要素</p> <p>(1) 土地の利用の現況及び自然的社会的諸条件</p> <p>ア 地震等の自然災害等により大きな被害を受けたため、早急に復旧・復興作業等を行う必要がある地域であること。</p> <p>イ 今後、地震等の自然災害が発生した場合に大きな被害を受ける可能性が高く、早急に防災・減災対策等を講じる必要がある地域であること。</p> <p>ウ 地方公共団体においてまちづくりや森林の整備などの土地利用や土地の調査に関する計画を策定している地域であること。</p> <p>エ 地域コミュニティが衰退し、地域の実情を知る者が乏しくなるため、早期に所有者等の探索を行う必要がある地域であること。</p> <p>(2) 分布状況</p> <p>字単位当たりの表題部所有者不明土地が多い地域であること。</p> <p>2 優先度判定の基準</p> <p>1 (1)の要素については、アからエの順に優先度が高いものとして対象地域を選定するものとする。なお、1 (1)ウに該当する地域のうち、用途が指定されていない地域の優先度については、1 (1)ウと1 (1)エの間に位置するものとして取り扱うものとする。</p> <p>1 (1)の要素に基づいて判定した結果、優先度の高さが同じ地域が複数存在する場合には、(2)の要素に基づき表題部所有者不明土地の多い地域から順に選定するものとする。</p>
--

資料) 那覇地方法務局「表題部所有者不明土地の所有者等の探索について」をもとに作成

図表 74 所有者等の探索の対象地域の選定基準について

<p>第1 所有者等の探索の対象となる地域の選定</p> <p>各法務局又は地方法務局は、当分の間、地方公共団体等の要望を踏まえ、下記1の要素を考慮した上、下記の2の基準に従い、所有者等の探索の対象となる地域（略）を選定するものとする。</p> <p>なお、下記1の要素は、自然環境や我が国領域等の保全を図るなど諸般の実情に応じ、必要があるときは、各法務局又は地方法務局において、これを付加することを妨げないものとする。</p>

資料) 法務省民事局「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第3条第1項に基づく所有者等の探索の対象地域の選定基準について（通達）」（法務省民二第253号令和元年10月17日）をもとに作成

3-2. A 類型の解決手法の整理・検証

① 3つの解決手法の特徴の比較

従来、沖縄の所有者不明土地の管理解除に際しては、「所有権確認訴訟」と「事務手続による更正登記」の2つの解決手法が存在してきた。新たに、表題部所有者不明土地法の一部施行（令和元年11月）により、同法に基づく「登記官による所有者等の探索等」の手法が追加されることになった。

真の所有者として所有及び登記の意思を有する人からみた、解決手法別の特徴を整理したものが下表である。

図表 75 真の所有者として所有及び登記の意思を有する人からみた解決手法の特徴

	所有権確認訴訟	登記官による所有者等の探索等	事務手続による更正登記
根拠法	・民法、民事訴訟法	・表題部所有者不明土地法	・不動産登記法（及び依命通知*）
選択可否	・可	・否（登記官の職権）	・可
対象となる土地	・全ての土地	・選定基準に基づき選定された地域における所有者等の探索を実施する必要がある土地 ・登記官が探索を行おうとするときは、あらかじめ公告	・現状では市町村管理の土地（那覇市のみ別途要領策定） ・実際の適用は争いが無い墓地等に限定
関係機関	・簡裁、地裁	・法務局	・市町村（管理解除承諾書の発行）
支援主体	・弁護士、司法書士	・所有者等探索委員	・市町村 ・土地家屋調査士等
物証の確保等	・主張内容に応じた物証の収集	・主張内容に応じた物証の収集（登記官に対し、意見・資料を提出） ・登記官による立入調査を含む必要な調査	・要領等に定める物証の収集
費用の負担	・訴訟費用 ・弁護士・司法書士費用	・なし	・なし ・土地家屋調査士等費用
登記（申請）までの期間	（提訴から判決まで） 簡裁：1～4月程度 地裁：半年程度	・現時点では不明	（概ねの物証提出から承認書発行まで） ・半年～1年（長い場合は2年程度）
登記の申請	・本人（含代理人）申請 ・必要書類：確定判決 ・費用：なし	・不要	・本人（含代理人）申請 ・必要書類：管理解除承諾書 ・費用：なし
登記	登記官（保存登記）	登記官（職権登記）	登記官（更正登記）

備考*）「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和47年5月15日法務省民事局第三課長依命通知）

資料）各種資料をもとに作成

② 3つの解決手法の関係性の検証

このように、解決手法が追加された状況を踏まえて、本項では、改めて3つの解決手法の関係性について整理を行う。

1) 所有権確認訴訟

真の所有者とみられる者が管理者を相手に所有権確認訴訟を提訴し、確定判決をもって保存登記を行う方法である。本手法は、実体的な権利（所有権）を裁判上で判断（取得時効を含む。）するものであり、法的に最も安定する手法といえる。

このため、A 類型の問題解決に向けては、原則として、訴訟による所有権確認が望ましい。本手法による管理解除件数を増やしていくための方策を検討していくことが必要である。

2) 表題部所有者不明土地に基づく登記官による所有者等の探索等

登記官が選定基準に基づき地域を選定し、その地域内にある表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行った結果、表題部所有者の登記を改める方法である。

本手法は、沖縄の所有者不明土地の解決を図るための法制度として、A 類型の問題解決に向けて効果的な手法として期待される場所である。

本手法による管理解除が行うことができるように、登記官による所有者等の探索等が効果的に行われるよう、関係自治体と法務局（登記官）との協力体制等を整備していくことが必要である。

3) 事務手続による更正登記

ア) 事務手続による更正登記の法的位置付けについて

全国の表題部所有者不明土地では、表題部所有者欄が空欄となっている場合には、不動産登記法第 18 条及び第 27 条第 3 号に基づき、表題部所有者の登記の申請を行うことができると解されている。一方、表題部所有者の氏名又は住所等の一部が記載されている場合には、不動産登記法第 33 条第 1 項の規定に基づき、不動産の所有者が申請人となって表題部所有者についての更正の登記を申請することができ、同条第 2 項の規定に基づき、当該表題部所有者の承諾を得なければならないこととされている。

この点、沖縄の所有者不明土地については、表題部所有者欄に所有者の記載がされていないが、沖縄復帰特措法に基づき管理者が設置され、その管理者が表題部所有者欄に記載されており、この点を考慮する必要があると考えられる。すなわち、不動産登記法第 33 条第 2 項において表題部所有者の承諾を求めるとした趣旨は、表題部所有者欄の記載を変更する以上は当該表題部所有者欄に記載された登記上の利害関係人の承諾を求めるとしたものと解されるところ、当該趣旨に照らせば、沖縄の所有者不明土地については、登記上の利害関係人に当たる管理者の承諾を求めることが必要になるものと考えられる。この点を明確にするため、「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和 47 年 5 月 15 日法務

省民事局第三課長依命通知) では、A 類型のように真の所有者として認めるに足る情報が得られるケースを想定して、「管理者の承諾書を添付して、所有者の更正の登記申請があつた場合には、これを受理してさしつかえない。」とされたものと解される。これにより、真の所有者は、登記上の利害関係人である管理者の承諾書を添付することで表題部所有者についての更正の登記に準じた申請が可能となり、また、登記官は、当該申請の内容を審査し、その登記の可否を判断しているものと考えられる。

なお、表題部所有者欄に所有者が記載されていないため、沖縄の所有者不明土地について表題部所有者の更正の登記をする場合には、不動産登記法上は、かつての所有者ではなく、現在の所有者を登記することができるものと解される。

イ)「表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索等」と「事務手続による更正登記」の関係性

事務手続による更正登記は、「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」(昭和47年5月15日法務省民事局第三課長依命通知)に基づき、争いのない案件の問題解決に向けて、従前から行われてきた手法である。

また、沖縄復帰特措法は、県又は関係する市町村が管理を行うことを定めているところ、具体的な管理の在り方については従前の例に準ずることとされる。管理行為については、「土地所有権」(1952年4月7日民政府布告第16号)において「その地主の管財人としてこれを管理し、地主の身元が判明したときは、これを開放して当該地主に引渡さなければならない」とされており、管理行為の中に、管理解除は含まれるものと解される。そのため、事務手続による更正登記のための承諾書の発行は、管理行為の一環として管理者の判断により実施されてきている。

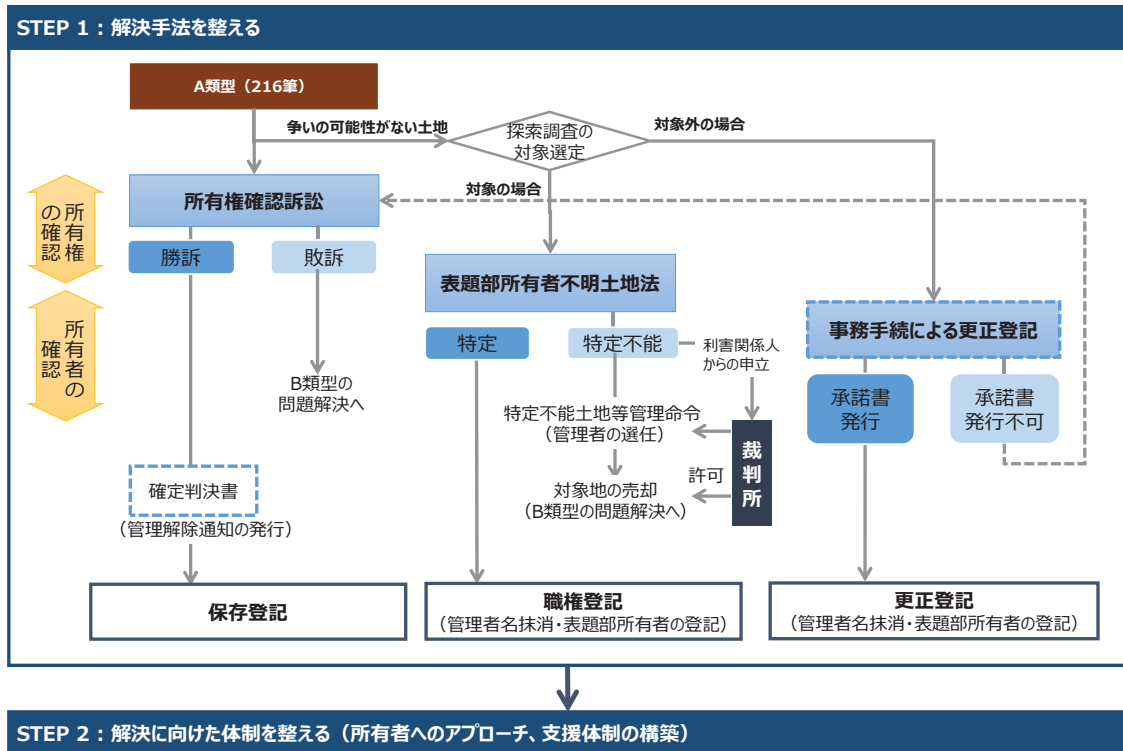
新たに表題部所有者不明土地法が施行されたことにより、「表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者等の探索等」と「事務手続による更正登記」という実体的な権利を変動させるものではなく、真の所有者を特定した場合に表題部所有者の登記を改めることを目的として2つの手続が存在することとなった。

表題部所有者不明土地法が施行された後であっても、不動産登記法に基づく表題部所有者についての更正の登記の申請は認められており、事務手続による更正登記は、表題部所有者についての更正の登記に準ずるものであると位置付けられる以上、その更正登記を実施することは、引き続き可能であると解される。

図表 76 表題部所有者不明土地法及び事務手続による更正登記に関する比較

	表題部所有者不明土地法	事務手続による更正登記
証拠収集	・登記官が収集	・申請者本人が収集
管理者の関わり	・探索調査の過程において、関係者として意見を聴取	・申請をもとに、所有者の確認を行い、管理解除の承諾書を発行
登記の申請	・不要	・申請者(管理者の承諾書を持参)
登記の判断	・登記官	・登記官

図表 77 A類型の問題解決に向けた3つの手法の関係性とフロー



(参考)

●不動産登記法（平成 16 法律 123）
 （表題部所有者の更正の登記等）
 第三十三条 不動産の所有者と当該不動産の表題部所有者とが異なる場合においてする当該表題部所有者についての更正の登記は、当該不動産の所有者以外の者は、申請することができない。
 2 前項の場合において、当該不動産の所有者は、当該表題部所有者の承諾があるときでなければ、申請することができない。
 3・4 略
 （申請の方法）
 第十八条 登記の申請は、次に掲げる方法のいずれかにより、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として政令で定める情報（以下「申請情報」という。）を登記所に提供してしなければならない。
 一・二 略
 （職権による表示に関する登記）
 第二十八条 表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる。
 （登記官による調査）
 第二十九条 登記官は、表示に関する登記について第十八条の規定により申請があった場合及び前条の規定により職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。
 2 略

●「復帰後における不動産登記事務の取扱いについて」（昭和 47 年 5 月 15 日法務省民事局第三課長依命通知）（抄）
 5 従前の所有者不明土地について設けられている登記用紙の表題部の所有者欄に記載されている管理者の承諾書を添付して、所有者の更正の登記申請があった場合には、これを受理してさしつかえない。