

4 A類型の問題解決に向けた課題と対応例

4-1. 解決手法を整える

(1) 所有権確認訴訟による管理解除の促進

所有権確認訴訟による管理解除の事例は、近年は年間に数件程度である。真の所有者として所有の意思を有する人にとって、訴訟は、訴訟準備に要する実務負担や、管理者である自治体を相手に提訴すること等への心理的な負担が課題と指摘されている。

これらの課題を解決していくためには、まず、訴訟によって所有権確認がなされ管理解除に至る事例が存在すること、勝訴に至る要件（現況や証拠等）の傾向等の情報を提供し、訴訟によって返還に至る見通しを持てるようにすることが有効と考えられる。

また、沖縄の所有者不明土地に関する所有権確認訴訟件数は少なく、弁護士や司法書士等の専門家の中においても、沖縄の所有者不明土地に関する情報が不足している。そのため、問題の所在や、これまでの管理解除に至る事例の傾向等を紹介し、相談できる最寄りの専門家を増やしていくことも重要と考えられる。

【対応策の例】

- ・過去の所有権確認訴訟に関する事例紹介（現況や証拠、判決内容、裁判費用等に関する情報提供）
- ・訴訟関係者が活用可能な媒体の作成（沖縄の所有者不明土地に起因する問題や解決に向けた参考情報等の概説）

等

(2) 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

表題部所有者不明土地法に基づく登記官による所有者の探索等は、登記官の職権により実施される。

対象地域の選定に当たっては、那覇地方法務局（登記官）によって、関係自治体に対して、選定基準に定める土地現況等に関する情報の収集が行われ、この情報をもとに検討される。その際、関係自治体においては、全国の所有者不明土地の所管部局と沖縄の所有者不明土地の所管部局とが異なる可能性があることから、まずは、事前にしっかり情報を共有し、那覇地方法務局からの照会のタイミングを逃さずに管理地に関する情報を提供し、対象地域の選定につながるよう働きかけていくことが求められる。

また、那覇地方法務局の定める選定基準においては、復旧・復興作業を行う必要がある地域などが優先して選定されるが、A類型の沖縄の所有者不明土地の選定にもつながるような検討を進めることが求められる。

そして、登記官による所有者等の探索等が行われる際には、これまでの実態調査やフォロー

ーアップ調査結果等を提供し、所有者の特定につながるよう連携していくことが望ましいと考えられる。

【対応策の例】

- ・対象地域等に関する情報収集（管理者から法務局に対する働きかけ）
- ・役場内における沖縄の所有者不明土地問題に関する情報共有

等

（3）事務手続による更正登記

IV. 3-2. ②において検証したとおり、事務手続による更正登記は A 類型の問題解決の手法として、実施可能である。

他方、事務手続による更正登記の申請に際しては、管理者による承諾書の添付が必要となるものの、多くの管理者では承諾書の発行に関する対応方針や基準が不明瞭であるほか、管理者や地目などによって対応にばらつきがある点が課題として指摘されている。また、表題部所有者不明土地法の施行に伴い、申請に基づいてされた事務手続による更正登記によって、土地の返還を受けることができた者と、その後、同土地と類似する条件の土地について、職権によって表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索がされた結果、所有者を特定することができなかつたとされた者があらわれたときに、不公平が生じるおそれがないかとの指摘もある。

いずれの手続であったとしても、最終的には登記官が判断する点で共通しているものの、上述のような指摘も踏まえ、管理者においては、公平性、公正性等に十分配慮して、承諾書を発行するか否かの判断をすることが望まれる。

ただし、個別の土地の状況（経緯・地目等に応じた物証・人証の有無等）によって、管理者が確認すべき事項等は異なり得るため、県内全域で画一的な基準を設定・適用することは困難である。

このため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の実施状況を踏まえつつ、改めて各管理者において、本手続の実施状況（申請の対応状況や承諾書の発行実績等）や手続上の課題（基本的な確認事項の管理者間の整合性等）について検証することが望まれる。

【対応策の例】

- ・事務手続による更正登記に関する事例の収集
- ・管理解除の承諾書発行に向けた基本的な確認事項等の管理者間の整合性の検証
- ・墓地・拝所など代表的な地目における基本的な確認事項の明確化・共有 等

4-2. 解決に向けた体制を整える

(1) 所有及び登記の意思を有する人へのアプローチ

解決手法が整えられた際には、管理者においては、対応方針を定めた上で、何らかの手がかりがある真の所有者とみられる人を特定し、まずは、所有及び登記の意思を確認することが必要である。

また、その際には、現況や物証、求める返還時期等を考慮して取りうる解決手法が異なる点を提示し、返還に向けた手続を取るよう促していくことが必要と考えられる。

【対応策の例】

- ・ 真の所有者に関する手がかりをもとにしたフォローアップ調査の拡充：
 - * 真の所有者とみられる人への所有および登記の意思の確認
 - * 現況や物証等の状況に応じた取りうる解決手法に関する情報提供
- ・ 管理者による定期的な看板設置状況の確認

等

(2) 専門家等と連携した相談体制の確立

沖縄の所有者不明土地については、管理者である県及び市町村担当者が窓口となることが多いが、所有権の確認に関する相談等は専門的な知識が求められる。そこで、司法書士、土地家屋調査士や弁護士等の専門家と連携して、解決に向けた支援を行っていくことが望ましいと考えられる。

【対応策の例】

- ・ 専門家と連携した相談窓口の設置