

### III. 管理者の管理権限の範囲の検証

#### 1 管理者の「管理権限の範囲」検証の概要

##### (1) 検証の背景と目的

昭和 47 年の本土復帰後の沖縄の所有者不明土地は、昭和 46 年に公布された沖縄復帰特措法に基づき、「当分の間」、「従前の例に準じ」、沖縄県又は市町村が管理することと定められているものの、具体的な管理権限の範囲は定義されていない。

図表 29 沖縄復帰特措法における管理権限に関する条文

(趣旨)
第 1 条 この法律は、沖縄の復帰に伴い、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な特別措置を定めるものとする。
(所有者不明土地の管理)
第 62 条 沖縄法令の規定による所有者不明土地で、この法律の施行の際、琉球政府または沖縄の市町村が管理しているものは、当分の間、従前の例に準じ、沖縄県又は当該所有者不明土地の所在する市町村が管理するものとする。

資料) 「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律」(昭和 46 年法律第 129 号)

一般的に、沖縄復帰特措法に基づく管理者の権限は、民法上の財産管理の考え方に基づき、民法第 103 条の権限の定めのない代理人の権限と同様であると解釈されている<sup>12</sup>。

しかしながら、令和元年度調査において報告された B 類型の管理の実態においては、図表 30 に示したように、権限の定めのない代理人の権限の範囲を超えていると考えられる行為も確認されたところである。

図表 30 権限の定めのない代理人の権限の範囲を超えていると考えられる行為の例

* 本土復帰前から道路・河川の整備など土地の性質を変える利用をしている。
* 本土復帰前に、琉球政府が管理者となる前から建物が建設されていた土地について、今日まで短期賃貸借契約を更新している。
* 本土復帰後も、ホテルの建設など、建物所有の目的と考えられる賃貸借契約を締結している。
* 本土復帰後に、5 年を超える長期の賃貸借契約を締結している。

令和元年度調査の検討会においては、沖縄復帰特措法に基づく管理権について、米国統治下時代の管理権は、売却等により真の所有者以外の者に所有権を帰属させること以外の全ての権限を含むもの(管理行為を超える法律行為も有効になし得る)と考えることも

<sup>12</sup> 沖縄県所有者不明土地検討委員会「「所有者不明土地問題」に関する意見報告書」(平成 23 年 3 月)

きるのではないかと指摘された。

以上の指摘を踏まえ、沖縄の所有者不明土地に起因する問題（特に B 類型の問題）を整理・特定するためには、所有者不明土地や管理の実態を踏まえた「管理権限の範囲」の特定が必要であることから、その検証を実施する。

## (2) 検証の視点

管理者の「管理権限の範囲」の検証に当たっては、所有者不明土地とその管理の実態を踏まえつつ、歴史的・学術的な見地から行うため、図表 31 に示した 3 点を考慮して実施する。

図表 31 「管理権限の範囲」の検証の視点

- ・「従前の例」となる本土復帰前の規定、経緯及び立案担当者の意図並びに管理の実態を踏まえる。
- ・本土復帰時の復帰特措法の規定、経緯及び立案担当者の意図並びにその後の管理の実態を踏まえる。
- ・全国と比較した際に、沖縄の所有者不明土地でのみ「真の所有者」が不合理を被ることがないように留意する。