

2 適正管理に向けた対応

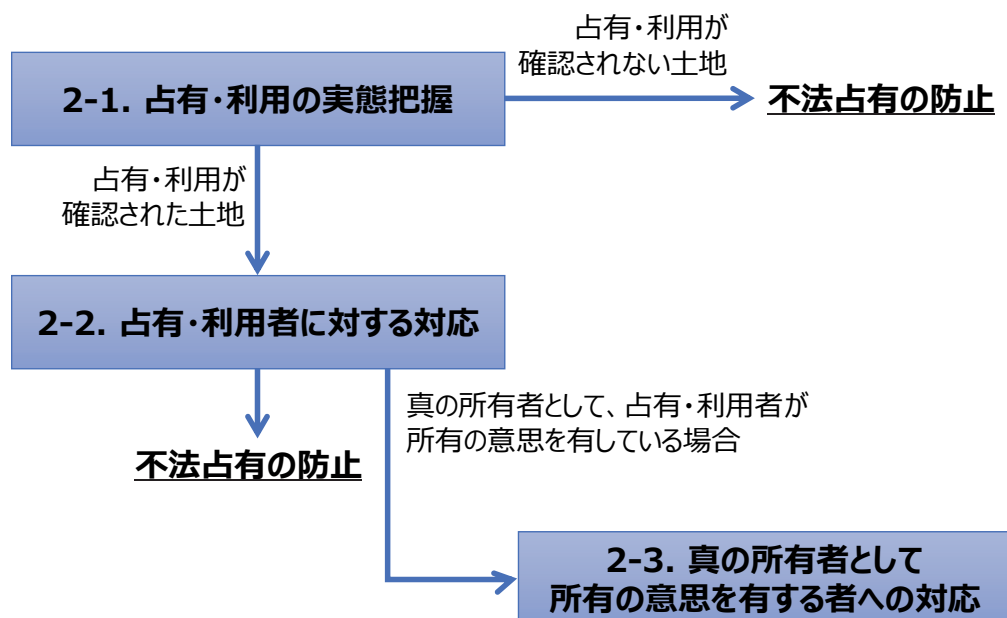
沖縄の所有者不明土地の適正管理に向けて、管理者は不法占有の防止に努めることが求められる。

管理地において、正当な権原なく占有が行われている場合は取得時効が成立してしまい、真の所有者が現れた際に返還できなくなるおそれが生ずる²¹。このため、管理者は土地の利用実態を把握し、不法占有が行われていないことを確認することが求められる。

また、真の所有者として確認されない者が無断で占有・利用を継続している場合は、真の所有者の権利を保護するため、返還請求などの対策を講ずることが求められる。対策を講ずる際には、占有・利用の状況に応じて、慎重に対応していくことが求められる。

そこで、以下のような流れで適正管理に向けた対応をしていくことが有効と考えられる。

図表 59 適正管理に向けた対応の流れの例



2-1. 占有・利用の実態把握

平成24年度から30年度まで行われた実態調査およびその後のフォローアップ調査にて、占有・利用者がいるとみられる筆が1,502筆あり、このうち、占有・利用者と賃貸借契約を締結されていない筆が813筆（県管理地で307筆、市町村管理地506筆）となっている。

²¹ 取得時効とは、民法162条（所有権の取得時効）に基づき、20年間（占有を開始した時に善意で過失のない場合10年）、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得し得ると定められている制度である。管理地において、上記の要件を満たした場合、取得時効が完成し、占有者に所有権が認められ得る。

これらの筆は契約なく占有・利用が行われている不法占有のおそれがある筆であり、占有者に時効取得されるおそれもある。

管理者は管理地が占有者によって時効取得されないことがないよう、管理地の占有・利用の実態を把握しておくことが求められる。

図表 60 不法占有のおそれがある管理地

沖縄県管理地				市町村管理地			
1,505 筆				1,199 筆			
占有・利用				占有・利用			
なし		あり*		なし		あり*	
636 筆	869 筆			566 筆	633 筆		
	賃貸借契約				賃貸借契約		
	なし		あり		なし		あり
	307 筆				506 筆		
	所有者の手がかり				所有者の手がかり		
	なし		あり**		なし		あり**
	271 筆	36 筆	562 筆		374 筆	132 筆	127 筆

資料) 実態調査結果及びフォローアップ調査結果をもとに作成 (令和元年時点)

備考*) 実態調査で占有あり若しくは墓石の使用がみられる筆又はフォローアップ調査で
使用証言がある筆を計上

備考**) 契約なく占有・利用がみられる筆のうち、実態調査で土地利用者からの聞き取りで有力情報がある筆、フォローアップ調査で情報が得られている筆を計上

実態を把握した結果、占有・利用が確認されない土地については、引き続き不法占有の防止に努めることが求められる。また、墓石が倒壊や草木の繁茂等により隣地に影響を与えることを防止する等、適正管理を行うことが求められる。

2-2. 占有・利用者に対する対応

無断で占有・利用が確認された土地については、占有・利用者に対して、原則として返還を請求することが望ましい。占有・利用者が継続を求める場合には、賃貸借契約を締結して賃料を請求し、真の所有者のために確保するなどの対策を講ずることが求められる。占有・利用者と賃貸借契約の締結が困難な場合には、返還請求訴訟の提起など、取得時効を予防する措置を講ずることが望ましい。なお、対策を講ずる際には、占有・利用の状況に応じて専門家等と相談の上、慎重に対応していくことが望ましい。

占有・利用を継続する場合の管理において、求められる適切な状態として主に次の項目があげられる。これらの状態が維持・確保されていない土地の管理者は、適正管理の状態に向けた対応が求められる。

図表 61 管理地に求められる適正管理の状態と問題例

適正管理	適正管理でない場合の問題	法令根拠等
【占有・利用状況の把握】 不法占有されていない	土地所有権の取得時効が成立する可能性があり、真の所有者へ返還すべき土地を失うおそれがある	【民法第 162 条 関係】 20 年間（占有を開始した時に善意で過失のない場合 10 年）、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得し得る
【土地の状態の維持】 保存行為、土地の性質を変えない範囲の利用行為・改良行為の範囲での土地が維持・管理されている	土地の形状など性質の変更は、真の所有者への土地の返還の際に支障が生ずるおそれがある	【民法第 103 条 関係】 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為のみをする権限を有する
【賃貸借契約の締結】 適切な賃貸借契約が締結されている	土地の利用により便益を得ているにもかかわらず、真の所有者の利益が確保されていないことは、返還の際に適切な利益を還元できないということから支障が生ずるおそれがある。 なお、管理者と占有者が同一の場合には、無権代理となる	真の所有者の財産を管理する観点から、その土地の利用において収益が得られる場合は、適切な収益を徴収し、管理経費を差し引いた分を確保することが求められる。 【民法第 108 条第 1 項 関係】 同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。
【賃貸借契約の内容】 権限の範囲内で契約が締結されている	建物所有目的の土地の賃貸借契約など、5 年を超える賃貸借契約が締結されていると、真の所有者への返還の際に支障が生ずるおそれがある	【民法第 602 条第 2 項 関係】 処分の権限を有しない者が賃貸借をする場合には、樹木の栽植又は伐採を目的とする山林の賃貸借以外の土地の賃貸借は 5 年を超えることができない

2-3. 真の所有者として所有の意思を有する者への対応

(1) 対象となる筆

これまでの実態調査及びフォローアップ調査等で把握された、契約なく占有・利用が行われている 813 筆のうち、真の所有者に関する手がかりが得られている筆（A 類型）が、令和 2 年現在、168 筆（県管理地 36 筆、市町村管理地 132 筆）存在する²²。

市町村管理地について、市町村別に現況の内訳を整理したものが下表である。墓地が 125 筆、拝所が 5 筆、その他が 2 筆となっており、13 市町村にまたがっている。

なお、92 筆が 1 筆 1 基の個人墓だが、1 筆内に複数基あるいは門中墓や拝所等もみられ、占有・利用者が複数存在する（また、墓石の利用者と土地の所有者が必ずしも一致しない可能性のある）筆も 40 筆となっている。

図表 62 市町村別にみた、契約なく占有・利用があり真の所有者に関する手がかりがある市町村管理地筆数

管理者	重点的に 対応が必要 な筆数					
		個人墓 1 基	個人墓 複数基	門中墓	拝所	その他
那覇市	42	31	4	4	1	2
名護市	5	3	1	1	0	0
糸満市	1	1	0	0	0	0
沖縄市	2	2	0	0	0	0
うるま市	3	2	1	0	0	0
本部町	9	4	5	0	0	0
読谷村	2	2	0	0	0	0
北中城村	3	3	0	0	0	0
中城村	30	29	0	1	0	0
西原町	10	6	3	0	1	0
与那原町	7	6	1	0	0	0
粟国村	15	3	0	12	0	0
八重瀬町	3	0	0	0	3	0
合計	132	92	15	18	5	2



(2) 真の所有者として所有の意思を有する者への対応

墓地の場合は、上物（墓石）があり、他用途への転用が少なく売買の機会が少ないこと、固定資産税等が非課税のケースが多いこと等から、土地の権利（登記簿）を確認する機会

²² なお、所有者に関する手がかりが得られている筆（A 類型）は全体で 216 筆であり、残りの 48 筆は利用・占有はないが所有者に関する手がかりが得られている筆が多数を占めるとみられる。

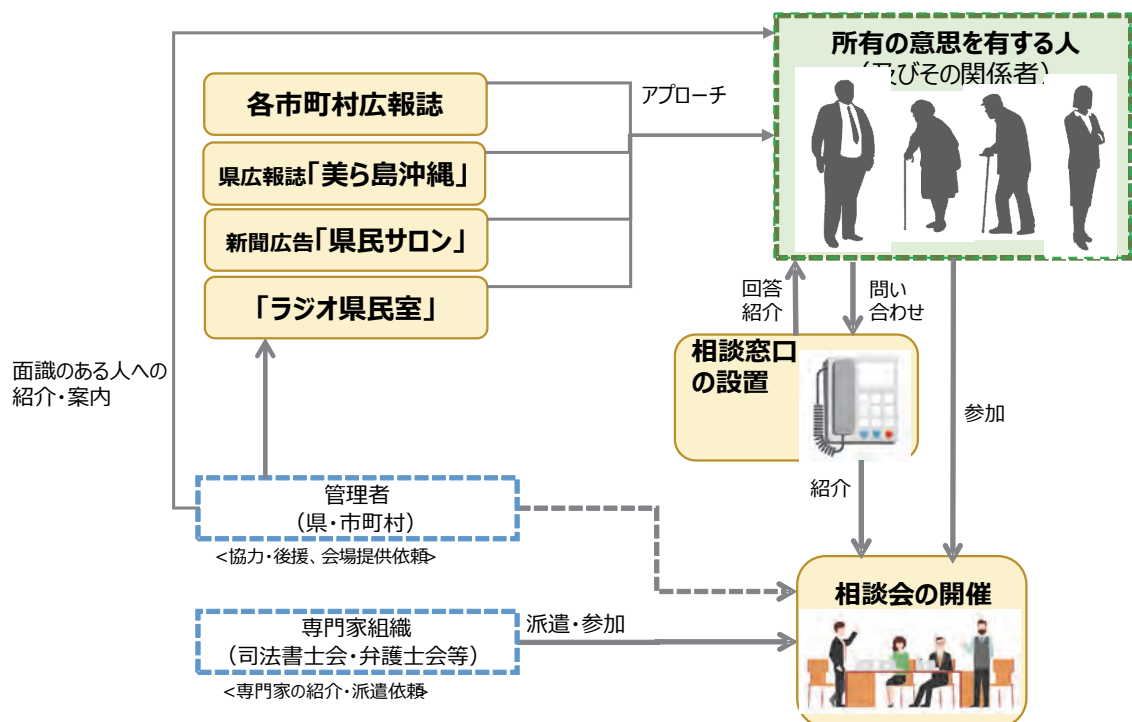
や必要性が少ないため、真の所有者として所有及び登記の意思があるにもかかわらず、そもそも当該地が所有者不明土地となっていること自体を墓地の利用者等が認識せずに、占有・利用を継続している可能性も多いと考えられる。

このような占有・利用者に対して、これまでの経緯を考慮すると直ちに返還を求めることは難しいと考えられる。占有・利用者が利用の継続を求めるのであれば、真の所有者と確認される必要がある旨を伝え、適切な対応を促していくことが求められる。

管理者として管理解除に向けた対応の手順や役割は次章に整理している。ただし、権利の確認に際しては、管理者の立場として真の所有者と確認できない段階においては慎重な対応が求められること、また、専門的な知識も必要となること等を考慮し、弁護士や司法書士などの専門家への相談を促すことが望ましい。

例えば、令和元年度から沖縄の所有者不明土地を対象として実施している専門家との相談会や、専門家等が実施している様々な法務無料相談等の機会を捉え、管理者側から手があるのある所有の意思を有する者に相談会への参加を促すことが想定される。次章に整理しているように、原則として所有権確認訴訟による解決が望ましいことから、相談会等では、特に所有権確認訴訟等に係る手続や費用等の具体的な情報が専門家より提供されることで、円滑に手続が行われていくことが望ましい。また、事前に専門家と管理者間で情報を共有し、相談者への対応について慎重かつ丁寧に対応していく連携体制を構築しておくことが望ましい。

図表 63 所有の意思を有する者に向けた相談会の実施イメージ



図表 64 令和2年度所有者不明土地相談会チラシ

あなたの墓地は、あなたの名義ですか？ 市町村の管理になっていませんか？

所有者不明土地とは

沖縄では先の大戦により、土地の所有者を証する書類である公図・公簿、土地台帳なども消失してしまいました。終戦後、土地所有認定作業が行われましたが、何らかの事情により所有者不明となっている土地として県・市町村が管理しているものが現在2,705筆(982,797㎡)あります。

こうした所有者不明土地については土地の地目が「墓地、社寺用敷地、霊地、聖地」の場合は当該土地の所在する市町村が管理を行い、それ以外の地目は沖縄県が管理を行っています。

所有者不明土地は、真の所有者へ返還すべき大切な財産です。

所有者不明土地 無料相談会 開催！

相談会ではなにが相談できるの？

- 1 墓地の登記簿に、あなたか、あなたのご先祖様の名前が所有者として記載されていますか？もしかして、管理者として市町村名が記載されていませんか？
- 2 墓地の登記簿に、管理者として市町村名が記載されていれば、それは、「この墓地の所有者は誰なのか分かりません。」ということを意味します。いわゆる「所有者不明土地」です。
- 3 「所有者不明土地」のまま放っておくと、たくさん困ったことが起きます。例えば、あなたがお墓を立て替えたいとき、あなたがその墓地の所有者であることを証明できませんから、お墓を立て替える許可が下りません。その墓地を売却したいときも同様に売ることができません。
- 4 あなたの墓地が「所有者不明土地」になっている場合、本来の所有者としてのあなたの名前を登記簿に記載してもらう必要があります。そのためにどうすればよいのか、本相談会で司法書士が相談にのります。

2月相談会実施日

平日 2/18(木) 2/25(木)
土日祝 2/11(祝)(木) 2/13(土) 2/21(日)

※開催時間：朝10時～午後4時の間、1時間単位で実施予定

3月相談会実施日

平日 3/11(木) **最終日！**
土日祝 3/6(土) 3/14(日) 3/21(日)

※開催時間：朝10時～午後4時の間、1時間単位で実施予定

お問い合わせ・ご予約

事務局 0570-066-667

※開催日時、相談場所に関しては複数候補があるため、事務局にお問合せください。

※事務局の対応日時は毎週水・木曜日及び相談会実施日の朝10時～午後5時までが開局時間となります。

※相談会は3/21(日)実施分が最終となります。

※一日あたりの相談件数に限りがあるためご了承ください。



内閣府
Cabinet Office

資料) 内閣府資料