

3 管理解除に向けた手順と管理者の役割

真の所有者として所有・登記の意思を有する者が所有者不明土地の返還を求めてきた場合には、管理者は管理解除に向けた手法に則り、適切に対応していくことが求められる。

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つの解決手法がとられてきた。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、現在は3つの手法が存在する。

所有権確認訴訟は、実体的な権利（所有権）を裁判で確定するものであり、法的に最も安定する手法といえることから、原則として所有権確認訴訟による解決が望ましい。

これに対して、実体的な権利を変動させるものではないものの、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、表題部所有者不明土地法に基づく探索、事務手続による更正登記の2つの手続が存在する。

図表 65 管理解除に向けた解決手法の概要

	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*）
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	・全ての土地（実態は市町村管理の墓地等）
手法の選択	・所有の意思を有する者が提訴	・登記官が選定基準に基づき選定	・所有の意思を有する者が申立（前提として同手法の受入可否を管理者が提示）
関係機関	・簡裁、地裁	・法務局	—（県・市町村）
証拠の確保等	・主張内容に応じた証拠の収集 ・証言	・主張内容に応じた証拠の収集（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	・要領等に定める証拠の収集
登記（申請）までの期間	（提訴から判決まで） 簡裁：3～4ヶ月程度 地裁：半年～数年程度 ²³	・現時点では不明	（概ねの証拠提出から承諾書発行まで） ・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）
管理者の立場	・被告	・登記上の利害関係人	・管理解除承諾書の発行者

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）各種資料およびヒアリング結果をもとに作成

²³ 県管理地では控訴、上告になるケースもあり、数年を要している事例もみられる。

図表 66 これまでの市町村管理地の管理解除実績

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
那覇市	283	10	46	227
宜野湾市	2	1	1	0
浦添市	30	5	13	12
名護市	12	0	0	12
糸満市	3	0	0	3
沖縄市	14	0	1	13
うるま市	1	0	1	0
南城市	2	0	2	0
大宜味村	0	0	0	0

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
今帰仁村	0	0	0	0
本部町	3	3	0	0
恩納村	0	0	0	0
伊江村	0	0	0	0
読谷村	8	8	0	0
嘉手納町	2	0	0	2
北中城村	12	1	0	11
中城村	6	3	3	0
西原町	11	0	0	11

	管理解除総数	事務手続	訴訟	その他・不明
与那原町	9	0	1	8
南風原町	3	2	0	1
粟国村	2	2	0	0
渡名喜村	0	0	0	0
久米島町	0	0	0	0
八重瀬町	0	0	0	0

資料) 管理者ヒアリング結果をもとに作成

注釈) 「その他・不明」の内訳は、管理解除時期が古く記録がないため管理解除の手法が特定できない筆が大多数であり、一部で、台帳間照合による齟齬の補正による管理解除や、県事業による土地収用で管理解除されたものが含まれる。

備考) 令和2年12月現在、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等の対象地域に沖縄の所有者不明土地が存在するものの、探索は実施されていない。

以下に、各解決手法の概要、手続の流れと管理者の役割、各手法運用時の対応のポイントを整理する。

所有権確認訴訟や事務手続による更正登記の手法では、管理解除に至った事例・実績が長年にわたり蓄積されていることから、これまでの事例・実績を参照することが有効である。

各管理者においては、これまでの事例・実績を参考にしながら、所有の意思を有する者が現れた際に、管理者として具体的にどのような取組み、判断をするべきか、あらかじめ検討しておくことが求められる。なお、前述のとおり、3つの解決手法を整理しているが、法的に最も安定する手法であることから、原則として所有権確認訴訟による解決が望ましい。

また、管理者に問合せを行ってきた所有の意思を有する者が真の所有者であるとは限らない。管理者の立場としては、所有の意思を有する者の立場に立って安易に所有権確認を進められるように支援するのではなく、飽くまでも真の所有者の権利の保護を念頭に置いた適切な対応が求められる。

3-1. 所有権確認訴訟

(1) 概要

真の所有者とみられる者が管理者を被告として裁判所に所有権確認の訴えを提起し、確定判決（原告の勝訴）をもって保存登記を行う方法である。これによって、管理者は管理解除を行う。実体的な権利（所有権）を裁判で確定するものであり、法的に最も安定する手法といえる。このため、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。

(2) 対応の流れと管理者の役割

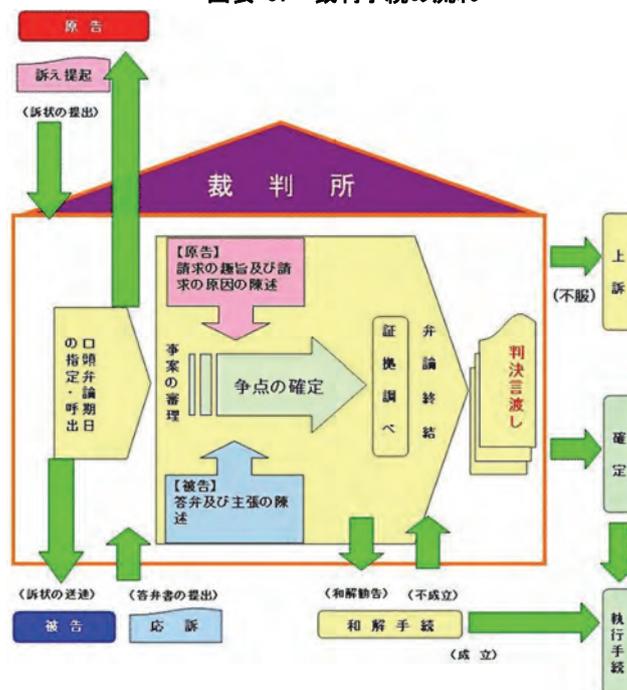
【管理者の役割】 被告として対応

【対応の流れ】 原告が裁判所に訴状を提出すると、裁判所から被告（管理者）宛てに訴状が送達される。管理者は顧問弁護士等と相談の上、訴状に記載された事実関係の認否や、事実等に関する主張を述べた答弁書を作成し、裁判所に提出する。証拠がある場合は、証拠を提示して主張の陳述を行う。裁判所は双方の言い分を確認し、原告の請求の当否を明らかにする判決を言い渡すことになる。

【所要期間】 提訴から判決確定まで、簡易裁判所で3～4か月程度、地方裁判所で半年から数年程度とみられる。

【登記】 所有者が申請し、確定判決をもって保存登記される。

図表 67 裁判手続の流れ



備考) 上図は一般的な裁判手続の流れを示している。沖縄の所有者不明土地に関する所有権確認訴訟において、和解手続は想定されない。

資料) 法務省ホームページ

(3) 運用時の対応のポイント

① 対応時の留意点

管理解除に向けて法的に最も安定する手法が所有権確認訴訟である。しかし、所有の意思を有する者の多くが、訴訟に対する知識の少なさや、訴訟費用・手続の負担、管理者を被告にして裁判を提起する心的な負担などを理由に、訴訟提起をしない場合が多くみられる。また、管理者としても訴訟に精通していないために、手続の実態を伝えられず、訴訟の提起に至らないこともあると想定される。

② 事例にみる対応のポイント

これまでに、所有権確認訴訟によって所有権が確認され、管理解除に至った事例が存在することから、まずは、これらの事例をもとに訴訟の実態を把握し、所有の意思を有する者に対して適切に対応することが求められる。

所有権確認訴訟においては、必ずしも客観的な証拠が十分でなくても、状況や証言等から所有権確認が行われる事例も存在するため、客観的な証拠はないが証言可能な関係者がいるという場合にも採り得る手段と認識しておくべきである。また、所有の意思を有する者には、司法書士や弁護士等に証言の整理方法や所有権の主張の構成等を相談することが有効であることも伝えることが求められる。

特に、周辺環境や地積等によってはちょう用印紙額が1,000円程度で済む事例や、代理人を立てない訴訟提起の事例があること、墓地では判決に係る期間も比較的短期間で終わる事例も存在すること等を伝えることで訴訟にかかる心理的負担を軽減することも可能である。

一方で、判決が確定するまでは原告が所有者であるかどうかは定かではない。県管理地の訴訟においては、被告（管理者）側の反論や反証のための証拠の提出等によって所有権の確認に至らなかった事例も見られる。

上記のように管理者である被告の立場としては、提出できる証拠等がある場合には適切に提示し、原告の主張の当否を判断する情報がない場合には不知であるとの認否をすることが求められる。

(4) 過去の事例

ここでは、過去、所有権確認訴訟によって所有権が確認され、管理解除に至った事例11件から、訴訟費用、判決に要した期間、原告の提出資料、裁判所の判断等を整理する。

【訴訟費用】訴訟に要する費用としては、ちょう用印紙があり、訴訟物価格に合わせて、民事訴訟の手数料の算出方法が適用される。所有権確認における訴訟物価額は、不動産の場合は固定資産税評価額が基準とされ、過去の事例を見ると、1,000円程度から20,000円前後となっ

ている。このほか訴状送達費用等として、6,000円を裁判所に予納することが必要である。

また、代理人を就けずに当事者本人が訴訟を進行することは当然にできる。過去の事例でも3件ほどある。これに対し、代理人を就けて訴訟を進行するときは、その費用も必要である。過去の事例では、弁護士が4件、司法書士が4件である。

【判決までの期間】訴訟から判決言渡しまでの期間は、簡易裁判所で3か月から4か月程度、地方裁判所で半年～数年程度となっている。

【裁判に用いる資料と裁判所の判断】裁判例の多くは墓地であるが、墓の利用状況に伴い土地の取得時効²⁴の完成を認めたものが主となっている。相続や祭祀承継の判断に際して戸籍や家系図等が証拠として必要とされている。また、20年の占有の判断に際して、墓内部の骨壺の写真や位牌の写真等が必要とされている。他方で、客観的な証拠がない事案であっても、関係者の証言・供述、陳述のみで所有権を確認している事例もみられる。

図表 68 証拠の構成

客観的な証拠と証言等の主観的な証拠によって所有権確認を行っている事例	7事例
客観的な証拠がなく、証言等の主観的な証拠のみによって所有権確認を行っている事例	4事例

図表 69 裁判所の判断資料

事例 A	墓・内部・位牌写真、遺産分割証明書、原告尋問
事例 B	墓内部写真、土地占有を示す写真、原告尋問
事例 C	墓・位牌写真、祭祀承継に関する陳述
事例 D	改製原戸籍、墓写真、陳述書
事例 E	陳述書
事例 F	原告尋問
事例 G	原告尋問
事例 H	原告尋問
事例 I	改製原戸籍謄本、陳述書
事例 J	戸籍関係書類、墓の写真
事例 K	墓内部の写真、仏壇位牌等の写真、陳述書

²⁴ 制度の概要は98頁参照

図表 70 市町村管理地の訴訟事例

事件A 訴状の概要			
<p>【事件概要】 ・所有者不明土地は1966年に登録地成として登記されているが、本件墓地を原告父から原告兄、原告兄から原告へと家督相続しており、原告が相続を開始した時点からの20年の取得時効を援用し、所有権の確認をするもの。</p>			
事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成24年6月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	40㎡
原告代理人	司法書士	訴訟物の価格	15万6,400円
		ちよう用印紙額	2,000円
<p>【確保した証拠】※訴状に記載されているものに限る（以下同じ） 甲1 不動産登記簿謄本 甲6 全部事項証明書 甲2 地図写し 甲7 お墓内部の写真 甲3の1～5 現状写真 甲8の1～2 位牌の写真 甲4 改製原戸籍 甲9の1～2 隣接地主証明書 甲5 除籍謄本 甲10の1～2 遺産分割証明書及び印鑑証明書</p>			
<p>【主張内容】 ・取得時効の成否</p>			
<p>【請求原因詳細】 1 別紙物件目録記載の土地（以下「本件墓地」という。）は、1950年（昭和25年）の所有権認定当時の登録漏れがあり、昭和41年頃に実施された地積調査の時、1966年6月15日登録地成として登記がなされ、本件墓地は不動産登記簿上の表題部所有者欄には不明地と記載された（甲第1号証）。 2 被告は、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律（昭和46年12月31日法律第129号62条）に基づき本件墓地を管理している。 3 本件墓地の上には、原告の祖先等が納骨されている石造りの墓が戦前より建っている（甲第2号証、甲第3証の1ないし5）。 4 原告の兄は、父が昭和20年6月28日に死亡したので本件墓地を家督相続した（甲第4号証） 5 昭和47年7月20日に兄、昭和63年4月2日に原告の母、平成22年5月6日原告の妻が死亡し、本件墓地の墓に納骨した。（甲第5号証、甲第6号証）。 6 原告は、昭和47年7月20日兄が死亡し、相続が開始した時から本件墓地について40年間、善意で平穩かつ公然と所有の意思をもって占有している（甲第7号証、甲第8号証の1ないし2、甲第9号証の1ないし2、甲第10号証の1ないし2）。 7 原告は、本件墓地について昭和47年7月20日から平成4年7月20日まで、20年を経過による取得時効完成により所有権を取得しているため、被告に対し、本訴状をもって本件墓地につき、取得時効を援用する旨の意思表示をする。</p>			
事件A 判決の概要			
<p>【判決言渡日】 平成24年10月</p>			
<p>【判決概要】 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。 2 訴訟費用は、被告の負担とする。</p>			
<p>【裁判所の判断】 本件証拠、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。 ・本件土地の所有者につき、不動産登記簿上の表題部所有者欄には不明地と記載されている（甲1）。 ・本件土地には墳墓（以下「本件墓」という。）が存在するところ、本件墓は、原告の属するA家が所有し、本件墓には原告の祖先等の骨壺が安置され納骨されている（甲2、3の1～5、7、9の1～2、11、原告本人尋問）。 ・原告の長兄は、前戸主（父）の死亡により、昭和20年6月28日に家督を承継したが（甲4）、長兄は、昭和47年7月20日に死亡した（甲5） ・原告は、長兄が死亡し、長兄に子がいなかったことから、A家の祭祀承継について、沖縄の慣習では次男である原告が承継するものと認識しており、また、母、三男との間でも原告がA家の祭祀を承継する旨の黙示の合意が存在した（甲10の1～2、原告本人尋問）。 ・原告はその後、A家の祭祀承継者として、現在まで本件土地を占有した（甲11、原告本人尋問） ・よって、原告主張の請求原因事実をすべて認めることができる。よって、原告の請求は理由があるので主文のとおり判決する。</p>			

事件B 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父の死後、本件土地を相続しこれまで管理してきた。本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成25年4月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	那覇市
地目	墓地
面積	5.1㎡
訴訟物の価格	45万5,175円
ちよう用印紙額	13,000円

【確保した証拠】

甲1 地籍図
 甲2の1～5 写真 墓内部等
 甲3の1 証明願 原告の親族関係
 甲3の2、5 除籍 原告の親族関係
 甲3の3～4 改製原戸籍 原告の親族関係
 甲3の6、8、9 戸籍謄本

甲3の7 戸籍抄本
 甲4の1～3 写真 本件土地を占有していたことを示す
 甲5 固定資産評価証明書
 甲6 登記簿謄本
 甲7の1、3、5、7 遺産分割協議書
 甲7の2、4、6、8 印鑑登録証明書

【主張内容】

・取得時効の成否

【請求原因詳細】

1 昭和40年12月11日時点での占有
 別紙物件目録記載の土地（以下「本件土地」という。）上に建てられた墓の内部には、昭和40年12月11日に死亡した原告の父の骨壺が納められている（甲1、甲2）。したがって、**原告の父の死亡直後（昭和40年12月11日）から、原告がA家の長男として本件土地を受け継ぎ（相続し）、本件土地の占有を開始したことは明らかである（甲3、別紙相続関係図参照）**

2 20年経過後の占有

その後、原告は、本件土地において旧七夕における清掃、清明（シーミー）祭などの祭祀を執り行うなどして、本件土地を墓地として占有使用し、少なくとも昭和60年12月11日時点においても本件土地を占有していた。甲4の1の写真は、1987（昭和62）4月26日（シーミー）に、本件土地において原告がその妻と子を撮影したものであり、甲4の2は1988年（昭和63年）4月24日に本件土地で行われたシーミーの様子（立っているのが原告本人）である。このように、昭和62年ころから平成2年にかけて、原告が本件土地において祭祀を執り行っていることからすると、**昭和60年12月11日時点においても原告が本件土地を占有していたことは容易に推認できる。**

3 時効の援用

原告は本訴状をもって取得時効を援用する。

4 結語

よって、請求の趣旨記載のとおり、原告が本件土地の所有権を有することを確認する、との判決を求める。

【関連事実】

- 1 本件土地は、太平洋戦争以前に原告の先祖が取得し（原告はいわゆる1300年頃中国より渡来した「**久米三十六性**」と呼ばれた職能集団の末裔。）、その後代々長男に相続されてきたものである。その**当初の取得者、取得の時期、取得原因は不明**である。
- 2 所有権認定をうけられなかった経緯について、原告は亡父から特に聞かされておらず、本件土地が所有者不明地となっていることを知ったのは亡父が死亡した後であった。
 したがって、その詳細は不明であるが、土地確認認定作業が行われた昭和21年から26年は、一家の長であった亡祖父（昭和26年没）が病床に伏せていた頃と重なるため、その混乱の中で申請がなされなかったものと考えられる。

事件B 判決の概要

【判決言渡日】

平成25年10月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告主張】

ア 本件土地上に建てられた墓の内部には、昭和40年12月11日に死亡した原告父の骨壺が納められている。原告は、原告父の死亡直後（昭和40年12月11日）から、長男として本件土地の占有を開始した。
 イ その後、原告は、本件土地において旧七夕における清掃、清明祭等の祭祀を執り行うなどして、本件土地を墓地として占有使用し、昭和60年12月11日時点においても本件土地を占有していた。
 ウ 原告は、被告に対し、平成25年6月5日の本件口頭弁論期日において、本件土地の取得時効を援用するとの意思表示をした。

【被告主張】

不知。

【裁判所の判断】

- 1 (1) 証拠（甲2の1から5まで、甲4の1から3まで、甲8から甲11まで、証人、原告本人）及び弁論の全趣旨によれば、原告の主張ア及びイの事実が認められる。
 (2) 同ウの事実は、当裁判所に顕著である。
 (3) 以上によれば原告の請求は、理由がある
- 2 よって、原告の請求を認容することとし、主文のとおり判決する。

事件C 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父の死後、祭祀承継者として、位牌その他の祭祀を承継している。そのため、祭祀財産である墓地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成26年3月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	138㎡
原告代理人	司法書士	訴訟物の価格	105万3,630円
		ちよう用印紙額	11,000円

【確保した証拠】

甲1の1～16	改製原戸籍・戸籍・除籍	甲7	那覇市併合図
甲2	相続関係図	甲8	位牌写真
甲3の1～9	墓地写真	甲9	追加資料（写真）
甲4の1～7	陳述書	甲10	追加資料（写真）
甲5	登記簿謄本		
甲6	公図		

【主張内容】

・原告の所有権の有無

【請求原因詳細】

- 1 本件墓地は、戦前からの墓地地帯にあり、A家の墓の敷地として使われ、昭和10年頃には原告の祖父（甲1の1、甲2）が相続し、所有していた。
- 2 **祖父は、本件墓地に昭和10年頃墓を建てたが**、戦後の昭和21年頃、米軍がその一帯ほとんどをブルドーザーで撤去した。A家の墓も破壊されたが採石場の端であったため石材の大部分は残った。
- 3 戦後、父（甲1の1）は、知人から祖父が亡くなったことを知らされた。戦後の混乱期のため骨を拾うことができなかったが昭和21年に破壊されたA家の墓の石材を利用して本件墓地に墓を立て直し、死亡したとされる場所の石を拾って遺骨代わりに納めた。
- 4 その後、父が祖母（昭和41年12月死亡、甲1の1）のために昭和41年9月頃墓を建て替えた（甲3の1及び2）。現在の墓はその時に建てられたものである。
- 5 原告は他の子供が墓を建てる必要があれば建てられるようにしたと父から聞いている。原告は、昭和48年に本件墓地の使用を許可して原告の姉の家の墓を建てさせた（甲3の5～8 甲4の1）。
- 6 本件墓地は、琉球政府による土地調査により**昭和41年（1966年）5月17日に所有者不明の登録地成として登記されている**（甲5、甲6、甲7）。
- 7 原告は昭和25年当時11～12歳であり、父が所有権申告をしたか定かでない。しかし、これまで何の問題もなく、また、墓地であるため、税金等の通知がなくても疑問に思わなかった。昨年の清明祭の時期である4月に墓参りをしたところ、那覇市の看板があった（甲3の1と9）。
- 8 **原告の父が昭和43年3月死亡、原告が位牌その他の祭祀を承継した**（甲1の1～19、甲4の1～7）。
- 9 上記のとおり、本件墓地はA家の祭祀財産である。原告が祭祀承継者として位牌（甲第8号証位牌）とともに所有しているので、被告に対し、本件墓地が原告の所有であることを確認を求める。

事件C 判決の概要

【判決言渡日】

平成26年6月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

証拠によれば、

- ・本件土地上の墓に「**A家之墓**」と表示されていること（甲3の1、3の2）、
- ・本件土地上の墓前で原告を含むA家の親類縁者と思しき老若男女が参集して、歓談している様子から（甲10の1～10の3）、本件土地においてA家の清明祭が行われ、**現在A家の墓地として使用されている事実を認めることができる。**
- ・前提のとおり、現在の相続人は、長女、次女、三女亡、長男原告、四女、五女、次男、六女、三男亡であることが認められるところ、**本件土地にある墓は原告がA家の長男として祭祀財産として本件土地及び本件土地上の墓を原告父から承継した旨、各陳述書において述べる**（甲4の1～4の7）。
- ・そして、原告方においてA家先祖の位牌が祀られている事実も認められる（甲8、9）ところ

以上から、原告がA家の長男として、本件土地と本件土地にある墓を祭祀財産として原告父から承継した事実を認めることができる。加えて、他に本件土地の所有権を主張するものも認められないことから、本件土地はA家が所有し、代々子孫に承継してきたと認めるのが相当である。したがって、原告は、原告父の死亡により本件土地の所有権を祭祀財産として相続したものと認められる。

以上によれば、原告の請求は理由がある。

事件D 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、B家に属する原告は、同門中のA家の戸主の死後、昭和14年に選定家督相続により、A家の戸主を相続し、これまで管理してきた。本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	那覇市
訴訟時期	平成28年10月	地目	墓地
裁判所種別	地方裁判所	面積	60㎡
原告代理人	弁護士	訴訟物の価格	339万円
		ちよう用印紙額	21,000円

【確保した証拠】

- 甲1 改製原戸籍 2通 原告が昭和14年に選定家督相続人になった事実
- 甲2 改製原戸籍 2通 戸主が戦死した昭和13年に原告がまだ8歳であったという事実
- 甲3 除籍謄本 2通 原告が選定家督相続人になった時、原告は9歳という事実
- 甲4 原告陳述書 2通 原告主張事実全般
- 甲5 家系図抜粋 2通 A家B家ともに、同門中に属する親戚であることを示す
- 甲6 写真報告書 2通 昭和41年に識名にB家の墓を新築し、その際A家の墓の遺骨が移されたことを示す

【主張内容】

・原告の所有権の有無

【請求原因詳細】

- 1 原告は、昭和14年9月5日、**A家の選定家督相続人になっている**（甲1）。選定家督相続の原因は昭和13年にA家の戸主が中国戦線で戦死した際、法定家督相続人がおらず、A家の門中から選定家督相続人を出すこととなった。A家と、当時の原告の家族B家は両家とも同門中に属する一門で親戚である。
- 2 原告は、昭和5年3月22日生で、A家戸主が戦死した昭和13年8月当時は、8歳であり、B家の3男で、B家としては、家督相続人候補として長男次男がいるため、家督相続人がいなくて困るという事態は起こらないと考え、原告が親戚のA家の選定相続人に選ばれた（甲2）。選定されたのは原告の意思ではない。また、家督相続後はAの母との共同生活をおこなっている。
- 3 本件土地の墓は原告の祖父が建造した。祖父は威豊10年10月（1860年）生まれであり、A家の戸主の戦死時には既に死亡している。
- 4 本件墓がある一帯も米軍と日本軍が激しい戦いを繰り広げた戦場であり、原告が昭和22年頃（原告17歳）のころ、本件墓を見に行ったらと、艦砲弾が直撃したのか、本件墓の天井に大穴が空いており、天井から中が見えたことである（甲4）
- 5 昭和41年（原告36歳）、門中の寄り合いで、それぞれの墓を那覇市の識名に移設して一緒にまとめよう、との話が持ち上がり、その際にA家の墓の遺骨も移され、本件墓地は空き墓となった。
- 6 また、墓は米軍の艦砲射撃を受け骨壺等が破壊されており、中に関係者の遺品は残っていないが、戦前は、A家戸主の遺骨や原告の祖父の遺骨が祭られており、本件墓がA家の墓と墓地であることは間違いない事実である。

事件D 判決の概要

【判決言渡日】

平成29年4月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告の主張】

- 1 A家の戸主であったAは、昭和13年8月27日当時、本件墓地を所有していた。
- 2 Aは、昭和13年8月27日、死亡した。
- 3 原告は、昭和14年9月5日、A家を選定家督相続した。
- 4 よって、原告は、本件墓地の所有権を有する。

【被告の認否反論】

原告の主張する請求原因事実はいずれも知らないし争う。

被告は、所有者不明の土地を所有者が判明するまでの間管理し、真の所有者が判明すればこれを解除して当該所有者に引き渡しているところ、本件墓地について、原告が真の所有者と認めるに足りる証拠はない。

【裁判所の判断】

本件証拠、原告本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

- ・A家戸主が昭和13年8月27日に戦死したところ、A家には法定家督相続人がいなかったことから、Aの従弟に当たる原告が、A家の選定家督相続人に出されることとなり、原告は、Aの母と共に生活するようになった。
- ・本件墓地には、原告の祖父が建てたと考えられる墓（以下「本件墓」という。）が存在しており、原告は、Aが死亡した昭和13年頃、Aの母と共に、Aの骨壺を本件墓に納めた。
- ・原告及びAの母は、昭和19年頃まで毎年、清明祭及び七夕の行事の際に本件墓を掃除するなどしてこれを管理していた。
- ・原告及びAの母は、戦時中沖縄県北部に疎開していたところ、昭和22年頃、共同生活を解消した。
- ・原告が、昭和23年頃、本件墓を確認したところ、空襲のためか屋根が壊れて穴が開いている状態であったことから、本件墓地にコンクリートの水タングを用意し、これを墓代わりにして骨壺を納めた。
- ・Aの母は、昭和32年頃死亡し、その骨壺が本件墓に納められた。
- ・本件墓に納められていたA及びAの母の骨壺が、昭和35年頃、原告の実父であるB家の墓に移され、本件墓は空となった。
- ・B家の墓は、昭和41年頃、当該地に移され、現在も、その墓に、A家の骨壺が納められている。
- ・本件墓は、平成25年頃まで存在していたが、現在は撤去されなくなっている。

以上の認定事実からすれば、原告の主張はいずれも認められる。

事件E 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地上の墓は原告の家が管理するものであり、原告は親の代から墓を承継しているが、墓の建造時から20年以上が経っているために本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	沖縄市
訴訟時期	平成27年4月	地目	墓地
裁判所種別	地方裁判所	面積	79㎡
原告代理人	弁護士	訴訟物の価格	31万2,266円
		ちよう用印紙額	4,000円

【確保した証拠】

- 甲1. 登記簿謄本（本件土地）
- 甲2. 陳述書（昭和56年ごろ、墓工事の事業者に依頼し、昭和57年1月6日、墓を建造したことを示す）
- 甲3. 陳述書（亡原告親族は平成21年11月30日死亡し、子である原告が、本件墓の管理を承継したことを示す）

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 原告は、別紙物件目録記載の土地に存する原告家の墓を管理する者である。
- 2 被告は、所有者不明土地である本件土地の管理者である。（甲1）
- 3 亡原告親族は、原告家の墓を所有する形で、遅くとも**平成7年4月27日から所有の意思を持って本件土地の占有を開始した**。なお、原告家の墓は、今から約35年前に、本件土地上に建造されたものである。
- 4 亡原告親族は、平成7年4月27日から平成21年11月30日まで、本件土地に存する原告家の墓を管理する態様により、本件土地の占有を継続した。
- 5 **亡原告親族は、平成21年11月30日死亡し、原告が原告家の墓の管理を承継するとともに、本件土地の占有を承継した。**
- 6 原告は、平成21年11月30日から平成27年4月27日経過時まで、本件土地に存する原告家の墓を管理する態様により、本件土地の占有を継続した。
- 7 原告は、被告に対し、本書面をもって本件土地の取得時効を援用するとの意思表示をした。
- 8 よって、原告は、被告に対し、本件土地の所有権に基づき、本件土地が原告の所有であることを確認するよう求める。

事件E 判決の概要

【判決言渡日】

平成27年9月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【原告主張】

- ア 亡原告親族は、遅くとも平成7年4月27日から本件墓を所有する形で、所有の意思をもって本件土地の占有を開始した。
- イ 亡原告親族は、平成21年11月30日当時、本件土地を占有していた。
- ウ 亡原告親族は、同日、死亡し、原告が、本件墓の管理を承継し、本件土地の占有を承継した。
- エ 原告は、平成27年4月27日経過時、本件土地を占有していた。
- オ 原告は、同年6月3日、被告に対し、本件土地の時効を援用する旨の意思表示をした。
- カ よって、原告は、本件土地の所有権を時効取得した。

【被告主張】

- ・原告が本件土地の全体を占有している事実を否認する。本件土地の一部は、本件墓以外の第三者の墓の敷地にもなっている。

【裁判所の判断】

- 前記前提となる事実、証拠（甲2、3）及び弁論の全趣旨によれば、
- ・A家は、代々、A市A丁目に住居を有し、その周辺に多数の土地を所有していたこと、
 - ・本件土地のあるA市B丁目とA市A丁目とは近接していること、
 - ・亡原告親族は、昭和56年頃、工事業業者に対し、本件土地上に墓を建造することを依頼していること、
 - ・工事業業者は昭和57年1月6日、本件土地上に本件墓を建造していること、
 - ・亡原告親族は同時、原告に対し、本件土地はA家の所有であると述べていたこと、
 - ・**亡原告親族が平成21年11月30日に死亡し、亡原告親族の指定ないし相続人間の協議により、原告が本件墓及び本件土地を承継したこと、**
 - ・本件墓建造後、亡原告親族及び相続した原告により、本件土地の大部分の占有・管理が行われてきたこと
- などの各事実が認められ、かかる事実のほか、ほかに本件土地の所有を主張する者が存在しないことや被告も原告の所有権を積極的に争っていないなどの事情を総合的に考慮すれば、**本件土地は、亡原告親族の所有であったところ、亡原告親族の死亡により、原告がこれを承継したものと認められる。**

事件F 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は親の代から土地の贈与を受けこれまで管理してきた。本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。また、墓は現在廃墓となっている。

事件種別	所有権確認請求事件	所在地	中城村
訴訟時期	平成15年12月	地目	墓地
裁判所種別	簡易裁判所	面積	5 8 m ²
原告代理人	なし	訴訟物の価格	非公開
		ちよう用印紙額	500円

【確保した証拠】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2の1 土地登記簿謄本
- 甲2の2 土地登記事項証明書
- 甲3 除籍謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 原告は別紙物件目録記載の土地を所有する者である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は**原告が原告の父から昭和57年8月2日、土地の一部として贈与を受け、本件土地の清掃、その他をなし、実質上管理している。**（甲2の1、2、甲3）
- 4 原告が本件土地を管理するようになってから今日まで、他人から本件土地及び墓のことで苦情を云われたことはない。
- 5 上記の贈与が認められないとしても、原告は本件土地の占有の始めから善意無過失で、所有の意思をもって平穩公然と占有して現在に至っているので、占有を開始した昭和57年8月2日から10年経過した平成4年8月2日時効により、本件土地の所有権を取得した。仮に、そうでないとしても、**占有開始から20年の期間が経過した平成14年8月2日に取得時効が完成したので、時効の効果を援用する。**
- 6 本件土地上の墓は、原告の父の3、4代前の先祖が使用していたらしく、陥没のため使用に耐えられないので、父が昭和56年墳墓の中にあつた遺骨などを取り出し、原告の父の墓に移し、現在は廃墓となって放置されている。
- 7 よって、原告は本件土地につき所有権確認を求める。

事件F 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年1月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

証拠及び弁論の全趣旨によれば、

- ・本件土地とその隣接の土地を合わせた土地が、原告の亡父の所有として、昭和30年に保存登記がなされたこと、
- ・本件土地とその隣接の土地を合わせた土地は**昭和57年8月2日に亡父から原告に贈与され、所有権移転登記がなされたこと、**
- ・**昭和30年から平成6年までの間に、本件土地は上記「その隣接の土地」から分筆されたが、分筆の経緯は明らかでなく、その際所有者不明土地として扱われたこと、**
- ・本件土地は贈与を受けて以来、**原告が「その隣接の土地」の一部として管理していること**が認められる。以上の事実をもとに判断すると、本件土地は原告の所有であると認められる。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、**事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯**（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良く発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）**で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。**
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから分筆されていた可能性が高い。

事件G 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は父から土地の贈与を受け、土地と墓をこれまで管理してきた。しかし、平成16年になって当該土地が分筆されて所有者不明土地となっていることが判明したため、本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成16年3月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	なし

所在地	中城村
地目	墓地
面積	102㎡
訴訟物の価格	448円
ちよう用印紙額	1,000円

【確保した証拠】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2 地図
- 甲3の1 土地登記事項証明書
- 甲3の2 土地登記簿謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地（以下本件土地）は原告の所有地である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は、昔から原告の所有地Aの土地の内のほぼ中央に位置し、原告の父が所有し、同土地内にある墓は先祖代々使用して今日に至っている。（甲2）
- 原告は本件土地を父から昭和39年7月14日に譲り受け（登記簿上は売買となっているが事実は贈与である）同土地内の墓も原告が管理使用している。（甲3-1-2）
- 4 ところが、本件土地はいつの頃から分筆されている。分筆されたいきさつについては、原告は全く不明である。（甲1）
- 5 平成16年2月10日頃、所有地Aを分筆するため、測量士に依頼、測量して初めて本件土地が分筆されていることを知った。
- 6 仮に、上記の事実がみとめられないとしても、原告は本件土地の占有の始めから善意無過失で所有の意思をもって平穩公然と占有して現在に至っているので、占有を開始した昭和39年7月14日から10年経過した昭和49年7月14日時効により、本件土地の所有権を取得した。そうでないとしても、占有開始から20年間の期間が経過して昭和59年7月14日に取得時効が完成したので時効の効果を援用する。
- 7 よって、原告は本件土地につき、所有権確認を求める。

事件G 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年5月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

- ・証拠及び弁論の全趣旨によれば、原告の主張する請求原因事実をすべて認めることができる。
- ・原告の請求は理由がある。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良く発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから分筆されていた可能性が高い。

事件H 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地は原告が所有するものであり、原告は叔父から墓地の管理及び祭祀のために土地の贈与を受け、土地と墓をこれまで管理してきている。しかし、平成15年になって当該土地が分筆されて所有者不明土地となっていることが判明したため、本件土地の取得時効を援用し、本件土地が原告の所有であることを確認するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成16年7月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	なし

所在地	中城村
地目	墓地
面積	8 8 m ²
訴訟物の価格	384円
ちよう用印紙額	1,000円

【確保した証拠】

- 甲1 土地登記簿謄本
- 甲2 地図
- 甲3の1 土地登記事項証明書
- 甲3の2 土地登記簿謄本

【主張内容】

- ・取得時効の成否
- ・贈与による原告の所有の有無

【請求原因詳細】

- 1 別紙物件目録記載の土地（以下本件土地という）は、原告の所有地である。
- 2 本件土地は、所有者不明土地として「沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条」により、被告が管理している。（甲1）
- 3 本件土地は、原告の所有地内にあり、同土地内にある墓は、原告の先代から使用し今日に至っている。（甲2）
- 4 原告は、本件土地を含む土地を、原告の父の弟・叔父から、原告が本家で、**墓地の管理及び祭祀等を主催することを理由に昭和46年7月10日譲り受け**（登記簿上は売買となっているが、事実は贈与）た。（甲3の1、2）
- 5 **平成15年の初旬頃、調査したところ、本件土地が分筆され、しかも、所有者不明土地となっていることを初めて知り、何故分筆され、所有者不明となったか、その経緯は不明である。**
- 6 仮に、以上の事実が認められないとしても、上記のとおり、本件土地は原告の所有地として占有をはじめから、善意無過失で所有の意思をもって、平穩公然と占有して現在に至っているので占有を開始した昭和46年7月10日から10年経過した昭和56年7月10日時効により、さらに、**占有開始から20年の期間が経過した平成3年7月10日に取得時効が完成している**ので、**各時効の効果を援用する。**
- 7 よって、原告は本件土地につき、所有権確認を求める。

事件H 判決の概要

【判決言渡日】

平成16年9月

【判決概要】

- 1 別紙物件目録記載の土地について、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は、被告の負担とする。

【裁判所の判断】

証拠及び弁論の全趣旨によれば

- ・本件土地の隣接の土地が叔父の所有として、昭和46年に保存登記がなされたこと、
 - ・上記土地は昭和46年7月10日に叔父から原告に贈与されたが、昭和47年1月7日売買を原因として所有権移転登記がなされたこと、
 - ・本件土地は上記の隣接の土地から分筆されたが、分筆の経緯は明らかではなく、その際所有者不明土地として扱われたこと、
 - ・本件土地は贈与を受けて以来、原告が隣接の土地の一部として管理していることが認められる。
- 以上の事実をもとに判断すると、本件土地は原告の所有であると認められる。

【補足】

- ・本件訴状では、分筆された土地であることの記載がないが、判決では、隣接の土地とともに贈与を受けたが、分筆されていた（1筆として贈与を受けたのちに分筆されたのか、もともと分筆されていたことに気付かなかったのかは不明）ことが明らかになっている。
- ・昨年度の調査によれば、**事例の地域では、1筆の土地の中の墓地部分のみが何等かの経緯**（当時の自治会長が墓は課税対象外になるから分筆して少しでも土地の面積を減らして登記した方が良く発言したため分筆されたという証言が複数挙げられている。）**で分筆され、所有者不明土地化している実態があり、この事例も同様と思われる。**
- ・正確な分筆時期はいずれも不明だが、発見された土地所有権証明書では、すでに分筆後の地番が振られており、また、1960年代の地図も既に分筆されたものであり、古くから分筆されていた可能性が高い。

事件I 訴状の概要

【事件概要】

・所有者不明土地4筆は、祭祀承継により原告が取得しこれまで占有してきた土地であるが、登記上、墓地3筆の所有者は不明、原野1筆の所有者は土地開発公社とされており、祭祀承継による所有権の取得を請求するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成17年1月
裁判所種別	地方裁判所
原告代理人	弁護士

所在地	浦添市
地目	墓地3筆、原野1筆
面積	墓地：10㎡、26㎡、143㎡ 原野：1458㎡
訴訟物の価格	52万3,254円
ちよう用印紙額	16,000円

【確保した証拠】

甲1の1～3	登記簿謄本	甲3	図面
甲1の4	全部事項証明書	甲4	お墓の図面
甲2の1,3	除籍謄本	甲5	陳述書
甲2の2,4	改製原戸籍謄本		

【主張内容】

- ・祭祀承継による所有権取得
- ・取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

○主たる請求（祭祀承継による所有権取得）

- 1 別紙物件目録記載1ないし4の土地は、原告祖父の弟であるAの家の分家後の墓（以下「本件墓」という。）であるが、弟家が途絶えてしまい、Aの兄で、原告祖父の家を家督相続していたBが本件墓を祭祀承継した。その後、Bの死亡により、昭和20年12月18日、原告の父であるCが本件土地を祭祀承継により取得した（甲2-1、2-1、5-1）。
- 2 Cは生前より、原告に、本件墓を祭祀承継させる意向であり、Cの死亡後、昭和51年ころ、Cは仏壇及び本件墓を原告に祭祀承継させた（甲2-3、2-4、5-1、5-2）。
- 3 しかし、不動産登記簿上、本件土地のうち墓地については所有者不明と記載されており（甲1）、原野については所有者は浦添市土地開発公社とされ（甲1-4）、本件土地の管理者ないし所有者である被告らは原告の所有を認めない。
- 4 よって、原告は、被告らに対し、祭祀承継による所有権取得に基づき、原告が本件土地につき所有権を有することの確認を求める。

○予備的請求（取得時効完成により所有権取得）

- 1 原告は、昭和51年ころ、本件土地を祭祀承継して以降、現在に至るまで、善意で平穩かつ公然と所有の意思をもって占有している（甲5）。
- 2 原告は、本件土地について平成8年ころ、20年の経過による取得時効完成により所有権を取得したので、この時効の効果を援用する。

○事情

- 1 本件土地には、墓が存在し、戦前から今日まで毎年清明祭、旧暦七夕等の際には、原告の家族や親せきの人たちが墓参りをして、墓地として使用していた（甲5）。原告が本件土地を祭祀承継する前は、Cが墓参りをしてきたが、祭祀承継した昭和51年ころ以降は、原告夫婦が墓参りをしており、今日に至るまで墓地として使用されてきた。
- 2 確かに、本件土地は登記簿上は所有者は不明となっているが、登記簿上の地目から本件土地は墓地であり、また、被告の有する図面にも墓地として記入され（甲3）、墓地の形状につき被告の調査が行われ図面も作成されており（甲4）、本件土地上に墓があり墓地として使用されていたことは明白である。
- 3 沖縄においては、沖縄戦により沖縄本島の公簿及び公図が焼失したため、土地登記簿複製のための土地所有権申請手続がなされたが、B家一族は終戦前に途絶えており、Bに代わって、祭祀承継した原告父Cがかかる申請手続をしたかどうかは明らかではない。

事件I 判決の概要

【判決言渡日】

平成17年8月

【判決概要】

- 1 原告が、別紙物件目録記載1ないし3の土地につき、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする

【裁判所の判断】

以下の事実は当事者間に争いがないか、証拠及び弁論の全趣旨により認められる。

- 1 別紙物件目録記載1ないし3の土地は、浦添市が管理者となっている。これらの土地は、不動産登記簿上、昭和49年3月20日に表題部が新設された当時から、地目をいずれも墓地と登記されている。
 - 2 本件土地には、約10.5㎡の墓庭、約7.28㎡の墓室を有する墳墓がある。墓室内には、家の者の遺骨が入った骨壺が埋葬されている。
 - 3 Bは戦前にBの弟であるA家の跡を継ぐ者がなく途絶えたことにより、同家の仏壇、墓を管理してきた。Bは昭和20年12月18日に死亡し、その子である原告父が家督を相続した。原告は、父の生存中にA家の祭祀を原告に承継させるよう言い残していた。原告は昭和49年に脳卒中で倒れたが、昭和51年頃、原告父からA家の祭祀を承継することとなり、A家の仏壇を原告の家に移動させる儀式を行った。それ以降、原告の妻が本件墓の墓参りや清明祭等を行うようになった。
 - 4 本件墓の敷地の範囲につき、原告は別紙地積測量図記載の範囲が境界点である旨を教えられていた。
 - 5 少なくとも、平成5年4月ころには、本件墓の墓庭の辺りに、家名等を記載した板が立てられていた。これは、原告妻が、誰の墓であるかぼと見ても分からないため、原告の指示により立てたものである。
- 以上の事実を結合すれば、昭和51年ころには、原告がA家の祭祀の承継に伴い本件土地を本件墓の敷地として占有を開始し、以後平成8年ころに至るまで占有していたことが認められる。よって、請求原因が認められる。

事件J 訴状の概要

【事件概要】

本件土地は墓地であるが、原告が昭和20年4月20日、家督相続により取得したものである。しかしながら、本件土地は所有者不明土地として、登記簿上、被告が管理者として記載されている。よって、本件土地が原告の所有であることの確認を求めるもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成18年8月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	司法書士

所在地	浦添市
地目	墓地
面積	18㎡
訴訟物の価格	57万9,600円
ちよう用印紙額	6,000円

【確保した証拠】

- 甲1 登記簿謄本
- 甲2 公図
- 甲3 墓周辺の写真
- 甲4 墓の写真

甲5 原告の戸籍関係書類

【主張内容】

- ・家督相続による所有権取得
- ・取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

- ・本件土地は、A家の墓が存し、その中には先祖の遺骨が納められ、平成17年まで毎年清明祭、お盆の際には原告や親戚の人たちが墓参りをしてきた。(甲第3号証 墓周辺の写真 甲第4号証 A家の墓の写真)
- ・本件土地は明治時代からA家の墓として代々受け継がれてきたものである。墓には原告の高祖父、祖父等の遺骨が収納されており、昭和20年4月20日原告の父が死亡したので、原告が家督相続で取得し、引き続き所有者として管理していたものである。(甲第5号証 原告の戸籍関係書類)
- ・所有権申請手続きがなされた1950年当時には原告が父から家督相続によりその所有権を取得していた。しかし1950年当時、原告は9歳頃で物事の判断が充分できる状態ではなく、また原告の母も他人と結婚していたので所有権の申請をしたかどうかは今となっては判然としない。が、何らかの事由により本件土地について申請手続きが経過されていなかったのは事実であり、その結果本件土地は所有者不明土地とされ、浦添市(当初浦添村)が管理者とされ、その旨登記がなされるに至った。
- ・上記の経過により本件土地の全体は現在浦添市が管理人として登記されているが、上記に述べたように、本件土地は原告の所有に返すべきものである。また本件土地の範囲は登記簿の表題部に記載されているとおり、国土調査の結果明確にされているところであり、隣接地との境界等についても問題点は何ら存在しない。

補助的主張

仮にも上記理由による原告の承継取得の主張が認められない場合であっても、上記経過によって原告は少なくとも昭和15年5月30日家督相続以降66年間いづれも所有の意思をもって平穩、公然に本件土地の占有が継続されており、民法第162条所定の時効完成による取得を主張するものである。

事件J 判決の概要

【判決言渡日】

平成18年10月

【判決概要】

- 1 原告と被告との間において、別紙物件目録記載の土地につき、原告が所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

【裁判所の判断】

甲第1ないし5号証の3、原告本人尋問の結果によれば、本件土地は明治時代からA家の墓として代々受け継がれてきたものであり、原告の父が所有していたが、昭和20年4月20日同人が戦死したので、同人の長女である原告が同日家督相続人としてその所有権を取得したこと、しかし、沖縄戦の際に公簿が滅失したことにより、米国軍政府特別布告第36号他により、土地登記簿複製のための土地所有権申請手続きが開始されたが、原告が幼少のため本件土地について前記手続きをしなかったため、本件土地は所有者不明土地として、沖縄県の復帰に伴う特別措置に関する法律62条の規定に基づき、被告が管理するところとなり、その旨登記簿の表題部に記載されていること、以上の事実が認められる。

よって、原告の請求は理由がある。

事件K 訴状の概要**【事件概要】**

本件土地は、原告祖父の弟から原告父が承継し、所有の意思をもって占有してきた墓地であるが、原告が祭祀承継し、以来所有の意思をもって占有しているため、昭和32年からの取得時効完成による所有権取得を請求するもの。

事件種別	所有権確認請求事件
訴訟時期	平成22年7月
裁判所種別	簡易裁判所
原告代理人	司法書士

所在地	与那原町
地目	墓地
面積	61㎡
訴訟物の価格	636円
ちよう用印紙額	1,000円

【確保した証拠】

- | | |
|-----------|-------------|
| 甲1 登記簿謄本 | 甲5 仏壇位牌等の写真 |
| 甲2 地図 | 甲6 戸籍謄本 |
| 甲3 現況写真 | 甲7 陳述書 |
| 甲4 墓内部の写真 | |

【主張内容】

- ・取得時効完成による所有権取得

【請求原因詳細】

- ・本件墓地上には、原告の祖先等が祀られている墓が戦前より建っている（甲1～3）
- ・その墓には、原告の祖父の弟、原告の父、原告の母、他多数の先祖が納骨されている。
- ・本件墓地は、元々は原告の祖父の弟Aが所有していた墓地であった。Aには配偶者及び子がなかったので、Aが死亡した昭和12年11月7日に原告父が本件墓地を承継し、所有の意思をもって本件墓地を占有してきた（甲5）
- ・原告父は本件墓地を承継した時から20年経過時において、本件墓地を占有していた。原告が小さい頃から自分たちの墓地として、毎年七夕や清明祭の諸祭りごとを執り行ってきた。（甲7）
- ・原告父は平成10年6月2日死亡した。慣習により長男である原告が本件墓地の占有とともに祭祀を承継し、以来所有の意思をもって占有している。（甲6）
- ・原告は、本件墓地について昭和32年11月7日経過による取得時効完成により所有権を取得したので、この時効を援用する。

事件K 判決の概要**【判決言渡日】**

平成22年10月

【判決概要】

- 1 原告が、別紙物件目録記載の土地につき、所有権を有することを確認する。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

【裁判所の判断】

- (1) 本件土地上の墓には原告の祖父の弟、原告の父、原告の母、他多数の原告の先祖が納骨されている。（甲4）
 - (2) 本件墓地は、原告父が所有する墓地として毎年七夕や清明祭等の諸祭りごとを執り行っており、原告は父が死亡した当時、本件墓地が父の所有であると信じていた。
 - (3) 原告は父の死亡に伴い、慣習により長男として本件墓地及び祭祀を相続したと信じ、以来所有の意思も持って占有している。（甲5）
 - (4) 平成20年6月2日は経過した。
 - (5) 原告は、平成22年9月30日本件口頭弁論期日において、時効を援用した。
- 以上の事実及び上記前提事実によれば、原告は本件土地を時効取得したことが認められる。よって、原告の請求は理由がある。

図表 71 県管理地において管理者から反証が提示され所有権確認が行われなかった訴訟事例

事件3 訴状の概要			
【事件概要】			
所有者不明土地は、原告父が売買により取得したものであるが、本件土地が道路を挟んだ土地Aと一体のものと認識されていたために、所有権認定がなされなかったものであり、所有権の確認を要求するもの。			
事件種別	所有権確認訴訟	所在地	西原町
訴訟時期	平成26年11月	地目	原野
裁判所種別	地方裁判所	面積	194㎡
原告代理人	弁護士	訴訟物の価格	2,100円
		ちよう用印紙額	1,000円
【確保した証拠】			
甲1 土地登記簿謄本	甲5 所有者不明の本件土地に関する原告の亡夫の返還の申立ての意思		
甲2 地図	甲6 証明書		
甲3 戸籍謄本	甲7 除籍謄本		
甲4 登記済証			
【請求原因詳細】			
1 別紙不動産目録記載の本件土地は原告の所有である。			
2 被告は本件土地を次項の法律に基づいて管理している。			
3 沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律62条により、本件土地を所有者不明の土地として、その所有者が判明するまでの間、被告に対しその管理を委ねた。			
4 本件土地と土地Aは亡Bの所有であったが、昭和20年同人の死亡によりCが相続取得した（甲7）			
5 Cは本件土地と土地Aを昭和31年2月に亡原告夫に売却したが、同人らは本件土地は土地Aの一部として理解し、本件土地が独立して存在していることを知らずにいた。その結果、本件土地が不在地主の所有土地となり、被告が管理することとなり今日に至っている。			
6 本件土地は原告の所有である。よって請求の趣旨記載の判決を求める。			
事件3 判決の概要			
【判決言渡日】		【判決概要】	
平成27年10月		1 原告の請求を棄却する	
		2 訴訟費用は原告の負担とする	
【被告の主張】			
<ul style="list-style-type: none"> 本件土地が亡Bの所有であった事実はなく、Cは同土地を相続していない。また、本件土地と土地Aは地目が異なり、両者の間には里道が存することからみて、これらの土地が一笔の土地の様相を呈していたとは考え難い。 さらに、昭和39年に琉球政府が行った調査によれば、本件土地は原野とされ、土地Aは畑とされているし、被告が平成4年に行った所有者不明土地調査によれば、本件土地は雑種地とされて誰にも利用されておらず、平成17年の時点では、本件土地が土地Aとともに畑として利用されているものの、平成19年、平成26年時点では、本件土地は何の利用にも供されていない。 			
【裁判所の判断】			
<ul style="list-style-type: none"> 本件記録を精査するも、本件土地が亡B及びCの所有であったことを認めるに足りる的確な証拠は見いだせない。（原告や証人の陳述ないし供述のみではこれを認定することはできない） かえって、証拠乙1、2によれば、Cは土地Aについて字所有権委員会にて土地所有申請書を提出しているものの、本件土地については同様の申請をおこなっていない。 また、Cと原告夫の間で取り交わされた買渡証書（甲4）をみると、売買の対象とされた不動産は土地Aのみであり、本件土地の記載は一切存しない。この点、原告は、本件土地が土地Aの一部であると認識されていたため記載されなかった旨主張するが、Cと原告夫がそのような認識であったと認めるべき的確な証拠はなく、いずれにしても、本件土地が売買の対象とされたとは認めることはできない。 さらに、原告や上記各証人は、本件土地を土地Aとともに別の夫婦が自耕作をおこなってきたなどと述べているところであるが、本件土地に関する調査記録や写真（乙4、6、7の1～3、8の1～4、9の1～4）に照らし、本件土地が継続的に耕作されていたのかは疑問なしとせず、いずれにしても、その耕作の状況などをもって、本件土地が売り渡されたとは認めることはできない。 他に原告が本件土地を所有すると認めるべき的確な根拠は見いだせない。 以上に依れば、原告の請求は理由がないから、これを棄却するべきである。 			

3-2. 表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等

(1) 概要

令和元年に施行された表題部所有者不明土地法により、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。職権で登記されたことを確認し、管理者は管理解除を行う。対象筆は登記官が選定基準に基づき選定を行うことから、対象に選定された際には、問題解決の手法として利用することが期待される。

(2) 対応の流れと管理者の役割

【管理者の役割】 ①対象選定にかかる事前調査への協力、②探索等の開始後、登記官の求めに応じ、登記上の利害関係人として意見の提示

【対応の流れ】

表題部所有者不明土地法に基づく探索等の流れは図表 72 のとおりである。この中で、管理者は主に、以下の2点について対応が求められる。

①対象選定にかかる事前調査への協力

表題部所有者不明土地法の適用においては、対象土地の選定のため、事前に那覇地方方法務局から各自治体の総務課宛てに、選定基準に照らして候補となり得る地域の抽出に関する照会がかかり、総務課から関係各課へと照会されるため、この照会のタイミングを逃さず、対象となり得る地域は候補として挙げるのが求められる。その際には、各市町村は自管理地の他、県管理地も含めて確認を行うことが望ましい。

自治体からの情報をもとに、選定基準に照らして登記官により対象地域が選定される。なお、選定基準は図表 73 のとおりとなっており、自然災害による影響が懸念される地域や公共事業等の実施予定地域等が透明性・公平性に留意しながら選定される²⁵。

探索対象の地域に沖縄の所有者不明土地が含まれた場合には、登記官の求めに応じて、実態調査の結果や、フォローアップ調査の内容等、既往の調査で得られた情報を提示する。

②登記の利害関係人として意見の提示

登記官が探索等を開始後、登記官の求めに応じ、調査に協力したり、登記上の利害関係人として管理者が意見を提示する。

【所要期間】 令和元年 11 月から探索等が開始されたところであり、現時点では不明である。

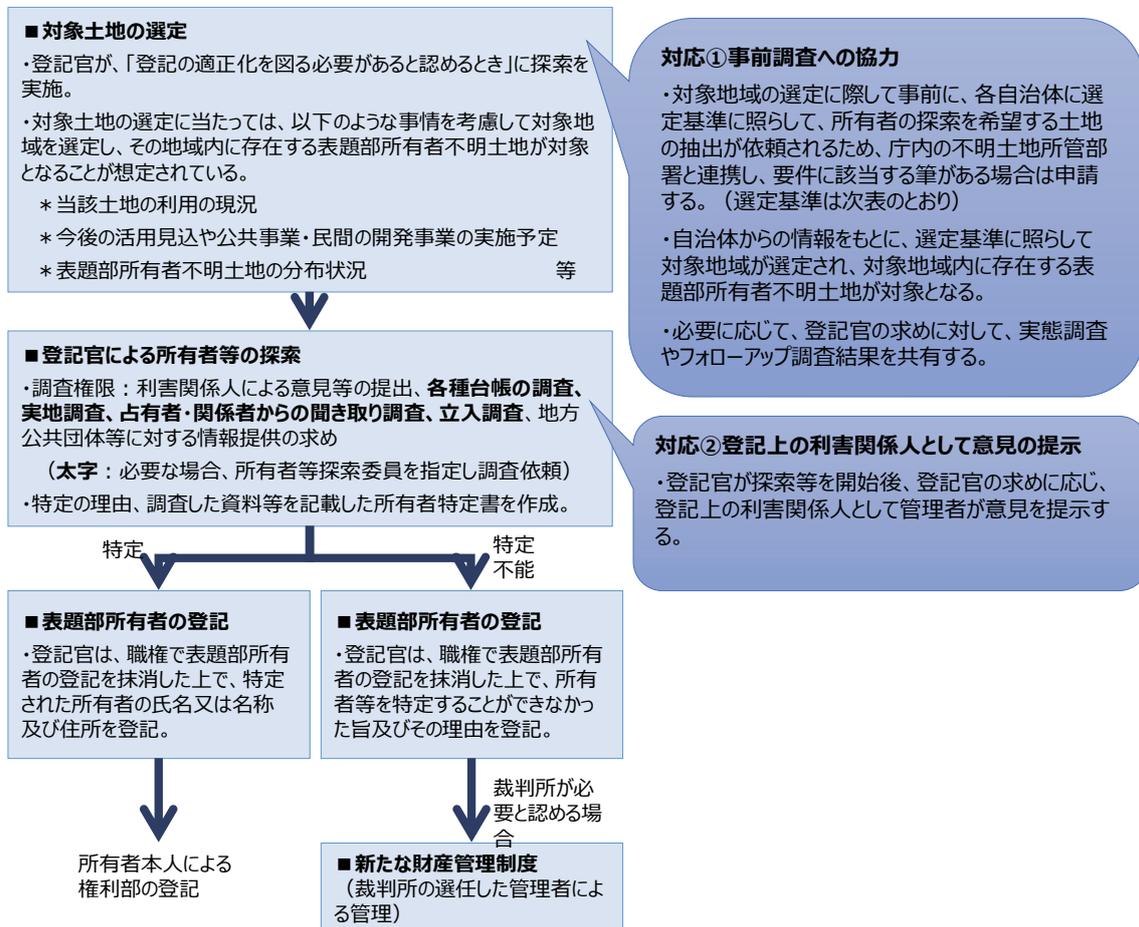
(令和 2 年 12 月現在、探索等の対象地域に沖縄の所有者不明土地が存在するものの、探索

²⁵ 第 198 回国会閣法第 30 号「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案に対する附帯決議」において、政府は本法の施行に当たり 4 つの事項について格段の配慮をすべきであるとされており、その第一項では「登記官が行う表題部所有者不明土地の所有者等の探索を行う土地の選定に当たり、選定過程の透明性及び公平性が確保されるよう努めること。」と定められている。

は実施されていない。)

【登記】 登記官が所有者の特定後、職権に基づき登記を行う。

図表 72 表題部所有者不明土地法に基づく探索等の手続の流れ



資料) 各種資料をもとに作成

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者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

(3) 運用時の対応のポイント

令和2年12月現在、探索等の対象地域に沖縄の所有者不明土地が存在するものの、探索は実施されていない。今後の運用を見守りつつ、必要に応じて調査の対象となり得る地域を候補として挙げることや登記官による事前調査へ協力していくことが求められる。