

3-3. 事務手続による更正登記

(1) 概要

沖縄復帰特措法に基づく管理者が、管理行為の一環として証拠等を確認し所有者と認める場合には更正登記を認める承諾書を発行する方法である。

不動産登記法第33条1項に基づき、真の所有者が申請人となって表題部所有者の登記の更正を申請する際には、同法第33条2項で、表題部所有者の承諾書がある時でなければ申請することができないとされている。沖縄の所有者不明土地の場合は、表題部所有者欄に所有者の記載がなく、管理者が記載されているため、登記上の利害関係人にあたる管理者の承諾を求める取扱い（法務省通知）となっている。管理者による承諾書の発行はこの手続の一環として行われるものである。管理者から承諾書が発行されたときは、所有者はこれを添付して表題部所有者についての更正登記を申請し、登記官の審査を経て、登記が更正される。これによって管理解除となる。

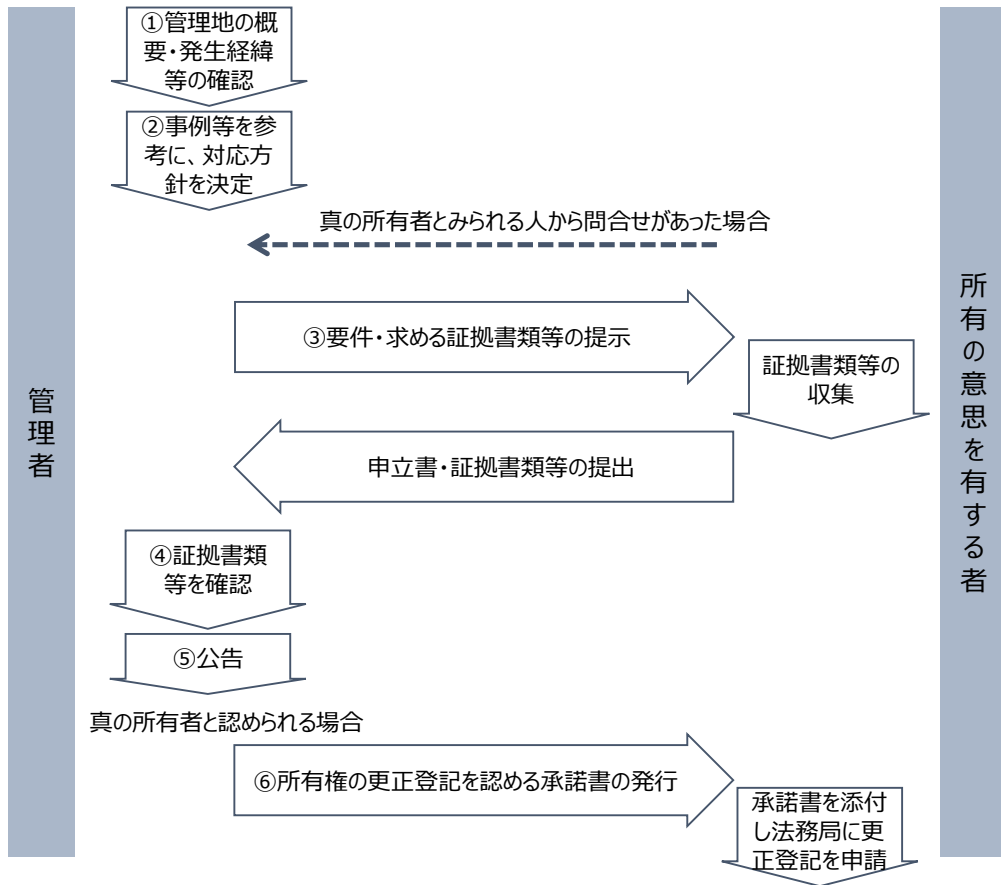
なお、事務手続による更正登記を行う前提として、一般的に所有権の有無に関する判断は高度な専門性が必要であり、县市町村の担当者として安易に判断することは真の所有者でない人に承諾書を発行してしまうリスクもある。このため、原則として所有権確認訴訟による確認が最も望ましい手法である。

(2) 対応の流れと管理者の役割

【管理者の役割】 証拠書類等をもとに所有権更正登記承諾書発行の可否を判断

【対応の流れ】 事務手続による更正登記の手続の流れは図表 74 のとおりである。

図表 74 事務手続による更正登記の手続の流れ



資料) 各種資料およびヒアリング結果をもとに作成

① 管理地の概要・発生経緯等の確認

管理地の現況や占有・利用の実態を確認し、所有の意思を有する者が現れた際に、問合せ内容等と齟齬がないかなどを確認できるようにしておく。また、墓地や拝所等の用途に応じて、土地の所有・利用の形態が地域によって事情が異なることから、地元の文化・歴史等に精通した方に情報収集し、戦後当時の状況を把握しておくことが望ましい。

② 事例等を参考に、対応方針の決定

個々の筆や地域の状況が異なることに加え、各市町村管理者が置かれている状況が異なることから、県内全域での画一的な対応方針を定めることは現時点では困難である。このため、各管理者は、真の所有者と主張する者からの問合せに対して、「どのような解決手法を選択し、どのように対応していくか」についての方針を事前に検討しておくことが重要である。

那覇市では、平成 26 年（2014 年）に那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領を定め、この要領に基づき、墓地の返還を行っている。要領の作成に当たっては、従来判例等を参考に、訴訟を行った場合にも申請者が勝訴すると見込まれる十分な証拠である水準

を念頭に提示を求める証拠などを定めている。

他方、沖縄県では墓地以外の地目が対象であり証明が困難な事例が多くみられることから、審査する職員の負担等を考慮し、平成 24 年（2012 年）から本手法による管理解除は行われていない。

事務手続による更正登記については、権利確認に関わる手続であり、専門的な知識も求められることから、事前に他地域での返還事例を参考に、所有権確認等に精通した専門家の知見も踏まえて、慎重に検討を進めておく必要がある。

③ 要件・求める証拠書類等の提示

管理者は、事務手続による更正登記の方法による管理解除の手法を採用する場合、この方法による申立てを検討する者に対し、承諾書の発行の可否を判断するために必要と考えられる証拠書類等をあらかじめ提示することが求められる。

那覇市要領では、「埋葬者の親族等による墓(墳墓)の所有及び所有者不明土地(墓地)の長期の使用占有」を明らかにすることを目的としており、その判断のために必要とする証拠書類等として、以下が定められている。

図表 75 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における必要書類

(1) 所有権申出書
(2) 戸籍謄本又は系譜図の写し等(申出人と埋葬者及び埋葬者親族との関係が分かるもの)
(3) 墓の碑銘刻印の写し又は写真
(4) 位牌等記録の写し又は写真
(5) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）の刻印等の写し又は写真
(6) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）に内蔵された文書等の写し又は写真
(7) 当該所有者不明土地（墓地）で行われた法事、清明祭等の祭祀の記録及び写真
(8) 証人証明書
(9) 所有者不明土地（墓地）共有証明書（当該所有者不明土地(墓地)が共有地である場合)
(10) 所有者不明土地（墓地）分割土地所有同意書（当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合)
(11) 分割所有者全員の当該所有者不明土地（墓地）におけるそれぞれの持分の地積と位置が分かる地積図等の図面 当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合
(12) 承継者を証明する遺言、親族会議の記録等 申出人が承継者である場合
(13) 祭祀承継者証人証明書（申出人が承継者である場合）
(14) その他当該所有者不明土地（墓地）が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が 20 年以上であることが分かる文書又は写真等
(15) 申出人、証人、共有者及び分割所有者の住民票謄本及び印鑑登録証明書（どちらも発行後 3 月以内のものに限る。）
(16) 理由書（前各号に掲げる判定証拠書類について作成不能又は提出不能のものがある場合）
(17) その他の書類等

資料) 那覇市「那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領」をもとに作成

④ 証拠書類等を確認

真の所有者と主張する者から提出された返還申立書と証拠書類等に不備がないか確認するとともに、申立人とともに現地調査や関係者等への聞き取りを行い、真の所有者として認められるか否かの審査を行う。

なお、那覇市では取扱要領の中で、判断基準を定めた判断基準表を作成しており、これに基づき判断をしている。

図表 76 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における判断基準表

事例	事例判断基準等	対応
事例 1 申出人の直系尊属の遺骨が墓に埋葬されていて申出人が墓と墓地の管理を行っている場合	<ul style="list-style-type: none"> ・申出人の直系の尊属の遺骨が墓に埋葬されていることが明らかであること。 ・申出人又は申出人の直系尊属による墓の所有が明らか又は墓地の使用占有が 20 年以上であること。 ・親族間で墓の所有についての争いが無いこと。 	裁判によらず市の審査等により所有者不明土地（墓地）の返還を決定する。
事例 2 埋葬者の内、申出人の 3 親等以内の親族の遺骨が墓に埋葬されており、申出人以外に承継者がおらず申出人が墓と墓地の管理を行っている場合	<ul style="list-style-type: none"> ・申出人の親族の遺骨が墓に埋葬されていること及び申出人が民法第 897 条に規定する祖先の祭祀の承継者であることが明らかであること。 ・申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有が明らか又は墓地の使用占有が 20 年以上であること。 ・親族間で墓の所有についての争いが無いこと。 	
事例 3 埋葬者全てが申出人の 4 親等以上離れた親族の場合で申出人以外に承継者がおらず申出人が墓と墓地の管理を行っている場合	<ul style="list-style-type: none"> ・申出人の親族の遺骨が墓に埋葬されていること及び申出人以外に承継する埋葬者の親族がいないことが明らかであること。 ・申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有が明らか又は墓地の使用占有が 20 年以上であること。 ・親族間で墓の所有についての争いが無いこと。 	裁判により所有権を確定した後、所有者不明土地（墓地）を返還する。
事例 4 所有者不明土地（墓地）に墳墓が無く更地又は雑木林等となっている場合	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地が申出人の土地であることが分かる客観的資料の存在 	

資料) 那覇市「那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領」をもとに作成

⑤ 公告

返還申立てがあった際に、当該不明土地の地番及び位置図を公告し、返還に異議を唱えるものがないことを確認することが望ましい。那覇市では申出があった際に 6 ヶ月間の公告を定めており、表題部所有者不明土地法に基づく所有者等の探索等の手続においても、探索開始と特定後に公告が行われている。

⑥ 所有権の更正登記を認める承諾書の発行

④⑤の手続を経て、申立人が真の所有者と確認できると判断したときは、所有権の更正登記を管理者として認める承諾書を発行する。

【所要期間】申立書の提出から承諾書発行までに、公告期間を含め半年程度を要している（事前の証拠書類等の確認期間²⁶を除く。）。

【登記】返還申立人が承諾書を添付して申請し、登記官の判断を経て、職権に基づき更正登記が行われる。

（3）運用時の対応のポイント

① 対応時の留意点

管理者が所有権更正登記の承諾書を発行する際に、現時点では統一的な指針がなく、判断基準や根拠とすべき資料等が明確ではないことや、所有権に関する専門的な知識が乏しい中で難しい判断を求められる。

また、登記の最終判断は、登記官が職権をもとに行うものではあるけれども、管理者が発行する承諾書は登記時の重要な判断材料となる。このため、管理者にも承諾書発行に際しては、公平性や公正性等に十分に配慮することが望まれる。

② 対応のポイント

事務手続による更正登記を行う前提として、一般的に所有権の有無に関する判断は高度な専門性が必要であり、区市町村の担当者として安易に判断することは真の所有者でない人に承諾書を発行してしまうリスクがあることを認識した上で、権利確認等に精通した専門家等と連携して協議の上、その手続の実施の可否も含めた検討が必要である。

一般的に表題部所有者の更正登記における表題部所有者の承諾書は、表題部所有者と異なる者が自らの所有を主張した際に、表題部所有者が別の者の権利を承諾して発行されるものである。沖縄の所有者不明土地において管理者が承諾書を発行する場合にも、これまでの返還事例を参考として対応方針を定めたり、例えば、訴訟でも所有権確認がされる程度の根拠資料の提示や判断基準を設けるなど、公平性や公正性等に十分配慮することが望まれる。

また、字有地の可能性がある土地や、門中墓、権利能力なき社団が所有している可能性がある土地の場合には、代表者の選任や、認可地縁団体登録、一般社団法人化等、団体としての権利を確定するための手続が必要となるため、専門家による助言指導を踏まえた申立

²⁶ 申立書の提出前に証拠書類等の確認や調整に1年以上を要しているケースも多くみられる。

てを求めることが望ましい。

(4) 過去の事例

これまで事務手続による更正登記の要領は沖縄県と那覇市が定めており、要領に基づいて必要資料を収集すれば、承諾書を発行するように運用してきた。

沖縄県では平成13年(2001年)から、真の所有者と認定し得る証拠が揃っており、隣接地主の証明書も完備している場合に、所有者からの「所有者更正登記承諾書交付申請書」(及び添付書類)をもとに確認を行い、承諾書を交付してきた。しかしながら、承諾書の交付は、審査する職員等の負担が大きいこと、判断が困難な土地に関する承諾書交付申請が多く見られたこと等から、平成24年(2012年)以降は承諾書の交付による返還は行わず、原則として、訴訟に基づき管理解除を行っている。

那覇市では平成26年(2014年)に、那覇市所有者不明土地(墓地)返還事務取扱要領を定め、この要領に基づき、墓地の返還を行っている。要領の作成に当たっては、従来の判例等を参考に、訴訟を行った場合にも申請者が勝訴するであろう十分な証拠を確認できる事案であることなどを企図して、提示を求める証拠などを定めている。

これまで、市町村管理地における事務手続による更正登記は、35筆実施されたことが確認されている。このうち、事務手続による更正登記の概要が把握できた22筆について、収集した書類、確認事項等を整理する。

1) 那覇市管理地の事例

那覇市はこれまで、那覇市所有者不明土地(墓地)返還事務取扱要領に基づき、10筆で承諾書の発行をしている。10筆はいずれも申出人の3親等以内の親族が埋葬されていること、親族間に争いがないこと(承継者が他にいない)を前提条件としている。

承諾書発行の際に、提出を受けた証拠は以下のとおりとなっている。「戸籍謄本又は系譜図の写し等」、「位牌等記録の写し又は写真」、「証人証明書」及び「その他当該所有者不明土地(墓地)が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が20年以上であることが分かる文書又は写真等」は必ず提出を受けており、これらは、相続や祭祀承継の判断材料として用いられている。また、20年の占有の判断として文書や位牌の写真等が確認されている。加えて、それらの補強材料として、個々に骨壺の写真を取る場合や、その他の書類として、墓の売買に関する証明書等を用意している場合もある。一方で、実態としては、「承継者を証明する遺言、親族会議の記録」や「祭祀承継者証人証明書」などの提出は見られない。

図表 77 那覇市 那覇市所有者不明土地（墓地）返還事務取扱要領における必要書類と過去実績における提出率

必要書類	提出率 (%)
(1) 所有権申出書	100
(2) 戸籍謄本又は系譜図の写し等(申出人と埋葬者及び埋葬者親族との関係が分かるもの)	100
(3) 墓の碑銘刻印の写し又は写真	20
(4) 位牌等記録の写し又は写真	100
(5) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）の刻印等の写し又は写真	70
(6) 蔵骨器（骨壺、厨子甕等）に内蔵された文書等の写し又は写真	60
(7) 当該所有者不明土地（墓地）で行われた法事、清明祭等の祭祀の記録及び写真	90
(8) 証人証明書	100
(9) 所有者不明土地（墓地）共有証明書（当該所有者不明土地(墓地)が共有地である場合）	0
(10) 所有者不明土地（墓地）分割土地所有同意書（当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合）	0
(11) 分割所有者全員の当該所有者不明土地（墓地）におけるそれぞれの持分の地積と位置が分かる地積図等の図面 当該所有者不明土地（墓地）が分割所有地である場合	0
(12) 承継者を証明する遺言、親族会議の記録等 申出人が承継者である場合	0
(13) 祭祀承継者証人証明書（申出人が承継者である場合）	0
(14) その他当該所有者不明土地（墓地）が、申出人又は申出人の前任の承継者による墓の所有又は墓地の使用占有が 20 年以上であることが分かる文書又は写真等	100
(15) 申出人、証人、共有者及び分割所有者の住民票謄本及び印鑑登録証明書（どちらも発行後 3 月以内のものに限る。）	100
(16) 理由書（前各号に掲げる判定証拠書類について作成不能又は提出不能のものがある場合）	0
(17) その他の書類等	40

2) 他市町村管理地の事例

那覇市以外でこれまで事務手続による更正登記が行われた筆のほとんどは、平成 24 年以前まで運用されていた県の所有者更正承諾書交付申請書の添付資料に基づいて資料を収集している。県の所有者更正承諾書交付申請書で求められていた資料は、基本的には写真等の客観的な証拠ではなく関係者による証言等の主観的な証拠であり、隣接地主からの同意と字区長の同意を元に所有権の更正登記の承諾書の発行可否を判断していた。一方で、地域特性や戦後 75 年を経て人証だけでは判断が難しい場合もあり、近年は、これらに加えて客観的な証拠の提出を受けることで確度を高めている事例も見られる。

図表 78 証拠の収集状況

県の所有者更正承諾書交付申請書の添付資料に基づく資料のみを収集 (隣接地主の証明、字区長の証明、市区町村の証明)	8 事例
上記に加えて、客観的な証拠も合わせて収集 (骨壺・位牌の写真、家系図等)	4 事例