

1 沖縄復帰特措法に基づく管理行為

沖特管理者は、沖縄の所有者不明土地の管理に当たっては、基本的な対応方針として以下の2点を行う必要がある。

1-1. 適正管理

管理者は、沖縄復帰特措法第62条に基づき、真の所有者が現れた際に円滑に管理地の返還を実現できるようにするため、所有者不明土地を適正に管理しなければならない。

図表 80 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)。

(1) 管理者の法的地位

沖縄復帰特措法には、管理者の法的地位に関する規定がない。そこで、各種法令を参照して、管理者の法的地位を明らかにすることが必要となる。

これまでは、わが国の諸制度の中で最も類似性を有する民法の財産管理制度(不在者財産管理人等)を参考に、その法的地位は民法第103条の「権限の定めのない代理人」と解釈¹⁶されてきた。

一方、沖特管理者と同様に、「所有者不明土地の管理」を目的とする所有者不明土地管理人(改正民法第264条の3)の法的地位は「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と位置づけられた。

これを踏まえ、今後は沖特管理者についても、その法的地位を「土地の適切な管理をその職責とする職務者」と解することが合理的である。

(2) 管理者の権限と義務

(1)のとおり、従来、管理者の法的地位が「権限の定めのない代理人」と解釈されてきたことから、その権限は「保存行為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」の範囲と考えられてきた。

¹⁶ なお、本土復帰前については、代理人、信託の受託者などが考えうるが、その法的地位の解釈を一つに収斂することは難しいとの結論が得られている(令和2年度報告書)。

また、沖縄復帰特措法には管理者の義務に関する規定はなく、これまでの一般的な理解は明らかではない。不在者財産管理人のように家庭裁判所が選任した管理人については家事事件手続法第 146 条 6 項により民法第 644 条の善良な管理者の注意義務を負うと考えられるが、沖縄復帰特措法に基づく管理者が同様の管理義務を負うのかは定かではない。

一方、所有者不明土地管理人の権限は改正民法第 264 条の 3 第 2 項において、「保存行為及び物又は権利の性質を変えない範囲での利用・改良」の範囲とされており、これを超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならないとされている。

また、義務については、改正民法第 264 条の 5 において、「所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない」と定められている。

管理不全土地管理人（改正民法第 264 条の 9～14）と特定不能土地等管理者（表題部所有者不明土地法第 19～29 条）についても同様の権限と義務が定められている。

沖特管理者と類似する土地管理人の権限と義務の規定を踏まえると、今後は沖特管理者も善管注意義務を有するとの解釈に基づき、適正管理のあり方を検証していくことが適切であると考えられる。

1-2. 管理解除

1952 年米国民政府布告第 16 号は、所有者不明土地の管理者は不在地主のためにこれを管理し、真の所有者が確認できた際には、管理解除を行い、土地を真の所有者に返還しなければならないことを定めている。沖特管理者においても、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、管理解除に向けた各手法に則り、適切に対応していくことが求められる。

ただし、管理者として真の所有者である可能性が高い者や法人が現れた場合においても、所有権確認訴訟等により真の所有者として所有権の確認がされない限りは、真の所有者ではない可能性を否定できないことから、安易に権利の確定につながる行為を行うことのないう注意しなければならない。

図表 81 管理解除に関する根拠条文等

<p>第3条 琉球財産管理課が、私有地であると決定する特定の土地が不在地主の所有に属するものである場合は、琉球政府が、その管理を引受けなければならない。ただし、かかる土地の地目が墓地、社寺用敷地、霊地、又は聖地に属する場合は当該土地の場所を管轄する市町村が、その管理を引受けるものとする。</p> <p>2 略</p> <p>3 かかる土地は、琉球政府又は所轄市町村が、その地主の管財人としてこれを管理し、地主の身元が判明したときは、これを解放して当該地主に引渡さなければならない。</p>

資料) 「土地所有権」 (1952 年 4 月 7 日、民政府布告第 16 号)。