

2 新たな法制度の適用問題の検証

(1) 検証の対象

改正民法における所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度を沖縄の所有者不明土地に適用することができないという問題（適用問題）があるのかを検証する⁸。

(2) 検証の論点整理

改正法の立法過程では、所有者不明土地管理制度を沖縄の所有者不明土地に適用することについて検討が行われており、立案担当者の答弁⁹から、所有者不明土地管理制度が沖縄の所有者不明土地に適用されることは明確である¹⁰。

また、管理不全土地管理制度については、改正法の立法過程で沖縄の所有者不明土地に適用することに関する検討は行われていないが、同制度は所有者不明土地に限定して適用されるものではなく、管理不全の状態にある土地に広く適用される制度であり、沖縄の所有者不明土地が管理不全状態になれば問題なく適用される。

もっとも、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選任された場合には、全国の所有者不明土地と異なり、沖縄復帰特措法により既に全筆で沖縄県又は関係する市町村による管理が行われていることから、管理者が重複する可能性がある。

そこで、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選任され、その管理が適正に行われるようにするため、所有者不明土地管理人または管理不全土地管理人が選定された場合における沖縄復帰特措法に基づく管理者との関係を検証する。

⁸ 表題部所有者不明土地法に基づく特定不能土地等管理制度については、過年度調査（令和2年度）において適用問題はないとの検証がされているため対象としない。

⁹ 第204回国会衆議院法務委員会会議録第7号（令和3年3月24日）の小出政府参考人（法務省民事局長）の答弁など。

¹⁰ 全国の所有者不明土地とは「登記の差異」があるが、所有者不明土地管理制度は「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」土地を対象としていることから、表題部所有者欄が空欄または管理者名が記載された登記簿（沖縄の所有者不明土地）も対象となることは明らかであることから検証対象としない。

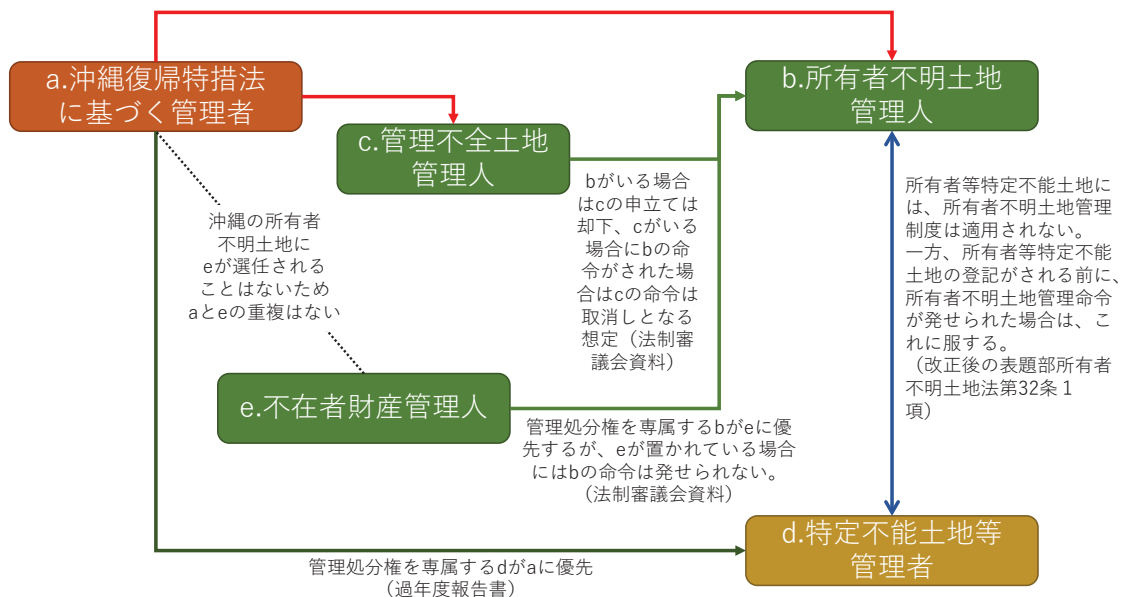
(3) 管理者の重複に関する既往の整理・検証

① 所有者不明土地へ適用される管理制度の概要

所有者不明土地の管理を目的とした法制度は「特定不能土地等管理制度（表題部所有者不明土地法）」、「所有者不明土地管理制度（改正民法）」、「沖縄復帰特措法に基づく管理制度（沖縄復帰特措法）」の3つがあり、所有者不明土地の管理にも活用可能な法制度として「不在者財産管理制度（民法）」、「管理不全土地管理制度（改正民法）」の2つがあり、沖縄の所有者不明土地の管理に関する法制度はあわせて5つある。

ある土地において、これらの管理者が重複する際の管理の取扱いについて、既に各法制度やその立案過程等で整理されている内容が図表 75 である。

図表 75 所有者不明土地に関する管理制度の管理者・管理人の関係（重複の際の整理）



注釈) 不在者財産管理人(e)と管理不全土地管理人(c)の関係に関する議論は既往文献(法制審議会(民法・不動産登記法)部会資料等)において確認できていない。

資料) 各種資料より三菱UFJリサーチ&コンサルティング作成

② 管理人・管理者の重複に関する既往の整理

1) 所有者不明土地管理人(b)と特定不能土地等管理者(d)

管理処分権が専属する両者の重複については、改正法により改正後の表題部所有者不明土地法第32条1項において、所有者等特定不能土地に対しては所有者不明土地管理命令の適用はない旨規定されている。

ただし、表題部所有者不明土地法第15条1項の表題部所有者の登記がされていない場合は適用除外とされ、所有者不明土地管理命令が発せられている場合には所有者不明土地管理人の管理に服することになる。

2) 所有者不明土地管理人(b)と管理不全土地管理人(c)

所有者不明土地管理人は管理処分権が専属する一方、管理不全土地管理制度は所有者がいることがわかっている場合にも適用される制度であることから管理処分権が専属していない。このことから、両者が重複する場合には管理処分権が専属する所有者不明土地管理人が優先することになる。

具体的には、すでに所有者不明土地管理命令が発出されていれば、管理不全土地管理命令の申立ては却下され、管理不全土地管理命令が発出された後に所有者不明土地管理命令が発出されたときは、管理不全土地管理命令は取り消されることが想定されている。

3) 所有者不明土地管理人(b)と不在者財産管理人(e)

土地の所有者について不在者財産管理人が既に選任されている場合には、所有者不明状態ではないから、土地管理命令を発することはできない¹¹。ただし、仮に同時に併存した場合の権限の優劣については、その土地の管理処分権は所有者不明土地管理人に専属することとなる。したがって、不在者財産管理人が選任されていることに気付かずに、所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、不在者財産管理人は、所有者不明土地管理人の選任等の取り消しを求めることとなる¹²。

4) 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と特定不能土地等管理者(d)

過年度調査（令和2年度）において検証したとおり、特定不能土地等管理者と沖縄の復帰特措法に基づく管理者の関係は、「沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地について、特定不能土地等管理命令が発せられた場合には、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われることから、その管理は終了する。」と解される。

¹¹ 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第15回会議 部会資料33 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度について）」（令和2年7月14日）（<https://www.moj.go.jp/content/001324100.pdf>）4頁。

¹² 法制審議会（民法・不動産登記法）部会「第18回会議 部会資料43 財産管理制度の見直し（所有者不明土地管理制度）」（令和2年9月15日）（<https://www.moj.go.jp/content/001329290.pdf>）2頁。

(4) 適用問題の検証結果

① 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と所有者不明土地管理人(b)の関係

沖縄復帰特措法は、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となる特別な措置を定めるものである(同法第1条)。

沖縄の所有者不明土地の管理制度に関しては、復帰当時はこれに対応する本邦の制度が存在しなかったため、管理者が不在となることを防止するため必要となる特別な措置として、沖縄復帰特措法第62条において、当分の間、県又は関係する市町村による管理を求める措置が講じられたものと解される。

今般、改正民法によって、沖縄の所有者不明土地にも適用できる所有者不明土地管理制度が整備されることとなった。そのうえで、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地に対して所有者不明土地管理命令が発せられた場合には、所有者不明土地管理人には管理処分権が専属することから、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われるため、その管理は終了すると考えられる。

このことは、「当分の間」の措置として県又は関係する市町村による管理を定めた同法第62条の立法趣旨に照らして当然に予定しているものと考えられる。

これに対し、所有者不明土地管理命令が発せられていない場合には、引き続き、沖縄復帰特措法に基づく管理は継続するものと解される。

■沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と特定不能土地等管理者(d)との関係

過年度の調査報告書の解釈(62頁参照)においては、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われる「原因」までは明記していなかったが、特定不能土地等管理者は所有者不明土地管理人と同様に管理処分権が専属する管理者であり、沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性が失われる「原因」は所有者不明土地管理人との関係と同様である。

② 沖縄復帰特措法に基づく管理者(a)と管理不全土地管理人(c)との関係

今般、改正民法によって、沖縄の所有者不明土地にも適用できる管理不全土地管理制度が整備されることとなった。そのうえで、沖縄復帰特措法に基づいて管理されている土地について、管理不全土地管理命令が発せられた場合には、管理不全土地管理人による当該土地の適正管理(管理不全状態の除去)がされることから、この範囲においては沖縄復帰特措法に基づく管理を継続する必要性は失われ、沖特管理者は適正管理(管理不全状態の除去)を管理不全土地管理人に委ねることが適切である。

ただし、管理不全土地管理人の権限は、適正管理(管理不全状態の除去)の範囲に限られることから、沖特管理者による所有者不明土地の管理の必要性は失われず、その管理は終了しないと考えられる。

③ まとめ

前項までに整理したとおり、沖縄の所有者不明土地と全国の所有者不明土地には、管理の状態に関する差異があるが、所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度が適用されても管理者・管理人が重複することによる問題は生じないことから、沖縄の所有者不明土地に起因する問題がある（現時点で沖縄の所有者不明土地について法制上の措置を講ずべき必要がある）とはいえない。

なお、適用問題ではないが所有者不明土地管理命令が発せされた場合において、沖特管理者が保管する収益金の取扱い（当該土地の財産の一部として所有者不明土地管理人に移管する必要性、移管方法（管理者ごとに管理している収益金の案分方法等））について運用を定めておく必要がある。

また、所有者不明土地管理人から第三者に売却される場合の権利の登記の方法（表題部所有者欄が空欄または不明と記載され、管理者名が記載されている状態の不動産登記において、売買を原因として権利部に新たな登記を行う方法）について、改正民法施行までに明確になるものと考えられるが、仮に明確にならない場合にはそれに対応する規定を設ける必要がある。