

公共用地取得に係る土地所有者探索について

(実務上の課題を中心に)

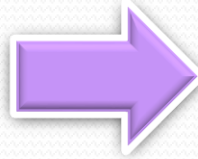
委 員 門 間 勝

(一般財団法人 公共用地補償機構)

I 土地所有者等の調査・探索について

土地の所有者等が多数・広範に
わたり行方不明

相続人の存否が不明



所有者等の確認が困難

用地取得計画の策定にあたり土地への
立入等の了承が得られない
売買契約の相手方の探索に手間

円滑な用地取得の妨げに



公共事業施行者による調査・探索に限界 (**担当職員の確保困難**)

専門家による調査・探索作業

外部委託のための予算措置が必要

Ⅱ 土地所有者調査・探索の手順及び概要

土地に関する登記事項証明書等調査や住民票の写しの調査などで得られた情報とその他収集各種情報を突合

土地所有者の書面上の居所 **不明!**

同姓同名者 生存

同姓同名者 死亡

不明

住所履歴調査

住所履歴 / 相続人調査

親族等関係人調査

戸籍の附票の写し

戸籍の附票の写し / 法定相続人の追跡

聞き取り調査

判明した土地所有者の住所を調査
⇒ 特定

判明した相続人の住所を調査
⇒ 特定

判明した土地所有者の住所を調査
⇒ 特定

Ⅲ 土地所有者調査・探索における課題・問題点及びその対応

① 登記記録住所から転居又は転出し、住民票等との突合が出来ない

住所変更登記を行っていない者では、住所履歴調査が必要

登記事項証明書等記載の住所で除かれた住民票の写しの交付を申請
記載された転居又は転出先の住民票の写しの交付を申請

登記記録の地番に係る納税者情報を収集できた場合には、その住民票の写しの交付を申請

問 題 点

- ◆移転から5年以上の場合、保存期間経過で除かれた住民票は破棄
- ◆納税者＝土地所有者とは限らない

Ⅲ 土地所有者調査・探索における課題・問題点及びその対応

② 各部局の情報について、個人情報保護を理由に収集・活用が進まない

以下の規定等を踏まえ、行政機関内の部署間で調整 ➡ **情報提供拡大策必要**

個人情報保護条例の例外規定

(例) 他の実施機関又は実施機関以外の市の機関から個人情報を収集する場合において、当該個人情報をこれらの機関から収集することに相当の理由があり、かつ、本人の権利利益を不当に侵害するおそれがないと認められるときには個人情報を本人以外の者から収集することができる。

東日本大震災復興特別区域法第71条

市町村が関係地方公共団体等に対して資料の提出その他必要な協力を求めることができる。

その他個別法における規定

土地区画整理法第74条（関係簿書の閲覧等） 等

IV 土地の権利者の所在不明の場合の対応

1. 不在者財産管理制度（民法第25条第1項）

<内容>

従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に、財産を管理する者がいない場合において、家庭裁判所への申し立てにより、財産を管理する者（不在者財産管理人）を選任する制度。

<申立人の範囲>

利害関係人又は検察官

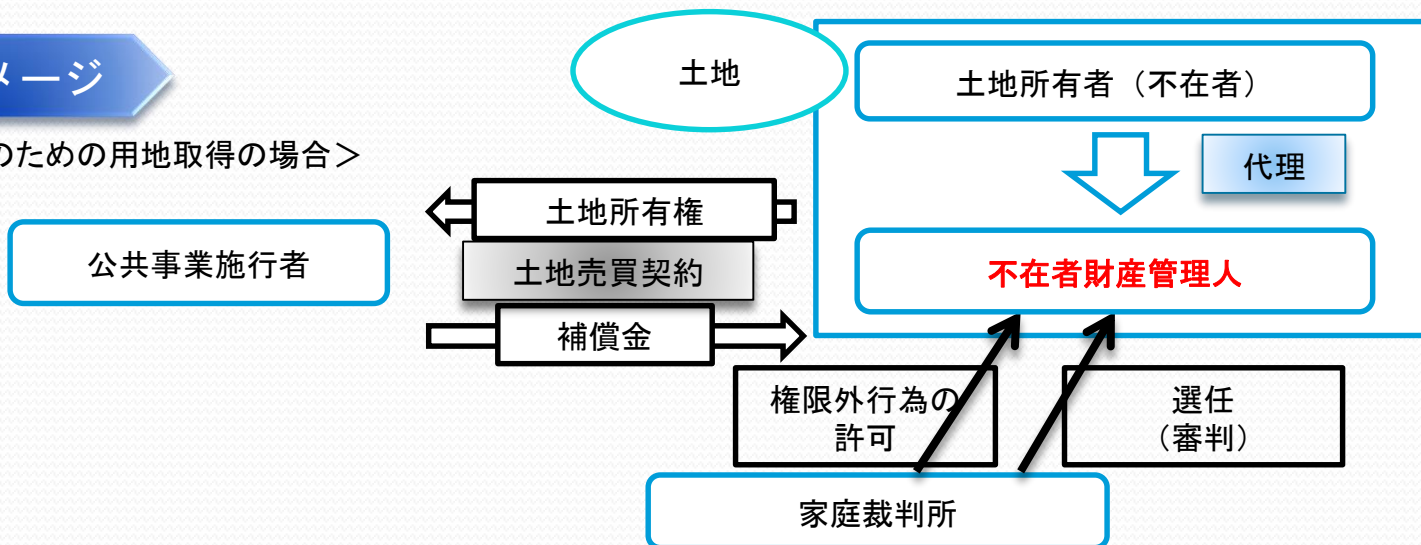
<不在者財産管理人のできること>

不在者の財産に関する管理、保存、処分（家庭裁判所の許可が必要）

管理人の報酬
費用>補償金
誰が費用負担?

活用イメージ

<公共事業のための用地取得の場合>



IV 土地の権利者の所在不明の場合の対応

2. 相続財産管理制度（民法第952条第1項）

<内容>

相続人のあることが明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続する者がいなくなった場合を含む。）に、相続財産を当然に法人とし、その管理を相続財産管理人に委ね、この相続財産管理人が、相続財産法人の法定代理人として、相続財産の管理と清算を行う制度。

<申立人の範囲>

利害関係人又は検察官

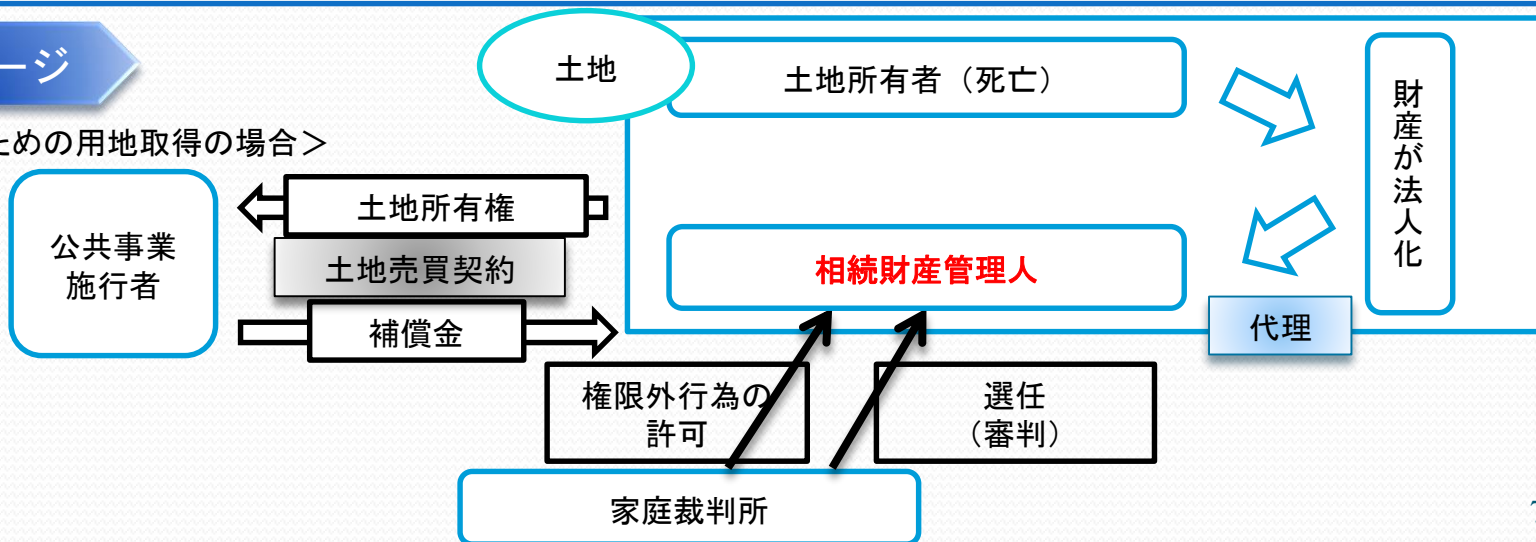
<財産管理人のできること>

相続財産に関する管理、保存、処分（家庭裁判所の許可が必要）

管理人の報酬
費用>補償金
誰が費用負担?

活用イメージ

<公共事業のための用地取得の場合>



IV 土地の権利者の所在不明の場合の対応

3. 土地収用法の不明裁決制度等

<内容>

土地収用法により土地を収用する場合、本来、土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして土地収用の裁決申請の**手続や裁決等を行うことが原則だが、土地所有者等の住所や氏名が明らかでない場合においても、土地収用法は、土地所有者の氏名や住所を明らかにしないまま、裁決申請の手続や裁決等の一連の手続を行うことを認めている。**

➡ **不明裁決の申立にあたっては、対象地に関する不明の状況を弁明する必要**

◆土地収用の裁決申請をする場合には、事前に、土地収用法に基づく「事業認定」を受ける必要がある。

◆**収用権付与のための事業認定は、①収用適格事業であること、②事業遂行しうる意思と能力を有すること、③土地の適正かつ合理的な利用に寄与すること、④土地を収用する公益上の必要があること、の全ての要件を満たす場合に行われる。**（土地収用法第20条）

➡ **申請準備から事業認定を受けるまでは相当の期間が必要**