

第1回所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会 議事要旨

○冒頭、松脇政策統括官、山野目委員長の挨拶後、事務局から資料説明。その後意見交換。

(実態について)

- ・森林の場合、土地の境界の問題と所有者の所在の把握が難しいという問題が非常に複雑にからみあっており、切り分けることができない。
- ・実務上よくあることとして、山林については登記する必要性がない、費用や登録免許税が必要になるという理由で、相続の際に、自宅や宅地の相続登記はするが、山林の相続登記はしないことを相続人が希望する場合がある。
- ・森林の場合、できるだけ大きい範囲で団地を作って森林整備をしていくため、使えない土地は除外していくことになり、これが森林整備の非効率化を招いている。
- ・農地の場合も、登記名義が変更されていない個人の土地があるが、市町村にはマンパワーが足りないので所有者を探索するようなことはできず、そうした土地は除外して利用権設定等を行っている状況。
- ・所有者の調査をどこまでやればいいのか分からない、調査の結果相続人が多数で同意が取れない、権利移転を行う際に何代も相続登記されていない土地は相続人が整理できず登記手続ができないため利用権設定等が行えないという声が寄せられている。
- ・公共事業の場合も、所有者の探索作業には多くの専門的知識を持った人と調査費用が必要となり、現場が非常に苦勞している。現行法令で定められている方策により対応する場合でも、同様である。
- ・行政と比較して、森林組合などの民間になると個人情報を取り扱いにくいので、所有者の探索がより困難である。
- ・行政であっても、所有者の探索に精通していない場合があり、事務的な負荷や気持ちの上でのストレスになっている場合がある。
- ・司法書士や土地家屋調査士は、行政に情報請求できる要件を満たす案件であれば、所有者を迅速に明らかにするノウハウは持っているが、制度や費用面での障害に阻まれて上手く活動できない場合がある。
- ・弁護士などの側から見れば、紛争性があれば調査権限があり、調査にある程度のノウハウを持っていることから、解決に結びつけることはできるが、紛争性がなく所有者が分からない土地を買いいたいといった場合には調査する権限がないので、対応できないという実態がある。

(対応方策について)

- ・公共事業であれば、相続人が数百名いる場合でも所有権移転登記を行う方策はあるが、国・県・市町村・団体により財政力や人員の余力が異なることから、支援が必要。また、負担軽減策やより迅速な対応策について検討すべき。
- ・所有者や相続人が特定された後の方策だけでなく、所有者や相続人が誰なのか、その所在がどこなのかを特定するための調査に対する支援も考えるべき。
- ・森林組合は、森林整備といった公益性のある仕事をしている一方で、それは経済行為であ

ることから、所有者の探索にかけられる費用には限度があり、どこかで断念しなければならないことがある。断念する件数が減る方策を検討していく必要がある。

- 問題の解決には専門家の確保と調査費用が必要となることから、公的な補助メニューなどの支援が必要ではないか。
- 司法書士などの専門家が職能を発揮するためには、制度的な仕組みの裏付けや財政的な裏付けが必要であり、検討会でアイデアを考えるべき。
- 登記を専門家に依頼した場合の負担についての補助等の支援も必要。
- 法令の解釈や運用について整理をして、ガイドラインや運用指針で示すことが有効。
- 将来、土地を公共的に使うことになった場合に円滑に事業を進めることができるように、所有者に代わって登記できる制度の基盤整備と費用分担を適切に支援するための根拠や財政的な裏付けを用意する方策も考えられる。
- この問題に、「所有者に代わって登記する」ことを合理化するだけの公共性があるのかは整理が必要。この問題にはグラデーションがあり、方策の適用に当たっても、このクラスであればここまでは可能、このクラスではそこまではできないといったことを、ガイドライン等である程度示す必要がある。
- 登記を実態に合わせて土地を使えるようにするのか、登記はそのままでも事業で土地を使えるようにするのかという考え方がありうるが、公共的に利用する場合は後者の発想があってもよい。
- 登記を市町村名義に変更しないまま、道路法を適用して道路として利用していた土地で、その土地を含む地区の再開発の際に、名義変更をしていなかった影響が出てきているという事例がある。登記をせずに何らかの法的な措置を取っても、問題の先送りにすぎないという面もある。

(その他)

- 事業を行う際に、所有者の所在の把握が難しい土地が課題になっているのと同時に、事業を行うことによって、所有者が分からない土地の所有者が分かるようになるというポジティブな意味もある。そういう評価も必要ではないか。
- 相続は、被相続人が死亡したときに効力が発生し、所有権が相続人に移転するものであり、登記を原因として効力が生ずるものではない。相続法制への影響を考えると、相続登記を義務付ければこの問題が解決するというのは、いささか早計である。