

長崎県 報告事例

事業名：一般国道〇〇号道路改良工事
延長・規格：L=1.3Km、4種1級、W=22m（4車線）
事業費：約35億円
進捗率：約65%（面積ベース）

○ 事例の概要と経過

- ・ 地目：原野（現況：山林、一部宅地）
- ・ 登記簿面積：約3,000㎡

【土地の沿革】

- ・ 当初所有者は「大字□□」
（郷土誌では、明治14年頃の◇◇村の本籍戸数は78戸、325名）
- ・ 明治27年に47名共有地として書入登記出願による所有権移転登記
- ・ 昭和5年に20名が家督相続で持分移転登記
- ・ 昭和22年に□□部落会長、副会長から現占有者の父親が売買契約で取得し、一部を造成し居宅建て20年以上が経過している。
- ・ 47名共有者はすべて死亡している。

【問題点】

- ・ 47名の共有者のうち20名は家督相続しているが、相続人が500名を超え、探索に多額の費用と時間がかかる。
- ・ 複数の不明者がいることが判明し、その所在が特定できない。
- ・ 昭和22年の売買契約の際に所有権移転登記を行っていない。

【権利者（現占有者）への対応状況】

- ・ 平成20年7月から用地交渉開始。
- ・ 相続人調査の結果、500名を超えることから通常の遺産分割協議等による登記手続きは困難と判断。
- ・ 現占有者に時効取得の援用を依頼するも多額の費用、事務手続きの煩わしさ等から理解を得られず。
- ・ 平成24年11月より事業認定申請に向けた協議を開始しており、本年度も引き続き協議を行っている。
- ・ 平成26年度、現占有者の了承が得られ、8月に弁護士へ裁判手続き依頼がなされたが、訴えの相手方が多数のため、現在も提訴時期は未定であり、長期化している現状です。

【改善策】

- 裁判所に財産管理官担当を配置し、一時的、部分的な土地取引に関する場合は、通常の手続きを経ることなく可能とする制度の創設
- 相続財産の場合は、マンションの事例のように、一定割合以上の賛成がある場合は、土地売買等の契約、登記を可能とする制度の創設
- 相続登記の義務化・・・一定期間経過後は国有化
- 占有者の権限を強化する制度の創設
- 利用権を拡大する制度の創設