

# 現行制度における 所有者不明土地への対応について

---

# 目次

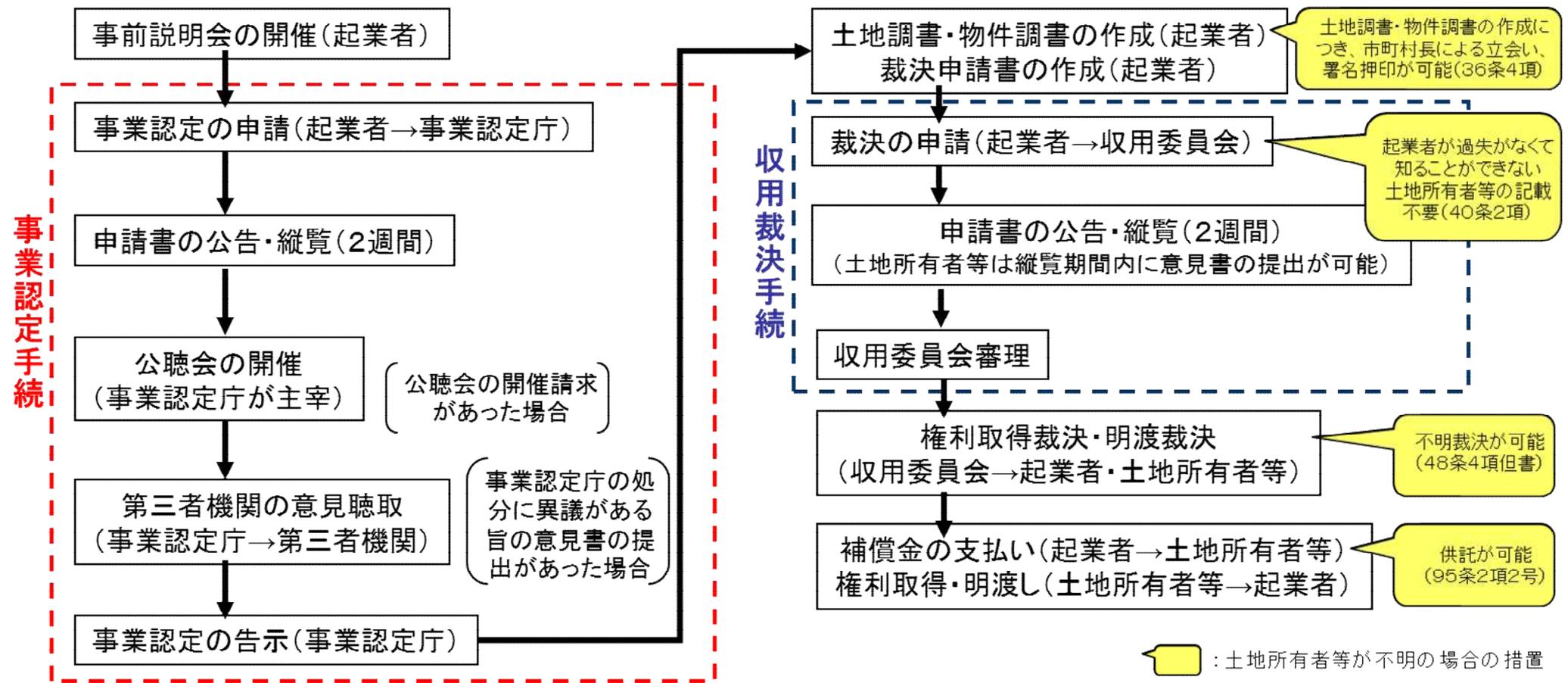
1. 土地収用法上の対応方法	1
(土地収用の場合)	
2. 民法上の対応方法	
(1)不在者財産管理制度	7
(2)相続財産管理制度	7
3. 事業別(個別法上)の対応方法	
(1)土地区画整理事業、市街地再開発事業の場合	11
(2)土地改良事業の場合	12
(3)遊休農地の活用の場合	13
(4)間伐等の実施の場合	14
(5)森林の路網整備等の場合	15
(6)認可地縁団体が所有する不動産登記の場合	16

# 1. 土地収用法上の対応方法

# 土地収用法の手続

- 事業認定手続** : 事業認定庁(国交大臣等)が申請事業が土地を収用するに値する公益性を有することを認定する手続。
  - 国土交通大臣認定 49件(本省認定:18件 地方整備局長等認定:31件) ※国、都道府県、独立行政法人の事業等
  - 都道府県知事認定 89件 ※市町村の事業等
- 収用裁決手続** : 収用委員会が土地所有者等に対する補償金の額等を決定する手続。
  - 収用裁決件数 154件
- 不明裁決制度** : 収用裁決手続において、土地所有者等を確知することができない場合、収用委員会が、土地所有者等について不明としたまま裁決することを可能とする制度。起業者が補償金を供託することにより、土地所有権の取得等の効果が生じる。
  - 不明裁決件数 60件(うち、所有者の氏名や所在が判明しないケース 36件、その他、土地所有者等の氏名・住所は判明したが、権利関係が確定できないケース等 24件)

※件数は平成28年度のもの



# 不明裁判の分類・件数

○不明裁判件数は60件であり、収用裁判件数154件のうちの約39%を占める。

○土地所有者等の氏名や所在が判明しないケース(本特別部会の所有者不明土地の対象)は、36件であり、不明裁判全体の約62%、収用裁判全体の23%を占める。

## 【平成28年度不明裁判件数の詳細】

土地所有者等の氏名や所在が判明しないケース【36件】	登記記録の表題部にのみ記録があるケース【6件】	氏名が記載されている表題部所有者について、所在が不明	4件
		外○名とのみ記載のある表題部所有者について、氏名・住所が不明	2件
	登記記録の権利部の記録があるケース【30件】 ※共有地の場合に両方に該当するケースがあるため、右の合計とは一致しない。	登記名義人の所在が不明	10件
		登記名義人の氏名・住所は判明したが、当該登記名義人が死亡しており、相続人が特定できない	26件
その他、土地所有者等の氏名・住所は判明したが、権利関係が確定できないケース等【24件】	遺産分割協議中、土地の境界不確定等		24件

…本特別部会における所有者不明土地の対象

# 不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン

○起業者が収用委員会に裁決申請を行う際、土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所に関し、**過失がなくて知ることができない**ものについては記載することを要しない。(土地収用法第40条第2項、第47条の3第2項)

○起業者が不明裁決の申請をする際に必要となる具体的な権利者調査のプロセスについて、不明裁決申請に至るケースごとに整理したガイドラインを作成

→ **適切かつ合理的な権利者調査の方法を明示することにより、土地収用手続の迅速化と起業者の負担軽減を図る。**

## ○ガイドラインの概要

1. 不明裁決制度の概要

2. 起業者による調査

### ○ 権利者調査のプロセスを整理

ステップ1：登記記録の調査

ステップ2：登記記録上の所有者の住民票・戸籍等の調査

### ○ 上記によっても所有者を特定できないケースを分類し、それぞれのケースにおいて合理的な範囲内での調査となるよう整理

ケース1：登記記録の表題部にのみ記録があり、所有者の氏名、住所が判明しないケース

ケース2：登記記録の権利部の記録があるが、登記名義人の所在が判明しないケース

ケース3：登記記録の権利部の記録があり登記名義人の氏名、住所が判明したが、当該登記名義人が死亡しており、相続人が特定できないケース

等

3. 収用委員会による職権調査

○ **収用委員会は、必要以上に裁決手続を長期化させることとならないよう、調査の効果や必要性を考慮して調査の要否を判断すべきことを明示**

4. 記載例

## ○権利者調査の流れ（例）

例：権利部の登記記録と住民票・戸籍の附票で登記名義人の住所が同一でない場合

登記記録と住民票・戸籍の住所を突合させた結果、一致せず

いずれの住所地にも所在しないことを確認

いずれかの住所地に親族がいれば親族へ調査

固定資産課税台帳による調査が可能であれば調査

取得予定地の地元精通者への聞き取り

それでも所在不明であれば、不明裁決を申請

# 権利者調査について参考となる裁判例

下記裁判例では、土地所有者確定のための調査において、収用委員会は、「客観性の高い確実な資料の調査」(と、必要に応じた審問、現地調査等)を行えば足りるとされている。

■富山地判平成27年11月18日(平成27年(行ウ)第4号)

〔原告の主張〕

「(収用委員会は)戸籍等により亡Aの法定相続人を調査したのみであり、時効取得の有無、遺産分割の有無等についても調査すべきであったが、これをしなかった。また(、収用委員会は)、戸籍等の調査によって亡Aの法定相続人を確知できない場合であっても、寺の過去帳等容易に想定できる資料を調査すべきであり、戸籍等を調査するだけでは不十分であった。」

〔裁判所の判断〕

「収用委員会は私人間の法律関係を終局的に確定する権限を有する司法機関ではなく、その審理及び調査において、訴訟におけるような証人尋問等の厳格な証拠調べは予定されておらず、権利取得裁決も当該土地の帰属を確定することを目的としたものではないこと、土地収用法もこれを前提として不明裁決の制度を設けていると解されること、収用委員会が客観性の高い確実な資料を調査して土地所有者を確知できない場合であってもさらに調査を尽くさなければならぬとなると、公共の利益となる事業をいたずらに遅延させる結果となること、当該土地の帰属に関する収用委員会の認定に不服がある者はこの点について民事訴訟で争うことができることに鑑みれば、収用委員会は、土地所有者の確定に当たり、客観性の高い確実な資料の調査や、必要に応じて関係当事者に対する審問、現地調査等の土地収用法65条第1項各号所定の処分をすれば足りると解するのが相当である。」

「(収用委員会は、)戸籍、除籍及び固定資産課税台帳等の客観性の高い資料を中心に亡Aの法定相続人を調査し、時効取得に係る原告の主張についても、公的機関に対する照会や現地調査により客観的資料の収集に努めたというべきであり、(収用委員会は)本件土地の所有者を確知するために十分な調査をしたと認めるのが相当である。」

「また、原告は(、収用委員会は)、亡Aの法定相続人を確知するために、戸籍等を調査するだけでは不十分であり、寺の過去帳等を調査すべきであったから、調査義務を尽くしていない旨主張する。しかし(、収用委員会)が戸籍等の客観性の高い資料により亡Aの法定相続人について調査したと認められることは前記のとおりであり、(収用委員会)が調査義務を尽くしていないということはできない。」

【参照条文】土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)(抄)

第六十五条 収用委員会は、第六十三条第四項の規定による申立てが相当であると認めるとき、又は審理若しくは調査のために必要があると認めるときは、次に掲げる処分をすることができる。

- 一 起業者、土地所有者若しくは関係人又は参考人に出頭を命じて審問し、又は意見書若しくは資料の提出を命ずること。
- 二 鑑定人に出頭を命じて鑑定させること。
- 三 現地について土地又は物件を調査すること。

2～6 (略)

## 2. 民法上の対応方法

# (1)不在者財産管理制度(2)相続財産管理制度(概要と手続)

○所有者の所在が不明又は相続人不存在の土地は、不在者財産管理制度や相続財産管理制度によって選任された財産管理人※との契約により、管理・利用・取得(別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。)することが可能。

※資格要件はないが、弁護士、司法書士等の専門職が選ばれる場合が一般的。

## 不在者財産管理制度

### <適用>

- ・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)に財産管理人がいない場合
- ・不在者の利害関係人又は検察官が、不在者の従来の住所地等を管轄する家庭裁判所に申立て

### <一般的な手続の流れ>

- ・家庭裁判所は、申立てにより不在者財産管理人を選任
- ・財産管理人は、不在者の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、不在者の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が不在者の財産である株、不動産等の売却を行うことができる。

[民法第25条～第29条]

## 相続財産管理制度

### <適用>

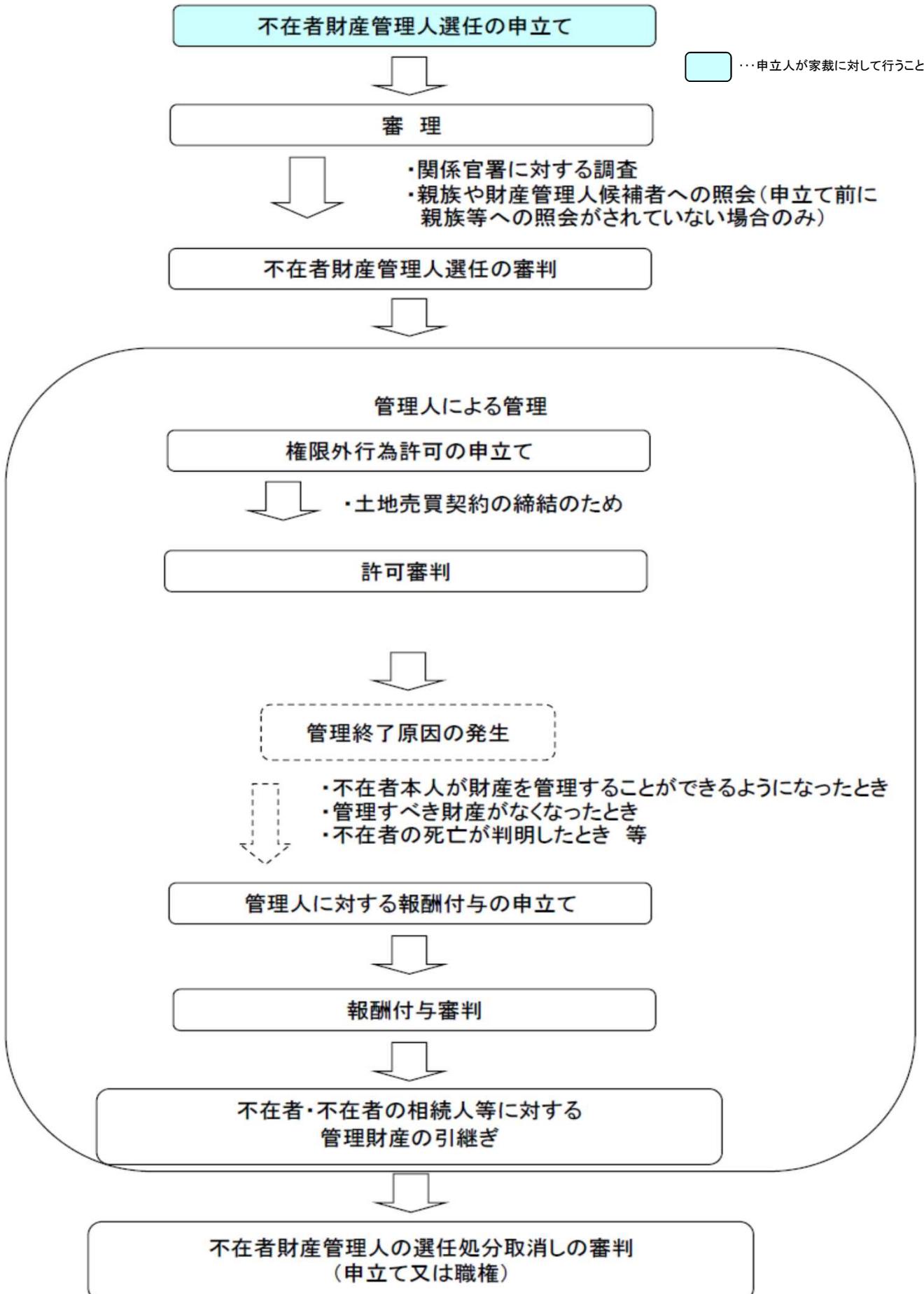
- ・相続人のあることが明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。)
- ・被相続人の利害関係人又は検察官が、相続を開始した地(被相続人の住所地)等を管轄する家庭裁判所に申立て

### <一般的な手続の流れ>

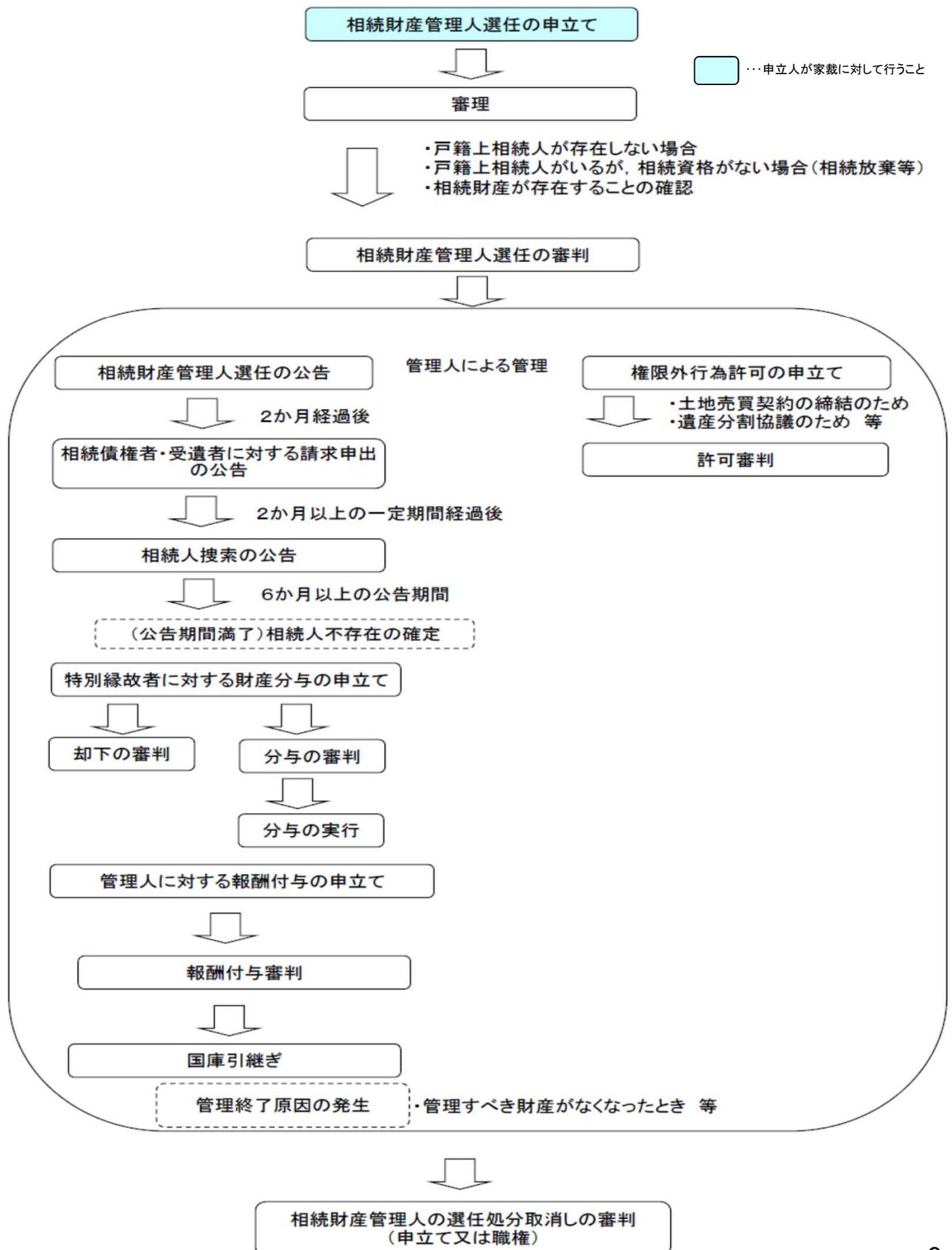
- ・家庭裁判所は、申立てにより相続財産管理人を選任・その公告(①)
- ・①から2か月経過後、財産管理人は、2か月以上の期間を定めて相続債権者・受遺者に対する請求申出の公告(②)
- ・②の公告期間満了後、なお相続人があることが明らかでないときは、財産管理人の申立てに基づき、家庭裁判所が6か月以上の期間を定めて相続人搜索の公告(③)
- ・③で定めた相続人搜索の公告期間満了時まで、相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定
- ・財産管理人は、被相続人の財産を調査し、財産目録や財産状況に関する報告書を作成して家庭裁判所に提出
- ・財産管理人は、被相続人の財産を管理、保存し、定期的に財産状況を家庭裁判所に報告
- ・必要があれば、家庭裁判所から「権限外行為許可」を得て、財産管理人が相続財産である株、不動産等の売却を行うことができる。
- ・財産管理人は、相続債権者等に対して被相続人の債務を弁済するなど所定の事務処理をし、残った財産を国庫に帰属させる。(特別縁故者に相続財産の分与がなされる場合もある)

[民法第951条～第959条]

# (1)不在者財産管理制度(不在者財産管理事件の手続の流れ)



## (2) 相続財産管理制度(相続財産管理事件の手続の流れ)

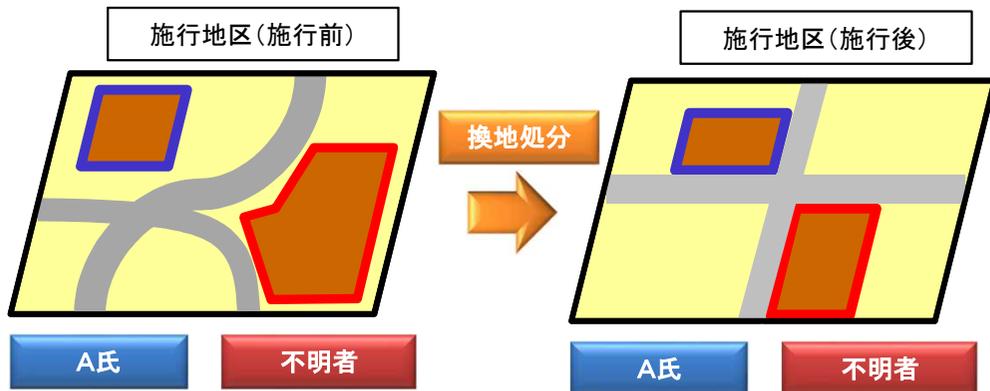


### **3. 事業別(個別法上)の対応方法**

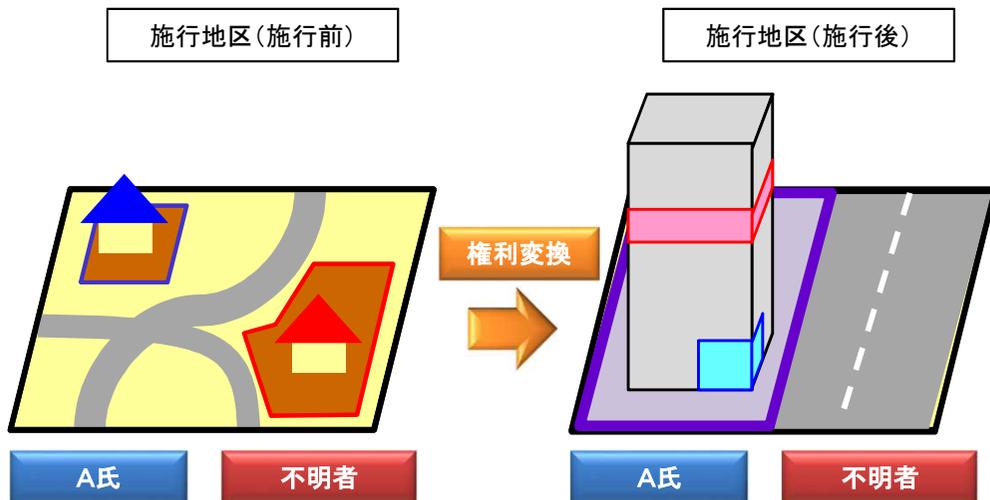
# (1) 土地区画整理事業・市街地再開発事業の場合

○土地所有者等が不明な場合でも、換地処分・権利変換により、所有者等が不明な土地・建物の所有権等の権利について施行地区内に確保可能。

●土地区画整理事業



●市街地再開発事業



※土地の所有権は共有

【土地区画整理事業・市街地再開発事業で地権者に対して行う通知】

●土地区画整理法  
換地処分の通知 等

●都市再開発法  
権利変換計画の通知 等

土地所有者等が不明な場合には、通知内容を公告することにより代えることが可能。(公示送達)

【参照条文】

●土地区画整理法第133条第1項  
(書類の送付にかわる公告)

「施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくてその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもつて書類の送付にかえることができる。」

●都市再開発法第135条第1項  
(書類の送付に代わる公告)

「施行者は、市街地再開発事業の施行に関し書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくて、その者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確知することができないときは、政令で定めるところにより、その書類の内容を公告することをもつて書類の送付に代えることができる。」

※注:

「過失がなくてその者の住所等を確知することができない」とは、例えば、

- ・登記簿、戸籍簿、住民票等関係書類による調査
- ・現地調査(関係者への聴き取り等)
- ・本人死亡の場合は、相続人の調査によっても、確知できないことをいう。

## (2)土地改良事業の場合

- ほ場整備事業等の土地改良事業を実施する際、受益地域内の事業参加資格者の3分の2以上の同意を得れば、事業計画等の決定が可能。

### ■ 所在が不明等である等により意思を確認できないものについては、未同意として取扱い

#### 具体的対応

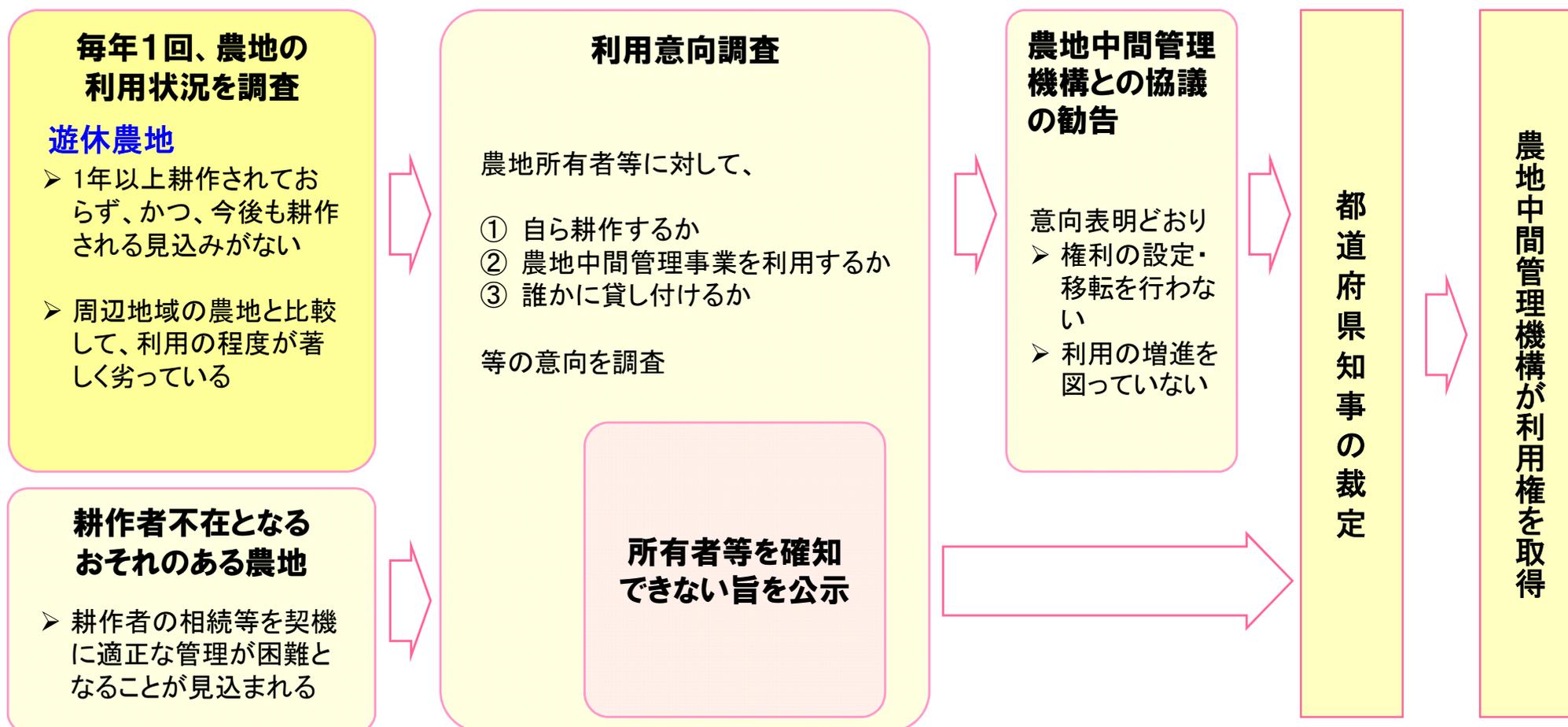
1. 相続未了等で、法定相続人の特定ができていない場合には、未同意として取扱い
2. 相続未了等で、法定相続人が特定されている場合は、法定相続人全員の同意を得たときは、当該土地に係る一つの事業参加資格者としての同意として取扱い、法定相続人の全員の同意が得られなかったときには、未同意として取扱い
3. 所在不明等は、未同意として取扱い

（なお、上記の各未同意として取り扱う場合であっても、事業を円滑に実施する観点から、当該土地について、実質上、管理耕作を行っている者（当該土地の権利者に係る親類縁者等）がいれば、その者から、同意を得る等の措置を講じている

- 実態としては、どの地区でも90%以上の同意を得ることを基本としており、相続未了や所在不明のケースは資格者全体からみれば少数
- 事業の円滑な実施又は換地を必要とする場合には権利調整の円滑化を図る観点から、当該未同意に係る農地について、事業計画の変更等により事業実施地域から除外する対応も可能

# (3) 遊休農地の活用の場合

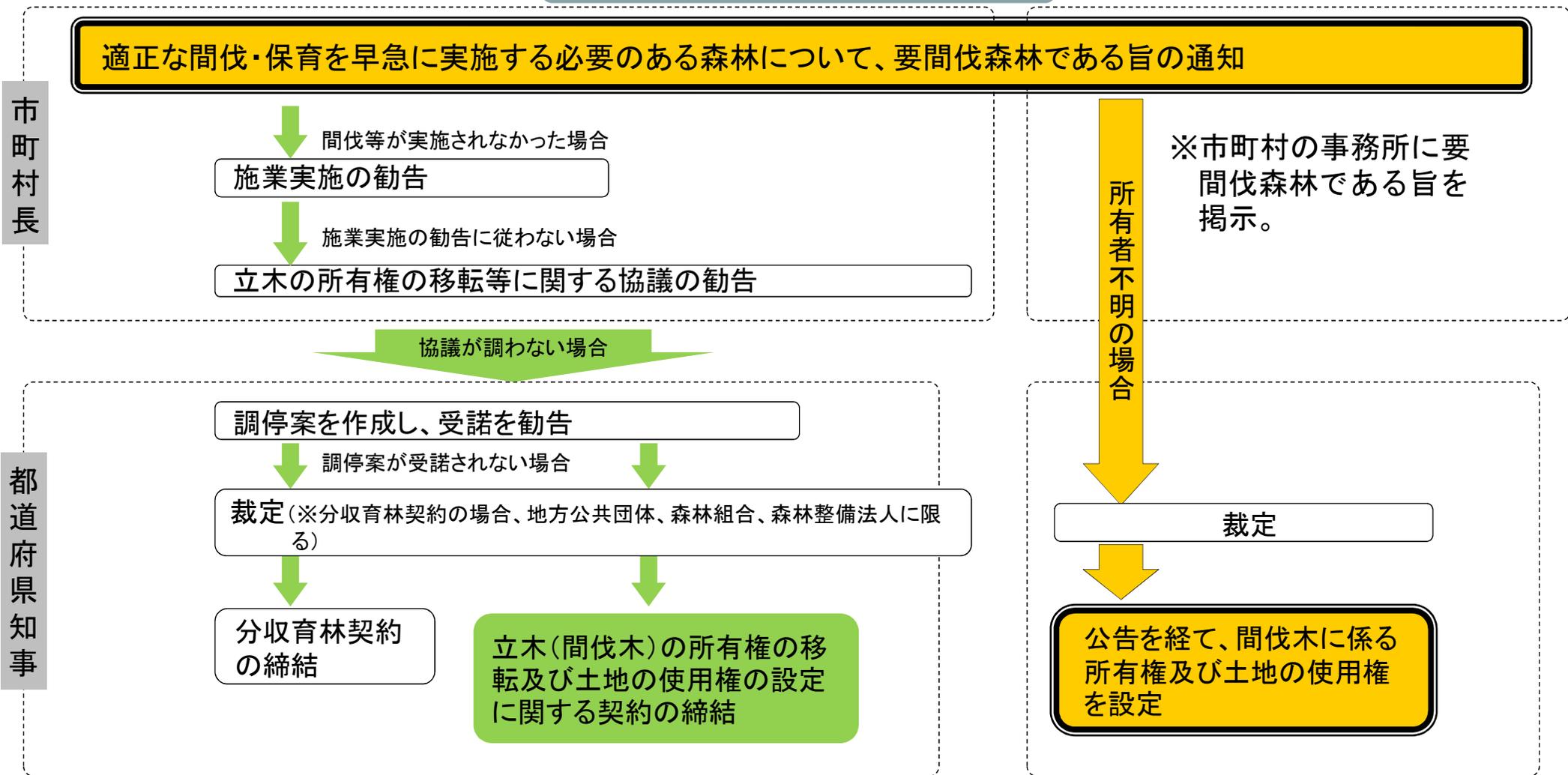
- 農業委員会が毎年1回、農地の利用状況調査を行い、遊休農地の所有者等に対する利用意向調査を実施。意向どおり取組を行わないことにより、耕作者不在となるおそれがある場合、農業委員会は、農地中間管理機構との協議を勧告し、最終的に都道府県知事の裁定により、同機構が農地中間管理権を取得できるよう措置。
- 農地の相続人の所在が分からないこと等により、所有者不明となっている遊休農地については、公示を行い、都道府県知事の裁定により都道府県知事が利用権を設定



# (4)間伐等の実施の場合

- 要間伐森林制度は、適正な間伐・保育を早急に行うことが必要な森林について、森林所有者が間伐等を行わない場合に、その実施を促す仕組み。
- 要間伐森林の所有者が不明の場合は、都道府県知事の裁定により、施業代行者が間伐等を行うことが可能。

## 要間伐森林制度



# (5) 森林の路網整備等の場合

- 森林の路網等を設置するにあたり、森林の地形上の制約等から他人の土地を使用する必要がある場合、事業者が一連の手続を経ることにより、土地の使用権を設定できる仕組み。
- 土地の所有者が不明な場合は、都道府県知事の裁定により、土地の使用権設定を行うことが可能。

## 路網等に係る使用権設定

使用権設定に係る協議の認可申請

公開による意見聴取を行う旨を土地の所有者等に通知

土地の所有者等から公開による意見聴取

※所有者等が不明の場合には、意見聴取を行う旨の通知の到達が擬制されることにより手続が進められる。

都道府県知事による協議の認可

協議が調わない場合

※所有者等が確知できない場合は、土地を使用する者は、土地の使用によって土地の所有者及び関係人が受ける損失を補償するため、補償金を供託所（登記所）に供託しなければならない。

裁定による使用権設定

林道等の開設に着手

# (6) 認可地縁団体が所有する不動産登記の場合

- 平成3年の地方自治法改正により、地縁団体（自治会、町内会など）が、市区町村長の認可を受けた場合、法人格を取得し、不動産登記の登記名義人となることができる制度（認可地縁団体制度）が導入されたが、認可地縁団体が所有する不動産については、所有権の登記名義人が多数で、かつ、相続登記がされておらず登記義務者が判明しないなどにより、認可地縁団体への所有権の移転の登記に支障を来している場合があることが明らかとなった。
- そのため、平成26年の地方自治法の改正により、認可地縁団体の構成員が登記名義人となっている団体所有不動産について、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有している等の場合、市区町村が一定の手続を経て証明書を発行することにより、認可地縁団体のみで、認可地縁団体を登記名義人とする登記の申請を行うことができる特例制度を創設した。

