

所有者不明土地を取得するための手法と実例

朝日温海道路事業において適期かつ的確な用地取得を展開

小林 正夫・宮 翔

新潟国道事務所 用地第二課 (〒950-0912 新潟県新潟市中央区南笹口2丁目1番65号)

道路事業用地として必要な土地の取得にあたり、所有者の所在の把握が難しい土地、いわゆる「所有者不明土地」の存在により難航が予想された取得案件について、活用可能な各種制度を検討し、不在者財産管理制度により円滑な用地取得を行った事案について報告する。

キーワード 用地取得, 所有者不明土地, 不在者財産管理人

1. はじめに

不動産登記簿などの公簿情報を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」が、人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等を背景に、全国的に増加している。「所有者不明土地」は、所有者の特定等に多大なコストを要するため、公共事業の円滑な実施に大きな支障となっている。

国道7号朝日温海道路事業において「所有者不明土地」について活用できる基本的な制度により対応している事案がいくつかある。

本稿では、登記名義人が既に死亡しており、その法定相続人の一人の消息が不明である土地について、不在者財産管理制度を活用して取得した事案を報告する。

2. 国道7号朝日温海道路事業について

国道7号朝日温海道路（以下「朝日温海道路」という。）は、新潟県村上市の朝日まほろば IC と山形県鶴岡市のあつみ温泉 IC を結ぶ延長約 40.8km の自動車専用道路である。新潟県・山形県・秋田県の主要都市を結び青森県に至る延長約 322km（新潟空港 IC～青森 IC）の高規格幹線道路である日本海沿岸東北自動車道の一部を構成する道路であり、平成 25 年度に事業化され、平成 28 年度から工事に着手している。用地取得は平成 27 年度から着手し、関係人ベースでの進捗率は約 94%（令和 2 年 7 月 1 日現在）で、現在も未取得用地の任意取得に向け鋭意用地交渉を行っている。



図-1 朝日温海道路・日本海沿岸東北自動車道の概要

3. 所有者不明土地とは

所有者不明土地とは、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成 30 年法律第 49 号。）では、「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」と定義されている。

相当な努力が払われたと認められる探索の方法については、土地の所有者を確知するために必要な情報を取得

するため、①土地の登記事項証明書の交付請求、②土地の占有者、固定資産税課税台帳を備える市町村の長等に対する情報の提供請求、③土地の所有者と思料される者が記録されている住民基本台帳又は法人登記簿等を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対する情報の提供請求、④土地の所有者と思料される者に対する所有者を特定するための書面の送付や訪問することを定めている。

これらの探索を行っても、所有者の所在が不明で連絡が取れない、あるいは所有者が死亡し、法定相続人の全員が相続放棄し交渉する相手がいない等の土地が所有者不明土地と呼ばれるものである。

朝日温海道路事業においては、12件が所有者不明土地であった。

4. 所有者不明土地を取得する手法

所有者不明土地の取得に活用可能な制度は、表-1のとおりである。朝日温海道路事業において活用した制度は、

(1) 財産管理制度、(2) 訴訟、(3) 認可地縁団体^{付録1}が所有する不動産に係る登記の特例である。

以下、各制度の概要を紹介する。

(1) 財産管理制度

財産管理制度は、財産の所有者や相続人が不明な場合

に、利害関係人（相続人、債権者、財産を買収しようとする国などを言う。）等の申し立てにより、家庭裁判所が選任した財産管理人が不明者等に代わって財産の管理を行う制度である。財産管理人は、財産を管理するために選任されており、財産の処分には家庭裁判所の許可を要する。

(2) 訴訟（取得時効^{付録2}による所有権移転登記手続請求訴訟）

土地の占有者に取得時効が完成している場合がある。この場合、占有者が原告となり、所有権の登記名義人を被告として取得時効を原因とする所有権移転登記手続請求訴訟を提起し、給付判決^{付録3}により占有者名義への所有権移転登記を行う。

(3) 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

平成26年度地方自治法改正により創設された特例制度であり、認可地縁団体が所有する不動産についての登記の円滑化を図るため、市区町村が一定の手続を経て発行した証明書を添付することにより、認可地縁団体を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請し、又は認可地縁団体のみでこれを所有権の登記名義人とする所有権移転登記を申請することができる。

表-1 所有者不明土地の状況と活用可能な制度の対応

制 度	土地の状況の例	当事業における所有者不明土地の事案	
財産管理 制度	不在者財産 管理制度	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合も含む）	土地の登記事項証明書に記載された所有者住所に所有者の住民票・戸籍が無い。地元精通者も所有者の所在及び生死が分からない。（1件）
	相続財産 管理制度	土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ、相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合	土地所有者が死亡し、法定相続人の一人（外国籍）の消息が不明。住民票・外国人登録原票が見当たらず、他の相続人もその所在及び生死を知らない。（3件）（うち1件を本稿で紹介する。）
失踪宣告 制度	相続財産 管理制度	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合	該当なし。
		土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合（法定相続人の全員が相続放棄した場合を含む。）	土地所有者が死亡し、法定相続人の全員が放棄し、相続人が不存在。（3件）
訴訟等	取得時効が完成している場合等	該当なし。	
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合	集落の共有財産である土地の登記名義人が、集落及び集落の住人となっている。登記関係人の全員の所在が判明している。（1件）	
土地収用制度	土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合	集落の共有財産である土地の登記名義人が、集落の住人となっている。登記関係人の一部の所在が知れない。（4件）	

5. 取得までの事務手続、スケジュールの事例 不在者財産管理人（外国籍の所在不明者）

前述した所有者不明土地の取得に活用可能な制度のうち、財産管理制度（不在者財産管理人）により土地を取得した事案について述べる。

本事案の土地は、新潟県村上市内にある田地7筆である。土地の登記事項証明書を取得し、土地所有者の戸籍を取得したところ、所有者が死亡していることが判明した。相続人を調査したところ、相続人の一人について、所在及び生死を確認できなかったため、財産管理制度の方法により用地取得を行った。

(1)所有者の相続について

所有者亡Aは平成15年に死亡し、相続人は平成28年に死亡した子C及び平成30年に死亡した妻Bである。子Cの相続人は外国籍の妻X及び母Bである。Bの相続人はD～G及び令和元年に死亡したHである。Hの相続人はI～Kである。

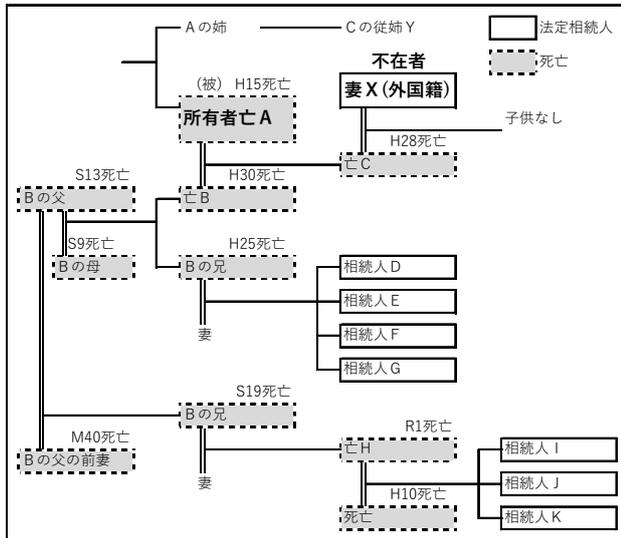


図-2 相続関係説明図

(2)不在者財産管理制度の手続について

1)相続人Xを不在者と判断するまでの所在調査

相続人Xは、所有者亡Aの子Cの戸籍における身分事項「婚姻」について、配偶者として記載されていることから、Aを相続した子Cの相続人であることが判明した。（戸籍には、婚姻日、氏名、国籍等が記載されている。）しかし、Cの戸籍附票に記載された婚姻以降の全ての住所に相続人Xの住民票が無かったので、市区町村が備える書類による追跡を断念した。

次に、相続人XとCの婚姻に係る届出書類謄本を確認したが、相続人Xの婚姻当時の住所は某国名までしか確認することができなかった。なお、戸籍の記載手続を完了した届出書類のうち、本籍人に関するものは、市区町村から法務局に送付され、法務局において当該年度の翌

年から27年間保存されている。

さらに、相続人Xは外国籍なので、法務大臣^{付録4}あて外国人登録原票等に係る照会を行ったが、対象者に係る外国人登録原票は見当たらない、との回答があった。

また、Cの死亡届を提出した親族Y（Cの従姉で法定相続人ではない。）及び所有者亡Aの相続人D～G及びI～Kに聞き込みをしたが、XとCの婚姻及びXの所在についての情報を得られなかった。

以上により、Xを不在者として手続を進めることとした。

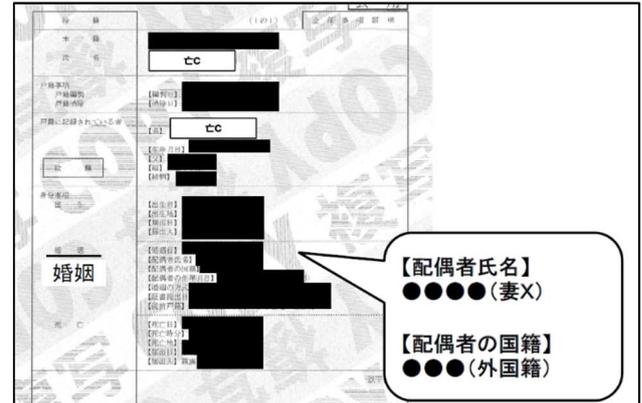


図-3 相続人Xが配偶者として記載されたCの戸籍

2)相続人Xを除く所有者亡Aの相続人との協議

相続人Xを除く所有者亡Aの法定相続人に対して相続協議及び相続人Xの財産管理人選任申立を依頼したところ、相続協議には応じるが、財産管理人選任申立の手間と費用負担を懸念し、選任申立を引き受けてくれる者はいなかった。ゆえに、公共事業のため土地を取得しようとする国が利害関係人として財産管理人選任の申立をすることとした。

3)法務局との打合せ

不在者財産管理制度の手続では、申立人が家庭裁判所へ選任の申立をして、家庭裁判所が選任の審判を行う。

国が当事者となる訴訟については法務大臣が国を代表し、法務大臣が指定する者にその訴訟を行わせることができるとされている。調停事件その他非訟事件についても準用されている。

手続を開始するにあたり、家庭裁判所への申立をする法務局の訟務担当者と打合せを行った。打合せの内容は、1)不在を証する資料、2)管理費用の予納金、及び3)申立先についてである。

不在を証する資料について、婚姻届では、婚姻当時の住所は某国名までしか確認することができなかったが、さらなる調査の要否は家庭裁判所が判断すべきことであり、申立にあたり資料の追加は不要とされた。

管理費用の予納金とは、不在者の財産の内容から、管理費用（不在者財産管理人に対する報酬を含む。）に不足が出る可能性がある場合に、申立人が納付するもので

ある。予納額は、裁判所が、管理する財産に応じて算定する。

申立先について、原則、不在者の住所地の家庭裁判所の管轄とされている。不在者の住所が国内に無い又は不明のときは不在者の居所の、さらに、不在者の居所が無い又は不明のときは不在者の最後の住所地の家庭裁判所が管轄するとされている。国内における最後の住所さえも無い又は不明のときは、財産の所在地の家庭裁判所又は最高裁判所の指定した地の家庭裁判所が管轄するとされている。本事案では、相続人Xの国内における住所、居所及び最後の住所が不明なため、財産の所在地の家庭裁判所に申し立てることとなった。

4)裁判所による審判

申立から約1か月で選任の審判が行われた。

5)財産管理人及び相続人との協議・契約

相続について、相続人全員が法定持分で相続する意向を示したので、財産管理人に法定持分に応じた金額提示を行った。家庭裁判所による権限外行為許可を得た後、契約締結した。なお、財産管理人から権限外行為許可申請に際し、契約書案、土地調書及び土地価格の算定に関する資料の提出を求められた。

本事案の事務手続の流れを図-4に示す。

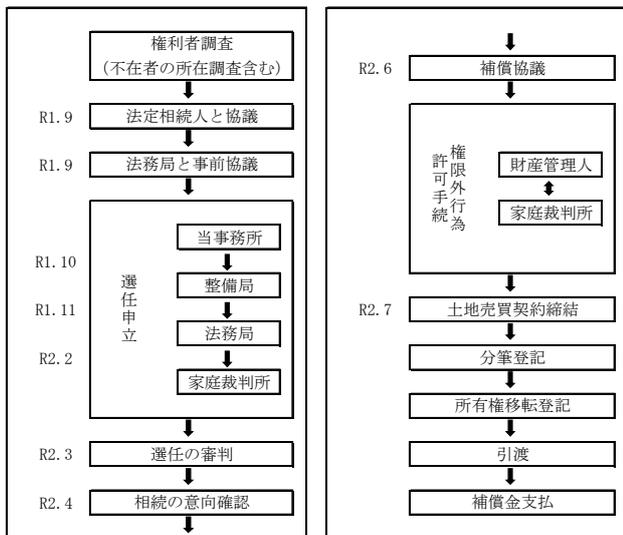


図-4 事務手続の流れ

6. 実務を通しての所感・課題

(1)不在者の所在調査

外国籍であること、かつ住民票が見つからないことで調査が停滞していたが、外国人登録の取扱い及び外国人探索の手法について、整備局の顧問弁護士から得た助言を参考に、調査を完了することができた。

(2)法務局訟務担当者との打合せ

不在者財産管理人の選任は、法務局が国を代表して申立を行うことから、法務局において、情報の整理あるい

は審査等が慎重に行われる。事業執行上、この期間短縮のため余裕を持って法務局と事前協議することが重要と考える。

(3)相続人Xを除く所有者亡Aの相続人の協力

所有者亡Aの相続人は、負担を懸念し、利害関係人として財産管理人選任の申立をすることは拒否した。ゆえに、当事務所が選任申立をする必要が生じた。

一方で、事業用地に係る相続協議には応じてくれた。相続することで残地等の固定資産税を課されることとなるが、事業用地の土地代金と将来に負担する固定資産税を比較した結果、法定持分で相続することを受諾した。

その結果、財産管理人選任後、相続協議及び土地売買契約締結は順調に行われたと考える。

7. おわりに

朝日温海道路事業の早期完成の要請がある中で、所有者不明土地に関しては、上述の制度の適期かつ的確な活用により、用地取得を進めてきた。本稿で述べた事案を含めて、不在者財産管理制度4件、相続財産管理制度3件、取得時効による所有権移転登記手続請求訴訟1件、認可地縁団体の登記の特例4件を活用しているところである。

本事案の報告が、同様の事例の参考となり、公共事業の円滑な実施に少しでも資することができれば幸いである。

付録

1 認可地縁団体とは、町又は字の区域等に住所を有する者の地縁に基づいて形成され、市町村長による認可を受けた団体。法律上の権利義務の主体となり、土地、集会施設等の不動産を団体名義で登記できる。

2 取得時効とは、一定期間、所有の意思をもって、平穩かつ公然と他人の物を占有し続けた者が、所有権を取得することを認める制度である。

3 給付判決とは、民事訴訟において、訴訟の対象となっている権利に基づき、被告に対して一定の行為を行うこと又は行為を行わないことを、命ずる判決である。

4 出入国在留管理庁「出入(帰)国記録等に係る照会に当たったの留意事項」によると、現在の照会先は、出入国在留管理庁長官である。

参考文献

1)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：所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン

2)財産管理実務研究会：不在者・相続人不存在財産管理の実務補訂版