

### （登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会）

一般社団法人金融財政事情研究会が設置・運営する「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」（座長：山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授）第3回会議が1月31日に開催され、会議資料が公表された。

1月19日の「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」において法務省から示された資料によれば、研究会において、登記制度・土地所有権の在り方等の根本的課題について論点及び考え方を整理した上で、法制審議会（平成30年度中に諮問予定）において議論することとされており、また、内閣官房から示された工程表案では、研究会において、6月までに対抗要件主義の検証、相続登記の義務化の是非、土地所有権の放棄の可否等について論点を整理し、検討の方向性を骨太の方針2018に反映することとされている。

研究会第3回会議では、「登記の義務化の是非について」、「土地所有権の強大性について」等が議題とされた。本稿では、同会議資料について紹介する。

### （登記の義務化の是非について）

登記の義務化の是非についての資料内容は、以下のとおり。

#### 第1 登記の義務化の是非

権利に関する登記（特に相続による所有権の移転の登記（以下「相続登記」という。））の申請の義務化について、どのように考えるか。仮に義務化する場合には、その違反の要件及び効果について、どのように考えるか。

- 1 現行法上、権利に関する登記の申請は、国に対する公法上の義務として強制されていないが、その理由について、どのように考えるか。【注：補足説明部分は省略。2～9についても同じ】
- 2 権利に関する登記の申請を義務化することは、国家によって、権利者に対して自らが不動産に対する権利を有していることを第三者に公開するよう義務付けるものであり、プライバシーの観点から見て問題があるとの指摘も考えられるが、この点について、どのように考えるか。
- 3 権利に関する登記の申請を義務化することは、対抗要件主義（民法第177条）や申請主義（不動産登記法第16条第1項）と矛盾しないか。特に、相続登記の場合については、どのように考えるか。
- 4 相続登記の申請を義務化する必要性について、どのように考えるか。また、その正当化根拠について、どのように考えるか。
- 5 相続登記の申請を義務化する場合に、法定相続分と異なる内容の相続等による所有権の移転（遺言、相続放棄、遺産分割等）がされていることがあり得ることについて、どのように考えるか。例えば、以下の点について、どのように考えるか。
  - ① 法定相続分と異なる内容の相続による所有権の移転又は生前贈与等が生じていたことを知らず

に、申請義務を履行すべく法定相続人の一人により法定相続分による相続登記がされる場合が生じ得ること。

② 申請義務を履行するために法定相続分による相続登記がされたが、その後、相続放棄や遺産分割がされる場合が生じ得ること。

6 相続登記の申請を義務化する場合に、誰にどのような義務を課すことが考えられるか。特に以下の点について、どのように考えるか。

① 義務を課せられる者の範囲

② 義務を履行すべき期間

③ 申請すべき登記の内容

7 相続登記の申請を義務化する場合に、その義務違反の効果として、過料等の罰則を設けることについて、どのように考えるか。特に、以下の点について、どのように考えるか。

① 考えられる罰則の内容

② 義務違反を発見する端緒

③ 罰則を課すための要件

④ 罰則による実効性

⑤ ①から④までを踏まえて、罰則を設けることの必要性について、どのように考えるか。

8 相続登記の申請を義務化する場合に、その義務違反の効果として、民事法上の効果を設けることについて、どのように考えるか。特に、以下の点について、どのように考えるか。

① 考えられる民事法上の効果

② 義務違反の認定主体

③ 義務違反の認定手続

9 相続登記以外の権利に関する登記の義務化について、どのように考えるか。特に、住所の変更についての登記の申請の義務化について、どのように考えるか。

## 第2 職権による登記の是非

権利に関する登記（特に相続登記）を登記官が職権ですることについて、どのように考えるか。

1 現在、権利に関する登記は、職権ですることが認められていないが、その理由についてどのように考えるか。【注：補足説明部分及び2～9は省略】

### （土地所有権の強大性について）

土地の所有権の強大性についての資料内容【注：一部省略】は、以下のとおり。

#### 第1 問題の所在

我が国においては、公共の福祉のために所有権を制約することが可能とされているにもかかわらず（憲法第12条、第13条、第29条、民法第1条第1項、第206条、土地基本法第2条等）、所有権の絶対性の観念が広く浸透しているため、土地所有権を制約する立法が困難であるとして、土地所有権の「強大性」が指摘されることがある。この土地所有権の強大性が我が国における公共的な土地利用を妨げ、所有者不明土地を有効利用するに当たっての大きな障害となっているとの根強い見方もある。

他方、土地所有者の所在が不明な場合については、土地収用法における不明裁決制度など、一定の経路を経て、公共の福祉のために土地所有権を制約することを可能にする各種の制度的手当てが存在する。また、政府においては、所有者不明土地を公共の目的で円滑に利用することを可能にする法律案を通常国会に提出することが目指されるなど、新たな動きも見られる。

## 第2 検討課題

### 1 土地の所有権と土地以外の物の所有権の異同は何か

### 2 所有権絶対の原則

近代私法における指導原理としての「所有権絶対の原則」は、現行民法の所有権制度において、どのような意義を有するか。

### 3 土地基本法と土地所有権

土地基本法第2条が掲げる土地についての公共の福祉優先の基本理念は、民事基本法制における土地所有権の在り方を検討するに当たり、どのような意義を有するか。

(検討の視点の例)

- ・ 土地についての公共福祉優先の基本理念は、現行民事基本法制上、どのように評価されるか。
- ・ 民事基本法制において、土地所有権を制約する立法を検討するとして、土地基本法の基本理念が果たす役割はどのように考えられるか。

### 4 所有権を制限する法令

民法は、所有権は「法令」の制限を受ける旨規定しているが、この「法令」の意義をどのように考えるべきか。

(検討の視点の例)

- ・ 大日本帝国憲法下では、緊急勅令による所有権の制限が可能と考えられていたが、日本国憲法下において、法律以外で所有権を制限することは可能か。
- ・ 所有者不明土地は維持管理が放棄されていることも多いと考えられるところ、こうした維持管理放棄地については、例えば、いわゆる草刈り条例により、条例上一定の制約が課せられているが、このことをどのように評価すべきか。
- ・ 民事法制において、土地所有権を制約する立法を検討するとして、補償の要否についてはどのように考えられるか。無償の地上権や無償の地役権が認められていることをどのように評価すべきか。

### 5 所有者不明土地の公共的目的での使用・取得

所有者不明土地につき、土地所有権に一定の制約を課し、所有者の同意なく公共目的で利用又は取得することの意義について、民事基本法制の観点からはどのように考えられるか。

(検討の視点の例)

- ・ 所有者不明土地を、憲法上許される範囲で公益目的で使用することは、民事基本法制上は妨げられないと考えてよいか。
- ・ 所有者不明土地を、憲法上許される範囲で公共の所有とすることは、民事基本法制上は妨げられないと考えてよいか。

### （土地所有に関する検討における関係省庁の連携）

以上は、主として法務省による検討に関するものであるが、土地所有に関しては国土交通省においても検討が進められている。前述の関係閣僚会議で国土交通省から示された資料において、「土地所有者の責務の在り方など土地所有に関する基本制度の見直しについて、関係省庁と連携して検討する」とされ、工程表案でも、国土審議会において土地所有者の責務、所有者不明土地の発生予防対策等を検討し、検討の方向性を骨太の方針 2018 に反映させることとなっている。

国土審議会における土地所有者の責務に関する検討内容については、同審議会に設置された特別部会（部会長：山野目章夫氏）の中間とりまとめ（昨年 12 月 12 日公表）では、「所有者不明土地など適切とはいえない状態にある土地が増加する中で、土地は国民の諸活動にとって不可欠な基盤であり、限られた貴重な資源であるなど一般の財と異なる性格を持っていることを踏まえ、土地所有者がどのような責務を負うべきかについて検討を行う必要がある。」とされている。また、「（土地所有の）責務を果たすことが負担となる場合に、それを放棄したり、寄付したりすることが可能となるような受け皿についても、受け皿となる主体に当該負担が転嫁されることによる影響に配慮しながら、併せて検討することが必要である。」とされている。

なお、前述のように研究会の会議資料「土地所有権の強大性について」において「土地基本法と土地所有権」も検討課題とされているところであるが、土地基本法に関しては、関係閣僚会議において山野目章夫氏から、「土地基本法は、今日の社会経済情勢に即応していない。政府が土地情報を収集することなどを定めているにとどまる。土地の保有状況を明らかにすることなどについて、土地所有者の責務を明確に定める必要がある。」との意見が示されている。

骨太の方針 2018 の閣議決定まで数か月しかない中、登記制度や土地所有権の在り方など非常に大きな課題に関し、政府等において具体的な検討が進むことを期待する。

（山本 健一）