

変則型登記の解消に向けた法務省の制度案がパブコメに

2019年1月31日

所有者が分からない土地をめぐる問題で法務省は、所有者の情報が正しく記載されていない登記を解消するため、法務局の登記官が所有者を特定できるようにする新たな制度の骨子案を別添のとおり取りまとめた。法務省によると、所有者が分からない土地の中には、本来、所有者の名前と住所が記載されるべき登記簿の欄に「A他〇〇名」とのみ記載され、住所が記されていないなど、「変則型登記」と言われる状態のものが全体の5%程度ある。こうした登記を解消するため、登記の手続きを行う法務局の登記官に所有者を特定するための調査の権限を与え、所有者や住所が特定できた場合には、登記官が登記簿を更新できるようにする規定を設けることとされた。一方で、調査をしても所有者が特定できない土地については新たな管理の仕組みをつくる。法務省は1月11日から1月末まで、電子政府の総合窓口のホームページで骨子案に対する意見を募集し、今月召集される通常国会に法案を提出する。

(別添)

平成31年1月11日

変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案

法務省民事局民事第二課

第1 変則型登記がされた土地の表題部所有者の登記に関する措置

1 登記官による所有者等の探索

(1) 探索の開始

登記官は、変則型登記がされた土地（所有権の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないものをいう。）について、必要があると認めるときは、職権で、その所有者等（所有権又は共有持分が帰属し、又は帰属していた者をいう。以下同じ。）の探索を行うものとする。

(2) 登記官の調査権限

ア 登記官は、変則型登記がされた土地の所有者等の探索のため、①当該変則型登記がされた土地や近隣の土地の実地調査をすること、②関係者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めること、③その他変則型登記がされた土地の所有者等の探索のために必要な調査をすることができるなど、登記官による調査に関する所要の規律を設けるものとする。

イ 登記官は、変則型登記がされた土地の所有者等の探索のために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、変則型登記がされた土地の所有者等に関する情報の提供を求めることができるものとする。

(3) 利害関係人による意見の提出

利害関係人は、登記官に対し、変則型登記がされた土地の所有者等について、意見又は資料を提出することができるものとする。

2 所有者等探索委員（仮称）による所有者等の探索

(1) 所有者等探索委員（仮称）制度の創設

変則型登記がされた土地の所有者等の探索を行い、登記官に意見を提出させるため、法務局長等により必要な知識及び経験を有する者から任

命される所有者等探索委員の制度を創設するものとする。

(2) 所有者等探索委員の調査権限等

所有者等探索委員については、1(2)の登記官が有する調査権限と同様の調査権限に関する規律を設けるものとする。

3 所有者等の特定及び職権による表題部所有者の登記

(1) 登記官は、探索により得られた情報の内容等を総合的に考慮して、変則型登記がされた土地について表題部所有者（不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第10号に規定する表題部所有者をいう。）として登記すべき者（変則型登記がされた土地の所有者等のうち、表題部所有者として登記することが適当である者をいう。）の特定等について判断するものとする。

(2) 登記官は、(1)の判断をしたときは、当該変則型登記がされた土地につき、職権で、遅滞なく、表題部所有者の登記を抹消し、その表題部に次に掲げる事項を登記するものとする。

① 表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所

② 表題部所有者として登記すべき者がいないときは、その旨及びその理由

(注) 当該変則型登記がされた土地が数人の共有に属する場合については、共有持分ごとに上記に準じて登記をするものとする。

4 探索等の中止

登記官は、変則型登記がされた土地に関する権利関係について訴訟が係属しているとき、その他相当でないと認めるときは、変則型登記がされた土地の所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止することができるものとする。

5 公告

登記官は、探索の開始時、3(2)の登記をする前及び登記をした後などの主要な場面において、それぞれ公告をしなければならない旨の規律を設けるものとする。

第2 所有者等を特定することができなかつた変則型登記がされた土地の管理等に関する措置

1 変則型登記がされた土地の管理命令の創設

裁判所は、変則型登記がされた土地であって、第1の3(2)②の登記において登記官が探索を行ってもなお所有者等のいずれをも特定することができなかったことを理由とする旨の登記がされたもの(注)について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地を対象として、管理者による管理を命ずる処分をすることができる制度を創設する。

(注) 変則型登記がされた土地が数人の共有に属する場合において、一部の共有持分について、所有者等を特定することができなかったものであるときにあっては、その共有持分の部分のみを指す。

2 管理者の権限

上記1の対象とされた土地(その管理、処分その他の事由により管理者が得た財産を含む。以下「対象土地」という。)の管理及び処分をする権利は、管理者に専属するものとする。ただし、管理者が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を受けなければならないものとする。

- ① 保存行為
- ② 対象土地の性質を変えない範囲において、その利用又は改良を目的とする行為

3 当事者適格

管理者は、対象土地に関する訴えについて当事者適格を有するものとする。

4 管理者の義務

管理者は、対象土地の所有者に対し、善管注意義務及び誠実公平義務等を負うものとする。

5 管理者の報酬等

管理者は、対象土地から裁判所が定める額の報酬等を受けることができるものとする。

6 管理者による金銭の供託

管理者は、対象土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、対象土地の所有者のために、当該金銭を供託することができるものと

する。

7 管理命令の取消し

裁判所は、対象土地の管理を継続することが相当でなくなったとき（注）は、管理者若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、管理命令を取り消さなければならないものとする。

（注）例えば、対象土地の所有者が特定されたとき、管理すべき財産がなくなったとき（6の規定により供託したことによって管理すべき財産がなくなったときを含む。）が考えられる。

第3 法人でない社団又は財団に属する変則型登記がされた土地の管理等に関する措置

裁判所は、変則型登記がされた土地（注）であって、第1の3(2)②の登記において法人でない社団又は財団に属することを理由とする旨の登記がされたものについて、当該法人でない社団又は財団の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団又は財団の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地を対象として、第2の1と同様の管理を命ずる処分をすることができるものとする。

（注）当該変則型登記がされた土地が数人の共有に属する場合において、その共有持分の一部が法人でない社団又は財団に属する場合も対象とする。

第4 その他

その他所要の規定を整備するものとする。

（荒井 俊行）