

(変則型登記の解消)

「変則型登記」がされている土地とは、所有権の登記がない土地のうち表題部所有者として、①「A外〇名」などと記録され、「A」の住所並びに他の共有者の氏名及び住所が記録されていない記名共有地、②「共有惣代A」、「共有惣代A外〇名」などと記録され、A以外の者や「外〇名」の氏名及び住所が記録されていない共有惣代地、③「大字〇〇」、「大字〇〇惣代」等の大字名や集落名などの名義で記録されている字持地、④氏名のみが記録されており、その住所が記録されていない氏名のみ土地などをいう。

これら変則型登記がされている土地は、所有者の探索の際に極めて多大な労力を要することになる。その解消のため、平成30年6月1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で決定された基本方針において、「正常な登記に改めるために必要な法制度の整備に向けた作業を進め、次期通常国会へ提出する」とこととされた。「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）でも同趣旨の記述がみられるところである。

法務省主導の下で設置された「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）」においては、様々な検討課題の一つとして変則型登記の解消に向けた検討を進めてきており、先般公表された第14回研究会（平成30年12月4日）の資料においては、新たな制度の概要案が示されている。以下に、研究会資料から「補足説明」部分を省いたものを記載する。

(第1 表題部所有者不明土地に関する不動産登記法の特例)

1 表題部所有者不明土地

この制度において「表題部所有者不明土地」とは、所有権の登記がない土地のうち、不動産登記法第27条第3号に掲げる登記事項の全部又は一部が記録されていない一筆の土地（国、地方公共団体等が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。）をいうものとする。

2 登記官による調査

(1) 調査の開始

登記官は、表題部所有者不明土地について、必要があると認めるときは、その所有者及びかつて所有していた者(注)（以下「所有者等」という。）の調査を行なうものとする。

(注) 当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属するものである場合にあっては、共有持分を有する者及びかつてその共有持分を有していた者

(2) 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、意見又は資料を提出することができるものとする。

(3) 実施調査等

登記官は、当該表題部所有者不明土地その他の土地の実地調査をすること、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その他表題部所有者不明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ものとする。

(4) 立入調査

法務局又は地方法務局長は、登記官が表題部所有者不明土地その他の土地の実地調査を行なう場合において、必要があると認めるときは、その必要の限度において、登記官に、他人の土地に立ち入らせることができるものとするなど所要の規定を設けるものとする。

(5) 関係地方公共団体等に対する情報提供の求め

登記官は、表題部所有者不明土地の所有者等の調査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、表題部所有者不明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 所有者調査委員（仮称）による調査

(1) 所有者調査委員制度の創設

表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査を行い、登記官に意見を提出させるために、必要な知識及び経験を有する者から任命される所有者調査委員制度を創設するものとする。

(2) 所有者調査委員による調査の実施

登記官は、表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要があると認めるときは、所有者調査委員に必要な調査をさせることができるものとする。

(3) 所有者調査委員の調査権限等

所有者調査委員は、表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために、登記官が有する 2(2) から(4)までと同様の調査権限等を有するものとする。

(4) 所有者調査委員による意見の提出

所有者調査委員は、表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査を終了したときは、遅滞なく、登記官に対し、表題部所有者不明土地の所有者等についての意見を提出しなければならないものとする。

4 所有者等の特定

登記官は、必要な調査を終了したときは、表題部所有者不明土地の所有者等及び表題部所有者として記録すべき者（当該所有者等のうち、表題部所有者として記録することが適当である者をいう。）の特定について判断するものとする。

5 表題部所有者の登録等

登記官は、4の判断をしたときは、当該表題部所有者不明土地につき、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 所有者等の調査をした旨
 - ② 表題部所有者として記録すべき者の氏名又は名称及び住所並びに当該表題部所有者として記録すべき者が共有持分を有する者であるときはその共有持分
 - ③ 表題部所有者として記録すべき者がいないとき(注)は、その旨及び事由
- (注) 当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合において、その共有持分を有する者について表題部所有者として記録すべきものがないときを含む。

6 調査及び登記の中止又は終了

登記官は、表題部所有者不明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、表題部所有者不明土地の所有者等の調査及び登記を中止し、又は終了することができるものとする。

7 公告

登記官は、手続の開始時、5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(注)。

(注) 公告の方法としては、例えば、表題部所有者不明土地の所在地を管轄する登記所の掲示場に掲示する方法等(不動産登記規則154条参照)が考えられる。

これら新制度において、第1の3(1)から(4)で所有者調査委員制度の創設が示されている。所有者調査委員(仮称)は、登記官に協力して表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査を行なうものであるが、不動産登記法第127条以下の筆界特定調査委員の規定を参考にしている部分が多いので、両調査委員の簡単な比較を行ってみる。

	所有者調査委員【第14回研究会資料】	筆界特定調査委員【不動産登記法】
調査の実施	登記官は、所有者調査委員に必要な調査をさせることができるものとする。 【第1の3(2)】	法務局長・地方法務局長は、その職員に、筆界調査委員による事実の調査を補助させることができる。【法第134条第4項】
調査権限等	<ul style="list-style-type: none"> ・利害関係人による意見の提出 【第1の3(3)→2(2)】 ・実地調査、関係者からの聴取、資料提出の求め等 【第1の3(3)→2(3)】 ・立入調査【第1の3(3)→2(4)】 	<ul style="list-style-type: none"> ・測量・実地調査、筆界特定の申請人・関係人等からの聴取、資料提出の求め等 【法第135条】 ・立入調査【法第137条】
意見の提出	調査を終了したときは、遅滞なく、登記官に対し、意見を提出しなければならない。【第1の3(4)】	調査を終了したときは、遅滞なく、筆界特定登記官に対し、意見を提出しなければならない。【法第142条】

ここまでの「第1 表題部所有者不明土地に関する不動産登記法の特例」については、既に第9回研究会（平成30年8月2日）においてもその概要が提案されていたものであるが、以下に示す「第2 特定表題所有者不明土地等の管理に関する特別の措置」については、表題部所有者不明土地について調査を行っても所有者等が特定できない土地については既存の財産管理制度の利用も困難であるとの考えから、第14回研究会の資料において新たに提案されたものである。

（第2 特定表題部所有者不明土地等の管理に関する特別の措置）

1 特定表題部所有者不明土地

この制度において「特定表題部所有者不明土地」とは、表題部所有者不明土地のうち、登記官が調査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つたもの（注）をいうものとする。

（注）共有持分を有する者及びかつてその共有持分を有していた者のいずれをも特定することができなかつたものである場合にあっては、その共有持分

2 不明土地等管理命令の創設

特定表題部所有者不明土地（第1の5③の登記がされたものに限る。）について、必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、不明土地等管理者による管理を命ずる処分（以下「不明土地等管理命令」という。）をすることができる制度を創設する。

3 不明土地等管理者の権限

特定表題部所有者不明土地及びその管理、処分その他の事由により不明土地等管理者が得た財産（以下「特定表題部所有者不明土地等」という。）の管理及び処分をする権利は、不明土地等管理者に専属するものとする。ただし、不明土地等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 特定表題部所有者不明土地等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

4 当事者適格

不明土地等管理者は、特定表題部所有者不明土地等に関する訴えについて当事者適格を有するものとする。

5 不明土地等管理者の義務

不明土地等管理者は、特定表題部所有者不明土地の所有者のために、善良な管理者の注意を持って、また、誠実かつ公平に、権限を行使しなければならないものとする。

6 不明土地等管理者の報酬等

不明土地等管理者は、特定表題部所有者不明土地等から、裁判所が定める額の報酬等を受け取ることができるものとする。

7 不明土地等管理者による金銭の供託

(1) 不明土地等管理者は、特定表題部所有者不明土地の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、特定表題部所有者不明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。

(2) 不明土地等管理者は、(1)の規定による供託をしたときは、その旨を公告しなければならないものとする。

(3) (1)の供託に係る供託物の還付を請求する権利は、供託の日から20年間行使しないときは、消滅するものとする。

8 不明土地等管理命令の取消し

裁判所は、特定表題部所有者不明土地等の管理を継続することが相当でなくなったとき(注)は、不明土地等管理者若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、不明土地等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、所有者が判明するなどしたとき、管理の対象である特定表題部所有者不明土地等がなくなったとき(7(1)の規定により供託したことによって管理すべき特定表題部所有者不明土地等がなくなったときを含む。)が考えられる。

9 代表者不在土地等管理命令の創設

第1の5③の登記がされた表題部所有者不明土地が法人でない団体に属する場合において、その代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該団体の全ての構成員を確知することができないことその他当該団体の状況その他の事情に照らして必要があると認めるときは、裁判所は、利害関係人の申立てにより、不明土地等管理者による管理を命ずる処分(代表者不在土地等管理命令)をすることができる制度を創設する。

(山本 健一)