

# 表題部所有者不明土地に関する 用地取得について

中村河川国道事務所用地課 山沖 鮎香  
中村河川国道事務所用地課 専門官 佐々木 拓己

本論文は、中村河川国道事務所所管の道路事業に伴う用地取得において、登記簿に表題部しかなく、所有者（共有者）の一部が不明とされており土地収用法による取得が必須だと判断されていた土地について、新たに制定された法律に基づき法務局による所有者探索を経て、所有者が不明である旨を登記した所有者特定不能土地について、特定不能土地等管理者を選任し土地の取得を行うものである。

キーワード 表題部所有者不明土地 用地買収 権利調査 財産管理人

## 1. 事業概要

本事例は中村河川国道事務所が高知県西部の高岡郡四万十町窪川～幡多郡黒潮町佐賀において施行している一般国道56号窪川佐賀道路工事(図-1)に伴う用地取得について検討を行ったものである。

## 2. 本件土地の概要

今回検討を行った買収の対象となっている土地（以下本件土地という。）について、本件土地は図-2 全部事項証明書のとおり、黒潮町佐賀に存する32㎡の原野であり、窪川佐賀道路事業のために全筆が買収の対象となっている。因みに、本件土地の存する地区はH27年度から用地取得に着手している箇所である。

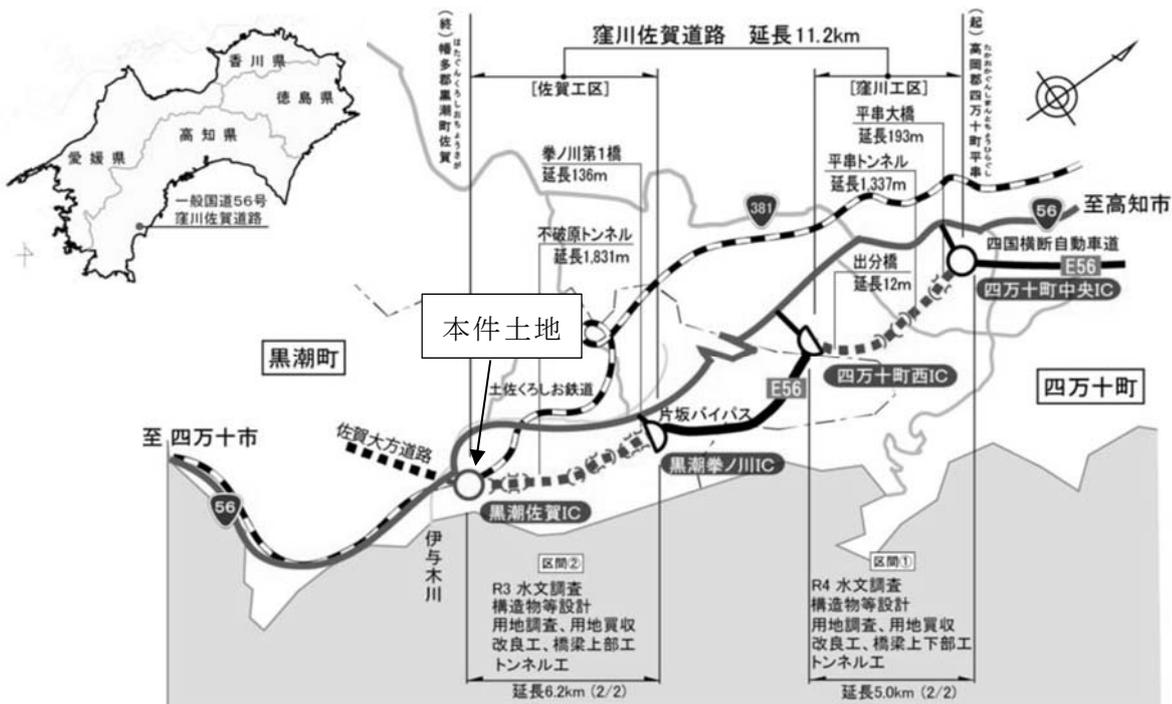


図-1 事業箇所位置図

通常、用地取得を行うためには、まず土地所有者を特定する必要があり、土地登記簿の権利部に記載されている所有者氏名・住所の情報を基に戸籍類等を調査していくことになるが、本件土地の場合は権利部が登記されておらず、表題部に”〇〇〇外2名”と記載されているのみであった。

表題部 (土地の表示)		調製	平成15年7月23日	不動産番号	4904000072307
地図番号	7	業種特定	(未定)		
所在	幡豆郡幡豆町住字五反地前屋敷				
	幡豆郡幡豆町住字五反地前屋敷			平成18年3月20日行政区画変更 平成18年6月14日登記	
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
1793番	原野	290		(未定)	
1793番1	(未定)	32		①①1793番1、同番2に分筆 国土調査による成果 (昭和51年1月1日)	
(未定)	(未定)	(未定)		昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年7月23日	
所有者	外2名				

図-2 全部事項証明書

過去の情報が記載されている閉鎖登記簿も確認したところ、共有者である“外2名”については”共有者不明”と記載されており“外2名”については所有者特定ができない状況であった。(図-3)

表題部 (表題の土地)		調製	平成15年7月23日	不動産番号	4904000072307
地図番号	7	業種特定	(未定)		
所在	幡豆郡幡豆町住字五反地前屋敷				
	幡豆郡幡豆町住字五反地前屋敷			平成18年3月20日行政区画変更 平成18年6月14日登記	
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
1793番	原野	290		(未定)	
1793番1	(未定)	32		①①1793番1、同番2に分筆 国土調査による成果 (昭和51年1月1日)	
(未定)	(未定)	(未定)		昭和63年法律第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成15年7月23日	
所有者	外2名				

図-3 閉鎖登記簿

また、周囲の土地所有者等地元の方に聞き取りを行うも、不明となっている共有者“外2名”に関する情報は得られなかった。

なお、以前はこの土地を耕作していた者がいたものの、現在管理している方は誰もいない状況であった。

更に、納税者を調査したところ、以前耕作していた者の相続人が納税を行っていたが、当人は生来大阪在住であり、本件土地については管理もしていない場所すらわからないとのことであった。

## 2. 用地取得方針の検討

本件土地については、土地の所有者が確定できないため、以下のとおりいくつかの方法で用地取得ができないか検討した。

- ① 土地を現在管理している者による時効取得により取得してもらい、その者と契約する。
- ② 不在者財産管理人を選任し、管理人を不明者の代理として契約手続きをすすめる。
- ③ 土地収用法に基づき強制的に取得する。

まず①の時効取得については、調査の結果、現在土地を管理している者がいないため、時効取得訴訟を提起できるものがないことから採用できなかった。また仮に採用できたとしても、本件土地に対する補償額は数万円程度であり、補償金から訴訟費用を支弁できないことから、現実的には時効取得訴訟の提起は不可能であろうと結論づけられた。

②の不在者財産管理人選任については、管轄法務局及び家庭裁判所と協議したところ、表題部所有者である“外2名”が誰なのかを特定できないと、誰を不在者として申立を行うかが定まらないため、不在者財産管理人の選任申立は行うことはできないとの見解を示された。

ここで、残った方法としては③土地収用法に基

づき不明裁決による取得にならざるを得ないと  
の判断に至っていた。しかし、土地収用法に基づ  
く手続きは事業全体の工程を見ながら慎重に進  
めていく必要があり、本件土地の用地取得につい  
ては大幅な遅れが生じ、工事工程にも影響がでる  
ことも予想された。

このような状況の中、令和元年より“表題部所  
有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する  
法律”（以下「法律」という。）が施行され所有者  
特定不能土地に対する特定不能土地等管理者の  
制度が創設されたことで、本件土地についてこの  
法律を利用できないか検討することとした。

### 3. 法律の概要

この法律はまさに本件土地のように表題部の  
み登記がなされており土地所有者の特定が困難  
な土地について、法務局の登記官に所有者の探索  
に必要な調査権限を付与し、探索委員を選任する  
等して土地所有者の探索を行い、登記簿にその探  
索結果の情報を反映させる制度である。また、探  
索の結果、所有者が不明となった場合も、そのこ  
とが所有者特定不能土地として登記簿に反映さ  
れ、利害関係者の申立により“特定不能土地等管  
理者”を選任することができる制度である。

(図-4)

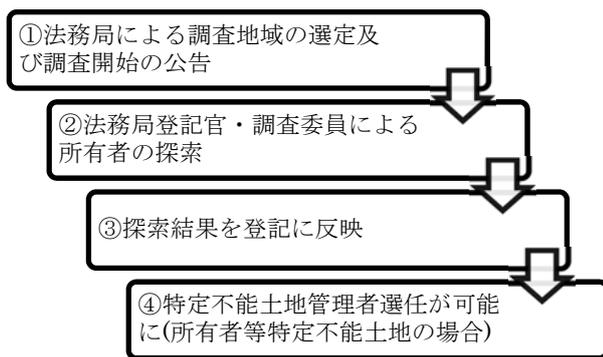


図-4 手続きの流れ

### 4. 用地取得方針の決定

本件土地については、“外2名”の特定が困難  
であるため、この法律を活用して表題部所有者が  
不明である”所有者等特定不能土地”として法

務局に確定してもらい、その後、特定不能土地等  
管理者を選任して用地取得を進めようと考え、法  
務局に用地取得及び所有権移転登記までの方針  
の確認を行ったところ、この方針で問題ないとの  
見解が示された。所有者の探索地域の選定にあた  
っては、法務局から各自治体宛には、要望書の提  
出を依頼されていたが、国土交通省からも法務局  
に直接に要望して良いか確認し了承を得たこと  
から要望書を提出することとした。

なお地域選定にあたっては下記のとおり優先  
度があり、窪川佐賀道路事業は南海トラフ地震に  
対する予防防災の事業効果も期待できることを  
説明した上で、優先順位2番目の要望として要望  
書を提出した。(図-5)

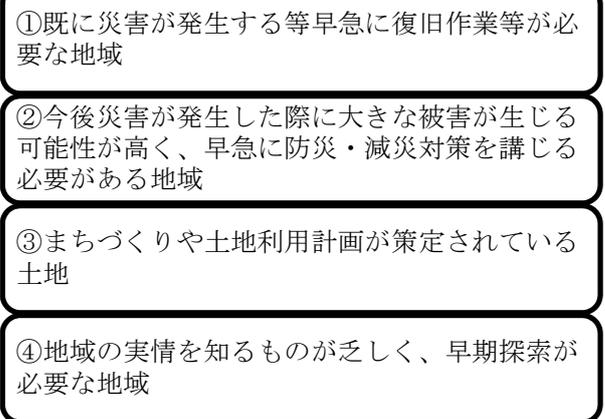


図-5 探索地域選定の優先度

探索地域の選定については令和2年7月に要望  
書を提出し、同年11月に正式に当該地域が選定  
された旨の公告が法務局により行われた。

### 5. 探索及び管理者選任

法務局の所有者探索に際しては、当事務所で用  
地測量を行った際の権利調査関係資料や、納税者  
や周辺土地の所有者への聞き取りを行った際の  
記録簿等の提供を行った。

前述のとおり、探索地域の選定は令和2年度に  
決定されたものの、令和元年度分の他地域の探索  
作業が、施行初年度ということもあり、かなり遅  
延していたため、本件土地の本格的な調査は令和

2年度末より開始された。

探索作業においては、登記官・調査委員の現地確認に同行・案内したり、国が実施した調査内容・経緯について改めて聞き取り確認があった後、令和3年11月に探索が終了し、表題部所有者不明の登記について法務局から公告があった後、表題部の登記がなされた。(図-6)



図-6 表題部登記がされた全部事項証明書

現在は、当該登記を受けて、法務局の訟務部門と“登記すべきものがない”とされた持分2/3に関する特定不能土地管理者選任のための家庭裁判所への申し立てのための手続を進めているところである。

法務局と協議したところ、不明者は2名であるが、今回の場合は2人で持分2/3を共有していることから、特定不能土地管理者は1名の選任で足りるとのことであった。

なお、基本的には不在者財産管理人や相続財産管理人と同様に、選任には家庭裁判所への申立から、2、3か月程度の期間を要する見込であるが、新たに施行された制度であり、高知県内でも事例が無いことから法務局、家庭裁判所共に多少多めに審査期間を要するとのことであった。

## 6. 展望

本件土地取得の今後の展望としては、不在者財産管理人の場合と同様に、特定不能土地管理者が選任された後、補償協議を行う予定である。併せ

て特定不能土地管理者から家庭裁判所に権限外行為の申立を行い、家庭裁判所の許可が下りた段階で土地売買契約を締結する予定である。

## 7. 本事例の工程まとめ

本事例の工程をまとめると下図のとおりである。(図-7)

R1.11	法律施行(探索・登記制度の部分)
R2.4	法務局への方針確認
R2.8	法務局への地域選定要望
R2.11	法律施行(管理者制度の部分)
R2.11	探索地域決定公告
R3.3	法務局探索開始・工程確認
R3.8	調査委員現地確認
R3.11	探索結果公告・登記
R3.12~R4.6	法務局と管理者選任申立手続き協議
R4.7予定	管理者選任申立
R4.9予定	管理者選任・権限外行為申請
R4.10予定	補償契約締結

図-7 工程のまとめ

## 8. おわりに

特に地方の耕地・山林を買収していくような事業においては、土地の中には権利変動がまったくなされていない本事例の様な土地が比較的多く存在している。

このような表題部所有者不明土地は、任意での買収ができない故に、従前より公共事業の施行に著しい遅れや設計の変更という事態を招いている。

また、本事案のような場合においても、土地収用法に基づく取得を強いられていたものであるが、本法律による特定不能土地等管理者制度を活用することで、従前よりも早期の用地取得・工事着手が行えることから、事業をより円滑に進めることができることになると考えている。

同様の事案に直面した際は、事業工程を勘案した上で、本事例が参考になれば幸いです。