

所有者不明土地等に関する特命委員会

御説明資料

平成30年5月10日

登記制度の在り方に関する検討状況の概要

対抗要件主義の検証

- 民法は、意思表示のみによって物権変動が生じるとする意思主義(第176条)の下、不動産登記を、物権変動を第三者に対抗するための要件とする対抗要件主義(第177条)を採用
- 登記をしない限り不動産の物権変動が生じないとする効力要件主義を採用する国もある(ドイツ等)

研究会における検討状況

- 対抗要件主義の下でも、通常の売買等の場面では、買主等は、自己の権利を守るため、進んで登記をしているという実態もあり、対抗要件主義が機能しない場面について、丁寧に検証を進める
- 効力要件主義を採用することによる社会的な影響や、これにより得ることのできる効果について、引き続き検討を進める

相続登記等の義務化の是非

- 権利に関する登記の申請は、契約の相手方等に対する私法上の義務として強制されることはあるが、国に対する公法上の義務としては強制されていない

- 相続登記等の義務化の是非について、仮に義務化をするとした場合にはその実効性の確保が重要な課題の一つであることから、その点等も踏まえた検討を進める
- 相続等が発生した場合にこれを登記に反映させる仕組みについて、引き続き検討を進める
- 登記と戸籍等とを連携する方策について、検討を進める

変則型登記の解消

- 土地台帳の所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、そのまま不動産登記簿に引き継がれたことにより、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記(変則型登記)の土地が存在

- 変則型登記について、所有者を特定し、これを解消するために多大な費用や労力をかけている実態がある
- 登記官が職権で変則型登記を解消していく方策等を検討し、必要となる法制上の措置を講ずることについて、検討を進める

※その他、**登記手続の簡略化**や**登記の公開の在り方**等についても検討。

土地所有権等の在り方に関する検討状況の概要

土地所有権の強大性

- 土地所有権の絶対性が我が国における公共的な土地利用を妨げているとの指摘
- 憲法においては、公共の福祉のために、財産権を制約することが可能(憲法第12条, 第13条, 第29条)

研究会における検討状況

- 民法上, 所有権の内容は法令の制限に服するとされており(第1条第1項, 第206条), 所有権絶対の原則は大きく制限されている
- 所有権制度は, 土地基本法の定める公共の福祉優先の理念に基づく立法を妨げるものではない

土地所有権の放棄

- 民法上, 土地所有権の放棄についての規定は存在せず, 最高裁判例もない

- 所有者不明土地の解消, 予防の観点から, 土地所有権を手放すことのできる仕組みが必要であるとの指摘
- 所有権放棄の必要性, 土地の帰属先の財政負担等の観点から, 所有権放棄の要件・手続について, 引き続き検討を進める
- 長期間放置された土地の所有権のみなし放棄制度の可否や要件・手続について, 引き続き検討を進める

財産管理制度の在り方

- 土地の所有者の所在が不明である場合や, 相続人の存在が明らかでない場合には, 家庭裁判所により選任された財産管理人が, 財産を管理することができる(民法第25条以下, 第951条以下)

- 不在者等の財産全般を管理しなければならないため, コストがかかるとの指摘
- 財産管理制度は, 所有者不明土地の解消の手段として重要であり, 更なる活用を図る必要
- 現在の運用の実態を踏まえ, 財産管理の利便性を向上させる方策について, 引き続き検討を進める

※その他, 相隣関係や共有地の管理の在り方等についても検討。

変則型登記の解消について

□ 変則型登記とは

土地台帳制度下における所有者欄の氏名・住所の変則的な記載が、昭和35年以降の土地台帳と不動産登記簿との一元化作業後も引き継がれたことにより、

不動産登記の表題部所有者（※）欄の氏名・住所が正常に記録されていない登記（変則型登記）の土地が存在

※表題部所有者とは、所有権の登記がない不動産について、登記記録の表題部に記録される所有者をいう。なお、所有権の登記がされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される。

表題部 (土地の表示)		調製	除白	不動産番号	0000000000000000
地目番号	除白	筆界特定	除白		
所在	特別区南都町一丁目			除白	
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付(登記の日付)	
101番	宅地	300.00		不詳 【平成20年10月14日】	
所有者	特別区南都町一丁目1番1号 甲 野太郎				

(代表例)

- ①氏名のみが記録され、住所が記録されていない土地 例「A」
- ②記名共有地 例「A外〇名」
※「〇名」の氏名・住所の記録がない
- ③字持地 例「大字〇〇」

★変則型登記の土地は、歴史的経緯により、共有地、入会地、財産区有地、市町村有地など、その所有形態が様々

□ 変則型登記による具体的な支障事例

- 「買収予定地の登記簿において、『所有者代表者外4名』としか記載がなく、この所有者代表者を調べてみても、所有者不明に行き着く事例があります。」(平成30年1月19日「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」における三鷹市清原市長御発言)
- 買収予定地の登記簿において「表題部」に所有者の住所の記載が無く、所有者が特定できない。(所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也野村総合研究所顧問)最終報告)
- 老朽化したため池を廃止して跡地の利用を検討したところ、表題部所有者が「成羽総持」と記録され、所有者が不明であるため、適正な土地の管理に支障(岡山県高梁市,山陽新聞平成29年11月19日朝刊)

□ 解決の必要性

これまで、公共事業主体等が、自治会長や古老等からの聞き取りや歴史的文献等の調査などの所有者調査を行い、所有者が判明した場合に、登記申請を行って解決



今後、少子高齢化の進展や地域コミュニティの減少により、所有者調査がますます困難になることが確実視



変則型登記の解消を図る方策について検討を進めることが必要

不動産登記簿を中心とした土地所有者情報を円滑に把握する仕組み（イメージ）

- 現在の各種台帳の情報源である不動産登記簿を中心とした仕組みを構築
- 登記簿の登記名義人と戸籍簿等の死亡情報等を連携
- 登記所から、オンラインで登記情報を提供

