

相続放棄された土地を所有者不明土地管理命令により借地した事例について

森本 塁

近畿地方整備局 紀南河川国道事務所 用地第一課 (〒646-0003和歌山県田辺市中万呂142) .

所有者不明土地は、速やかな用地取得や借地に支障をきたしている。用地取得の対象となる土地等の所有者の所在が不明な場合において、従来は不在者財産管理人や相続財産管理人、清算人の選任を行うことが一般的であったが、それらの制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みであった。令和5年4月1日に施行された民法改正により、特定の土地のみに特化して管理を行う「所有者不明土地管理制度」が創設されたため、国が利害関係人として「所有者不明土地管理命令」を申し立てることにより土地の使用を行った事例を紹介するものである。

キーワード 相続放棄, 所有者不明土地管理命令, 民法改正

1. はじめに

「所有者不明土地」とは、相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどの理由により、不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、又は所有者は分かってもその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地のことを言う。

不動産登記簿で所有者を確認できない土地は、全国で見ると、九州全土の面積に匹敵すると言われており、所有者不明土地では適正な管理が確保されず、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全状態の土地が多くみられる。

所有者不明土地は土地の所有者の探索に多大な時間と費用を要し、災害の復旧・復興事業を含む公共事業において、円滑な事業推進の妨げとなっており、民間の土地の利活用においても阻害要因となっている。

これらは、東日本大震災をきっかけに問題視され、平成30年1月に所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議が立ち上げられ、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が制定され、土地基本法の改正、民事基本法制の見直し（民法改正、不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法制定）など、所有者不明土地の利用の円滑化と適正な管理の確保を推進するための制度の整備が進められた。



図1 すさみ単本道路 位置図

2. 民法改正による制度の新設

公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要である場合、所有者の属性等に応じて財産管理制度（相続財産管理人、不在者財産管理人、清算人など）が規定され、活用されている。それらの財産管理制度では、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっており、管理人の業務負担が大きく、申立人にとっても予納金の高額化により、過剰な費用負担を強いられるという課題がある。

令和5年4月1日に施行された民法改正より、特定の土地・建物のみにて特化して管理を行う所有者不明土地・建物管理制度が創設された。

第二百六十四条の二 裁判所は、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地又は共有持分を対象として、所有者不明土地管理人（第四項に規定する所有者不明土地管理人をいう。以下同じ。）による管理を命ずる処分（以下「所有者不明土地管理命令」という。）をすることができる。

2 所有者不明土地管理命令の効力は、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地（共有持分を対象として所有者不明土地管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である土地）にある動産（当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

3 所有者不明土地管理命令は、所有者不明土地管理命令が発せられた後に当該所有者不明土地管理命令が取り消された場合において、当該所有者不明土地管理命令の対象とされた土地又は共有持分及び当該所有者不明土地管理命令の効力が及ぶ動産の管理、処分その他の事由により所有者不明土地管理人が得た財産について、必要があると認めるときも、することができる。

4 裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない。

図2 民法第264条の2 条文

所有者不明土地・建物管理制度は、所有者を知ることができない、又は所有者は特定できるがその所在が分からない、もしくは相続人不在など所有者を特定できないといった土地・建物が対象となり、それら特定の土地・建物のみにて特化して管理を行うものである。

この制度の創設により、対象者の財産全般を管理する必要がなくなり、管理期間も短縮化し、予納金の負担も

軽減することから、公共事業の用地取得においても有効な活用が期待される。

3. 所有者不明土地管理命令に至るまでの本事業の状況

和歌山県西牟婁郡すさみ町から同県東牟婁郡串本町までの地域では、国道42号が唯一の幹線道路であるが、急カーブなどの線形の厳しい箇所や、台風による越波などにより被災する危険性も高くなっている。また、南海トラフ巨大地震の発生時には、津波の襲来により最大6割の区間が浸水し、通行不能となることが予測されている。

このような背景から、地元自治体等から『すさみ串本道路』の早期供用が期待されている。

事業の実施にあたって、進入路として工事用道路が必要となり、それに伴い借地が必要となった。

現在、本事業では、約20本の工事用道路を利用して工事が進められており、400件を超える借地契約を締結している。

4. 本件土地の概要

上述の工事用道路内には、所有者不明土地が存した。

所有者不明土地である本件土地は、その工事用道路内にある2筆の土地である。

登記事項証明書の中区（所有権に関する事項）記載の所有者氏名・住所の情報を基に戸籍や住民票を収集し権利者調査を行ったところ、登記名義人は死亡しており、相続が発生していることが分かった。7名の相続人のうち、長男に接触をしたところ相続人全員が放棄をしていることを聞き取った。

確認のため、和歌山家庭裁判所に「相続放棄等の申述の有無について」照会を行ったところ、相続人7名全員が放棄していることが判明した。

したがって、法定相続人全員が相続放棄しており、土地の所有者が特定できないため、本件土地は「所有者不明土地」の状態であった。

また、土地の上には用材林として檜2本と杉1本があったが、何らの管理もされておらず、立木登記はされていない。

なお、本件工事用道路は仮橋を設置するもので、現地の地形上、他に設置できる場所がないため、どうしても本件土地を借地する必要があった。

5. 所有者不明土地管理制度の活用

上述のとおり、借地が必要となる土地の所有者が特定できないため、借地契約の大きな阻害要因となった。

相続財産清算人選任が考えられるが、先述のとおり、「人単位」の制度であり、財産全般を管理する必要があることから、費用負担や事務作業で過剰な負担を強いられることになる。

一方で、民法改正により創設された所有者不明土地管理制度では、対象土地以外の他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減する。

財産全般の把握に時間を要する相続財産管理制度よりも、所有者不明土地管理制度の方が手続きにかかる期間も短くなることが見込まれたため、早期借地契約の締結を目指す本件においては所有者不明土地管理制度を利用することとし、国が本件土地の利害関係人として、民法第264条の2により、所有者不明土地管理命令申立を行うことにした。

6. 所有者不明土地管理命令申立

本件土地を管轄する地方裁判所に対して、所有者不明土地管理命令を申立する必要があるが、「国の利害に係る訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律（昭和22年法律第194号）」（以下、「権限法」という。）第1条、第2条及び第9条の規定により、行政庁の職員自らが手続きすることはできないため、行政庁は管轄法務局の訟務部門と協議を行い、当該法務局が申立人指定代理人として、管轄裁判所に対し申立を行うという手続きとなる。

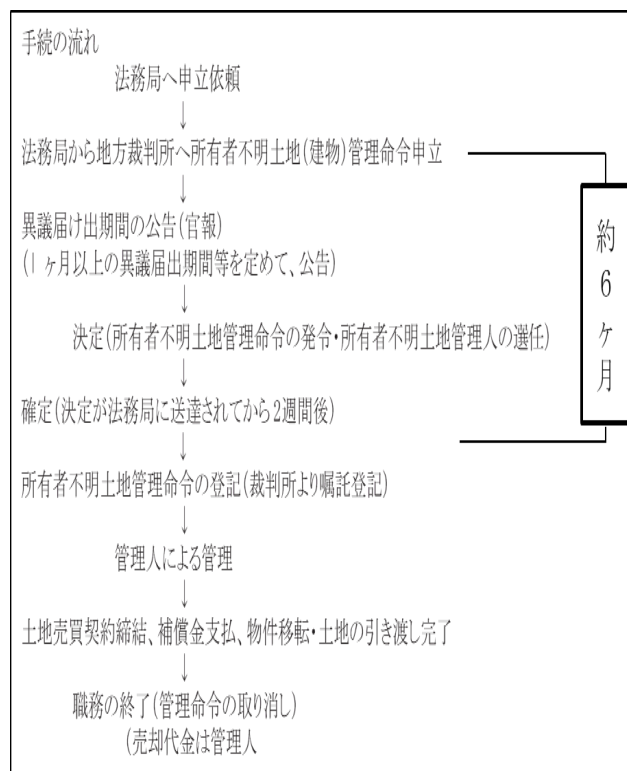


図3 【手続きの流れ】フロー

第一条 国を当事者又は参加人とする訴訟については、法務大臣が、国を代表する。

第二条 法務大臣は、所部の職員でその指定するものに前条の訴訟を行わせることができる。

② 法務大臣は、行政庁（国に所属するものに限る。第五条、第六条及び第八条において同じ。）の所管し、又は監督する事務に係る前条の訴訟について、必要があると認めるときは、当該行政庁の意見を聴いた上、当該行政庁の職員で法務大臣の指定するものにその訴訟を行わせることができる。この場合には、指定された者は、その訴訟については、法務大臣の指揮を受けるものとする。

③ 法務大臣は、前条の訴訟の争点が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務（以下「第一号法定受託事務」という。）の処理に関するものである場合において、特に必要があると認めるときは、当該第一号法定受託事務を処理する地方公共団体の意見を聴いた上、当該地方公共団体の指名する職員の中から指定する者に当該訴訟を行わせることができる。この場合には、指定された者は、その訴訟については、法務大臣の指示を受けるものとする。

④ 法務大臣は、前条の訴訟の争点が独立行政法人通則法（平成十一年法律第百三三号）第二条第一項に規定する独立行政法人（以下「独立行政法人」という。）の事務に関するものである場合において、特に必要があると認めるときは、当該独立行政法人の意見を聴いた上、当該独立行政法人の指名する職員の中から指定する者に当該訴訟を行わせることができる。この場合には、指定された者は、その訴訟については、法務大臣の指示を受けるものとする。

第九条 調停事件その他非訟事件については、前各条の規定を準用する。この場合において、第六条の二第二項中「訴訟に参加」とあるのは「事件の申立てを」と、「訴訟の争点」とあるのは「申立てに係る事件」と読み替えるものとする。

図4 【国の利害に係る訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律】 第1条、第2条及び第9条の条文

(1) 必要な書類

所有者不明土地管理命令申立に必要な書面として、①～⑫の書類を作成した。

所有者不明土地管理制度が始まったばかりで、和歌山地方法務局及び管轄裁判所においても事例が無い中での協議であり、必要な書類や記載内容について、管轄法務局と綿密に協議を重ねた。

- ① 所有者不明土地管理命令の申立をする理由書
 - ・事業実施するために必要となる工事用道路借地を行うために、本件土地について所有者不明土地管理命令の申立を行い、所有者不明土地管理人による管理が必要であることを簡潔に記載した。
- ② 所有者の土地に係る登記事項証明書
 - ・所有者不明土地管理命令の対象となる土地の登記事項証明書を添付。

- ③ 不動産登記法 14 条 1 項の地図または同条 4 項の地図に準ずる図面の写し
 ・所有者不明土地管理命令の対象となる土地の法第 14 条 1 項地図を添付.

- ④ 土地所在地に至るまでの通常の経路及び方法を記載した図面

- ⑤ 所有者の探索等に関する報告書
 ・当該報告書は、本件土地の所有者について「登記名義人」と「所有者を確知するために必要な情報を保有すると思料される者」について探索等を実施した経緯を記載し、本件土地が所有者不明土地であることを説明するための書類である.

・「登記名義人に関する探索」においては、登記事項証明書、住民票や戸籍謄本等により探索を行った結果を記載するものである.

今回の場合は、本件土地の登記名義人が死亡しており、法定相続人 7 名全員が相続放棄をしていることを確認したことを記載した.

・「所有者を確知するために必要な情報を保有すると思料される者に対する調査、情報提供の請求の有無等」においては、以下に該当する者がいる場合に、調査や情報提供の請求を行うものである.

- ア. 土地を現に占有する者
- イ. 当該土地につき所有権以外の権利を有する者
- ウ. 当該土地にある物件に関し、所有権その他の権利を有する者
- エ. 親族
- オ. 共有者
- カ. その他、情報を保有すると思料される者

本件土地には立木が存するため「ウ. 当該土地にある物件に関し、所有権その他の権利を有する者」について、立木登記の有無を確認したが、立木登記はなかったため、立木は土地の付属物として扱うこととした.

- ⑥ 除籍謄本、相続関係説明図
 ⑦ 相続放棄等の申述の有無について
 ・家庭裁判所からの回答の写し
 ⑧ 事業概要
 ・事業の目的や開通予定時期を記載した.
 ⑨ 用地平面図
 ⑩ 物件関係図面
 ・今回は、立木調査図面を添付.
 ⑪ 現地写真
 ⑫ 借地の範囲を示す図面

(2) 予納金

申立にあたり、予納金を裁判所に納付する必要がある、予納金は管轄法務局が負担する。そのための予算措置は、法務局が実施することとなっている。

(3) 官報公告・異議申立期間

法務省より予納金が納付された後、裁判所より「所有者不明土地管理命令に関する異議の催告」が官報告示された。また、裁判所から、異議申立期間（非訟事件手続法第 90 条 2 項より、異議申立期間は 1 ヶ月を下ってはならない）を、本件においては、約 2 ヶ月の期間で設定された。そして、異議申立期間が満了したため、裁判所より、所有者不明土地管理人による管理を命じられた。

第九十条 民法第二編第三章第四節の規定による非訟事件は、裁判を求むる事項に係る不動産の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。
2 裁判所は、次に掲げる事項を公告し、かつ、第二号の期間が経過した後でなければ、所有者不明土地管理命令（民法第二百六十四条の二第一項に規定する所有者不明土地管理命令をいう。以下この条において同じ。）をすることができない。この場合において、同号の期間は、一箇月を下ってはならない。
 一 所有者不明土地管理命令の申立てがその対象となるべき土地又は共有持分についてあったこと。
 二 所有者不明土地管理命令をすることについて異議があるときは、所有者不明土地管理命令の対象となるべき土地又は共有持分を有する者は一定の期間内にその旨の届出をすべきこと。
 三 前号の届出がないときは、所有者不明土地管理命令がされること。

図5 【非訟事件手続法】第90条1,2項の条文

(4) 所有者不明土地管理人による管理の命令後

所有者不明土地管理命令決定・管理人の選任後、裁判所が登記事項証明書甲区にその旨の嘱託登記を行うこととなるが、その登記に必要となる登録免許税については、申立を依頼した行政庁の負担として求められる。

登録免許税は、当該土地の固定資産の評価証明書に基づき計算（登録免許税法別表第一「一 不動産の登記」「（五）処分の制限の登記」に該当し、税率は「千分の四」となる。対象土地（建物）の固定資産評価額×4/1000 計算した金額が千円に満たない場合には千円となる（登録免許税法第 19 条））。今回は 2 筆の評価額を合算し、計算した結果で、1,000 円の登録免許税を起業者である紀南河川国道事務所が負担した。

その後、裁判所により、「所有者不明土地管理命令」の登記がされ、所有者不明土地管理人と本件土地の借地契約を交わすことができた。

7. 最後に

すさみ串本道路工事の進捗を進めるために早期に工事用道路の借地契約が必要であったが、民法改正により創設された新しい制度である「所有者不明土地管理制度」を利用することで、従来の制度よりも、スケジュールを短縮でき、工事の進捗に影響を及ぼすことなく、無事に借地契約を締結することができた。

本稿著述者は、用地業務をはじめて経験した1年目であったが、一連の事務手続きの流れについても触れることができ、大いに経験をすることができた。

今後、所有者不明土地の取得が必要となる案件に取り組むに当たって、本稿がほんのわずかでも役立つことがあれば幸いである。

なお、今回の検討には含めなかったが、当該工事用道路に必要となる借地については、所有者不明土地法にある地域福利増進事業として知事に裁定申請をして使用权を取得するという選択肢もある。

当事務所では、すさみ串本道路の先線としての『串本太地道路』事業や『新宮道路』事業の用地取得も進めている。これらの事業においても、相続人多数案件や海外移住者の案件など課題が山積している。

著述者も経験を積む事で、成長していきたい。

謝辞：すさみ串本道路の用地取得におきましては地権者の方、地元在住の方、自治体等様々な方に多大なるご協力を頂き厚く感謝します。今後ともよりよい道路をより早く皆様に使っていただけるよう努力して参る所存です。

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項

〃〃(略)

6	所有者不明土地管理命令	令和6年3月〇〇日 第〇〇〇号	原因 令和6年3月〇〇日和歌山地方裁判所田辺 支部決定
---	-------------	--------------------	--------------------------------

図6 登記事項証明書の記載