

自治体職員のための 所有者不明土地困難事例解決集

～司法書士がお役に立ちます～



日本司法書士会連合会
公式キャラクターしほ しし®

日本司法書士会連合会

目次

第1 土地の取得、賃借

1 登記名義人の所在が不明となっている土地の取得（所有者不明土地管理制度の活用） … p.8

- 事 案 道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、住民票が職権消除されている。
親族もおらず、所在が不明である。
- 解決方法 所有者不明土地管理制度を利用して事業用地を取得。

2 登記名義人の所在が不明となっている土地の一部の取得 … p.11

- 事 案 道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、相続人が不存在である。
一筆の土地全部ではなく、道路として該当する部分のみを取得することはできるか。
- 解決方法 相続財産清算人、所有者不明土地管理人を利用して事業用地を取得。

コラム① … p.13

所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（国土交通省）
長期相続登記未了土地解消事業（法務省）

3 相続に伴う登記が数代にわたりされていない土地の取得（遺産分割調停の利用及び不在者財産管理人の選任） … p.15

- 事 案 河川事業用地の中の1筆の土地の所有者に相続が発生している。相続人の探索を行ったところ、相続人15名がおり
内1名については所在が不明である。
- 解決方法 家庭裁判所における遺産分割調停手続を利用して事業用地を取得。

コラム② … p.17

相続人探索作業の外部委託

第1 土地の取得、賃借

4

4 共有者の1名の所在が不明となっている土地の取得 … p.18

- 事案

コミュニティセンターの駐車場として隣接地を取得したい。当該土地はA B Cの3名共有となっていて、その内の一人であるCの所在が不明である。
- 解決方法

所在等不明共有者の持分譲渡権限付与制度を利用して取得。

コラム③ … p.23

所在等不明共有者の持分取得制度

コラム④ … p.24

共有物の管理とその管理者（共有物の管理者制度）

5 賛否を明らかにしない共有者がいる場合の土地の賃貸（賛否を明らかにしない共有者がいる場合の管理） … p.25

- 事案

コミュニティセンターの隣接地を賃借して駐車場として利用したい。当該土地は4人の各4分の1の共有である。2名は賛成しているが、1名は高齢者施設に入所していて、会話が成立しない。もう1名は、賛成・反対の意思を明らかにせず、協議に応じてもらえない。
- 解決方法

賛否不明共有者の共有物管理決定申立手続を利用して賃貸。

6 所在等不明共有者がいる場合の土地の賃貸（所在等不明共有者がいる場合の変更） … p.28

- 事案

コミュニティセンターが賃借している隣接地（駐車場）に建物を増築するので、土地の賃貸借契約を再締結したい。当該土地は4人の各4分の1の共有である。その内の1名には成年後見人が選任されていて、もう1名は所在不明である。
- 解決方法

所在等不明者共有物変更決定申立手続を利用して賃貸。

コラム⑤ … p.31

共有物の管理行為の決定において共有者全員の協議は必要か

第2 管理不全の土地、相隣関係

5

1 相続放棄された土地上に放置された有害物質の撤去 … p.32

- 事案

地域住民から、ドラム缶や建築資材等が放置されている土地から、油が流出して稲作用の用水路に流れ込みそうになっているとの相談がある。当該土地の登記簿上の所有者を調査したところ、所有者は死亡しており、かつ、その相続人が不存在であることが判明した。
- 解決方法

空き家等及び空き地の適切な管理に関する条例の緊急安全措置によりドラム缶を撤去。その後、所有者不明土地管理制度を利用して、土地を売却。

コラム⑥ … p.34

土地・建物の所有者である法人が解散し活動を停止、又は、破産し破産手続が終結している場合

コラム⑦ … p.35

条例の活用

2 相続放棄された土地にある半焼した建物の撤去 … p.36

- 事案

火災によって半壊した建物があり、悪臭を放ったり、スズメバチが巣を作ったり、ネズミの糞害が発生したり等で近所から苦情が入っている。当該土地及び建物の登記名義人につき調査したところ、いずれも死亡しており、かつ、その相続人も不存在であることが判明した。
- 解決方法

所有者不明土地管理制度を利用して隣地所有者に売却。

3 ゴミ屋敷問題 … p.38

- 事案

長年、近隣の迷惑となっているゴミ屋敷があり、近隣住民や自治体職員が、居住する当該土地建物の所有者に善処を求めてきたが、非協力的で応じてらえなかった。最近、空き家状態となり、所有者の所在が不明である。
- 解決方法

管理不全土地管理人・管理不全建物管理人選任の検討。
所有者不明土地管理人・所有者不明建物管理人選任の検討。

第3 財産管理制度を活用するに当たって6

1 財産管理人の選任の申立人(1) … p.41

事案自治体が所有する土地の所有者が不明。隣接地との境界を明らかにするために、自治体は所有者不明土地管理人の選任を申し立てることができるか。筆界特定手続についてはどうか。

2 財産管理人の選任の申立人(2) … p.44

事案具体的な民法上の利害関係がない土地について、自治体は所有者不明土地管理人や管理不全土地管理人などの管理人の選任を裁判所に申し立てることができるか。

3 各種財産管理人の選択 … p.47

事案自治体が土地を買収するにあたり、売買契約の締結の前に、当該土地の所有者が死亡し、その相続人の全員が相続の放棄をした場合、どのような管理人の選任を申し立てるべきか。売買契約の締結後の死亡であれば、どのように考えるべきか。

4 財産管理人の職務（債務の弁済・遺産分割） … p.48

事案自治体が土地を買収するにあたり、売買契約の締結の前に、当該土地の所有者が死亡し、その相続人の全員が相続の放棄をした場合、滞納固定資産税を徴収するためには、どのような管理人の選任を申し立てるべきか。

5 予納金（自治体が申し立てる場合でも予納金は必要か） … p.50

コラム⑧ … p.51

各種財産管理人の活用に対する事業費の助成

コラム⑨ … p.52

所有者不明土地・建物管理命令登記の登録免許税

6 相談先 … p.53

第1 土地の取得、賃借8

1 登記名義人の所在が不明となっている土地の取得（所有者不明土地管理制度の活用）

事案

道路整備事業において、当該土地の所有者の調査をしたところ、住民票が職権消除されている。当該土地の近隣住民の聞き取り調査を行ったが、親族もおらず、居所に関する有効な情報を得ることはできなかった。
⇒ **所有者不明土地管理制度**を利用して事業用地を取得した。

解決方法

- (1) 登記簿に記載されている所有者は**所在不明**であり、**本市市長が申立人**となって、当該土地について所有者不明土地管理人による管理を求める**所有者不明土地管理命令の申立て**を**地方裁判所**に対して行った。

(2) 申立てから1か月後、裁判所から**予納金の納付**を求められ、納付。

(3) その後、**官報に公告**が掲載。公告された内容は、「所有者不明土地管理命令の申立があったので、土地の所有者は異議があるときは届出期間内に異議の届出をすること、届出がないときは管理命令がされること」、届出期間は、掲載日の約1月半後であった。

(4) 届出期間内に異議が無く、司法書士が所有者不明土地管理人に選任される。

(5) 裁判所より、所有者不明土地管理命令の**嘱託登記**をするので、**登録免許税を納付**するよう求められて、納付。

(6) 土地登記簿の権利部（甲区欄）に**所有者不明土地管理命令の登記**がされる。

(7) **所有者不明土地管理人**との間で当該土地の売買契約書を作成。

(8) 所有者不明土地管理人が裁判所に当該土地の売買契約に係る**権限外行為の許可申立て**を行い、当該許可を得る。その後、当該土地の売買契約を締結し売買代金を交付して本市が当該土地を取得。

(9) 所有者不明土地管理人が、任務終了報告を裁判所に行う。裁判所から所有者不明土地管理命令の取消決定に対する**即時抗告権の放棄に関する陳述書**を求められて提出。

(10) 所有者不明土地管理命令申立事件が取消されて、**取消決定の嘱託登記**がされる。なお、**登録免許税について納付**を求められる。

(11) (2)で納付した予納金から管理人の報酬等が支払われた**残金**が還付される。

解 説

従前であれば、**不在者財産管理人**を選任して解決を図っていた事例である。

不在者財産管理人は、人を基準とする管理人であり、不在者の全ての財産を管理する。本事例の場合、不在者財産管理人であれば、道路整備のための対象地以外の財産についても調査し管理しなければならない。他方、**所有者不明土地管理制度**は、特定の土地のみに特化した、土地を基準とする管理人である。管理の対象となる財産は、管理命令のされた**土地とそこにある動産**、そして**処分により取得した財産**（本事例での売買代金）に及ぶ。

メリットとしては、管理する財産が特定の土地に限られるので、不在者財産管理人に比べて管理人の負担が軽減される点である。例えば、土地の売却という目的が達成され、売買代金を供託して管理処分権の対象となる財産が無くなると、管理人の職務が終了する。また、不在者財産管理人に比べて予納金の負担も軽減されやすいという利点もある。

一方、所有者不明土地管理人の選任手続では、1 か月を超える期間をもって、異議があるときはその期間内に届出をすべき旨等を公告しなければならず、申立てから管理人の選任まで4 か月以上かかる事例もある。急を要する場合には、不在者財産管理人の選任手続を選択する余地もあると思われる。

申立人は、当該**土地の利害関係人**であるが、**国の行政機関の長又は地方公共団体の長**も、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、申立人になることができる。

今後は、不在者財産管理制度に比して、所有者不明土地管理制度の利用が増加するものと思われる。

（民法第264条の2、同第264条の3、非訟事件手続法第90条2項、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条2項）

