

書記官実務研究報告書第19号

令和3年度書記官実務研究

財産管理事件における書記官事務の研究

裁判所職員総合研修所

第5 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

1 法律の趣旨

旧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ることにより、表題部所有者欄の氏名・住所が正常に記載されていない登記となったまま解消されていない土地が全国に多数存在している。このような土地は、戸籍や住民票等による所有者調査の手掛かりがなく、所有者の発見が特に困難なため、自治体における用地買収や民間取引において、交渉の相手方が全く分からず、用地取得や民間取引の大きな阻害要因になったり、今後、調査ソースである歴史的資料の散逸や地域コミュニティの衰退により、所有者の特定がますます困難になるおそれがある。

この課題に対応するため、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（令和元年法律第15号）が令和元年5月に成立し、同年11月22日（一部規定は令和2年11月1日）から施行されている。この法律は、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化を図るために、登記官による表題部所有者不明土地の所有者等の探索及び当該探索の結果に基づく表題部所有者の登記並びに所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地の管理に関する措置を講ずることにより、表題部所有者不明土地に係る権利関係の明確化及びその適正な利用を促進し、もって国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする（1条）ものである。

なお、本項において、括弧内に条項のみを記載しているものは、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の該当条項を示すものである。

2 法律の概要

この法律の主な内容は、以下のとおりである（ただし、法人でない社団又は財団に関する規定については、財産管理事件との関連が特にないことから、触れていない。）。

なお、この法律に家庭裁判所の手続に関して定められた規定はない。

① 「表題部所有者不明土地」とは、所有権（その共有持分を含む。）の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないものをいう（2条1項）。

正常な表題部所有者の登記例は例1のようなものであるが、例2～4のような登記が表題部不明土地の登記の典型例となる⁶⁵。

（例1）正常な例	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
（例2）氏名のみの例	所有者 法務太郎右衛門
（例3）記名共有地の例	所有者 登記促子外七郎
（例4）字持地の例	所有者 大字霞が関

② 登記官は、各種事情を考慮し、登記の適正化を図る必要があると認めるときは、職権で所有者等の探索を行う（3条1項）。この探索を行おうとするときは、あらかじめ、公告をしなければならない（3条2項）⁶⁶。

⁶⁵ 村松秀樹ほか「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の解説(1)」民事月報74巻11号（令和元年）8、9頁より引用

⁶⁶ 登記官は、地方公共団体の要望等を聴取した上で、各種要素を勘案して、選定地域の中から所有者等の探索を行う土地を選定する。選定地域は、法務局又は地方法務局のホームページに掲載されている（江口幹太ほか「表題

- ③ 登記官は、利害関係人から提出された意見又は資料（4条）、実地調査、関係者からの事実聴取又は資料提出の求め、その他必要な調査（5条）を行い、必要な限度において立入調査もできる（6条）。また、必要な限度で関係地方公共団体の長等に情報提供を求めることができる（8条）。
- ④ 登記官は、必要があると認めるときは、所有者等探索委員に必要な調査をさせることができる（11条1項）。
- ⑤ 登記官は、得られた情報等を総合的に考慮して、表題部所有者として登記すべき者の有無等を判断する（14条1項）。登記官は、公告を経た上で、この判断の結果を登記する（15条）。表題部所有者として登記すべき者がないときの記載例（所有者等を特定することができないとき【第15条第1項第4号イ】の記載例）は次のとおりである⁶⁷。この登記がある土地を「所有者等特定不能土地」という（2条3項）。

所有者	法務太郎
	表題部所有者として登記すべき者がない【令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ】
	手続番号 第5100-2020-0004号
	令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記

- ⑥ 裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人⁶⁸の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分をすることができる（19条1項）。裁判所は、特定不能土地等管理命令をする場合には、当該特定不能土地等管理命令において、特定不能土地等管理者を選任しなければならない（20条1項）。この手続は、地方裁判所の民事非訟事件として取り扱われる（31条）。
- ⑦ 特定不能土地等管理命令があった場合には、書記官は、職権で、遅滞なく、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地について、特定不能土地等管理命令の登記を嘱託しなければならない（20条3項）。

本嘱託による登記の記載例は次のとおりである⁶⁹。

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の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」民事月報75巻2号（令和2年）9頁参照。

⁶⁷ 令和元年11月21日付け法務省民二第599号法務省民事局長通達「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の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」別紙記載例第1-2-1（法曹時報73巻5号（令和3年）148頁より引用）

⁶⁸ 「ここでいう「利害関係人」とは、特定不能土地等管理命令を創設した趣旨が登記官による探索を行ってもなお所有者等を特定することができなかった土地の適正な管理等を可能とする点にあることから、所有者等特定不能土地の管理、処分について利害関係を有する者を広く指し、具体的には、所有者等特定不能土地を買収して開発を行おうとする地方公共団体や民間事業者のほか、所有者等特定不能土地について時効取得を主張する者などを含むものと考えられる。」（村松秀樹ほか「『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』の概要」NBLNo.1155（令和元年）10頁より引用）

⁶⁹ 令和2年10月30日付け法務省民二第796号法務省民事局長通達「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等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」別紙記載例第1-1(1)（民事月報75巻12号（令和2年）92頁より引用）

所有者	甲 某 表題部所有者として登記すべき者がない〔令和元年法律第15号第14条第1項第4号イ〕 手続番号 第5100-2020-0006号 令和元年法律第15号第15条の規定により令和2年2月1日登記 特定不能土地等管理命令 令和3年4月10日何地方裁判所（何支部）決定 特定不能土地等管理者 A市B町三丁目2番 己 某 令和3年4月28日登記
-----	---

- ⑧ 裁判所は、特定不能土地等管理者が管理すべき財産がなくなったとき、その他特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理を継続することが相当でなくなったときは、特定不能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、特定不能土地等管理命令を取り消さなければならない（29条1項）。

3 財産管理事件との関係

この法律と財産管理事件の間に直接的な関係はないが、次のような場面で調整等が必要となる可能性がある。

(1) 手続案内時の対応

表題部所有者として登記すべき者がない旨の登記が記録されている場合には、この法律に基づく民事非訟手続を案内することが相当である。

なお、この場合、当該登記記録からは不在者の特定ができないため、不在者財産管理人を選任することは困難であると思われる。

(2) 管理人等が重複選任された場合の対応

特定不能土地等管理者の選任は登記に公示されるため、同管理者の選任後に不在者財産管理人が選任されることは想定しづらい。そこで、不在者財産管理人の選任後に、特定不能土地等管理者が選任された場合を検討する。

この場合、不在者財産管理人は、不在者の財産全般を管理するものであるが、表題部所有者不明土地の登記名義人の財産が当該土地以外に発見されることは考えにくい。さらに、当該土地は、登記官の判断により表題部にある不在者氏名が抹消されており、登記上、不在者の財産ではなくなっている。以上を前提とした場合、次の二つの対応が考えられる。

ア 管理すべき財産がなくなったことを理由として、不在者財産管理人の選任審判を取り消す（家事法147）。

イ 不在者が所有者であることを主張して、特定不能土地等管理命令の取消しを求める（29条2項）。