

所有者不明土地の利用の 円滑化等に関する 特別措置法について

弁護士 三角 真理子

第1 はじめに

平成30年6月6日、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「本法」という。)が成立し、同月13日に公布された。本法は、①所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、②所有者の探索を合理化する仕組み、③所有者不明土地を適切に管理する仕組みを内容とする。所有者不明土地とは、相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう(本法第2条1項)。

第2 所有者不明土地に関する問題の背景

人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用のニーズの低下や、地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加している。所有者不明土地の存在は、所有者の特定等のために多大なコストを要し、公共事業実施の大きな支障となっている。また、土地の管理者がないまま長期間が経過し、土地の荒廃を生じさせているほか、民間の事業者や個人が所有者の所在を把握することが困難であり、取引の妨げになっている。

第3 本法の内容

1 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

(1) 公共事業における取用手続の合理化・円滑化

本法第27条以下によれば、現に居住や事業のために使用されておらず、補償金の額の算定が困難な建築物が存在しない土地であって、補償の内容について判明している共有者で反対する者がいない、あるいは、所有者の全てが不明である土地を対象に、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定を行う。また、公開の場で補償について意見を述べる場である審理手続を不要とする。

(2) 地域福利増進事業の創設

本法第6条以下によれば、現に居住や事業のために使用されておらず、補償金の額の算定が困難な建築物が存在しない土地であって、補償の内容

について判明している共有者で反対する者がいない、あるいは、所有者の全てが不明である土地を対象に、都道府県知事が公益性等を確認し、一定期間の公告を行い、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定する。利用権の設定後に所有者が現れ明渡しを求めた場合は、期間終了後に原状回復する。異議がない場合は、期間を延長できる。

2 所有者の探索を合理化する仕組み

(1) 土地等権利者関連情報の利用及び提供

土地の所有者の探索のために必要な公的情報について、行政機関が利用できる制度を創設した。具体的には、地域福利増進事業、取用適格事業又は都市計画事業の準備のために必要があるときは、土地所有者等関連情報を地方公共団体の内部で利用することを可能とする(本法第39条1項)。地方公共団体は、土地所有者等関連情報を事業者提供に提供する(同条2項)。国・地方公共団体は、土地に工作物を設置している者等に土地所有者等関連情報の提供を請求することを可能とする(同5項)。

(2) 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

本制度の対象となる土地は、「特定登記未了土地」に該当し、かつ当該土地につきその所有権の登記名義人の死亡後三十年以内において政令で定める期間を超えて相続登記等がされていない土地である。「特定登記未了土地」とは、所有者の登記名義人の死亡後に相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の円滑な遂行を図るため当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要があるものをいう(本法第2条4項)。

本制度において、登記官は、起業者その他の公共の利益となる事業を実施しようとする者からの求めに応じ、当該事業を実施しようとする区域内の土地から、調査等の対象とする土地を選定する。登記官は、選定した対象土地について調査を行い、当該土地が長期相続登記未了土地であるときは、当該土地の所有権の登記名義人となりうる者を探索する。登記官は、この探索を行った場合、法定相続人情報を作成する(本法に規定する不動産登記法の特例に関する省令第1条1項)。また、登記官は、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨、その他相続人の全部又は一部が判明

しないときはその旨(省令第1条2項5号)、作成番号(同項6号)を付記する(省令第2条、第3条2項)。登記官は、探索の調査結果に基づき長期相続登記等未了土地とされた所有権の登記名義人となり得る者を知ったときは、その者に対し、相続登記等の申請を勧告することができる(本法第40条2項)。登記官は、これらの施行に必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、登記名義人に係る死亡の事実その他登記名義人となり得る者に関する情報の提供を求めることができる(同条3項)。

3 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

(1) 財産管理制度に係る民法の特例(本法第38条)

民法は、不在者の財産や相続人のあることが明らかでない財産につき、利害関係人または検察官にのみ、家庭裁判所に対する財産管理人の選任請求権を認めている(民法第25条、第952条)。地方公共団体は、公共事業のために用地取得をしようとする場合には、利害関係人として、財産管理人の選任を請求することができる(と解釈されている)。しかし、不在者等が所有する土地が周辺に悪影響を与えている場合など、土地を適切に管理する必要性が高い場合に、地方公共団体等が利害関係人として財産管理人の選任申立等を行うことができるか否かは必ずしも明らかではなかった。本条は、土地の管理のために地方公共団体に請求権を付与することを求める要望を踏まえて制定されたものである。

(2) 制度の概要

本条は、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要があると認める場合につき、利害関係の有無を問わず、国の行政機関の長または地方公共団体の長に対して、家庭裁判所に対する不在者財産管理人・相続財産管理人の選任申立権を付与したものである。申立後、家庭裁判所が財産管理人選任の審判をするには、利害関係以外の民法上の要件を充足する必要がある。

第4 おわりに

本法は、所有者不明土地の探索を効率化し、所有者不明土地の利用や管理を促進するものであり、公共事業の推進に資するものといえる。もっとも、本法は、民間企業や個人間の取引において生じる所有者不明土地の問題を解消するものではない。これについては、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組

みとして、民法の共有制度の見直し、民法の不在者財産管理制度及び相続財産管理制度の見直し、民法の相続関係に関する規定の見直しなどの方策が議論されている。このような方策が、私人間で生じる所有者不明土地に関する問題の解消に資する可能性があると考えられる。

また、本法は、既に生じている所有者不明土地の問題を解消するものではあるが、所有者不明土地の発生を防止するものではない。この問題については、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みとして、不動産登記の申請義務化、登記手続の簡略化等による不動産登記情報の更新を図る方策が議論されている。また、所有者不明土地の発生を抑制するための方策として、土地所有権の放棄、遺産分割の促進のための方法が議論されている。これらの方策により、今後、所有者不明土地の増加が抑制されることで、所有者不明土地に関する問題の解決が期待されていると考えられる。

参考文献

- ・所有者不明土地法制研究会『所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法解説』(大成出版社、第1版、令和2)
- ・国土交通省土地・建設産業局法務省民事局「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について(補足資料)」(平成31) <http://www.mlit.go.jp/common/001249404.pdf>
- ・大谷太・江口幹太「所有者不明土地問題に関する民事基本法制の見直しの検討状況」NBL 1147号4頁(令和元)
- ・中谷華奈「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例の概要」金融法務事情 2112号14頁(平成31)
- ・大谷太・渡部みどり「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法における民法の特例の概要」金融法務事情 2103号48頁(平成30)