

所有者不明の場合に 利用可能な制度

令和元年 12月9日

関東地方整備局
用地部用地企画課

参考図書について

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

（第2版）

平成 29 年 3 月
所有者の所在の把握が難しい土地
への対応方策に関する検討会

ガイドライン掲載場所



4

本日の内容

1. 所有者不明の場合に利用可能な制度（一覧）
2. 不在者財産管理制度
3. 相続財産管理制度
4. 失踪宣告制度
5. その他の制度

本文中【P〇〇】とあるのは、「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(第2版)」の該当ページを示しています。

5

1. 所有者不明の場合に利用可能な制度（一覧）【P38】

制度	状況の例
不在者財産管理制度	所有者の所在が不明の場合（生死が不明の場合を含む）
	土地を所有していた者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産管理制度	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、その者等の除籍謄本等が入手できず相続人の有無が不明の場合
	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人がいない場合
	土地を所有していた者が既に死亡していることが判明したものの、相続人全員が相続放棄している場合
失踪宣告制度	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
訴訟等	所有権確認等の判決を得るなどして登記をすることが出来る場合
土地収用制度	土地収用法に基づく事業認定を得た事業の場合
認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	認可地縁団体が所有する土地について、その登記名義が当該団体の構成員やその承継人となっている場合

6

2. 不在者財産管理制度

【P39】

制度概要

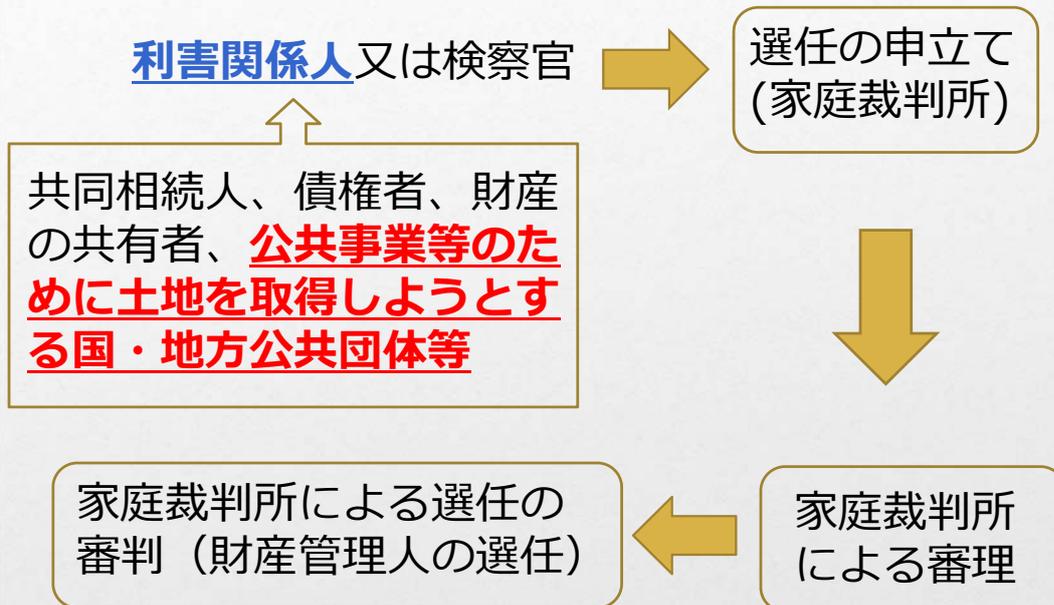
従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない行方不明者について、家庭裁判所の監督の下で行方不明者の財産を管理する制度（民法第25条～第29条）

制度の対象となる行方不明者

- ・長期の家出人、音信不通となっている者で親戚、友人等に照会して捜したものの、所在が判明しない者など。
- ・単に住民票が職権消除されているだけでは不足。
- ・単に面会拒否されている、刑務所に収監されている等居所が判明可能なケースは対象とされない。

7

制度の流れ



財産管理人の職務

- ・ 管理すべき不在者財産調査及び財産目録の作成
- ・ 不在者財産の管理及び管理報告書の作成
(保存行為及び利用又は改良を目的とする行為
民法第28条、第103条)

財産管理人は原則として、上記以外の権限が無いことから、売却処分等を行う必要がある場合には、別途家庭裁判所に対し「**権限外行為許可の申立て**」を行い、**許可を得る**必要がある。

制度活用の留意事項

① 所有者が不在者であるか

- ・ 戸籍謄本等、住民票、戸籍の附票等公的資料は必ず取りそろえる。
- ・ 住民票の写しや戸籍の附票の写しに記載のある住所地について、現地調査や親族等への問い合わせを行い、不在となった経緯等を確認する必要がある。

② 不在者の財産目録を作成

- ・ 申立人側で把握している財産につき目録を作成し、添付する。
(公共事業の場合は取得対象地の記載で良い場合がある。)

③ 必要な費用

◎ 選任申立て費用：収入印紙（800円分）
連絡用の郵便切手

◎ 不在者財産管理人への報酬

財産管理人は弁護士や司法書士へ依頼することが多い。この場合に必要となる報酬額は不在者の財産から支払われる。買収代金が少額な場合等で、財産からの支払うことを期待することが難しい場合には、**家庭裁判所から予納金を求められることがある。**（大凡の相場は20～100万円）

3. 相続財産管理制度

【P47】

制度概要

土地所有者が既に死亡し、その者に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続財産の管理・清算等を行い、残余がある場合には国庫に帰属させる制度（民法第951条～第959条）

相続人のあることが明らかでない場合

- ・最終的に戸籍上相続人が一人も存在しない場合
 - ・戸籍上最終順位の相続人が相続放棄をした場合
- ・利害関係人又は検察官が家庭裁判所へ選任の申立てを行う。
（公共事業等のために土地を取得しようとする国・地方公共団体等も含まれる）

12

制度活用の留意事項

【P53～】

- ① 相続財産管理人選任の審判
 - ・戸籍謄本等、住民票、戸籍の附票等公的資料は必ず取りそろえる。廃棄等の理由により取得出来ない場合には、その旨の証明書を添付する。
 - ・**裁判所の審判に時間を要する**。（ガイドライン 図2-5）
 - ・売却処分等を行う必要がある場合は、家庭裁判所から「権限外行為許可の申立て」の許可を得る必要がある。
- ② 不在者の財産目録を作成
不在者財産管理人の場合と同様。
- ③ 必要な費用
不在者財産管理人の場合と同様。

13

4. 失踪宣告制度

【P54】

不在者で生死不明の者（遺体が確認出来ていない等）を死亡したものと同みなす制度。（民法第30～第32条）

不在者は死亡したものと同みなされ、相続が開始される。

普通失踪：不在者の生存が証明された最後の時から7年間その生死が明らかでない場合。

危難失踪：戦地に臨んだ者、沈没した船舶の中に在った者、その他死亡の原因となるべき危難に遭遇した者で、それらの危難が去った後、1年間生死が明らかでない場合

- ・失踪宣告の手続は利害関係人が裁判所に対して申立てを行うが、**国等公共事業実施者は通常利害関係人として認められない。**

14

5. その他制度

【P75～】

① 訴訟等

- ・占有者による**時効取得**が完成している場合。
- ・登記名義人が死亡し、相続人が複数存在する場合等で遺産分割協議や遺産分割の調停や審判を行うケース。
（**共有物分割請求、遺産分割等**）

地方自治体が訴えの提起や即決和解の申立てを行う場合は議会の議決が必要とされている。（地方自治法第96条）

② 土地収用法に基づく不明裁決制度（後半で説明）

事業認定申請を事業認定庁に対して行い、認定を受けた事業について裁決申請が行えることに注意。

（所有者不明土地法に基づく裁定申請も同様）

15

③ 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

平成26年の地方自治法の改正により「認可地縁団体が有する不動産の登記の特例」が創設された。

市区町村長が一定の手続を経て発行した証明書を添付することで、

- ①認可地縁団体を登記名義人とする所有権保存登記
 - ②認可地縁団体を登記名義人とする所有権移転登記
- を申請し登記することが可能。

(地方自治法第260条の2、38、39)