

表題部所有者不明土地をポツダム政令に基づき取得した事例

日光砂防事務所 用地課 竹内 翔太郎

1. はじめに

近年、所有者不明土地の存在が、公共用地取得をはじめ様々な場面でその障害となり、社会問題化している。現在法整備が進んでいるが、用地取得において、未だ多大な時間・労力がかかるのが現状である。そのような状況下、本論では、登記簿における表題部所有者が「^{おおあざ}大字〇〇共有」名義（以下、大字名をAとする）となっており、氏名・住所が正確に記載されていないため所有者不明となっている土地をポツダム政令に基づき取得した事例を紹介するものである。

2. 本事例土地の概要

2. 1 事業概要

当事務所では、平成27年9月関東・東北豪雨により被災した鬼怒川上流域における大字A地区における災害復興、復旧を進めている。当該地では、土砂を堰き止める砂防堰堤工や川の流れを安定させる床固工を施行しているが、本件はその内の砂防堰堤敷地に存在する土地である。

2. 2 本件対象地について

本件対象地の登記簿は図1の通りである。

○表題部

地積：16.52 m²

地目：宅地

所有者：大字A共有

○権利部 記載なし

通常登記簿の表示は、表題部と権利部に分かれ、権利部にはさらに甲区・乙区がある。表題部には不動産の所在・地番・地目・地積などの外形的な情報が記載され、

権利部（甲区）には不動産所有者の氏名・住所などの所有権に関する情報が、権利部（乙区）には所有権以外の権利に関する情報が記載されている。

本件土地は、表題部に所有者欄が設けられ、「大字A共有」と記載されているのみで、権利部の所有権に関する表記が一切ない。「大字〇〇」と表記されるこのような土地は、かつての旧村（字）の共有地であると考えられ、「字持地」と呼ばれる。本件のような、登記簿において氏名・住所が正確に記載されていない登記を「変則型登記」といい、所有者情報が正確でないため、用地取得の際に国への所有権移転登記が

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成14年7月10日	不動産番号	[余白]
地区番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在	[余白]				平成18年3月20日変更 平成18年5月16日登記
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
[余白]	宅地	16.52		[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成14年7月10日	
所 有 者 大字 [余白] 共有					

図1：本件対象地の登記簿

困難である。このような土地を用地取得するためには、権利部に新たに所有権を設定する「所有権保存登記」をしなければならない。しかし、「大字〇〇」名義は権利能力なき社団に該当し、自ら所有権保存登記ができない（判例：最判昭 47. 6. 2）。

3. 解決方法の検討

3. 1 認可地縁団体の設立

このようないわゆる「字持地」の所有権保存登記をするためには、地元大字 A 地区自治会によって「認可地縁団体」を設立し、大字 A 地区自治会が所属する市町村に対して土地の所有権を主張、市町村により証明を得る方法がある¹。

地方自治法第 260 条の 2（1991 年：地方自治法の一部改正により新設）

町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

本件において認可地縁団体の検討を行ったが、以下の懸念が発生した。

- ・認可地縁団体設立の申請の準備、申請に係る各種費用の負担、市町村に所有権を主張するための証拠資料の準備をするのは全て自治会側。特にそれらを取りまとめる自治会代表者には大きな負担となる。（とりわけ、補償金が少ない場合は敬遠されがちである。）

そこで自治会側に負担が少ない方法も検討した結果、認可地縁団体設立制度以前の平成元年の当事務所に、当事者を全く同じくする「大字〇〇共有」名義土地の用地取得の先例があった。その先例ではいわゆる「ポツダム政令」に基づき用地取得をしていた。

3. 2 ポツダム政令について

「昭和 20 年勅令第 542 号ポツダム宣言受諾に伴い発する命令に関する件に基づく町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（昭和 22 年政令第 15 号。ポツダム政令と呼ばれている。）

第 2 条

この政令施行の際現に町内会部落会又はその連合会に属する財産は、その構成員の多数を以て議決するところにより、遅滞なくこれを処分しなければならない。但し、その処分について、規約又は契約に特別の定のあるものは、その定に従って処分しなければならない。

前項に規定する財産でこの政令施行後二箇月以内に同項の規定により処分されないものは、その期間満了の日において当該町内会部落会又はその連合会の区域の属する市区町村に帰属するものとする。

¹ 一般社団法人 公共用地補償機構編・鈴置公一「村落有共同墓地の用地事務処理」『用地ジャーナル 1997 年 12 月号』、大成出版社、28 頁

なお、ポツダム政令は昭和 27 年 4 月、日本の主権回復に伴い廃止され、公定力のみ存在しているとされる。

つまり、同政令の期間内に処分されずに市町村に帰属した財産であるとすれば、現所有者とされる市町村が所有権保存登記をすることが可能である。そのため、先例では以下の手続きを行っていた。

- ① ポツダム政令 15 号第 2 条第 1 項を根拠に、当該土地は B 町（当時。現在は市町村合併により C 市）に一般承継財産として帰属しているものとし、B 町名義で所有権保存登記を行う。
- ② 当事務所と B 町で土地売買契約。
- ③ 補償金は B 町から大字 A 地区へ還元。

4. 関係者調整

上記方法による用地取得を検討するため、各関係者との調整を行った。以下、それぞれの主張を簡単にまとめる。

○大字 A 地区自治会・・・(1)地元の土地であるがポツダム政令が発効した当時、財産整理を行わなかった可能性があること、(2)大字 A 共有名義の土地を過去（平成元年）に旧 B 町へ帰属させたことがあること、(3)認可地縁団体の手続もあるが、自治会へ手続きの負担がかかること、などの理由から先例のとおりで構わない。地元役員にも説明する。

○C 市・・・大字 A 地区自治会と法務局が了承しているならばポツダム政令による処理で問題ない。ただし、補償金の大字 A 地区への還元は根拠規定がないためできない。旧 B 町がどのように還元したかは不明である。

○法務局・・・大字 A 地区自治会及び C 市が了解するのであれば、C 市長からの登記申請を受け付ける。

一つ問題となったのが、C 市が、根拠規定がなくできないとした補償金の還元である。そこで、大字 A 地区自治会長に補償金の還元について再度意見を伺ったところ、補償金は土地面積からして大した額にならないため、日光市へ帰属することで致し方ないとのことであった。したがって、ポツダム政令によって当該土地を C 市へ帰属させ、その後に C 市と土地売買契約を行うことにより用地取得を行うこととなった。

5. 登記手続き

ポツダム政令による市町村への帰属を原因として所有権保存登記を行う。以下、留意した登記書類である。

- ①登記嘱託書（嘱託者 C 市長）
- ②証明書（本件土地がポツダム政令により B 町に帰属した旨自治会長により証明）
- ③合併証明書（合併により旧 B 町→現 C 市になった旨 C 市長により証明）

④承継証明書（ポツダム政令により旧 B 町（現 C 市）に本件土地が承継された旨 C 市長により証明）

書類の作成を当事務所が行い、C 市から法務局に申請し、所有権保存登記を行った。

6. 結果・まとめ

所有権保存登記の完了後、C 市と当事務所において土地売買契約を結び、国交省への所有権移転登記をすることで用地取得が完了した。本件では、結果として比較的スムーズに用地取得することができ、大字 A 地区自治会長側の負担も少なく用地取得することができた（認可地縁団体設立の場合、設立の 4 要件²を満たすための準備や、自治会総会の開催、市担当課と自治会の調整等々、自治会・当方共に多くの作業や時間が必要）。なお、本件において問題点が複数浮かび上がってきたため、以下に整理し、同事例における留意点としたい。

①本件のような土地をそもそもポツダム政令の対象財産とみなせるのかという問題がある。先例と同様に進めたものの、実際は歴史的経緯が不鮮明で、対象財産であるかは推定である。

②先例と違い、補償金が大字 A 地区に渡っていない。今回は補償金の額がわずかであったため、大字 A 地区が折れる形であっさり決着したものの、従前の B 町と現 C 市において対応が異なったことについては、課題が残るといえる。また、他関係機関の意見も地域により異なる可能性があり、普遍的な方法とはいえない。

7. おわりに

本事例では、変則型登記のされた「大字〇〇共有」名義の土地（いわゆる「字持地」）を、ポツダム政令による市町村への帰属を根拠に所有者の特定・登記を行うことで用地取得を行った。ポツダム政令による所有者特定にはやや疑問が残るところではあるが、迅速な用地取得の面から見れば有用な方法であるといえる。

なお、補償金の還元にあたり、市町村独自の方針³や条例⁴に沿って還元した事例もあるため、管轄の市町村とも十分に相談を行い、用地取得手順を決定すべきである。

年月日	内容
H31年1月14日 ～3月上旬	・地元自治会長相談 ・C市相談 ・法務局相談 →方針決定
3月下旬 ～4月上旬	登記関係書類の準備 (大字A地区自治会長、C市)
4月18日	C市を所有者とする所有権保存登記が完了
R1年5月15日	C市との土地売買契約
5月20日	所有権移転登記(C市→国交省)が完了

図 2 : 本件の対応(時系列順)

² 1.その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。

2.その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。

3.その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。

4.規約を定めていること

³ 一般社団法人 公共用地補償機構編・浜田伸「補償事例「旧村（大字）有財産」の取得について」『用地ジャーナル 1996 年 6 月号』、大成出版社、28～34 頁

⁴ 平成 25 年 2 月 15 日付 総評相第 3 1 号「地縁団体名義への所有権登記移転手続の改善促進（あっせん）」、1（2）ポツダム政令について