

所有者を追跡できない土地の調査について

利根川水系砂防事務所 用地課 平尾一貴

1. はじめに

利根川水系砂防事務所の事業において、事業地等の権利者調査を進めていく中で所有者を追跡できない土地が複数存在することが発覚した。土地の権利者を特定できないままでは、境界の確認ができず、買収へ向けた手続きを進めることができない。本件は、買収に向け所有者を追跡できない土地の調査を行った事例である。

2. 事業概要

浅間山直轄火山砂防事業（東泉沢・大堀沢西砂防堰堤群）は、群馬県嬭恋村に位置し活火山である浅間山において発生が想定される土石流や積雪期の噴火による融雪型火山泥流等による被害をできる限り少なくするために計画された事業であり、コンクリートの砂防堰堤により、浅間山火山噴火災害による被害をできる限り少なくするための施設である。



図 1

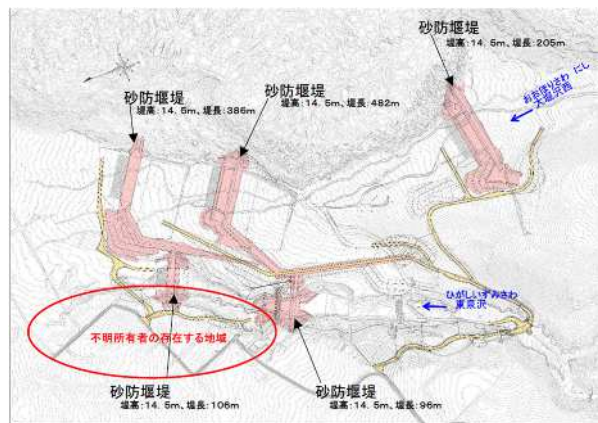


図 2

3. 権利者調査

権利者調査の手順は、まず事業の対象となる土地の登記簿を取得し、登記簿の権利部に記載のある権利者の住所地の市町村に住民票を請求する。調査の中で登記簿に記載の権利者がすでに亡くなっていた場合は出生から死亡までの戸籍等を請求し、相続人を特定し、住民票を請求して相続人を確定する。基本的にはここまでの調査で権利者を特定し、境界確認の依頼を行うところだが、本件では登記簿住所の市町村に住民票・戸籍の請求を行っても該当者なしとの回答だった。

本件では、追加調査として、固定資産税の住所を市町村に確認して登記簿と別の住所だった場合は、その住所で住民票の申請をしたり、登記簿に記載のある住所を住宅地図等で調べ同じ名字の人が住んでいた場合は事業への協力を依頼する手紙を送ってみたいと調査を続けたがそれでも権利者の特定にいたらなかった土地が最終的に合計で個人と法人で 11 件という多くの土地が残る結果となった。

4. 所有者を追跡できない土地について

現地は、区画が整然とした土地が連なり、いかにも立派な住宅地のような公図配置となっているが、図3の写真の通り、立木が生えて山林状になっている。登記簿を確認するとこの地域の土地のほとんどが昭和40年代に売買されており、登記簿上の住所が県外になっている土地が多かった。所有者を特定できた近隣の土地の権利者に話を聞くと、昔に親が買った土地が今も残っていて現地がどのような状況であるかもわからないという人がほとんどであり、これらのことから、昭和40年代に別荘地として売却された地域でその後も開発されずに今の状態になっているものと推測できる。また、当時土地の仲介をした不動産会社も今はなく、現地を管理している人も存在していない。

土地の登記を嘱託する前橋地方法務局の中之条支局に対して、現状の報告と、立会の省略も含めて登記手続きができないかということについて相談をしたところ「土地の境界に係争が無いことを疎明する書面が必要であり、隣接者も含めて土地所有者・管理者の確認は必要」という回答があった。ただ、どうしても所有者の所在が不明の場合には、「不在者財産管理人制度」を用いて、財産管理人を選任するしかないのではないかという結論に至った。



図3

5. 今後の進め方について

今後の進め方については、まず追跡不能になった時点の各住所地の地元自治会や近隣の住民への聞き取り調査等の現地調査を行い、その後「不在者財産管理人制度」の手続きを進めることになるが、本件は1つの事業地に11件という多くの所有者を追跡できない土地が存在する。登記簿の権利部に記載の最終住所地の各所管の家庭裁判所に各所管の地方法務局訟務部門を通して選任申し立てを行うことになるが、最終的には複数の土地を1人の財産管理人に管理してもらうことを考えている。