令和５年度施行
所有者不明土地管理制度の活用事例

渡邊　隼佑

関東地方整備局　長野国道事務所　用地第二課　（〒380-0902長野県長野市鶴賀字中堰145）

事業に必要な用地の取得においては現在の土地所有者との土地売買契約が必要となるが、相続が発生しており、唯一の法定相続人も行方不明である事例が発生した。そこで、本事例では、民法の改正に伴い、2023年4月に施行となった所有者不明土地管理制度を活用した事例を紹介する。関東地方整備局では初めての活用事例となる。

キーワード　所有者不明土地、所有者不明土地管理制度、不在者財産管理制度

1.　事業概要

下諏訪岡谷バイパス事業は国道20号における長野県諏訪郡下諏訪町及び長野県岡谷市街地の交通混雑の緩和と交通安全の確保を目的とした延長5.4ｋｍのバイパス事業である。

国道20号周辺には、諏訪大社や諏訪湖などがあることから、県内でも観光利用客が多い地域となっており、下諏訪岡谷バイパスの整備により、長野自動車道までのアクセスが向上し、観光の活性化も見込まれる。

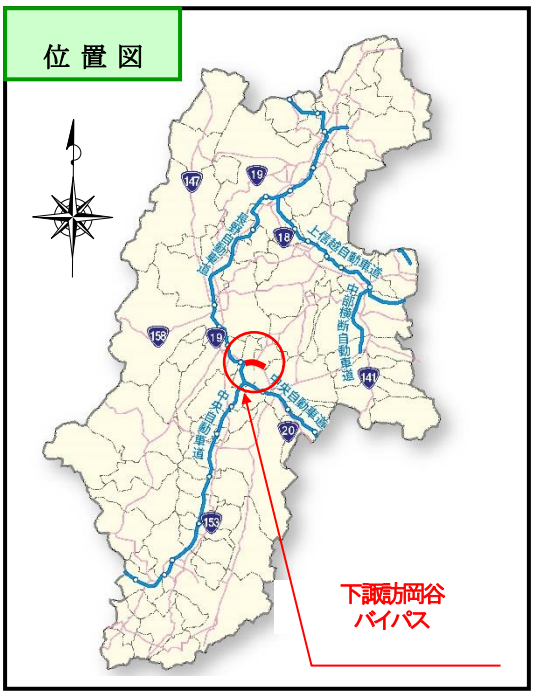


図１　位置図

2.　所有者不明土地とは

所有者不明土地とは、改正後の民法第264条の2において、「所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地」と記載されている。つまり、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地又は所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地のことをいう。

高齢化の進展や人口の減少、土地の所有意識の希薄化などの背景から所有者不明土地は増加傾向となっており、現在の全国の土地における割合は約24%（2022年国土交通省調査）を占めている。所有者不明土地が引き起こす問題としては、所有者の探索に多大な時間を要することから土地の利用・活用を阻害することなどが挙げられる。

写真　下諏訪岡谷バイパス航空写真（岡谷インターチェンジ周辺）

3. 所有者不明土地管理制度

(1) 制度の概要

2021年に民法が改正されたことにより、「特定の土地」のみに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度が創設され、2023年4月1日に施行となった。（新民法第264条の2～第264条の8）

本制度は、調査を尽くしても所有者又は所有者の所在を知ることができないこと、管理状況等に照らし管理人による管理の必要性があることを要件として、利害関係人の申立てにより裁判所から管理命令が発令される。選任された管理人は対象の土地について、保存や利用、改良行為を行うことに加えて、裁判所の許可を得て、対象財産の処分（売却等）をすることも可能である。なお、対象財産の処分等によって金銭が生じたときは、管理人は供託することが可能である。

(2) 不在者財産管理制度（従来の制度）

財産の管理において、行方不明者が発生した場合に従来から活用されている制度として、不在者財産管理制度（民法第25条）がある。制度の概要としては、所有者不明土地管理制度と要件や管理人の権限等、類似している部分も多く、土地の所有者の所在が不明である場合に、利害関係人の請求により、不在者財産管理人が選任される。

「特定の土地」に特化している新制度と比較して、不在者財産管理制度は「人」に特化している制度ということができる。

(3) 所有者不明土地管理制度と不在者財産管理制度の比較

所有者不明土地管理制度の手続を行うにあたり、特に大きなポイントとして、従来より活用されている不在者財産管理制度での手続との比較が挙げられる（表1参照）。それぞれの制度を活用した場合に対象となる財産の数や種類、手続を行う管轄裁判所、相続の状況等を踏まえて、適切な制度を活用することが重要である。

例えば、公共事業による用地の取得においては、事業用地のみを対象に管理人を選任することが可能であり、また、行方不明者の最終住所地を問わず、事業用地を管轄する裁判所での手続が可能となる所有者不明土地管理制度が活用される機会も多くなると考える。一方で、土地のみでなく、建物も含めた管理人の選任を検討する場合、所有者不明土地管理制度のみで建物まで含めた管理人の選任はできないが、不在者財産管理制度を活用すると、全ての財産の管理が可能となる。

土地の所有者の所在が不明である場合には、所有者不明土地管理制度と不在者財産管理制度のどちらの要件も満たし得るため、どちらの制度を活用するかについては手続の目的や対象となる財産の状況等を踏まえ、個別事案に応じて適宜選択する必要がある。

表 1　所有者不明土地管理制度と不在者財産管理制度　比較表

所有者不明土地管理制度

（民法改正による新制度）

① 「特定の土地」についてのみ管理する制度（管理期間が比較的短く、管理人の負担も小さい）※建物について管理人を選任する場合は所有者不明建物管理制度の活用が必要
② 所有者が特定できない場合も対応可能
③ 管轄裁判所→土地の所在地の地方裁判所
④ 公告期間あり
⑤ 管理命令の登記あり（裁判所）
⑥ 管理人への土地の管理処分の権限の専属あり

不在者本人やその他財産管理人による管理処分行為は認められない。

⑦ 遺産分割への参加不可

不在者財産管理制度

（民法改正前の従来の制度）

① 「人」単位の財産管理制度（不在者の財産全般が対象→管理期間が比較的長く、管理人の負担も大きい）※建物等も含めた管理が可能

全ての財産を調査・管理する必要があり予納金の高額化で申立人の負担も大きい。

② 所有者を全く特定できない場合は対応不可
③ 管轄裁判所→不在者の最終住所地の家庭裁判所
④ 公告期間なし
⑤ 管理命令の登記なし
⑥ 管理人への管理処分の権限の専属なし
⑦ 遺産分割への参加可能

4. 活用事例

(1) 事業用地が所有者不明土地となった経緯

今回、現況が山林の3筆の事業用地の取得で制度を活用した。当該土地を取得するに当たって、土地登記簿や住民票、戸籍で土地名義人について調査を行ったところ、名義人は亡くなっており、相続登記がされていないことがわかった。そのため、相続調査を実施したところ、名義人の法定相続人の多くが相続放棄をしており、最終的に一人のみが法定相続人として残った。そして、名義人の唯一の法定相続人について、最新の住所を確認したが、住所が職権で消除されており、行方不明者であることが判明した（図2参照）。これまでの経緯から、当該事業用地3筆が所有者不明土地と認定されるに至った。

(2) 所有者不明土地管理制度を活用した理由

本事例では従来の制度である不在者財産管理制度も活用することができた中で所有者不明土地管理制度を活用したが、前章でも記述のとおり、不在者財産管理制度との比較検討が大きなポイントとなった。本事例において、従来の制度と比較検討した結果、大きく以下2つの理由で所有者不明土地管理制度を活用することとした。

①登記名義人は事業用地3筆のほかにも複数の山林を所有していたことから、不在者財産管理制度を活用した場合、管理人は名義人が所有していた全ての山林を管理する必要があるが、所有者不明土地管理制度では事業用地のみを管理の対象とすることで、効率的な手続や管理の実施が可能となり、管理人の負担も軽減できる。

②不在者財産管理制度を活用した場合、事業用地から遠方であった行方不明者の最終住所地を管轄する裁判所で手続を行う必要があるが、所有者不明土地管理制度では、事業用地の所在地の裁判所で手続を行うので、手続にかかる時間を短縮することができる。

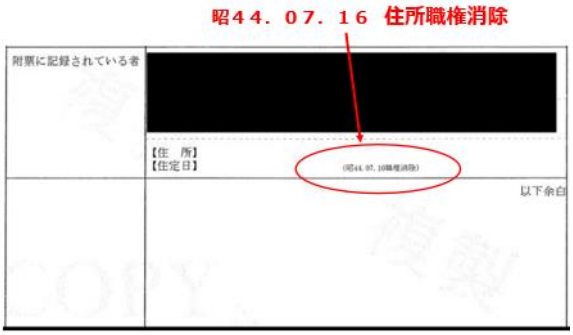
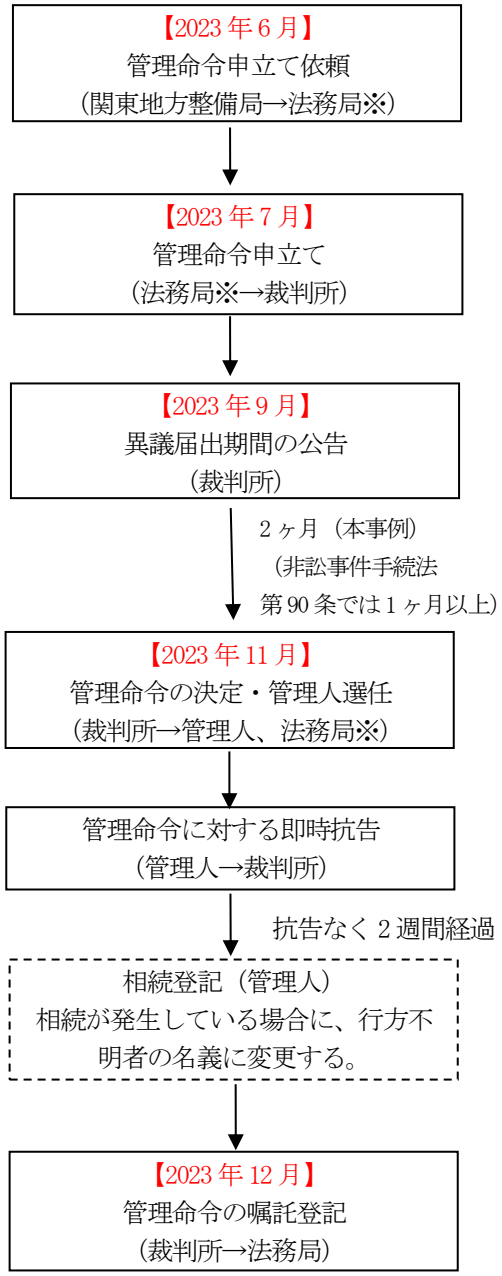


図 2　行方不明者の戸籍の附票

(3) 管理命令手続の流れ

本事例では、行方不明者について戸籍等を用いて調査を行い、関係機関との協議のもと、必要書類の作成を行ったうえで、管理命令の申立て依頼を行った。申立て依頼から管理命令の嘱託登記までの流れは図3のとおりとなる。

なお、管理人選任後は、①選任された管理人の立会いのもと、境界確認を実施、②調書確認、③補償額協議、④管理人から裁判所あてに権限外行為の許可申請、⑤土地売買契約の流れとなる。



※国が申立人となる場合、法務局が代表で申立てを行う。

図 3　管理命令手続のフロー図

⑷ 申立てに要する書類と費用

本事例では、制度の施行後、早々に申立てに向けて関係機関との調整を行い、申立て依頼を行ったことから、活用事例がない中で、従来から活用されている不在者財産管理制度の過去の事例を参考にし、必要書類を収集、作成した。実際には、主に①対象土地の登記簿、②公図、③名義人の相続関係資料、④行方不明であることを確認する書類等が必要となった。

行方不明であることを確認する書類として、本事例では、行方不明者の親族への聞き取りの報告書及び行方不明者の最終住所地あてに手紙を郵送し、返送された郵送物の写しを提出することになった。

管理命令の申立てから管理命令の嘱託登記までに要した費用について、申立てに際して必要な予納金（予定される管理事務の内容や管理に要する期間等を考慮して裁判所で判断）及び申立てにかかる収入印紙は申立てを行った法務局で負担した。一方で、申立て後にかかる費用である管理命令の嘱託登記に要する登録免許税としての収入印紙については、国土交通省で負担した。

5. おわりに　～制度の課題とポイント～

今回紹介した事例では、2023年4月1日に施行となった所有者不明土地管理制度を活用することで、権利者の所在が不明である事業用地の取得に向けた手続を進めた。また、本制度は特定の土地に特化した制度であることから、全ての財産を対象とする不在者財産管理制度と比較しても効率的に手続を進めることができ、選任された管理人の負担も軽減する結果となった。本事例において選任された管理人からは事業用地以外の財産も管理する必要がある不在者財産管理制度と比較して使いやすい制度であるとの意見をいただいた。

一方で、本制度の活用に当たって、今後の課題も見受けられた。まず、本事例では事業用地の取得に向けて、土地名義人の財産のうち、事業用地となる土地3筆のみを対象に制度を活用したが、公共事業においては管理人の負担が軽減されるものの、本名義人が所有していたほかの山林については、今後も管理がされることなく残ることとなる。ゆえに、管理命令がされずに残った山林が今後また同じように土地の利用や活用を阻害するおそれも想定される。

また、本制度は申立てにおける公告期間や管理命令に対する即時抗告期間が設けられることから、選任までの期間が短縮されるかについては疑問が残る。しかし、関東地方整備局に限らず、管轄の裁判所や法務局にとっても初めての活用事例となったことから、本制度の活用が広がることで、より効率的な手続が可能になると考える。

本制度を活用するうえでは、従来から活用されている不在者財産管理制度とあわせて、それぞれの制度の特徴を理解し、個別の事案に応じて、適切な制度を活用することが管理人による財産管理及び用地取得において大きなポイントである。

最後に、所有者不明土地管理制度は2023年4月に施行された新しい制度であることから、本事例が今後の用地取得における課題の解決に向けた制度の活用の参考となれば幸いである。

参考資料

・法務省ホームページ
法務省民事局：「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」（令和6年1月版）
https://www.moj.go.jp/content/001401146.pdf
・参考条文
民法第25条、第264条の2～第264条の8
非訟事件手続法　第90条