



### 3. 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、又はその所在をす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言う。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。

### 4. 所有者不明土地管理制度とは

#### (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、調査をつ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えることができる。

#### (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きを行うにあたり、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きとの比較が挙げられる。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、手続きを行う管轄裁判所、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き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きの目的や対象となる財産の状況を踏まえ、個別事案に応じて適宜選択する必要がある。

以下、相続財産管理制度と所有者不明土地管理制度の比較を下記表-1のとおりとなる。

表-1 財産管理制度の相互関係<sup>1</sup>

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の範囲	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×

### 5. 活用事例

#### (1) 事業用地が所有者不明となった経緯

今回、現況が雑種地及び公衆用道路（共有私道）の2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全て相続放棄されていることを確認したことから、当該事業用地2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、不在者財産管理制度を活用した場合には、管理人は名義人が所有していた全ての土地、複数の差押債権及び根抵当権設定仮登記が設定されている土地の管理をする必要があり、管理人の負担となるところ、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、効率的な手続きや管理の実施が可能となり、管理人の負担も軽減できることから、所有者不明土地管理制度を活用することとした。

また、管轄法務局からも所有者不明土地管理制度を勧められたのも一因である。

### (3) 管理命令手続きの流れ

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上で、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、管理人と土地調書の確認、国税徴収法109条による手続きで差押債権者（本件においては市）と協議を行い、差押債権の抹消及び乙区に付いている根抵当権設定仮登記の抹消も併せて行った。

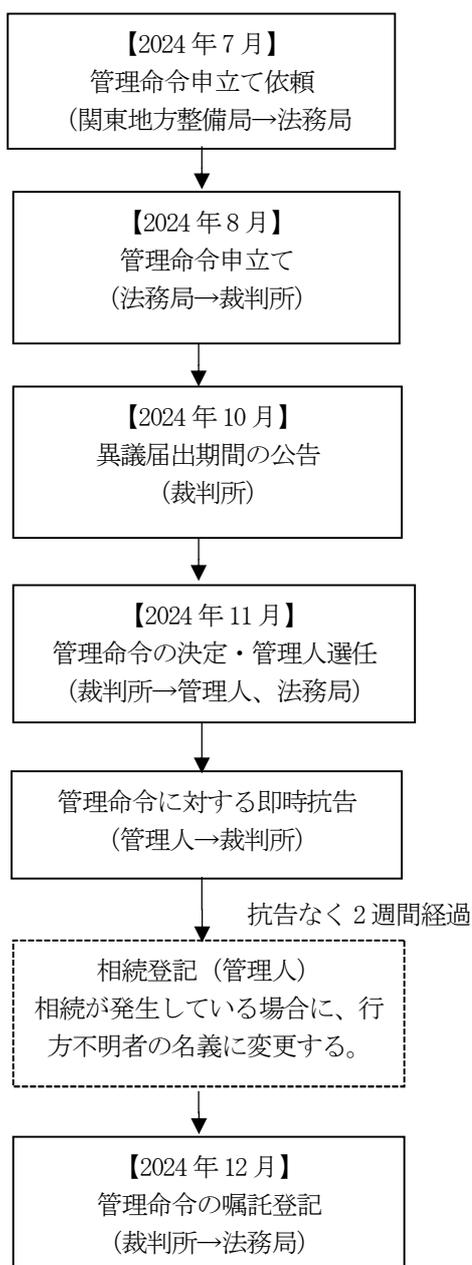


図3 管理命令手続きのフロー図

## 6. まとめ

本件については、所有者不明土地管理制度に特化して、事例紹介したが、これ以外にも国税徴収法第109条による処理、過半数以上の持分価格を取得した分筆登記等、1つの案件に対して色々な要素が絡んだ案件である。

いろいろな要素が絡んだ案件ではあったが、個々の要素においては幸いにして参照すべき事例があったので、それらを参照しながら進めることができた。

謝辞：本件においては本局をはじめ、所内関係者の方々には、ご助言、ご協力を頂きました。この場を借りて感謝申し上げます。

### 参考文献

1)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