

## 考 察



## 「大字中って何ですか？」

(一社) 京都公共嘱託登記司法書士協会  
副理事長

李 光 雄

近年、所有者不明土地というものがマスコミにも取り上げられ、その対策としての法律も整備されつつあります。災害等の復旧工事のためには関連土地の所有者等の協力が必須であり、相続登記未了のまま何十年も放置してある土地について、その相続人を探索する作業が容易でないことは司法書士の方ならずにご理解いただけるでしょう。

昭和60年の司法書士法改正に基づき、社団法人京都公共嘱託登記司法書士協会（現在は一般社団法人。以後、「協会」という）が設立され、私も間もなく入会しましたが、当時は官公署からの相続人調査及び代位登記等の委託はなかったように思います。したがって、旧民法を勉強するという機会もあまりなかったのですが、現在は、京都府を中心に幅広く公共嘱託登記を受託していますから、相続法とりわけ旧民法時代の相続法の知識は絶対的に必要となっています。相続登記を放置してある土地についてその相続人を確定する作業は大変ではありますが、長年、嘱託登記に関わって来た経験則からもっと大変だといえるのは、明治期より以前から当該地域の集落が所有してきた「入会地」に関する登記であると、個人的には考えています。

### 1. 表題部所有者「大字中」

平成の初め頃だったと思いますが、日本国有鉄道の民営化に伴う登記業務が協会に舞い込み、大量の嘱託書作成業務の一部を協会の一社員として受託しました。そのほとんどがパターンさえわかれば悩むことのない業務でしたが、世の中そう甘くはなく、ここで初めて「大字中（オオアザチュウ）」というものに出会ってしまいました。実体的には日本国有鉄道に所有権が移転しているが、登

記上、日本国有鉄道への移転登記はされていない表題部のみの登記簿があり、その所有者は「大字中」と記載されていたのです。

「大字中って何ですか？」と今はよく聞かれる立場ですが、そのときは正に同じセリフを心の中で呟きました。いかにしてこの土地の保存登記を行い、その登記名義人を登記義務者として移転登記を行うのか……、えらいもんに当たってしまったというのが正直なところです。

もう一筆、昭和15年に保存登記はしてあるが、その名義人は「〇〇郡甲町字A」となっている土地がありました。「〇〇郡甲町」ならば（甲町は現在も存続している）、地方自治体の一つとして法人格があるので理解できますが、「〇〇郡甲町字A」であり「字」が登記名義人となっていることが全く理解できませんでした。しかし、登記業務の専門団体である協会の一員として「わかりません」では済まないの何とかなければならぬ……。紆余曲折しましたが、雑誌登記研究400号の論文「部落有名義地の登記について」を発見したときは、「これだ！」と小躍りし、かなり難解ではありましたが必死で読みました。その後、関連書籍や論文等をかなり読んでみましたが、知れば知るほどに何と難しく奥深い問題であるのかと感じ、現在もその心境は変わりません。登記行政においても、この問題が最も重要ではないかと考えてしまいます。

### 2. 市制・町村制

明治22年に「市制・町村制」（明治21年法律第1号）という法律が施行され、市町村に独立の法人格が認められたのですが、江戸時代から存続している小規模の集落であるムラ（市制・町村制により設置された法人格のある「村」と区別するため、

便宜上「ムラ」という)が、そのまま「村」として法人格を持ったわけではありません。市制・町村制の施行前にいくつかのムラを強制的に合併することにより「村」が創設され、近代的な行政村が誕生したといえます。これを、一般に「明治の大合併」といい、明治21年には71,314のムラがありましたが、翌22年には合併により15,859の村が誕生しています(総務省ホームページ「市町村数の変遷と明治・昭和の大合併の特徴」参照)。

合併により旧ムラは、新しく誕生した行政村の一部の地域として、例えば〇〇区や大字〇〇と呼ばれるようになりました。71,314の〇〇区や大字〇〇が誕生したというわけです。なお、現在のテレビ等で紹介されるときは、「〇〇地区」と表現され、その地区の代表者は「区長」と呼ばれているようです。

1で述べた「〇〇郡甲町字A」は、明治22年に旧ムラであるA、B、Cが合併して町村制に基づく「甲村」となり、昭和15年の保存登記時には「〇〇郡甲村字A」と登記され、その後、町制施行により甲村が甲町となり、昭和44年の登記簿の移記作業時に「〇〇郡甲町字A」と記載されていました。

市制・町村制の施行前、例えば、現在の京都府亀岡市の地域には約100のムラがありましたが(当時の「町」を含む数である。京都府下の市町村の変遷については京都司法書士会ホームページの「公嘱」の「お知らせ2014/1/28」参照)、明治の大合併により「亀岡町」と「曾我部村」外16の村が誕生し、1町17村が法人格を持つに至りました(なお、現在はその1町17村も合併により亀岡市一つとなっています)。全国的にこのような合併が推進されたのですが、各ムラは、かなりというより猛烈に反対したという歴史的背景があるようです。

### 3. 入会地

合併前のムラといえば、それぞれ世帯合計が数10戸程度である小規模の地縁共同体というべきものでした。京都府下の例でいえば、4つの旧ムラが合併して1つの行政たる村が誕生した地域がありますが、それでも合併当時の村の総戸数は80戸足らずという規模でした。

小規模であるとはいえ、旧ムラは、それぞれに「入会地」といわれる土地、主に山林を所有していたようです。ムラが定めたルールに従い、山に入り、生活に必要な薪、山菜やキノコ、また家畜に必要な秣を採取し、さらには家を建てる必要が生じればそのための木を伐採するという、当時のムラの人々の生活に欠かせない入会地です。

複数のムラが共同で維持・管理してきた入会地も多く、前述した4つの旧ムラには、合計10筆程度の共同の入会地がありました。さらに、一つのムラの規模が大きい場合には、ムラの一部の地区毎にそこに所属する世帯だけのための墓地等の土地もあったようです。

昔の郡部の主要産業といえば農業を思い浮かべますが、入会地における林業もムラの主要なものでした。林業で得た利益はムラの公益的な支出に当てられ、またはムラを構成する各家に配分されたりしたものと思われます。入会地は、当たり前のようにムラの所有物として認識され、ムラで慣習として定められたルールに則り、代々、維持・管理されてきたのです。

江戸時代から明治期の人々の生活を想像して下さい。交通手段といえば徒歩しかなく、隣のムラに行くというだけでも大変な時代です。現在のように整備された道路があるはずもなく、山や川を越えて、例えば現在の亀岡市から京都市へ日帰りするようなことは困難であったと思います。あるムラで生まれた者は一生をそのムラで終えるというのが当たり前であったかもしれません。ムラを代表して伊勢神宮にお参りするようなことはありましたが(費用捻出のために伊勢講等の名の頼母子講が営まれていた)、ほかには、せいぜい隣のムラに嫁いだり、養子に行ったりする程度だったのではないのでしょうか。

例えば、ムラに道を造る、若しくは橋をかける必要が生じたときは、現在のように行政が公共事業として行うのではなく、ムラの人が総出で作業をしていた時代です。農業に必要なため池、水路を造るときも同様でしょう。神事等の行事もムラの人々が一致団結して運営してきたのであり、したがって、ムラには慣習法ともいべき厳格なルー

ルが存在し、自治会のような組織が構成され、人々の生活を統制してきたと思われます。ただし、現代の自治会のように任意加入ではなく、当然に全世帯が加入しているものであり、反面、ムラのルールを守らない場合はいわゆる村八分のようなことがあった、すなわち、その組織は自治会でもあり、行政そのものでもあったといえると思います。

入会地に対する権利は「総有」的にムラの各家に帰属し、入会地の処分等、入会地について重要な決定を必要とする場合は、各家の長（世帯主）が集まる会議で、多数決ではなく全会一致により決定する慣習があったようです。そして、各家が有する入会地に対する権利は、その家の者がそのムラから離れ他の土地へ移転する場合は当然に喪失するというものでした。また、よその者があるムラで暮らすことになっても、当然に入会地に対する権利を取得するのではなく、そのムラのルールに従い認められて初めて入会地である山に出入りできたと思われます。

#### 4. 土地台帳から登記簿へ

話は前後しますが、明治政府は、地租改正（明治6年）により、従来年貢に替えて土地の所有者から税金を徴収する制度を実施します。そのためには土地の所有者を確定しなければなりません。土地の売買が認められ、地券が発行され、土地台帳が整備されて、土地台帳に所有者（所有主）として記載された者に税が課されていきました。

地租改正に際しては、山林等の入会地について官有か民有かを区別する「官民有区分」という制度が実施されています。その際、ムラが使用・収益・管理してきた事実だけではムラ所有とは認められず、所有権の証拠がないという理由で、官民有区分により多くの入会地が官有地（国有）に編入されたようです。ただし、入会地の返還を求める運動も継続していたようで、後に制定された国有土地森林原野下戻法（明治32年法律第99号）に基づき、各ムラへ返還された入会地もありました。

官有地への編入を免れた入会地については、土地台帳上の所有主の欄に「大字中」や「字〇〇中」等と記載されたのであろうと考えます。後者は具

体的な旧ムラの名称が記載されたもの、またはムラの一部の地域若しくは団体のような名称（区の下部組織である「組」等）が記載されたものと思われます。すなわち、当時の調査の結果、その地域の旧ムラの各家の総有に属する土地であると判断された場合は、土地台帳上の所有者として「大字中」と記載されたのであろうと、私はそのように考えています。

明治20年には旧登記法が施行されますが、当時は所有権の登記が申請されなければ登記簿は編成されなかったため、土地台帳上「大字中」名義の土地を処分するようなことがなければ登記簿は編成されなかったということになります。しかし、昭和35年の不動産登記法改正によりすべての土地について登記簿が編成されることになり、土地台帳に登録されていても未登記である土地、すなわち、一度も権利に関する登記がされていない土地については表題部だけが新設されることになりました。表題部における所有者欄には土地台帳に記載のとおり所有者がそのまま移記されたのです。その後も、権利に関する登記がなされないまま現在に至り、電算化による登記の時代になっても表題部のみの登記簿で、その所有者として「大字中」や「字〇〇中」等と記載されているものが多数存在しています。

#### 5. 所有権登記名義人「〇〇郡甲町字A」

1で述べた、昭和15年に保存登記はしてあるが、その名義人は「〇〇郡甲町字A」となっている土地についても、最初の土地台帳上の所有者は「大字中」となっていました。これは旧Aムラの総有の土地であることを表しているものと思われます。保存登記がされた理由は定かではありませんが、当時の甲村からの嘱託により登記されたのでしょう。保存登記をすることについて旧ムラであるAの強い要望があったのかもしれませんが。当時の登記法によれば、官公署が所有権保存登記を嘱託する場合には所有権の証明書を要しないものとされていたので、官公署である甲村からの嘱託により、その嘱託のとおり登記されたものと思われます。

このような登記は、協会の各社員からの情報に



よりかなり存在することがわかっています。普通に売買されるような土地ではなく、したがって個々の司法書士に売買等の登記の依頼が回ってこないのが司法書士の中でもあまり知られていないようです。ところが、公共事業用地として買収対象になったときには協会の社員たる司法書士がたいへん苦勞することになります。

さて、ここで疑問が生じます。「〇〇郡甲町字A」に法人格はあったのでしょうか。法人格のない団体は登記名義人となることができなかつたのではないのでしょうか。

入会地は日本全国に無数にあったようですが、官民有区分により官有地（国有）に編入されることなく、旧ムラが所有者として認定された入会地の所有権は、明治の大合併による合併後の行政たる村に当然に移転したのか、さらにそれが問題となります。

## 6. 旧財産区

現在の我々の感覚では、村と村が合併して新しい村が新設されれば、合併前の村の所有物は新しい村に移転するというのが正直なところでしょう。

明治政府は、林業を近代化のための主要産業として位置づけ、町村合併により、入会地をなし崩し的に新しく誕生した村の所有としたかったようです。しかしながら、旧ムラの人々にとって入会地は生活の為なくてはならないものであり、合併により自由に入会地を使用・収益できなくなることを恐れ、合併そのものに反対する動きが相当活発化し、血を見るような反対運動もあったようです。

ムラ人の激しい抵抗に対し、明治政府は、合併を進行させるためにやむなく市制・町村制という法律に「区」の規定を置いたといわれています。町村制第114条「町村内ノ区……又ハ町村内ノ一部……特別ニ財産ヲ所有シ……」との規定は、合併前のムラに元々所有してきた財産がある場合には、旧ムラを、法人格のある町村内の一部である「区」として認めるという前提があるように読めます。この財産を持つ町村内の一部である区は、現在の地方自治法に規定がある「財産区」と対比して、

現在は「旧財産区」と呼ばれており、地方自治法の施行とともに同法上の財産区に移行したと考えられます。京都府下に現存する財産区でも、その設立が明治22年4月であるものが多数存在しますが、それらは正に移行した財産区に該当すると考えられます。

すなわち、旧ムラが所有してきたと認められる土地について、所要の手續を踏めば、旧財産区として独立した法人格を与えることによりその所有権を認め、明治の大合併による合併後の村には所有権が移転しないこととされたのです。あたかも土地の集合体に法人格を与えたような感覚を持ちます。これにより、登記簿の甲区欄には、町村内の一部である区としての、すなわち旧財産区としての「〇〇区」「大字〇〇」等と表記された所有者が登記されるようになったと思われます。なお、旧財産区であるかどうかは登記簿の記載からは判別できません。「旧財産区」という言葉は、すでに述べたように、戦後の地方自治法に基づく「財産区」と区別するために戦後に生まれた言葉であり、したがって、登記簿上の所有者が「〇〇区」「大字〇〇」等であり、それが旧財産区を表すものであったとしても、その登記当時は「〇〇財産区」と表示されることはなかつたのです。

## 7. 「〇〇郡甲町字A」は旧財産区なのか

市制・町村制の施行により旧財産区が自動的に設立されたわけではありません。「〇〇郡甲町字A」についていえば、明治22年に旧ムラであるABCが合併して町村制に基づく「甲村」が誕生しましたが、ABCいずれについても旧財産区が設立されたという資料は見当たりません。戦後、地方自治法に基づく財産区も設立されておらず、現在の甲町役場に確かめても、甲町には一切財産区はないとの回答でした。したがって、登記名義人である「〇〇郡甲町字A」とは、一体何を指すのかという新たな疑問が生じます。

法人格のない団体は登記名義人となることができなないのは過去も現在も変わっていません。法人格があるとすれば旧財産区としての法人格以外に私には考えられないのです。ところが、現在の〇

○郡甲町には財産区は一つもない。明治期に設立された旧財産区であったとすれば地方自治法上の財産区に移行して、引き続き存在しているはずなのに……。

○○郡甲町字Aが明治期に設立された旧財産区であるから○○郡甲町字Aと登記されたものと仮定して、当該土地のみが旧Aムラの財産であり、保存登記後に実は処分、例えば、甲村に寄付していたのでその移転登記が未登記であるだけで、すべての財産の消滅により当該旧財産区は消滅したのでしょうか。明治政府は市町村の一部が独立して法人格を持つことを決して好ましく考えていたわけではなく、旧財産区が所有していた土地がすべてなくなればその法人格は当然に消滅するとされていたからです。

それとも、実体は旧Aムラの一部の住民の共有物であるのに（民法上の共有）、誤って旧ムラであるAの総有物件として○○郡甲町字Aと登記されたのでしょうか。疑問は尽きることがありません。

## 8. 記名共有地等の出現

旧財産区を設立しても、いずれは行政村に吸収され、入会地を利用できなくなるのではないかと考えるムラもあったようです。官有地への編入を逃れようとするムラでは、市制・町村制施行前に、土地台帳上の所有者を、大字中からそのムラの全世帯主の連名（全世帯数が50戸なら当時の世帯主50名の連名）に更正（訂正）することを上申し、認められたこともかなりあったようです。それにより、表題部に、例えば50名の氏名のみが記載された共有地や、いわゆる記名共有地（登記簿上、表題部のみがあり、所有者として「甲外〇名」等と記載されているが、共同人名表がなく外〇名の氏名が不明である土地）が出現したのではないかと考えられます。共有地と表現されていますが、実体は総有の土地であるといえるでしょう。

さらに、全世帯主の連名でなくても、ムラの代表者名義や有力者数名の名義に台帳上の所有者が変更（訂正）された場合もあり、また、ムラに存在する神社等に寄進したものであるとの虚偽の申出をして現在も神社等の名義のままという場合も

ありますし、実在しない虚無人名義さえもあると思われまます。

ほかにも、一旦、官有地として編入されたが、後日、旧ムラが払下げ等を受けることにより、再びムラの各家の世帯主の共有名義になったものもあります。このような場合は登記簿の甲区欄において何10名もの共有名義となっている場合が多いようで、相続が開始すればその度ごとに登記され、また、その集落から転出した者の持分は、他の共有者全員に対して均分に移転してあるという登記簿も散見します。その結果、たいへん複雑な登記状態となり、おそらく持分合計が1とならない理由で電算化不適合物件となっている場合もあります。

以上のとおり登記名義は実に様々ですが、いずれの土地も所有形態の最初の出発点は同じであり、ほとんどが旧ムラの入会地（山林、原野、農地）や、ため池、水路、墓地等であると考えられます。ただし、それらの名義如何によって、例えば、売買による移転登記等を申請しようとしても、いろいろと困難な問題が生じているのが今日の現状です。

## 9. 昭和18年3月の市制・町村制改正

旧ムラは、○○区、大字○○等と呼ばれるようになりましたが、昭和の時代に至り、いつしか郡部に於いては旧ムラ毎に、政府主導による部落会（都市部においては町内会）というものが誕生します。各ムラには自治会のような団体が昔から存在し、行政の下部組織的な活動もしていたにもかかわらず、昭和15年には「部落会町内会等整備ニ関スル訓令」というものが発せられ、同訓令に基づく部落会をムラ毎に誕生させたのですが、すでに存在した団体に無理やり訓令に基づく部落会を被せたような感じがします。

さらに、昭和18年3月の市制・町村制の改正により、町村長の許可を得た場合には、その部落会または町内会が部落会等の名義で財産を所有することが認められるようになりました。今まで述べてきた旧財産区とは別の、新たな部落会・町内会というものが不動産登記名義人になる資格を与えられたのです。旧財産区が、売買等により新たに

財産を取得することは認められていなかったのですが、この部落会・町内会なら認められたというわけです。そのような町内会名義の登記簿を一度だけ見たことがあります、いずれにせよその数は非常に少ないものと思われます。

#### 10. ポツダム政令第15号

昭和20年8月14日、日本はいわゆるポツダム宣言を受諾し、その後連合軍の占領下に置かれたのですが、昭和22年5月3日政令第15号（昭和20年勅令第542号ポツダム宣言の受諾に伴い発する命令に関する件に基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）が公布施行され、連合軍総司令部が戦争に協力的な機関とみなした部落会・町内会は強制的に解散させられたと解されています。したがって、現在、存在している自治会等は、戦後自然発生的に生まれた別の任意団体ということになり、通常、権利能力なき社団とか法人格なき社団として位置づけられています。

政令第15号により、当時の部落会等に属する財産は遅滞なく処分することとされ、昭和22年7月3日までに処分されない財産は、同日付で部落会等の区域の属する市町村に帰属することとされました。部落会等に属する財産として、昭和18年の市制・町村制改正により法人格を与えられた部落会等が取得した財産は当然含まれますが（前述したようにそのような財産はほとんどないものと思われます）、旧財産区が設立され旧財産区所有となった財産以外の土地が含まれるかどうか問題となります。すなわち、官有地に編入されることもなく、また旧財産区所有となることもなく、従前どおり、旧ムラの人々が所有、維持・管理してきた土地が含まれるのか、すでに述べたようにその登記名義は多種多様なものとなっている土地です。「〇〇郡甲町字A」名義の土地も、「〇〇郡甲町字A」が旧財産区でないとするればその一つであると思われます。

これについては、「……部落会……誕生以前より所有する部落有財産（註＝部落とは行政区画の大字又は字を謂うも……部落会は概ね大字又は字を

単位として創られたるに付部落と区画範囲を同じうするもの多し）は之に該当しないものと思致しますが……」との照会に対し、「昭和18年法律第81号の施行以前より大字又は字等の名義で部落が所有しているものでもその実体を……部落会……が有しているものである場合は、すべて……部落会……に属する財産であるものと解する」という回答（昭和23・10・2民事甲第3210号民事局長回答）があります。

昭和15年の「部落会町内会等整備ニ関スル訓令」により、ほとんどすべての地域に訓令に基づく部落会が設立されたと推測しますが、その実際の構成員は各ムラにすでに存在していた自治会のような団体と同じと考えられ、同じ構成員で二つの団体を組織しているようなものであり、いずれの団体も維持・管理していた、すなわちその実体をその団体が有していたのである、ということは可能だと思われます。したがって、部落会等の区域の属する市町村に帰属したのだと、そのように恣意的に解された場合も数多く存在したのではないかと思われます。

ところで、現在の自治会が戦前から保有する山林等の登記簿が、表題部に氏名のみが何10名も記載されている状態でその売却に困っている等々の行政相談が住民側から総務省に寄せられたことを契機に、地方自治法が改正（平成26年法律第42号）されています。近年の大規模な自然災害による復旧工事にも影響があり改正に至ったものと思われますが、この改正の前提には、訓令に基づく部落会がすべて維持・管理していたわけではなく、したがって政令第15号に該当しないが戦前から自治会が保有している不動産があるということになります。しかしながら、戦前から自治会が保有する……という表現にも疑問が残ります。政令第15号により、部落会・町内会は強制的に解散させられたはずであり、この場合の部落会・町内会とは訓令に基づくものだけを意味し、明治期から形成されてきた旧ムラ単位の地縁共同体といわれる自治会のような団体は含まれないと解すればいいのでしょうか。個人的には何度考えても整理のつかないところです。



## 11. 昭和の大合併、「新財産区」

昭和28年の町村合併促進法、昭和31年の新市町村建設促進法により、新たに多くの市町村の合併が行われました（詳しくは、前述の総務省ホームページを参照）。これは「昭和の大合併」といわれていますが、この昭和の大合併の際に多くの「財産区」というものが設立されています（旧財産区と対比して「新財産区」といわれる）。京都府下には、146の財産区が存在していますが、旧財産区から地方自治法上の財産区に移行したであろうものが半分、昭和の大合併に伴い設立された新財産区が半分という割合となっています（京都府下の財産区一覧については、前述「公嘱」の「お知らせ2014/1/28」参照。ただし、総務省ホームページに掲載されている平成28年4月1日現在の調査では、京都府の財産区は118と掲載されているので、かなりの財産区が消滅したのではないかと考えられますが確認はできていません。).

教科書的な地方自治法上の財産区の説明として、例えば、X村とY村が合併してZ町を設立するに当たり、X村Y村に各固有財産がある場合にそれをZ町に承継させず、地方自治法上の特別地方公共団体であるX財産区、Y財産区をそれぞれ設立し、X村Y村の各固有財産を各財産区所有財産として残すための制度であり、財産区は、財産の管理等についてのみ権限を持つ特殊なものであるというのが一般的でしょう。この説明だけでは「財産区って何ですか？」という疑問は払拭できない、すでに述べた明治期の旧財産区誕生の背景を理解していなければ決して理解できない説明だと思われます。地方自治法第4章第294条以下に「財産区」の規定がありますが、条文からは財産区のイメージが全く湧いてこないのは私だけではないと思います。

明治22年の町村制施行時に誕生した上記X村は、その母体となつたいくつかの旧ムラが合併した村であり、各旧ムラの財産について旧財産区は設立されなかったものの、さりとてX村に承継されてもいないという土地がある場合に、昭和の大合併に際しそれらの土地をZ町に承継させず、おらがムラの先祖伝来の財産であるから、各旧ムラの総

合体であるX財産区を設立して固有の財産を守ることが認められれば昭和の合併に協力する、といったところがその背景であろうというのが私なりの解釈です。

いずれにせよ、旧ムラすべてについて財産区が設立されていれば登記申請の添付情報に苦勞することはありません。財産区の設立がどちらかといえば敬遠されてきたと私は思うのですが、その理由は、行政側の以下の考え方にあるようです。

その区域内の住民全員が財産区を構成し区域内の住民はすべて財産区の構成員となること、財産区は特別地方公共団体たる公法人であるから財産区所有不動産の売却代金（主に公共事業用地として買収の対象となる）は財産区住民に分配することはできず、地元の自治会等に寄付することもできないというのが、行政側の共通の考えのようです。すなわち、財産区の財産は合併前の旧市町村のものであって、決して住民のものではないという主張です。

地縁共同体ともいべき旧ムラが財産区だといっても過言ではないと思うのですが、先祖代々にわたり財産を維持・管理してきた住民にとっては、新しく転入してきた住民は財産区とは何の関係もないと考えて不思議ではないし、ましてや売却代金の分配もできず、地元の自治会や青年団等に寄付することも否定されるというのでは、財産区を積極的に設立する考えには至らないであろうと思われます。

## 12. 入会林野整備事業

明治の終わり頃からは、部落有林野統一政策というものが推進されます。部落有林野、すなわち旧ムラの入会地を、行政に寄付等により移転することが推進されました。木材の安定供給や植林による治水事業のためには、旧ムラ所有のままよりも市町村有が望ましいというもので、この政策によりかなりの旧ムラの入会地が市町村有になり現在に至っていると思われます。

明治初期の官民有区分、明治の大合併に基づく旧財産区、明治末期に始まった部落有林野統一政策、昭和22年政令15号による部落会所有財産の帰

属市町村への移転、昭和の大合併に基づく新財産区等により、旧ムラ所有の入会地は、国や地方自治体または財産区へとその所有権が移転していきました。それでも、登記上の名義は多種多様であるものの、まだまだ事実上旧ムラ所有の入会地は数多く残っていました。ところが、そのような入会地は、登記上の所有者と実際の所有者とが一致しないため、その所有権の帰属や入会地から生じる利益等を巡って紛争が生じることが多く、また、当該土地自体の所有権移転や抵当権設定等の登記も事実上不可能な状態であったことは容易に想像できると思います。

そこで、それらの問題を解決し、入会林野である土地の農林業上の利用を増進するため、「入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律」（昭和41年法律第126号）が制定され、入会林野整備事業というものが推進されます。山林原野の入会権を消滅させ、それに代わる権利として入会権者に対して近代的な民法上の所有権等の権利を与えるというものです。すでに述べた多種多様な名義である、旧ムラ所有の土地が事実上対象になったのは間違いないでしょう。なお、いわゆる記名共有地もこの対象に含まれていたかどうかは、私にはその資料がなく、よくわからないところです。

入会権者全員の合意により入会林野整備計画なるものを定め、登記上の所有者と実質上の所有者とが異なる場合には（ほとんどが該当したであろうし、登記上の所有者が自然人の場合は死亡していた場合が多かったと思われる）、実質上の所有者を明らかにした上で所要の手續を踏み（どのようにして証明したのであろうか。この証明が最も困難な問題であったと思われるが…）、都道府県知事が当該整備計画を認可したときはその旨を公告し、その公告の翌日に所有権移転の効力が生じるものとされ、土地の所有権者として入会権者たる実質上の共有者（入会権者）全員の共同名義にする登記が、知事から囑託されるというものです。しかし、そのままでは、結局、多数の共有名義となり権利関係が複雑になるので、取得する共有持分を出資して生産森林組合を設立することがあらかじめ整備計画に定められている場合には、生産森林組合

の名義にする登記が知事から囑託されたようです。

登記の側面から見た場合、この入会林野整備事業により多くの入会地が生産森林組合等の名義となり、その後の当該土地についての売買、担保設定等が非常にやりやすくなったといえます（個人的には生産森林組合名義の土地の登記簿を見たのは数回だけですが…）。しかしながら、林業の担い手が少なく入会林野整備事業に積極的でない地域の土地名義は従前のまま存続しているだろうし、例えば、ゴルフ場として土地を貸し付けることが目的の場合には、農林業の利用増進のためではないので入会林野整備事業の対象とはなりません。したがって、事実上旧ムラ所有の多種多様な名義の土地の問題がすべて解消されたわけではありません。

### 13. 認可地縁団体

いわゆる町内会等の自治会の会館がある場合に、その土地建物の名義を登記上の所有者から現在の自治会の代表者名義に移転する場合、原因は「委任の終了」で、登録免許税率は1000分の20ですが、代表者が代わるたびに登記をすれば司法書士の報酬も含めてその費用は決して安くはありません。したがって、放置されている例も少なくなかったのですが、平成3年に地方自治法が改正（平成3年法律第24号）され、一定の手續を踏むことにより市町村長の認可を受けた場合には、自治会等の地縁による団体にも法人格が認められるようになりました。いわゆる「認可地縁団体」といわれるものですが、都市部の町内会では、その所有不動産は自治会館の土地建物だけであるという場合が多く、その名義も現在の代表者名義である場合は、認可地縁団体を設立することにより認可地縁団体へ移転登記することは手続的に難しくはありません。

しかし、郡部には、その不動産の価値はともかくとして、複数の不動産を所有する自治会が多数存在します。それらの不動産が、官有地や財産区に移転することなく旧ムラが継続して所有してきた不動産であることは、今まで述べてきたことから理解していただければと思います。



自治会が有する複数の不動産の名義は、表題部所有者が「大字中」「〇〇中」であるもの、表題部所有者欄に何10名もの氏名のみが記載されたもの、記名共有地であるもの、その地区の有力者であった者数名が甲区に登記されたままのもの、旧財産区を表すとしか思えない「大字〇〇」「〇〇区」が甲区に登記されたままのもの等々で、現在の自治会の代表者名義に変更しようとしても手の施しようがない状態であり、司法書士が依頼されても敬遠したくなるような事案です。

とりわけ、表題部所有者欄に何10名もの氏名のみが記載されたものである場合は、公共事業用地として売却しようとしても事実上不可能であるから困っているとの住民側からの苦情が総務省へ寄せられ、それを契機として、平成26年には再び地方自治法が改正されたことはすでに述べたとおりますが、この改正により、表題部所有者欄に何10名もの氏名のみが記載されたものや、甲区の共有者が多数でその相続人の把握が困難である場合には、一定の手続を踏むことにより認可地縁団体名義に移転できるようになったのです。なお、いわゆる記名共有地も共同人名表がないだけで、実体は同じような性質の土地だと個人的には考えますが、対象になるのかどうか、申し訳ないが私には未だよくわからないところです。

戦前、否、もっともっと以前より、地元の地縁共同体が（すなわち、旧ムラが総会的に）所有してきた土地であり、当該不動産の表題部所有者等のすべてが当該認可地縁団体の構成員であったこと等を一つの要件として、その相続人の一部でも所在が知れない場合には（ここが個人的には驚きの部分です）、最終的に市町村の公告手続を経て、当該認可地縁団体が単独で所有権保存登記等を申請できるものとされたのです。それらの土地は、明治初期の官民有区分、明治の大合併に基づく旧財産区、明治末期に始まった部落有林野統一政策、昭和22年政令15号による部落会所有財産の帰属市町村への移転、昭和の大合併に基づく新財産区等により、官有地または財産区に移転することなく、さらに前述した生産森林組合名義に移転されることもなく、旧ムラの構成世帯が所有してきた土地

の一部であると考えられます。この改正により、今まで苦労してきたことは一体何だったのかと思う司法書士もおられるのではないのでしょうか。

ただし、多数の共有者名義の土地が認可地縁団体名義になったとしても、地元の地縁団体である自治会の、昔からの慣習がたやすく変わるとは思えません。認可地縁団体は地方自治法上の認可を受けた団体であり、その地区に転入した者であれば誰でも入会できるのであり、入会した者は認可地縁団体の土地の利用（例えば、山菜を採る等）も昔からの住民と同じように取り扱われねばならないはずです。また、そもそも土地の売却が困難なために認可地縁団体を設立し、登記名義を共有者多数から認可地縁団体に変えることが目的である場合が多いと思われるので、その売却代金の処理を巡って、代々当該地域に居住する住民とそうでない住民との間で紛争が起こり得ることは十分に考えられます。

この点は財産区とは大きな違いです（財産区であっても紛争が起こらないとは限らない、と思いますが…）。登記上の問題は一定の解決が図られたが、認可地縁団体設立前の自治会が閉鎖的な団体であればあるほど別の問題も生じる可能性があると考えられます。

#### 14. 「〇〇郡甲町字A」名義の土地の登記

1で述べた「〇〇郡甲町字A」名義の土地の所有権移転登記について考察してみます。まず、「〇〇郡甲町字A」は旧財産区を表すとしか考えられない。しかし、甲町には旧財産区も新財産区も設立されたことがない。そして、当該土地は甲町の所有ではなく、字Aには字Aの地縁共同体であるA自治会が昔から存在し、当該土地を所有、維持・管理してきたと仮定します。

旧財産区としての「〇〇郡甲町字A」が実は存在していなかったとしても、「〇〇郡甲町字A」が旧財産区を意味するのであれば、財産区の対外的代表者は甲町長であるから、甲町長から錯誤を原因として当該保存登記の抹消登記を囑託する。抹消により登記簿は閉鎖されるので、あらたにA自治会の代表者個人名義で表題登記および保存登記

を申請するという方法が考えられます。この方法は、以下の先例を参考に考えたものです。

「表題部の所有者欄に『大字亀賀総持』と記載されている土地（墳墓）につき、所有者の更正の登記の申請書に、管轄市町村長の『大字亀賀部落民の所有である旨の証明書』および部落民作成にかかる『財産管理規約』ならびに部落民による『代表者選出議事録』の添付がある場合は、当該不動産は、いわゆる人格なき社団に属するものとして代表者個人名義に更正してさしつかえないものと考えられますが……」との仙台北法務局民事行政部長の照会に対して、「…貴見のとおり取り扱ってさしかえない」（昭和48年1月8日付民三第218号民事局第三課長回答）という先例があります。「大字亀賀」は、町村制施行時に“亀賀ムラ”が他の数個のムラと合併し蚕養村が成立したことにより大字亀賀になったのであり、旧亀賀ムラを指すものと思われます。明治24年には蚕養村が一箕村と改称され、昭和30年には若松市（現在、会津若松市）に編入されていますが、福島県の会津若松市には「一箕町大字亀賀」という地域が存在しています。

先例の事例は、登記簿が表題部のみの場合ですが、同様の書類を添付情報とすれば私としては問題ないと考えますが、みなさんの意見を聴いてみたいところです。

もう一つ、真正なる登記名義の回復を原因として、A自治会の代表者個人を権利者とする所有権移転登記を甲町長から囑託するという方法も考えられます。不動産登記法の改正により登記原因証明情報を添付する必要が生じ、真正なる登記名義の回復を原因とする登記はかなり制限されているように思われますが、これが認められるなら表題登記の申請は必要ありません。いずれにせよ、「字A部落民の所有である証明書」等の添付は必要でしょう。

なお、明治の大合併時に旧財産区である字Aが設立されていて、現在もA財産区が存在するならば「〇〇郡甲町字A」は財産区を意味するのであり、当該土地の所有権移転登記について財産区が登記義務者であるとして処理すれば問題ありません。実務上は、念のため、当該「〇〇郡甲町字A」

名義の土地がA財産区のものであるかどうかを甲町に確認する必要があります。ただし、「A財産区」とする名変登記、または「A財産区」への承継による移転登記が必要かどうかは悩んでしまいます。

## 15. 時代の変遷

時代が移り変わると共に入会地の利用形態も変化します。当初は地区の住民が直接利用してきた、例えば、山に入り薪のための木を採取する等が典型例です。しかし、プロパンガスの普及によりほとんどその必要がなくなったというように利用形態が変化し、直接利用ではなく、土地を賃貸して収益することも行われるようになります。送電線の設置のために山の一部を電力会社に貸すことがその典型例です。過疎化等による林業の衰退により山の手入れも十分ではなくなりその対策も問題になっています。また、インフラの整備のために入会地が公共事業用地として売買の対象になった場合には、その登記が常に問題になっているのが現状です。

インターネットで「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」で検索すると、国土交通省ホームページに同ガイドライン第2版が公開されています。これは、何と、市区町村等の職員向けのガイドラインです。用地買収に従事された国土交通省の方がその経験則に基づいて編集されたように思いますが、何が用地買収において問題になっているのか、司法書士にも非常に参考になる箇所があり、是非一度、目を通していただければと思います。

明治以来の旧ムラ総有物件である入会地は、官有地、財産区、生産森林組合、認可地縁団体等にその名義が移り変わってきたのですが、まだまだ当時のままである不動産も多数存在します。その不動産の名義の意味や背景がわからなければ、官公署の職員や地元の関係者との打合せも全く理解できず司法書士の存在意義が問われるのは間違いないでしょう。この問題が奥深いのは、先例である通達等を調べるだけで問題の意味が把握できるというものではない、ということにあると思います。今まで見てきた登記簿には、例えば「〇〇区」

名義の土地が、なぜ登記簿に記載されている登記原因によって権利者に移転できたのかと、疑問に思うケースもありました。

公共嘱託登記に携わることがなければ、旧ムラの所有地である登記簿に出会う確率はかなり低いのですが、郡部には、大字ごと、すなわちその「区」ごとに、地方自治法上の財産区は設立されていないが“区有財産”と呼ばれる山林等がまだまだ存在すると思われます。以前、司法書士の大先輩（故人）から、地縁団体である「〇〇区民の会」が管理してきた「〇〇区」所有の何10筆もの土地の内、表題部の所有者として計56名の氏名が記載されている土地の売却の相談を持ちかけられ悪戦苦闘しているとの報告があり、私にも解決のための情報を求められたこともあります。

今後も司法書士、とりわけ協会の社員が同様の相談を受けることは避けられないと思われませんが、「大字中って何ですか？」という質問に対して拙稿が少しでも参考になればたいへんうれしく思います。なお、私の誤解等に基づき、誤った記述をしていることも多々あるかもしれませんが、どうかご容赦いただき指摘していただければ幸いです。

追記：平成31年1月11日付で法務省民事局民事第二課より「変則型登記の解消に向けた法律上の措置に関する担当者骨子案」に関しての意見募集がありました。表題部に氏名のみが記載されている登記簿を何とか解消することが目的のようです。骨子案の内容を理解するため、さらには実体上の所有者の特定作業のためにも拙稿が少しは役立つのではないかと考えています。変則型登記の解消は相続人調査よりもはるかに困難な作業ではないかと危惧しますが、明治期からの課題がようやく解消へと動き始めるのか、期待しつつ注目していきたいと思っています。

※以下は、主な参考文献、論文です。論文はネットから検索できます。キーワード、例えば「旧財産区」「大字中」等で検索すれば参考になる論文等が多数出てきます。

中尾英俊『入会権 その本質と現代的課題』（勁

草書房、2009年）

鳥越皓之『地域自治会の研究』（ミネルヴァ書房、1994年）

矢野達雄『法と地域と歴史と』（創風社出版、2004年）

中尾英俊「入会地の登記をめぐる諸問題」『登記研究300号記念 不動産登記の諸問題』（帝国判例法規出版社、1974年）511頁

松沢裕作『町村合併から生まれた日本近代 明治の経験』（講談社、2013年）

萩原 勉『区長さん奮戦記』（関西書院、1996年）

岩崎信彦ほか『町内会の研究』（御茶の水書房、1989年）

後藤浩平『認可地縁団体・記名共有地をめぐる実務Q & A』（日本加除出版、2016年）

西田幸示「部落名義地の登記について」『登記研究400号（1981年）205頁

石川 隆「入会林野等に係る権利関係の近代化の助長に関する法律による不動産登記に関する政令（不動産登記法の特例）等の説明」『登記研究235号、236号

中辻 享「森林管理面よりみた入会林野整備事業の意義—京都府宇治田原町・和束町を事例として」『人文地理第54巻第1号（2002年）24頁

廣川祐司「入会の受け皿としての記名共有登記制度の脆弱性」『人間・環境学第20巻（2011年）97頁

岡本常雄『『共有入会地』と『旧財産区有地』の区別基準について』『Law&Practice No. 4（2010年）

野村泰弘「神社地の帰属と入会権」『総合政策論叢 第14号（2008年）

江溯武彦「部落有林野統一の性格とその後の公有地入会権」『島大学法学第61巻第3・4号29頁