

平成31年1月30日

法務省民事局民事第二課
パブリックコメント担当 御中

京都司法書士会
会長 山口 基樹

「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」
についての意見

意見の趣旨

第1 変則型登記がされた土地の表題部所有者の登記に関する措置

1 登記官による所有者等の探索

(1) 探索の開始について

探索の前提として、管轄法務局において、変則型登記のされている全ての不動産を調査し、名寄せを行い、探索を開始するべきであり、このことを法に明記すべきである。また、「必要があると認めるときは、職権で」の文言は、「利害関係人からの申出又は職権で」と改めるべきである。

2 所有者等探索委員(仮称)による所有者等の探索

(1) 所有者等探索委員(仮称)制度の創設について

所有者等探索委員の制度創設に賛成する。ただし、所有者等探索委員は、専門的な知識と経験を求められるうえに現地調査並びに関係者の事情聴取などを行い負担も大きいものとなる。そのため、必要な知識とはどのようなものなのか具体的に規定し、報酬についても配慮すべきである。

3 所有者等の特定及び職権による表題部所有者の登記について

所有者等探索委員の調査結果と登記官が行う表題部所有者として登記すべき者の特定について、所有者等探索委員による意見と登記官の判断が異なる場合には、これを調整するための規定を設けるべきである。

4 探索等の中止について

変則型登記がされた土地に関する権利関係について訴訟が継続している

とき、その他相当でないと認められるときは、土地所有者等の探索、所有者等の特定及び登記に係る手続を中止することができることとなっているが、停止または中止することができるとの規定に改めるべきである。

第2 所有者等を特定することができなかつた変則型登記がされた土地の管理等に関する措置

1 変則型登記がされた土地の管理命令の創設について

管理命令の創設に賛成する。ただし、申立ての要件として、「利害関係人の申立てにより、その申立てに係る土地を対象として」の文言は、「利害関係人又は国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長の申立てにより、その申立てに係る土地又は申立てに係る土地の名義人を同じくする土地を対象として」に、規定を改めるべきである。

5 管理者の報酬等について

対象土地の売却代金が管理者の報酬に満たない場合は、国の責務として費用の手当をすべくその旨の規定を設けるべきである。

第3 法人でない社団又は財団に属する変則型登記がされた土地の管理等に関する措置について

「利害関係人の申立てにより」との規定は、「利害関係人又は国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長の申立てにより」に、「その申立てに係る土地を対象として」は、「その申立てに係る土地又は申立てに係る土地の名義人を同じくする土地を対象として」に規定を改めるべきである。

意見の理由

第1 変則型登記がされた土地の表題部所有者の登記に関する措置

1 登記官による所有者等の探索

(1) 探索の開始について

変則型登記の解消を効果的に進めるためには、その前提としてどれだけの変則型登記の土地が存在しているのかを把握しておく必要がある。たとえば「甲字持地」となっているケースでは、その地域に数十筆の「甲字持地」が存在することも考えられる。また、変則型登記の登記簿は、不動産登記規則附則第3条第1項ただし書(電子情報処理組織による取

扱いに適合しない登記簿)の規定に基づき、コンピューター化されていないものが多く存在すると考えられる。そのため、利害関係人が当該不動産を把握することは、困難な場合があり、法務局において、名寄せを行い、一覧にしたものを整備しておくことが変則型登記の解消を効果的に進めるためにも必要であると考えられる。

また、登記官が変則型登記の解消を必要と認めなければ探索が開始されないとなると、変則型登記の解消には、長い期間が必要となる。解消のためには、二重登記や現地不存在などの例外を除いて、登記官は原則として探索を行うものと規定すべきであり、また、利害関係人からの申し出についても探索の開始事由とすべきである。なぜなら、担当者骨子案の補足説明((3)利害関係人による意見の提出)において、「最も事情をよく知る関係者から資料等を提出してもらうことが有益」と考えているのであり、そのように考えるのであれば利害関係人からの申出を探索の開始事由として規定するほうがさらに調査の効率化が期待できるからである。

2 所有者等探索委員(仮称)による所有者等の探索

(2) 所有者等探索委員(仮称)制度の創設について

所有者等探索委員には、少なくとも登記制度に対する深い知識と経験を有することが求められる。また、所有者等探索委員は専門的な知識を求められるうえに現地調査並びに関係者の事情聴取などを行うことから負担も大きい。そのため、必要な知識とはどのようなものか具体的に規定するとともに、所有者等探索委員を確保する観点から報酬についても配慮すべきである。

3 所有者等の特定及び職権による表題部所有者の登記について

所有者等探索委員の調査意見と登記官が行う表題部所有者として登記すべき者の特定について、判断が異なることも考えられる。この場合には、これを調整するためのなんらかの規定を設けるべきである。例えば、所有者等探索委員の意見と登記官の判断が相違する部分については、当該相違する部分につき、登記官に対し、再調査を義務付けする等の規定を設けることなどが考えられる。

4 探索等の中止について

変則型登記がされた土地に関する権利関係について訴訟が継続しているときは、探索の中止ができることとされているが、訴訟の結果によっては、変則型登記の解消に繋がらない場合もあり得る。すでに探索の中止をしてしまっている場合には、探索の再開ができないこととなってしまう。そうするとこれまでの労力が無駄になってしまう。そのため、訴訟の結果が変則型登記の解消に繋がらなかった場合には、それまでの調査結果を生かせるようにその時点で探索の続行ができるように「停止または中止することができる」との規定に改めるべきである。

第2 所有者等を特定することができなかつた変則型登記がされた土地の管理等に関する措置

1 変則型登記がされた土地の管理命令の創設について

変則型登記がされた土地の管理命令の創設に賛成する。ただし、申立ての要件として、利害関係人のみからの申立てにより、その申立てに係る土地だけを対象とした場合には、変則型登記の解消は事実上進まないと考ええる。変則型登記のある土地の価値は、評価の低い土地が相当数存在することが司法書士業務を通じての印象である。しかも利害関係の土地に限ってしまうと、当該地域に数十筆の「甲字持地」が存在する場合でも、その中の利害関係のある1筆のみについて、変則型登記が解消されるだけである。残りの土地については、利害関係が生じる都度、裁判所に管理者による管理命令の申立をすることになり、手続きにかかる労力や費用が過大となってしまう、経済合理性に欠けることとなる。したがって、申立てに係る土地のみを対象とすることは相当でなく、同一名義人にかかる土地全てを対象にできるように規定すべきである。このことにより、変則型登記の解消がより進み、管理者の報酬の確保も容易になると考える。なお、このような規定を設けたとしても、登記官による公告の制度が設けられることが予定されており、変則型登記の土地所有者に対し手続き保障が図られていることから著しい不利益は生じないものと考ええる。

次に、申立権者を利害関係人に限定すると、利害関係人が現れるまで、変則型登記の解消ができないことになる。変則型登記の解消に向けた法律

上の措置を設ける趣旨は、所有者不明土地や変則型登記の存在が東日本大震災等の復興の障害となった教訓からである。申立権者を利害関係人に限定すると、結果として大規模災害が生じた後にしか行政に利害関係が生じず、災害への取組として不十分なものとなる。そのため、利害関係がなくても国の行政機関の長や地方公共団体の長には、申立権限を認めるべきである。平成30年6月に成立した所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法においては、国の行政機関の長若しくは地方公共団体の長は、家庭裁判所に対し、民法第25条第1項の規定による命令又は同法第952条の規定による相続財産管理人の選任請求権が認められている。(同法第39条)

その一方で、担当者骨子案の補足説明によれば、変則型登記がされた土地の管理については、所有者を特定できない場合には、不在者財産管理制度や相続財産管理制度などの既存の財産管理制度の利用が困難(9頁)なため、管理命令の制度を創設するものとしている。変則型登記の解消に向けた法律上の措置と所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の立法趣旨は、目的を同じくするものであり、平仄を合わせることが必要である。そうしないとバランスを欠いた制度設計になり、所有者不明土地と変則型登記の解消を一体的に取り組む場合の障害となる。

5 管理者の報酬等について

第2の1で述べたとおり、変則型登記のある土地の価値は、評価の低い土地が相当数存在することが司法書士業務を通じての印象である。したがって、当該土地を売却したとしても、管理者の報酬を賄うことは困難であることが予想される。その結果、裁判所は利害関係人等の申立人に多額の予納金を求めることが予想される。この結果、費用対効果に見合わない土地は、申立がされないことになり、変則型登記の解消が進まない事態も考えられる。変則型登記の解消に向けた法律上の措置を行う理由は、災害の復旧・復興事業、公共事業の用地取得等の障害となるからである。そしてこのことが、社会問題となっているからである。

したがって、変則型登記の解消を進めるためには、当該土地の売却代金で、管理者の報酬を賄うことができない場合、その差額については、国の

責任で費用の手当をするべきであり、そのような規定を設けるべきである。

第3 法人でない社団又は財団に属する変則型登記がされた土地の管理等に関する措置について

第2で述べたとおりである。

以上