

## 2. 所有者の所在の把握が難しい土地の用地処理事例紹介・関係士業団体等との意見交換

・所有者の所在の把握が難しい土地の用地処理事例



## 令和元年度 北海道所有者不明土地連携協議会

### 所有者の所在の把握が難しい土地の用地処理事例

---

北海道開発局開発監理部用地課

令和元年 8 月 7 日

## ・はじめに

○所有者の所在の把握が難しい土地については、所有者の探索方法と所有者を把握できない場合に活用できる制度、解決事例等を整理した市区町村等の職員向けのガイドラインが国土交通省において第2版が策定されて、以下のサイトに公表されているところです。

<http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha.guideline.html>

○今回紹介する事例は、北海道用地対策連絡協議会に加入する会員機関が補償事例研究発表会、用地ジャーナル等で発表した所有者の所在の把握が難しい土地の処理事例です。

○会員機関が福利増進事業等に伴う土地所有者の探索に当たって、悩ましい状況に直面した際、当協議会が今回紹介する事例を含め、土地所有者の探索等に様々なノウハウを有していることをご理解いただき、所有者不明土地法第41条等に規定する各種支援を活用していただきたく、ご紹介するものです。

○各事例の詳細につきまして、各会員機関の必要に応じて、個別に教示したいと考えております。

## 所有者の所在把握が難しい土地の用地処理事例

	事例	発表者	発表年月	出典
1	外国人不在者の財産管理人選任事案	北海道開発局 札幌開発建設部用地企画課	2017年7月	北海道開発局 用地NEWS第92号
2	戸籍訂正により相続人を確定した事例について	北海道開発局 釧路開発建設部用地課	2017年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
3	複数の手続きが平行した多数相続案件について	北海道開発局 旭川開発建設部用地課	2017年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
4	所有者不明(多数相続)用地の処理について	北海道開発局 室蘭開発建設部用地課	2016年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
5	権利者確定に時間を要する事業の用地処理計画について	北海道開発局 稚内開発建設部用地課	2014年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
6	北方領土で戸籍が途切れた相続調査について	北海道開発局 釧路開発建設部用地課	2014年10月	用地ジャーナル10月号
7	戦前に外地(朝鮮半島)で出生した者の相続について	北海道開発局 留萌開発建設部用地課	2013年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
8	道道釧路環状線改築工事における収用裁決事例について	北海道釧路総合振興局 釧路建設管理部用地管理室用地課	2012年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
9	登記名義人の所在確認ができない土地の処理について	北海道開発局 室蘭開発建設部用地課	2011年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会
10	バイパス事業に伴う刑務所被収容者及び外国居住者との契約について	北海道開発局 網走開発建設部用地課	2010年10月	北海道用対連 補償事例研究発表会

## 所有者の所在把握が難しい土地の用地処理事例

	事例	発表者	発表年月	出典
11	原野商法により分譲された土地を財産管理人制度により取得した事例	北海道開発局 釧路開発建設部用地課	2010年1月	用地ジャーナル1月号
12	不在者の財産管理人選任により用地を取得した事例について	北海道農政部 農業施設管理課用地補償グループ	2009年1月	用地ジャーナル1月号
13	清算未了の合資会社が所有する土地の取得事例について	北海道開発局 旭川開発建設部用地課	2009年5月	用地ジャーナル5月号
14	ひとつの相続事件において失踪宣告及び相続財産管理人制度を活用した事例	北海道開発局 室蘭開発建設部用地課	2008年5月	用地ジャーナル5月号
15	不在者の財産管理人が権限外行為として他の相続人と同様に特別受益者に代わって相続分のない旨の証明をすることの許可審判を受けた事例	北海道農政部 農業施設管理課用地補償グループ	2005年7月	用地ジャーナル7月号
16	農村振興総合整備事業の換地に関わる相続登記について	北海道檜山振興局農業振興課 (檜山支庁農業振興部調査課事業用地係) ※( )は事例発表当時の組織名称	2004年1月	用地ジャーナル1月号

# 事例1 外国人不在者の財産管理人選任事案

## ○事案概要

- ・土地所有者の法定相続人は23名。うち4名がブラジル連邦共和国に移住。
- ・ブラジルに移住した相続人のうち、Aにブラジル人の妻がいること、AとAの妻は死亡しているが、Aは戸籍上生存していることが判明。
- ・ブラジルに移住した相続人B、C、DにAの死亡届けを領事館に提出してもらい、領事館からAの戸籍がある市役所に死亡の通知がなされ、Aが除籍となる。
- ・Aの死亡証明書により、Aにブラジル国籍の子供Eがいること及びEが所在地にいないことが判明。
- ・さらに、ブラジル在住の相続人のうち、Dが用地協議をしている間に死亡した模様だが、死亡届けが未提出。
- ・Aについては不在者財産管理人を選任し、D以外の法定相続人と法定相続持ち分に応じて、土地売買契約を締結。
- ・Dの法定相続持ち分については、土地収用法（不明裁決）により取得。

## ○提供できる情報

- ・相続人を確定させるまでの用地担当職員の対応
- ・外国人不在者の財産管理人の選任について
- ・ブラジル在住の相続人との契約に伴う諸手続（契約締結、所有権移転登記、土地代金の支払い等）

## 事例2 戸籍訂正により相続人を確定した事例

### ○事案の概要

- ・ 土地所有者 A の法定相続人は 10 名。うち 1 名 B の所在及び生死が不明。B 以外の法定相続人と協議したところ、本件は A の後妻 C が相続すること及び土地売買についての了解を得る。
- ・ B の所在について調査したところ、昭和 14 年に樺太において母の義理の妹夫婦に養子に出されていたことが判明。
- ・ 母の義理の妹夫婦の戸籍には B の住所地の記載がなく、戸籍の附票を確認したところ、昭和 50 年頃に住所が職権消除され、以降の居所が不明。
- ・ B の養子先の親族に対して調査を行ったところ、B が平成 9 年にサハリン州で死亡していること及び B の義理の弟 D が B と会ったことがあることが判明。
- ・ D に聞き取り調査を行うとともに、B の除籍に対する協力を得る。
- ・ D から最終本籍地の自治体に対し除籍の手続きを取ってもらい、本件相続が確定。
- ・ 本件の相続人 C と土地売買契約を締結。

### ○提供できる情報

- ・ 行方不明者 B の所在確認するまでの対応。
- ・ B の死亡を証明し、相続人を確定させるための具体的な手続き（B の死亡証明書はロシア政府が発行したもの（ロシア語記載）で、死亡証明書に記載されていた B の名前は日本名ではなく、サハリン在住時の朝鮮名で記載されていたことから、死亡を証明するのに苦慮した所、法務局外関係機関の助言等を受けながら、事務手続きを完了させた。）

## 事例3 複数の手続きが並行した多数相続案件

### ○事案概要

- ・ 土地所有者の法定相続人は69名（最終的に66名）、うち2名の所在が不明。
- ・ 相続人の居住地は、1都1道4県に分散。
- ・ 所在不明者の最後の住所地は、A氏がN市（大正9年）、B氏が樺太市（昭和15年）。
- ・ 用地交渉を行っている間に4名の相続人が死亡し、7名の相続人が権利を放棄したことにより、相続関係及び持ち分が変更。
- ・ 本件以外に難航する土地所有者等がいたことから、事業効果の早期発現のために土地収用法に基づく手続きを開始。
- ・ 所在不明者については不在者財産管理人制度を活用し、各相続人と法定相続持ち分に応じて、土地売買契約を締結。

### ○提供できる情報

- ・ 所在不明者への対応に係る検討状況
- ・ 土地収用法の手続きを並行して行った場合の課題
- ・ 多数相続事案の外注化及び外注化した場合の効用

## ○事例4 所有者不明（多数相続）用地の処理について

- 相続登記がなされないまま放置され相続が発生し複雑化（相続人66名）した事例の用地処理の問題点を検証。
- 高度経済成長期の現状有姿分譲地が放置され、所有者不明土地が存在する事例から用地処理の問題点を検証。

## ○事例5 権利者確定に時間を要する事業の用地処理計画について

- 地方部の原野状の土地を取得するに当たって判明した多数相続又は所有者不明土地の事例を検証。

## ○提供できる情報

- 各事例の検証結果
- 検証結果を踏まえた補償コンサルタントの活用可能性

# 事例6 北方領土で戸籍が途切れた相続調査について

## ○事案概要

- ・ 土地所有者の相続人Aは、北方領土（国後島）に移住後、生死不明。
- ・ Aの所在等を探索するため、関係機関が保管する書類を調査したところAと同性のBがいることが判明。
- ・ Bの戸籍を調べたところ、Bが死亡していること及びAの子であることが分かった。
- ・ 元島民に対する聞き取り調査や国後島の檀家を引き継いでいるお寺の有無を調査したが、Aの死亡を証明する公的資料は見つからなかった。
- ・ 上記を踏まえ、本件土地の用地処理について、不在者財産管理人制度又は失踪宣告の何れかを活用することを検討。
- ・ 上記方法を比較検討の上、失踪宣告の申し立てについて関係官庁に相談していたところ、法務局にAの死亡届け及びBの婚姻届けが保存されていることが判明。
- ・ これらの資料を踏まえ、法定相続人と協議した結果、遺産分割協議により、Bの次男Cが相続することとなった。

## ○提供できる情報

- ・ 北方領土移住者の戸籍調査
- ・ 北方領土移住者を探索（情報収集）するための関係機関等
- ・ 不在者財産管理人制度と失踪宣告

# 事例7 戦前に外地(朝鮮半島)で出生した者の相続について

## ○事案概要

- ・ 土地所有者Aは、1921年（大正10年）に現在の北朝鮮において朝鮮人の父母の間に出生し、1952年（昭和27年／31才）に養子縁組により、養母の日本国籍に入る。
- ・ 日本国籍入籍後の相続関係は3人で確定。
- ・ 法務局に相談したところ、生前に財産分与に関して書面を作成していない場合、日本国籍入籍前についても、出生又は最低でも満15才までの戸籍情報を追跡し他に相続人がいないか確認する必要があるとの教示を受ける。
- ・ Aが出生したのは日韓併合中なので、北朝鮮は戸籍に関する資料を保管しておらず、日本国籍入籍前の戸籍情報の追跡調査が不可。
- ・ Aの相続人への聞き取り調査を踏まえ「他に相続人がいないことの上申書」を作成し事務処理を進めることで法務局の承諾を得て、相続人を確定し、土地売買契約を締結。

## ○提供できる情報

- ・ 朝鮮における戸籍証明
- ・ 日韓併合中に朝鮮で出生した者の国籍
- ・ 本件における相続関係事務の実務

# 事例8 道道釧路環状線改築工事における収用裁決事例

## ○事案概要

- ・ 用地買収協議が難航していた大韓民国国籍の土地所有者Aの死亡によって相続が発生し、その後、被相続人の債務整理について相続人間の調整が整わなかったこと等から土地収用法に基づく所要の手続きを経て、収用裁決にて土地を取得。
- ・ Aの国籍が大韓民国であったため、韓国の法律を適用して相続人を確定。
- ・ 相続人は4名で、うち1名が韓国在住、3名が日本在住の韓国人。
- ・ 裁決手続開始の登記の前提登記において、韓国人の相続登記を行う。

## ○提供できる情報

- ・ 韓国人の相続調査等に係る実務
- ・ 韓国人の相続登記に係る法務局の教示や実務
- ・ 韓国在住の相続人に対する補償金の払い渡しに係る実務

## ○事案概要

- ・ 登記名義人の住所は「沙流郡荷葉村」とのみ記載されていた。
- ・ 役場に戸籍及び住民票を請求したが、該当する者はいないとの回答。
- ・ 所有権移転の原因が「下付」であったことから、北海道旧土人保護法に基づき下付された土地であることが推定された。
- ・ 下付台帳を管理している北海道関係支庁に台帳搭載の有無を確認したが、登記名義人の所在等を確認できる記録はなかった。
- ・ 関係官庁及び団体に照会するとともに道立文書館及び図書館を調査並びに各種調査を行ったが、登記名義人の所在等を確認できるものはなかった。
- ・ 調査結果を踏まえ、法務局に法律意見照会を行い、不在者財産管理人制度により、土地を取得することし、所要の事務処理を行った。
- ・ 当該地には、明治43年設定の賃借権（3年）が設定されていたので、財産管理人から民事裁判を提起してもらい、当該判決をもって賃借権を抹消。

## ○提供できる情報

- ・ 北海道旧土人保護法に基づき下付された土地の所有者の探索に係る実務
- ・ 不在者財産管理人選任に係る実務
- ・ 賃借権の抹消に係る実務

# 事例10 刑務所受刑者及び外国居住所との契約について

## ○事案概要

- ・土地所有者の相続人11人のうち2名が所在不明だったので、不明者の探索を行ったところ、Aがアメリカに在住し、Bが京都に住民票があることが判明。
- ・Aとは連絡が取れたが、Bは住所地に所在しておらず行方不明。
- ・Aとは、電子メールにより用地買収協議を行い、本人の署名と捺印をもって、土地売買契約を締結。
- ・Bについて、不在者財産管理人制度を活用するべく、不在者財産管理人の選任の申し立てを行ったところ、裁判所の所在確認により、刑務所に服役していることが判明。
- ・Bとは、文書により用地買収協議を行い、本人の署名と捺印をもって、土地売買契約を締結。
- ・A及びBともに本人の署名及び捺印による土地売買契約とせざるを得なかったことから、登記の際に必要な登記原因証明情報兼登記承諾書にはそれぞれ特別なもの（Aについては民間機関による署名証明と在留証明書、Bについては本人の捺印であることを刑務所長が奥書で証明）を添付。

## ○提供できる情報

- ・刑務所受刑者との用地協議及び登記に必要な書類並びに補償金支払いに係る実務
- ・アメリカ在住者との用地協議及び登記に必要な書類（民間機関(Notary public)による署名証明）に係る実務

## ○事例11 原野商法により分譲された土地を財産管理人制度により取得した事例

- ・ 道東の湿地状の原野を分譲地図のように整然と区画割りして分譲を行っている土地（現状有姿分譲地）の所有者の所在が不明だったことから、不在者財産管理人制度を活用し、土地を取得することを検討したもの。

## ○事例12 不在者の財産管理人選任により用地を取得した事例

- ・ 事業用地として、A、B及びCの共有地を取得するために各権利者の所在を調べたところ、Aが失踪宣告の裁判確定を受け、死亡とみなされ、未相続地であることが判明。
- ・ Bと用地買収協議を行っていたところ、AからCに安否を知らせる手紙が届いたため、Bが失踪宣告の取消を申立て、失踪宣告取消の審判がなされ、Aの戸籍が復活。
- ・ 失踪宣告取消の審判がなされた4か月後にAが所在不明になる。
- ・ Aの不在者財産管理人を選任してもらい、当該管理人並びに共有者B及びCと土地売買契約を締結。

## ○提供できる情報

- ・ 当該地域における現状有姿分譲地（原野商法）の実態（土地の現況、土地価格の乖離、不在地主の状況）（事例11）
- ・ 不在者財産管理人選任申立から当該管理人と土地売買契約を締結するまでの具体的な事務処理。（事例11及び12共通）

## ○事案概要

- ・ 土地所有者であるA合資会社は、大正15年に設立され、昭和14年に総社員の同意により解散しているが、清算人登記及び清算結了登記が未了。
- ・ A合資会社が解散してから10年以上何ら登記がされなかったことから、登記官の職権で法人登記簿が閉鎖。
- ・ 法人登記簿に記載されている無限責任社員及び有限責任社員は全員死亡。
- ・ 当該土地は、固定資産税評価額が課税標準額に達していないことから、課税されていない。
- ・ 当該土地を維持管理している者は不明。
- ・ 起業者が、利害関係人になって裁判所に対して清算人の選任申立を行い、就任した清算人と土地売買契約を締結。

## ○提供できる情報

- ・ 閉鎖された登記簿の回復に係る具体的な事務処理
- ・ 清算人の選任に係る具体的な事務処理
- ・ 清算人の選任方法に係る民事局通達
- ・ 本事例における清算人の具体的な事務処理

### ○事案概要

- ・ 土地所有者Aは、弘化3年（1846年）出生、明治40年（1907年）死亡。
- ・ 土地所有者Aの法定相続人のうちBについては、除籍謄本に明治7年出生、昭和59年「高齢者につき死亡と推定」と記載され、住民票除票はなく、最後の住所地は不明。
- ・ 法定相続人のうちCについては、平成14年5月死亡。Cの法定相続人の全員が相続放棄をしており、Cの相続持ち分については相続人不存在となっている。
- ・ Bについては、失踪宣告の手続きを取り、明治31年〇月〇日死亡とみなされる失踪宣告の裁判が確定（相続人ではなくなった）。
- ・ Cについては、相続財産管理人の選任申立を行い、選任された管理人及びその他の法定相続人と土地売買契約を締結。

### ○提供できる情報

- ・ 職権で死亡が認定され、その旨が戸籍に記載されている場合の相続について
- ・ 失踪宣告の手続きについて
- ・ 相続放棄により相続人不存在になっている者の相続財産管理人選任申立に係る事務処理手続きについて

## 事例15 不在者の財産管理人が権限外行為として他の相続人と同様に特別受益者に代わって相続分のない旨の証明をすることの許可審判を受けた事例

### ○事案概要

- ・ 当該事業の起業者は北海道、事業完了後の施設管理予定者は〇〇市。
- ・ 当該事業に必要な土地の所有者Aは大正10年に死亡。
- ・ 相続人調査の結果、相続が4代目まで波及し、法定相続人が78名いること及び〇〇市在住の相続人CがAの位牌を管理していることが判明。
- ・ 相続人C等と協議した結果、本件相続についてはCが相続人となること、特別受益証明（民法903条により相続分がない旨の証明）により相続を処理すること、特別受益者全員が死亡していることから、各特別受益者の相続人から相続分のない旨を証明してもらうこと、相続手続き完了後当該土地は施設管理予定者に寄付されることとなった。
- ・ 特別受益者の相続人のうちDの所在が不明であることが判明したことから、不在者財産管理人を選任し、当該管理人が相続分の持ち分がない旨の証明を行った。
- ・ 上記により相続手続きを完了し、当該土地はCから施設管理予定者に寄付された。

### ○提供できる情報

- ・ 多数相続の処理方針を決定するまでのプロセス及び各相続人との具体的な対応
- ・ 民法903条により相続分がない旨の証明（特別受益証明）及び特別受益者が死亡している場合の証明について
- ・ 不在者財産管理人の選任に係る具体的事務処理

## ○事案概要

- ・ 16筆、98名（法定相続人の総数は951人）の相続登記について、役場に設置した2班の特別チームにより、土地改良換地士等の協力を得て、解決したもの。
- ・ 本事例では、上記相続登記のうち、困難を極めたものを1件抽出し、権利者の探索から相続登記が終わるまでの具体的な事務処理について説明。
- ・ 相続人のうち1名の除籍謄本に職権で死亡が認定され、その旨が記載。
- ・ 当該者の利害関係人に失踪宣告の手続きを取ってもらい、法定相続人を確定させて、相続登記を完了。

## ○提供できる情報

- ・ 多数の相続登記を処理するための処理方針と組織体制の確立について
- ・ 権利者を探索するための具体的な事務処理
- ・ 職権で死亡が認定され、その旨が戸籍に記載されていた場合の相続開始の時期
- ・ 失踪宣告の具体的な手続き