

国 総 収 第 1 4 号
平成26年5月23日

都道府県用地担当部局長
各 都道府県収用委員会事務局長
地方整備局等用地担当部長 } 殿

国土交通省総合政策局総務課長

不明裁決申請に係る権利者調査のガイドラインについて

今般、東日本大震災の被災地において、所有者不明、相続未処理、多数共有の土地等円滑に取得が進まない案件が多数存在し、その迅速な確保が喫緊の課題となっていることに鑑み、東日本大震災復興特別区域法（平成23年法律第122号）が改正された。本改正は、土地収用法（昭和26年法律第219号）の特例規定が定められているところ、その施行については「東日本大震災復興特別区域法等における土地収用法の特例について」（平成26年5月20日国総収第11号）により通知したところである。

そもそも土地収用法においては、土地の所有者が不明であり、起業者が過失がなくて知ることができない場合については、所有者を不明として裁決の申請をすることができることとされているところであるが、このたび、不明裁決制度の適切な活用・運用のため、不明裁決申請に当たっての権利者調査のガイドラインを別紙の通り作成したので、貴職におかれては土地収用事務の参考として活用されたい。

また、各都道府県用地担当部局長におかれては、貴管内市町村に対しても、この旨周知いただくようお願いする。

なお、各都道府県用地担当部局長及び各都道府県収用委員会事務局長におかれては、本ガイドラインは地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言の性格を有するものであることを念のため申し添える。

不明裁決申請に係る権利者調査のガイドライン

平成26年5月

国土交通省総合政策局総務課

目次

I. 不明裁決の制度	P. 1
II. 起業者による調査	P. 2
1. 登記記録等の調査	P. 3
1-1. 土地の範囲の特定（法務局備付け地図又は公図の調査）	P. 3
1-2. 登記記録の確認	P. 3
2. 登記記録等の確認を踏まえた調査	P. 3
2-1. 登記記録の権利部の記録がない場合	P. 4
① 登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない。	P. 4
② 登記記録の表題部に表題部所有者として「〇〇〇〇（氏名）外〇名」と記録されており、一部の共有者の氏名が記録されていない。	P. 6
2-2. 登記記録に権利部の記録がある場合＜自然人の場合＞	P. 7
2-2-1. 所有権登記名義人の住所等が判明しないケース	P. 7
① 登記記録と住民票・戸籍の附票で所有権登記名義人の住所が同一ではない。	P. 7
② 住民票・戸籍等が手に入らなかった。	P. 7
③ 所有権登記名義人が外国に居住している外国人であり、所在等が不明である。	P. 8
④ 日本人である所有権登記名義人が国外へ転出しており、所在等が不明である。	P. 8
2-2-2. 所有権登記名義人の氏名や住所が判明したが、死亡していたケース	P. 9
① 除籍簿がないこと等により相続人の全員が判明しない。	P. 9
② 住民票や戸籍からは相続人の生死、所在等が不明である。	P. 10
③ 相続人は特定できたが、持分が決まっていない。	P. 10
④ 相続人が全員死亡してしまい、相続人が存在しないことが判明した。	P. 11
⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。	P. 11
2-3. 登記記録の権利部の記録がある場合＜法人の場合＞	P. 11
2-4. 登記記録が存在しない場合	P. 12
① 土地登記記録が存在しない。	P. 12
② 建築物が存するが、建物登記がなされていない。	P. 12
III. 収用委員会による職権調査	P. 13
IV. 記載例	P. 14

I. 不明裁決の制度

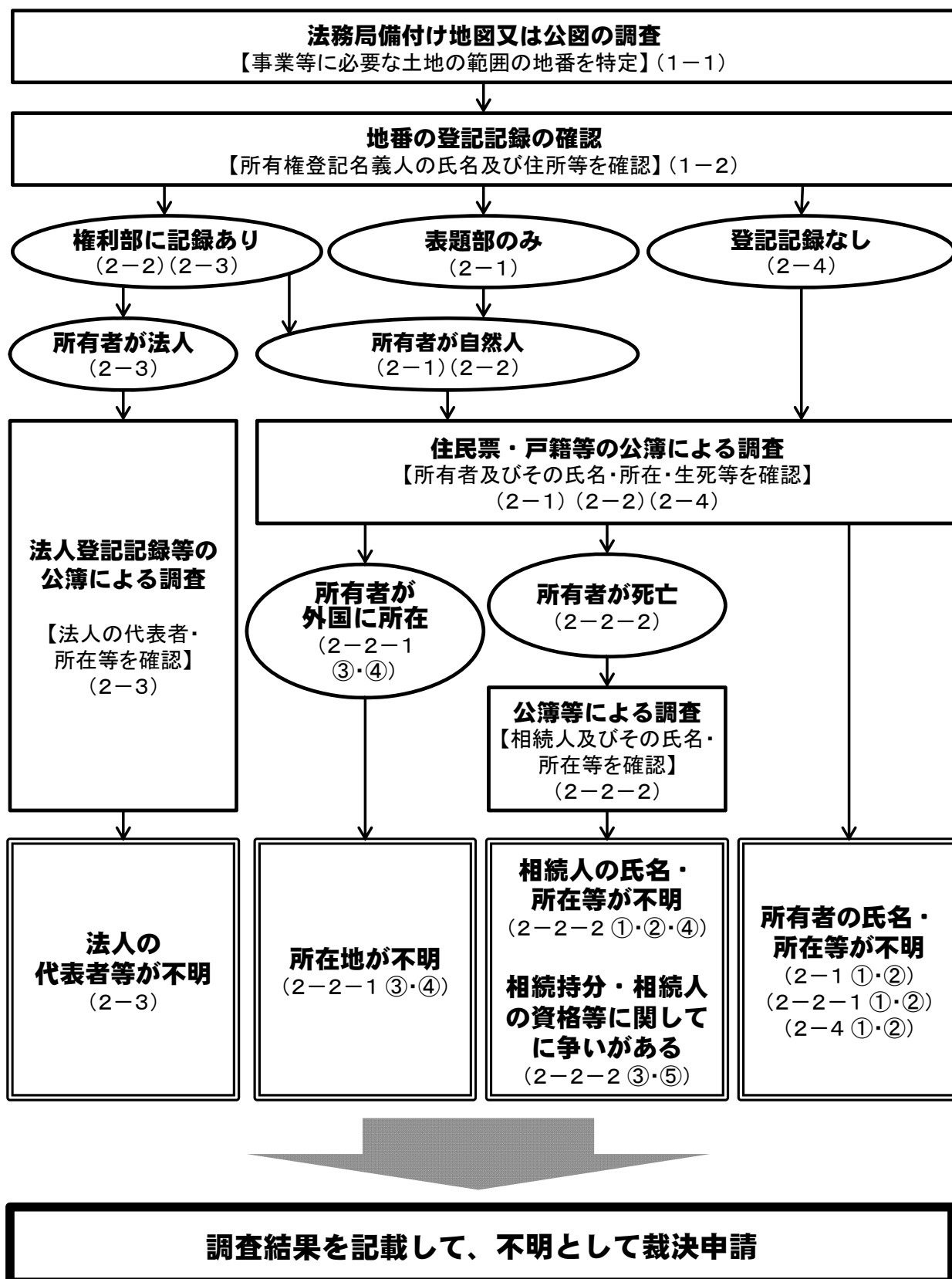
起業者は、収用委員会の裁決を申請しようとするときは、裁決申請書の添付書類に土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人の氏名及び住所を記載した書類を提出することが求められています（法 40 I 二二）。ここでいう「土地所有者及び土地に関して権利を有する関係人」とは、登記記録にかかわらず裁決申請時点での真実の所有者等を指すこととされていますが、起業者が過失なくて知ることができないものについては、記載することを要しないこととしています（法 40 II）。これは、明渡裁決の申立てをする際に記載する「土地所有者及び関係人の氏名及び住所」について記載する場合についても同様です（法 47 の 3 II）。この「過失なくて知ることができない」とは、登記記録の調査、登記名義人への照会、戸籍・住民票の調査等により、起業者が真摯な努力をしても知ることができない場合をいい、知ることができないに至った起業者の調査内容について簡潔に記載した書類を提出することをもって、過失がないことを証明する必要があります（規則 17 二イ）。

事案によっては、不在者・相続財産管理制度（民法 25、952）の活用が考えられますが、財産管理人の選任申立てを行っているか否かは、裁決申請の前提条件ではなく、裁決申請に当たっては、起業者の自主的な判断により適当と思われる手法を選択するものであるため、収用委員会から起業者に対し、どの手法をとるべきか、指導等を行うことは不適切であると考えられます。

収用委員会が収用又は使用の裁決をする際には、原則として補償金を受けるべき土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして裁決しなければならないこととされています（法 48IV、49 II）。しかしながら、土地所有者等の氏名又は住所を確知することができないときは、これらの事項については、不明のまま裁決することができます（法 48IVただし書、49 II）。この「確知することができない」とは、起業者による調査を踏まえて、収用委員会が自己の責任においても、審理における意見書等により事実関係を把握した上で、それでもなお土地所有者等の氏名及び住所が確知できない場合のことを指します。

留意すべき点としては、土地所有者等についての第一義的な調査義務は起業者にあります。収用委員会の職権調査の程度については、起業者に求められるものと同等で足りるのであって、いたずらに詳細な調査をして、労力・時間を徒過することは土地収用法の趣旨からいっても好ましくありません。このため、収用委員会は、起業者が行った調査が適正であるかどうかを主として確認し、適正であると認められるのであれば、速やかに結論を出すことが求められます。

Ⅱ. 起業者による調査



1. 登記記録等の調査

1－1. 土地の範囲の特定（法務局備付け地図又は公図の調査）

まず、事業等に必要な土地の範囲を正確に特定し、どの範囲の所有者を調査し特定する必要があるのかを把握するために、法務局備付け地図又は公図の写しを入手して、事業予定地の用地取得に必要な各筆の地番を調査します。また、分筆等を行っている筆については、地積測量図が存在することにより、事業予定地の土地所有者と隣接土地所有者との境界確認が済んでいることが推定されるため、地積測量図の写しをあわせて入手し、土地境界確認状況の把握を行います。

1－2. 登記記録の確認

権利者の特定に向けて、次に登記記録を確認することが必要です。土地の登記には、所在、地番、地目、地積、所有者の住所及び氏名（所有権の登記があるときは所有権登記名義人の氏名及び住所等）等が記録されています。登記の目的の一つは、不動産に関する権利を公示することであり、登記に記録されている事項は、第三者に対して権利を主張できるため、土地の所有者を探索するに当たって最も基礎的な資料です。このため、土地の登記事項証明書等を入手して、所有権登記名義人（所有権に関する事項欄記載の所有者）又は表題部所有者（所有権の登記がないとき）（以下「登記記録上の所有者」という。）の氏名及び住所等を確認します。

2. 登記記録等の確認を踏まえた調査

登記記録の確認を行ったら、次に、登記記録上の所有者の氏名・住所を住民票・戸籍等の公簿と突合させ、特定することとなります。住民票調査の結果、転居していることが判明した場合には転居先の住民票と突合し、戸籍調査の結果転籍していることが判明した場合には転籍先の戸籍と突合します。

登記記録上の情報と突合する内容としては、以下の内容の確認を行います。

- 登記記録上の住所と住民票記載住所は同一であるか。
- 登記記録上の所有者名と住民票記載の氏名は同一か。
- 登記記録上の所有者は未成年でないか。
- 登記記録上の所有者は死亡していないか。

（死亡している場合は、住民票除票（保存期間は死亡から5年）に本人の欄に死亡に関する記載があります。）

なお、確認した土地の所有者が制限行為能力者たる未成年者である場合には親権者又は未成年後見人といった法定代理人の住所・氏名を調査する必要があります。また、死

亡が確認された場合には本籍地（住民票除票で確認）の市区町村に対して戸籍謄本等の交付申請を行い、その法定相続人の調査を行う必要があります。（相続人の調査については、p. 9の「2-2-2. 所有権登記名義人の氏名や住所が判明したが、死亡していたケース」参照。）

法人が土地等の所有者である場合には、裁決申請書の土地所有者等の氏名は、法人名を記載することになります。

そのため、土地等に関する登記事項証明書等に記載の所有者が法人であることが判明したときは、法務局に商業・法人登記事項証明書等の交付を申請し、商号・名称、本店・主たる事務所、代表者等の住所及び氏名を調査します。これも上記と同様に、以下のような確認を行います。

- 土地等の登記記録の法人の住所と商業・法人登記事項証明書等に記載の本店所在地が同一か。
- 土地等の登記記録の法人名及び住所と商業・法人登記事項証明書等に記載の商号が同一か。

以上が確認できた場合には、確認できた登記記録上の所有者の氏名・住所を土地所有者の氏名・住所と記載して収用裁決申請をすることができます。

しかしながら、登記記録上の所有者の所在が不明又は死亡していた場合など、登記記録や住民票・戸籍からだけでは土地所有者を特定することができない場合があります。このような場合、最終的には土地所有者を特定できなければ不明裁決申請をすることができますが、その前提として合理的な範囲で権利者の特定に向けた調査を行うことが必要になります。

2-1. 登記記録の権利部の記録がない場合

登記記録のうち表題部のみに記録があり、権利部に記録がない土地（所有権の登記がない土地）があります。この場合、表題部に所有者として氏名の記録はあるが住所の記録がないケースや所有者として「〇〇〇〇（氏名）外〇名」と記載されており、一部の共有者の氏名が明らかでないケースなどがあります。

いずれのケースも、所有者の氏名や住所が不明であることから、登記記録から土地所有者を特定することはできません。そのため、以下のような方法により権利者を調査することが考えられます。

- ① 登記記録の表題部に所有者として氏名のみ記録されており、住所が記録されていない。

○ 閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査

現在では全ての登記所がコンピュータ化されていますが、登記所のコンピュータ化に伴って閉鎖された登記簿についても、謄本又は抄本の交付を受けることができます。また、登記所に保管されている旧土地台帳を閲覧又は謄本の交付を受けることもできます。

権利部の記録がない登記記録には、前述のとおり旧土地台帳¹や閉鎖登記簿からの移記漏れ²があるものがあり、登記記録に表題部所有者として記録されている者の住所についての情報が得られることもあります。

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査によって表題部所有者についての情報が得られず、土地所有者を特定することができない場合には、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載します。

○ 住民票又は戸籍による調査

閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査によって表題部所有者の住所が判明した場合には、住民票（住民票除票を含む。以下同じ。）又は戸籍（除籍簿や改製原戸籍を含む。以下同じ。）により、表題部所有者と氏名・住所が同一の者を調査します。この調査により表題部所有者と同一の氏名・住所を有する者が見つかり、その者が存命している場合には、この者に対し、所有権確認調査を行います。このような調査により、所有権が確認できないときは、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載します。

また、表題部所有者の住民票や戸籍がない場合や市町村において確認が困難であるなどの事情により住民票や戸籍を入手することができない場合についても同様に、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載します（住民票や戸籍の入手が不可能な場合は、p. 7の「2-2-1. ② 住民票・戸籍等が手に入らなかった。」を参照）。

次に、住民票又は戸籍の調査により表題部所有者と同一の氏名・住所である者が見つかったものの、その者の死亡が判明した場合には、戸籍により表題部所有者の相続人を調査します。このような調査により判明した相続人に対する所有権確認調査の結果、当該相続人の所在等が確認できない場合には、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

○ 固定資産課税台帳による調査

閉鎖登記記録や旧土地台帳の調査によって表題部所有者の住所が判明しない場合や、住民票又は戸籍による調査によって表題部所有者と同一の氏名・住所を有する者

¹ 明治22年から利用された、土地課税を目的として土地の表示に関する事項を記載した台帳。昭和34年度から昭和46年度にかけて、土地台帳を登記簿に吸収する形で一元化され、土地台帳は閉鎖された。現在は各登記所に旧土地台帳として保管されている。

² 旧土地台帳が税務署から登記所に移管された際に、台帳の付属帳である共同人名票が移管されなかったものと考えられます。

やその相続人が判明しない場合でも、取得予定地が課税対象となっており、固定資産課税台帳が入手可能な場合には、固定資産課税台帳に記載されている納税義務者の住所・氏名から土地所有者を推定することが可能です。納税義務者と表題部所有者の氏名が一致する場合には、納税義務者に対し所有権確認調査を行い、所有権を確認できない場合には、調査の結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

また、表題部所有者の氏名と納税義務者の氏名が一致しない場合には、固定資産課税台帳に記載のある納税義務者に連絡をとり、取得予定地の所有の有無、所有者の氏名・所在等を確認し、土地所有者を確知できなければ、調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し不明裁決申請をすることができます。

これらの場合の所有権確認調査については、相続人等が遠隔地に居住する場合や取得予定地が多数の相続人の共有地となっている場合などは郵送により調査を行うことが考えられます。郵送による調査に対して返信がない場合や「あて所にお尋ねはありません」との理由で返送される場合には、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。住民票、戸籍等の公簿による調査を行っても所有者に関する新たな情報が得られなかった場合には、取得予定地の地区の民生委員や自治会長等の地元精通者等への聞き取りを行うことが考えられます。

しかしながら、登記記録の権利部の記録のないような土地の場合で、住民票、戸籍等の公簿による調査によっても、表題部所有者と同一の氏名・住所を有する者やその相続人が判明しない場合には、地元精通者等への聞き取りを行っても取得予定地の所有者の特定につながる有力な情報を得られる可能性は極めて低いと考えられます。

このため、このような場合には、地元精通者等への聞き取りを行わずに、ここまでの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 登記記録の表題部に表題部所有者として「〇〇〇〇（氏名）外〇名」と記録されており、一部の共有者の氏名が記録されていない。

登記記録の表題部に表題部所有者として「外〇名」と記録され、「外〇名」の表題部所有者について氏名・住所が明らかでない場合や単に「共有地」との記録しかない場合でも、閉鎖登記簿や旧土地台帳、固定資産課税台帳を調査することによって共有者の名前・住所が明らかになる場合があります。

また、当該共有地が自治会・共同墓地として管理されていた土地である場合には、市区町村が保有する地縁団体台帳や墓地開設当時の使用者名簿の作成の有無によっ

て、共有者の氏名・住所が明らかになる場合があります。

これらの調査によって、共有者の氏名等が判明しない場合には、①と同様に、ここまでの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-2. 登記記録の権利部の記録がある場合＜自然人の場合＞

登記記録の権利部の記録があり、所有権登記名義人の氏名・住所が判明していても、当該住所と住民票の住所が異なる場合や所有権登記名義人が死亡していた場合など、それだけでは土地所有者を特定できない場合があります。

2-2-1. 所有権登記名義人の住所等が判明しないケース

① 登記記録と住民票・戸籍の附票で所有権登記名義人の住所が同一ではない。

登記記録の権利部に記録のある所有権登記名義人について、登記記録上の住所を市町村が保有する住民票（附票を含む）・戸籍の住所と突合させた結果、登記記録の住所が住民票・戸籍等の住所と異なるケースがあります。

この場合、所有権登記名義人が実際に住民票・戸籍の住所地に所在しており、登記記録の住所が誤りである場合には、裁決手続開始決定後の前提登記により所有権登記名義人住所変更の登記を行うことが考えられます。

所有権登記名義人がいずれの住所地にも所在しない場合は、いずれかの住所地に親族がいれば親族への調査を行い、さらに、固定資産課税台帳による調査が可能な場合には当該調査を行い、取得予定地の地元の民生委員や自治会長等の地元精通者への聞き取り³を行うことが考えられます^{4・5}。

それでもなお所有権登記名義人の所在を確認できないのであれば、これらの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 住民票・戸籍等が手に入らなかった。

所有権登記名義人について、住民票、戸籍等の情報と突合しようとしたところ、写しの交付申請の結果該当なしとの回答があった場合⁶、移転から5年以上経過し保

³ 高知県収用委員会 H23.4.6

⁴ 愛媛県収用委員会 H22.2.24

⁵ 愛媛県収用委員会 H22.1.12

⁶ 高知県収用委員会 H22.1.20、広島県収用委員会 H25.1.29

存期間経過により住民票除票・戸籍等が廃棄されていた場合⁷、居住の事実がないとして職権消除されていた場合⁸、住所と本籍が別であるため戸籍謄本・附票の交付が受けられない場合等必要な住民票・戸籍等の情報が入手できない場合があります。

この場合、まず、住民票・戸籍等の公簿が不存在であったことについて、市区町村から除籍の廃棄証明書、不在住・不存在証明書の交付の請求をし、これらの証明書を受領します。次に、登記記録上の所有者の最終住所地に親族がいれば親族への調査を行い、さらに、固定資産課税台帳による調査が可能な場合は当該調査を行い、取得予定地の地元の民生委員や自治会長等の地元精通者への聞き取りを行うことが考えられます。

それでもなお所有権登記名義人の所在を確認できないのであれば、これらの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

なお、高齢者消除による除籍の場合⁹、これをもって「存否不明」と判断し、その旨「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載することとなります。

③ 所有権登記名義人が外国に居住している外国人であり、所在等が不明である。

所有権登記名義人について、登記記録上の氏名・住所を住民票や戸籍の附票で突合調査¹⁰したところ、当該所有権登記名義人が既に当該市町村から転出し、外国に居住している外国人であることが明らかになることがあります。

このような場合、当該所有権登記名義人の属する国に戸籍や住所の登録・証明制度があればそれに基づきその者の所在地、死亡の有無等を調査することとなります。これによってその者の所在地や相続人を確認できない場合や確認することが困難な場合は、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

また、死亡の事実や家族関係を公的に登録・証明する制度がない場合には、真実の所有者を確知できません¹¹。このため、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

④ 日本人である所有権登記名義人が国外へ転出しており、所在等が不明である。

⁷ 沖縄県収用委員会 H23.4.7、高知県収用委員会 H24.2.1、高知県収用委員会 H22.2.3

⁸ 香川県収用委員会 H24.7.17、鹿児島県収用委員会 H25.3.26

⁹ 千葉県収用委員会 H23.10.12

¹⁰ 外国人登録原票制度は、H24.7.15 に新たな在留管理制度（在留カードの発行）へ移行したことに伴い廃止され、適法に居住する外国人は、住民票の作成が義務付けられ、住民基本台帳へ登録されることとなりました。

¹¹ 北海道収用委員会 H23.3.18

所有権登記名義人について、登記記録上の氏名・住所を市町村が保有する住民票や戸籍の附票と突合調査したところ、当該所有権登記名義人が海外居住者であることが明らかになることがあります。その場合、住民票や戸籍の附票には、住所までの記載が求められていないこともあり、国名までの記載にとどまることもあります。また、その保存期間も転居又は転籍後5年であることから、5年後以降は国名すら把握できない場合があります、さらに、終戦前に本土から転出し、終戦後戸籍を持ち帰らない場合¹²もあります。

このような場合、当該国に日本人会・県人会等の組織があれば都道府県の国際課等を通じて照会を行ったり、外務省の「所在調査」¹³を活用する^{14・15}ことが考えられます。

それでもなお所有権登記名義人の所在等を確認できない場合や確認することが困難な場合には、これらの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-2-2. 所有権登記名義人の氏名や住所が判明したが、死亡していたケース

所有権登記名義人の氏名や住所は判明したものの、戸籍や住民票等を調査した結果、その者は既に死亡していることが判明する場合があります。この場合は、相続人が所有者となるため、相続人を調査することになります。

まずは、死亡した所有権登記名義人又はその親の住民票除票、除籍謄本、改製原戸籍謄本の交付を受け、相続人を特定し、住民票又は戸籍の附票により相続人の住所を確認することが考えられます。

戸籍が一部欠けている場合であっても、判明している相続人全員から「判明した相続人以外に相続人は存在しない」旨の証明書を添付することで、判明した相続人を相手方として裁決手続をすすめることができる場合があります。

なお、相続人が複数いる場合は、遺産分割協議により直近親族など当該土地の相続人を一人とし、又は用地売買契約の相手方を相続人間で話し合って、その者を通じて相続人に連絡をとってもらうことができれば、起業者が直接全員に当たる必要が省け、省力化が可能となります。

① 除籍簿がないこと等により相続人の全員が判明しない。

¹² 福島県収用委員会 H21.9.24

¹³ 所在調査とは、海外に在住する日本国籍を有する邦人の所在について、管轄在外公館にて把握できる資料を中心に調査するもの

¹⁴ 福島県収用委員会 H21.12.9

¹⁵ 大分県収用委員会 H24.3.27

被相続人の父母の除籍簿等が、消失などの理由で存在しないことがあります¹⁶、このような場合、全ての法定相続人を確認することができない場合があります。

この場合、住民票、戸籍簿等の公簿から相続人の全員を特定することは困難ですので、判明している相続人への照会をするなど、可能な範囲で他の相続人について調査した上で、その調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 住民票や戸籍からは相続人の生死、所在等が不明である。

所有権登記名義人の相続人が全て判明しても、相続人の住民票が存在せず戸籍の附票にも住所地の記載がない¹⁷、住民票の住所地に郵便物を送付したところ「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送されてきた¹⁸などの理由により、その者の行方が分からない場合があります。また、相続人の生死が戸籍等の資料によっては分からない場合¹⁹もあります。仮に相続人が死亡している場合、さらに相続が発生することとなりますが、所在や生死が不明であるため、その相続人がいるのか判明しません。

相続人の生死や所在が判明しない場合には、他の相続人に対してその生死や所在について調査（郵送や電話による調査でも可）します。こうした調査によっても相続人の生死や所在、その者の相続人等が判明しない場合（郵送による調査に返信がない場合や電話による調査に返答がない場合を含む。）には、これらの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

③ 相続人は特定できたが、持分が決まっていない。

相続の調査により、所有権登記名義人の法定相続人全員が判明した場合、相続人の確定と各権利者の持分を明らかにすることとなりますが、ここで、遺産分割協議中であると、各権利者の持分が決まっていないこととなります。

この場合、相続人間で協議してもらい、相続人及び持分を確定することとなりますが、土地の持分について遺産分割協議中であっても、相続人間で調整ができるのを待つ必要はなく、その旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます²⁰。

¹⁶ 島根県収用委員会 H23.4.19、H22.12.17

¹⁷ 高知県収用委員会 H23.4.6

¹⁸ 高知県収用委員会 H22.2.3

¹⁹ 高知県収用委員会 H21.12.16、福岡県収用委員会 H21.4.10、宮城県収用委員会 H24.12.17、広島県収用委員会 H24.7.10

²⁰ 鳥取県収用委員会 H22.8.24、三重県収用委員会 H24.5.28、広島県収用委員会 H24.4.24

④ 相続人が全員死亡してしまい、相続人が存在しないことが判明した。

相続人の調査により、法定相続人が全員死亡、相続放棄等により相続人が存在しない場合など、法定相続人がいないことが判明した場合は、相続財産管理制度を利用するため、相続財産管理人の選任の申立てや収用手续を活用することが考えられます。収用手续を活用する場合には、相続人の調査の結果、相続人が存在しない旨を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

⑤ 登記記録では死亡した所有権登記名義人複数の共有地とされているが、自治会や寺院等の団体が所有権を主張している。

登記記録では既に死亡している複数の登記名義人名義とされているが、地元の自治会や寺院等が所有権を主張しており、土地所有者を確定できない場合があります。これは、権利能力のない団体の名称で登記をすることができなかったため、便宜的に構成員全員の名義で登記したものである場合が多いと考えられます。

自治会等と争いがあるため所有者を確定することが困難である場合には、土地所有者を「所有権登記名義人の相続人の全部若しくは一部又は自治会のいずれか」等として不明裁決申請をすることができます。

2-3. 登記記録の権利部の記録がある場合＜法人の場合＞

所有権登記名義人が法人であり、登記記録で法人の商号・名称、本店・主たる事務所、代表者の氏名・住所が判明した場合、その代表者の氏名・住所を商業・法人登記事項証明書により入手した情報と突合し、権利者を特定することとなります。

法人の本店・主たる事務所を当たっても当該法人の存在が確認できない場合については、いわゆる休眠会社となっている可能性が高く、裁決申請に当たっては、代表者の追跡調査を行います。この場合は、個人の場合の調査と同様の調査を行えば足りません。

なお、会社法上、最後に登記があった日から12年経過した会社は所定の手続後（法務大臣が官報公告等を行って実施します。平成14年までは、旧商法（5年経過した会社が対象）の規定により、おおむね5年おきに実施されていきました。）に解散したものとみなされます（会社法472I）。また、一般社団法人・一般財団法人については最後の登記があった日から5年を経過した法人は所定の手続後に解散したものとみなされます（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律149、203）。

法人が解散し、清算中の場合は、法人を代表する清算人が裁決の名宛人となります。なお、法人を代表する清算人が分からない場合等法人を代表する清算人を名宛人にす

ることが困難な場合には、それまでの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

2-4. 登記記録が存在しない場合

① 土地登記記録が存在しない。

現地に土地があるのに登記記録が存在しない場合があります。登記のない土地は、公図の上で地番が付されていない国有地であるなど、いわゆる「白地」の可能性があります。この場合、財務事務所や市町村に確認することが必要です。

「白地」でない場合、2-1.の場合と同様に、閉鎖登記簿や旧土地台帳の調査、住民票や戸籍、固定資産課税台帳等の公的な台帳による調査を行い、所有者を特定できなければ、調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

なお、調査の過程で所有権等を主張する者が現れる可能性があります。書類等により所有者であることを証明することができない場合には、その結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

② 建築物が存するが、建物登記がなされていない。

建築物が存在しているが、建物登記がなされていないケースがあります（未登記建物）。未登記建物であっても、土地所有者や当該建築物の占有者に確認を行うことで権利関係が判明することが通例ですが、無断建築物であり事実上空き家になっているようなケースでは、容易に所有者を確認することができません。

この場合、固定資産課税台帳等の調査を行い、それでも判明しない場合は、これらの調査結果を「土地収用法施行規則第17条第2号イの規定による証明書」に記載し、不明裁決申請をすることができます。

Ⅲ. 収用委員会による職権調査

土地所有者等の所在についての第一義的な調査義務は起業者にあります。収用委員会は法第 65 条第 1 項に基づいて職権調査を行うことが可能ですが、収用委員会は、争いのある司法上の権利関係を確定する権限を有する司法機関ではないことから、例えば、共有者間で持分争いがあるような場合に、起業者や関係者に権利調整を求めたり、権利者を確知することがほとんど見込まれないようなケースにおいても、Ⅱ. で述べたような起業者に求められる以上に詳細な調査を行ったりすることで、必要以上に裁決手続を長期化させてしまうことは土地収用法の趣旨からいっても好ましいものではありません。

また、Ⅱ. で述べたのは調査方法の一つであり、必ずしもこれら全てを行わなければ調査を尽くしたとはいえない、というものでもありません。起業者において過失がなく、知ることができないものであるかについては、調査に要する人員、費用、時間等と収用等による損失の程度とを考慮してケースごとに判断する必要があると考えられます。

収用委員会としては、起業者や土地所有者等から提出された資料や審理における双方の主張を踏まえた上で、これ以上の調査を行うことによって真の権利者を確知できる可能性があるかなど、追加的な調査の効果や必要性を勘案して調査の要否を判断すべきと考えられます。このような検討を踏まえて、収用委員会として、補償金を受けるべき土地所有者等の氏名及び住所を確知することができないと判断される場合には、不明裁決をすることができます。

IV. 記載例

土地収用法施行規則第 17 条第 2 号イの規定による証明書

I. 裁決申請する土地及び所有者について

①土地の表示：〇〇県〇〇市字〇〇9999 番

②土地所有者：不明

ただし、登記記録の表題部所有者 甲野一郎外 45 名

若しくはその相続人

又は

〇〇県〇〇市 7777 番地 〇〇自治会

II. 土地所有者を不明とした理由について

①土地登記記録等について

〇〇地方法務局〇〇支局で全部事項証明書を取り寄せたところ、表示登記のみがなされており、表題部所有者欄に甲野一郎外 45 名の氏名と持分（46 分の 1 ずつ）が記載されている。なお、住所は記載されていない。

また、同所備え付けの閉鎖登記簿及び旧土地台帳についても、住所は記載されていない。

②戸籍等について

〇〇市市民課に対して調査を依頼したが、「住所が不明である場合、氏名だけの調査は不可能であり、〇〇市としては戸籍等を発行することはできない。」との回答を得ている。

③固定資産税の納税について

〇〇市税務課からの固定資産課税台帳登載証明書によると、氏名又は名称欄に甲野一郎外 45 名と記載されており、課税対象額に達していないとして課税が免ぜられていることを確認した。

以上のとおり、起業者は真摯な努力を傾け調査を行ったが、土地所有者を確知することは困難であり、土地所有者 不明 ただし 登記記録の表題部所有者名義人 甲野一郎外 45 名 又は 〇〇県〇〇市 7777 番地 〇〇自治会 としたものである。

