

財産管理制度の活用による効率的な用地取得

阿部 柚希

富士砂防事務所 用地課（〒418-0004 富士宮市三園平1100）

砂防施設の事業用地として必要な土地の取得にあたり、所有者不明土地の存在等で難航が予想された土地を、財産管理制度の活用で用地取得を行うとともに効率的な用地取得に向けた課題の検討を行った。

キーワード：財産管理制度、相続財産管理人

1. はじめに

富士山には八百八沢と呼ばれるほど多くの溪流が存在し、麓の地域では古くから雪代や土石流などにより大きな被害を受けている。中でも富士山西斜面に位置する大沢崩れは日本有数の大崩壊地であり、近年においても平成12、16年に土石流が発生するなど依然として活発な崩壊が続いている。富士砂防事務所では、昭和44年度に富士山大沢川の直轄砂防事業に着手し、大沢源頭部、扇状地や富士山南西麓の各溪流において砂防施設の整備を行っている。これらの溪流では融雪期や豪雨期にたびたび土石流が発生し、田畑、家屋等に被害を与え、潤井川の河床上昇や田子の浦港への土砂堆積を引き起こすなど、沿川住民は甚大な被害を被ってきた。

本事案は、この潤井川流域の溪流のひとつ風祭川において、砂防施設である風祭上流堰堤工群として整備を進めている中の最も下流に位置する沈砂地工で必要となる土地である。

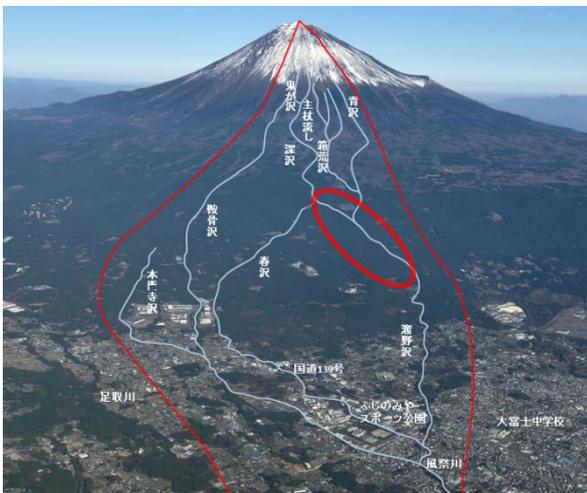


図-1 風祭上流堰堤工群

2. 事例の紹介

(1) 本件の状況

当該沈砂地工は、平成23年度夏に用地幅杭の打設を行い、用地交渉を平成24年度夏から開始した。関係者の全体件数は21件で、その中の1筆に土地登記簿上6名の共有地（以下「本件土地」という。）があった。

全員と用地交渉を進めていた途中、平成25年10月に6名共有者のうちの一人Aが亡くなった。Aの死亡により相続が開始されたが、平成27年4月までに全ての相続人3名が理由は不明だが相続放棄の申述を裁判所に行った。その結果、Aの相続人は不存在となり相続財産の一つである本件土地のAの持ち分について、相続人不存在の土地となった。

(2) 所有者の所在の把握が難しい土地の問題について

所有者の所在の把握が難しい土地については相続件数の増加や、地方から都市への人口移動に伴う不在村所有者の増加により、地方の農地や山林を中心に増加傾向にある。不在村所有者とは居住地とは異なる市町村に農地、森林を所有している人のことである。国土交通省が平成23年度に大都市を中心に行った「農地・森林の不在村所有者に対するインターネットアンケート」¹⁾の結果によると農地所有者の7人に1人が不在村、森林所有者の4人に1人が不在村であり、そのうちの約16.4%が相続時に何も手続きをしていないという。東日本大震災の後も住宅の高台移転や防潮堤の設置に伴う用地確保の面で、相続関係が未処理のままの不動産が問題となった。所有者の所在の把握が難しい土地の存在は珍しいことではない。今回挙げる所有者不存在の土地もその一例であり、様々な制度を活用して対応している。

3. 制度について

(1) 各制度の検討

所有者不存在土地の対応としては、a) 財産管理制度 b) 土地収用制度 c) 時効取得による所有権確定訴訟などを活用することが考えられる。各制度について次のとおり検討した。

a) 財産管理制度

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度であり、事業用地の取得等で売却処分などを行う必要がある場合は、財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申し立てを行うこととなる。

財産管理制度には相続財産管理制度と不在者財産管理制度がある。

相続財産管理制度とは、民法第951条から第959条に規定された『被相続人に相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般監督の下で、相続財産管理人をして、言わば宙に浮いた状態の相続財産を管理・精算・消滅させるとともに、出現する可能性のある相続人を捜索し、最終的には国庫に帰属させる制度』である。

不在者財産管理制度とは、民法第25条から第29条に規定された『従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産の管理人がいない場合に、家庭裁判所が利害関係人等の申し立てにより、不在者財産管理人を選任し、家庭裁判所の一般的監督の下で、不在者の財産の管理及び保存を行わせる制度』である。

相続財産管理制度と不在者財産管理制度の大きな違いとして土地所有者等の生死が明確であるかどうか挙げられる。相続財産管理制度の場合は土地所有者等が既に死亡し、その者に相続人があることが明らかでない場合、若しくは相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合である。対して不在者財産管理制度の不在者とは長期の家出人や音信不通となった者で、親戚、友人等に照会して行方を捜したものの、その所在が判明しない者などが挙げられる。不在者は必ずしも生死不明であることを要さないが、生死不明であっても死亡が証明されるか失踪宣告の審判が確定するまでは不在者に当たると解釈されている。なお、親権者などの法定代理人や不在者がおいた財産管理人がいる場合には不在者財産管理制度は利用できない。

本件の場合においては相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合に該当するので相続財産管理制度を採用する。なお、財産管理人選任後は相続人若しくは債権者などを探し出すことと並行して財産の管理を行う。

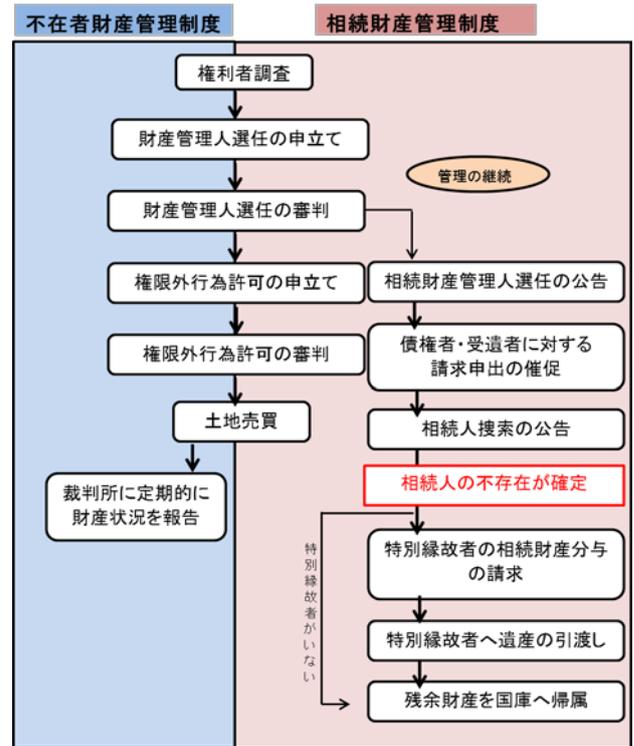


図-2 相続財産管理制度の流れ

b) 土地収用制度

土地収用制度とは、起業者が土地収用法に基づく事業認定手続及び収用手続をとることにより、公共事業に必要な土地を取得することができる制度である。この制度の特徴としては土地等の権利者の意志に関わらず権利の移転が行われることである。

「土地収用法に基づく収用裁決手続においては、起業者は土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして裁決申請書等を作成し、各都道府県の収用委員会に申請する。収用委員会は、起業者の申請も踏まえ、裁決の名宛人となる土地所有者等の氏名及び住所を明らかにして裁決を行うこととなる。しかし、登記記録等の調査等により、起業者が真摯な努力をしても土地所有者等の氏名又は住所を知ることができない場合には、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、裁決申請書の添付書類に土地所有者等の氏名又は住所を記載せずに裁決の申請をすることが可能である。また、収用委員会においては、起業者による調査を踏まえて、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又は住所を確認することができない場合には、当該事項を不明としたまま裁決（不明裁決）し補償金を供託することにより手続ができる。」という制度にもとづく対応となる。²⁾

本件においては収用手続における裁決申請の際、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、裁決申請をすることとなる。

土地収用制度

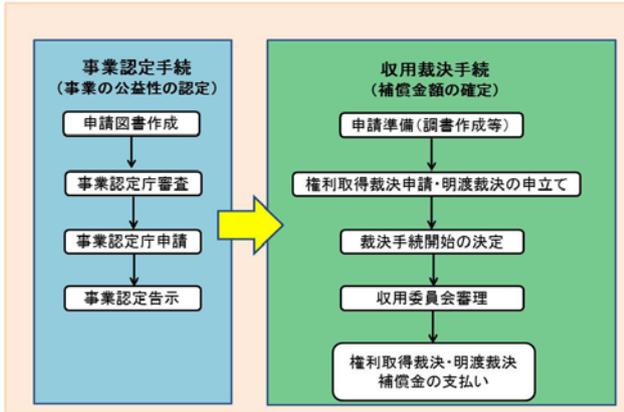


図-3 土地収用制度の流れ

c) 時効取得による所有権確定訴訟

時効取得とは、20年間所有の意思をもって平穩にかつ公然と他人の物を占有した場合、また、10年間所有の意思をもって平穩にかつ公然と他人の物を占有した者でその占有の開始の時に善意でありかつ過失がなかった場合、当該物の所有権を取得することをいう。（民法第162条第1項及び第2項）。

時効取得による所有権移転登記は、登記義務者（登記名義人）と登記権利者（占有者）が協力の上、共同で登記権利者名義に所有権移転登記の申請をする。登記義務者に相続が発生していれば相続人全員との共同申請となる。時効取得の場合登記義務者の協力が得られないことも多く、そこで時効取得による所有権確定訴訟を提起し当該判決書を添付することで登記権利者単独で登記することが可能となる。（不動産登記法第63条第1項）

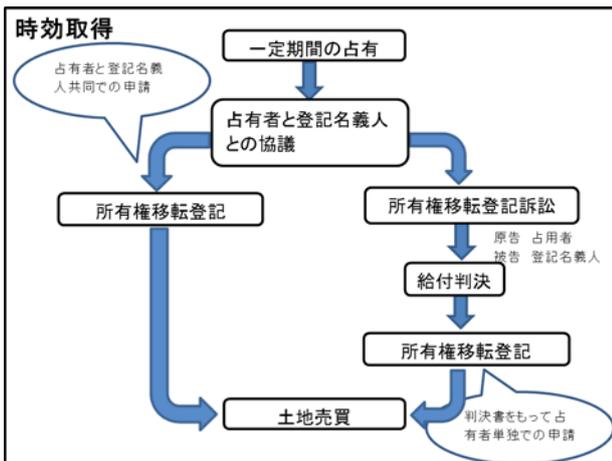


図-4 時効取得の流れ

(2) 各制度の比較

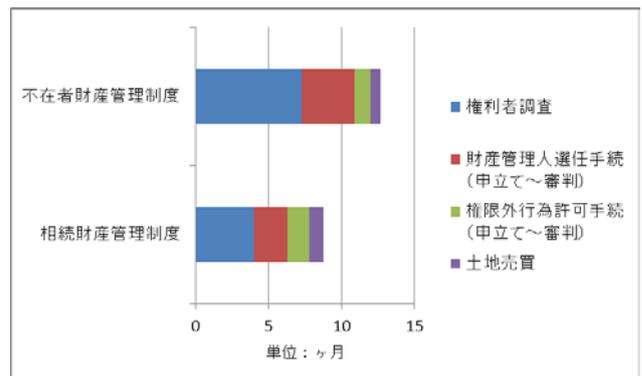
各制度について問題点を検証するとともにこれまでに起こった事例を参考に事案発生から用地取得に要する期間を比較した。調査資料については『所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドラ

イン』²⁾における事例集に基づき、異常値を除いた数値の平均を採用している。

a) 財産管理制度

財産管理人の選任申し立てをする場合には、所有者の所在又は相続人の存在を国の事業機関として考えられる可能な限りの方法により調査を実施した上で不明と判断をしなくてはならない。これは土地という個人の財産権に係わる問題であり訴訟を回避するためである。さらに、財産管理人は、財産を管理する業務を適切に行えることが必要であり弁護士や司法書士などの専門職が選ばれることが多い。事業用地のみならず不明者の全ての財産を管理していかなければならず管理期間も長期に渡ることも多いことから敬遠される傾向がある。

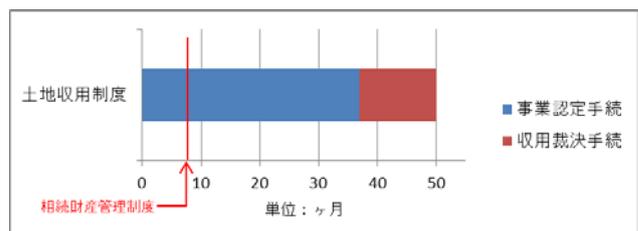
要する期間について裁判所の財産管理人の選任手続に約2ヶ月～4ヶ月、権限外行為の許可手続に約1ヶ月を要していることが分かる。特に不在者財産管理制度においては、当事者が不在者であるかを確認するまでの調査期間が全体に占める割合として多い傾向にある。さらに権利者調査から申し立て前までは法務局訟務部門との協議、裁判所との協議並びに審査で半年以上を要し、手続き期間は全体として半年から1年程度必要となる。



図表-5 財産管理制度に要する期間

b) 土地収用制度

事業認定申請書類の作成に通常1年、認定庁の審査に1年半程度の期間を必要とするため事業認定手続だけで約3年の期間を要する。さらに収用裁決申請に通常1ヶ月、審理に4ヶ月、裁決に2ヶ月程度の期間を要し、不明裁決を得るまでに相当な期間を必要とする。事業認定図書作成には時間だけでなく起業者のかなりの労力が必要となる。

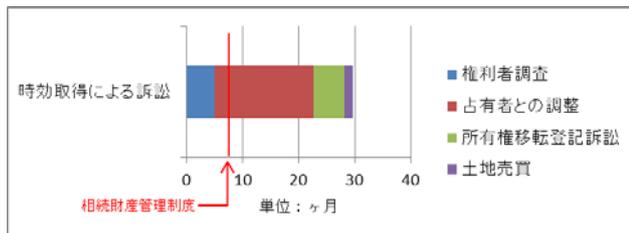


図表-6 土地収用制度に要する期間

c) 時効取得による所有権確定訴訟

時効取得を援用する者は当該土地を占有している者であり、当該占有者の協力が必要となる。訴訟を提起するため弁護士費用も占有者の負担となり、裁決後に占有者が得る補償金が少額な場合は協力を得られないことも多い。また、土地所有者（登記名義人）が不明な場合は財産管理人の選任が必要となり a) の手続きがあわせて必要となる。

また、所有権移転登記訴訟に至るまでに訴訟を提起することに対して占有者と土地名義人の相続人らとの意向確認及び弁護士への依頼等の調整が必要であり、それにかかる期間が1年以上と大半を占めていることが分かる。訴状の提出から判決が出るまでの期間も約半年となっており、全体として約2年半の期間を要する。



図表-7 時効取得による訴訟に要する期間

(3) 各制度についてのまとめ

以上の3つの制度について要する期間を中心に比較した結果、土地収用制度が最も長く、次に時効取得による訴訟、最も短いものとして財産管理制度となった。

土地収用制度は問題の土地のみならず事業全体の範囲に対しての資料を作成しなければならないことに対して、時効取得による訴訟や財産管理制度は個々の土地の問題であるために要する期間が短くなるのではないかと推測する。

4. 本件の対応について

相続財産管理制度を活用する方法が最良と判断し、Aの相続財産管理人選任の申し立てを平成27年10月に家庭裁判所に行った。申し立てにあたり、財産管理人として事業地の市役所から推薦を受けた弁護士を希望する旨を記載し提出している。その結果、平成27年11月に同人を相続財産管理人として選任する審判があった。翌月12月に権限外行為許可の申し立てから審判までを完了した。

財産管理制度の手続き期間は、平成27年8月に整備局から法務局へ申し立てを行い、同年10月に法務局から裁判所へ申し立て、同年11月に選任の審判がなされ約3ヶ月であった。また、平成25年10月に相続原因が発生し、平成27年4月に相続人全員が相続放棄の申述を行っている。よって、相続人不存在が確定した時期は平成27年4月であり、同年4月から8月までの4ヶ月で法務局への申し立が行われ、審判まで約7ヶ月で終えたこととなる。

本件では相続原因発生から相続人不存在が確定し、申し立てを行うまでに時間を費やした。これらについてより効率的にすすめるための具体的な改善策として相続関係の調査を専門家である司法書士に委託し、相続関係を早期に確定させること、相続人との協議を密にし、不存在の確定時期を見据えて速やかに申し立て書類を提出できるように準備を進めておくこと等が挙げられる。

5. 今後の課題とまとめ

財産管理制度を活用し用地取得の加速化を行うとともに、相続人等関係者との信頼関係を築き情報を積極的に取得して申立て書類の準備を如何に早く準備できるか、専門家への委託を活用し権利関係を如何に早く確定することができるか、といったことが財産管理制度の活用による用地取得の加速化をさらにもう1歩も2歩も進める鍵になると考える。

東日本大震災の際も復興庁、法務省、国土交通省が共同で取り組んだ用地取得加速化プログラム³⁾の中でも財産管理制度の活用が促進されている。

今回は所有者不在土地に対して適応される制度について比較検討したが、他にも土地所有者は確定しているものの相続人多数等の理由で用地取得が難航している場合などは認可地縁団体の所有する不動産にかかる登記の特例等の活用が挙げられる。

効率的な用地取得のためにそれぞれの事例の状況に応じた制度を適切に選択し、無駄のない行程管理を行うことが重要である。

参考文献

- 1) 国土交通省 (<http://www.mlit.go.jp/>)
「農地・森林の不在村所有者に対するインターネットアンケート調査結果概要」(2011.9)
- 2) 国土交通省
所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会
「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」(2016.3)
- 3) 復興庁・法務省・国土交通省
「用地取得加速化プログラムの具体的内容」(2013.10)