

表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案要綱

第一 総則

一 目的

この法律は、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化を図るため、登記官による表題部所有者不明土地の所有者等の探索及び当該探索の結果に基づく表題部所有者の登記並びに所有者等特定不能土地及び特定社団等帰属土地の管理に関する措置を講ずることにより、表題部所有者不明土地に係る権利関係の明確化及びその適正な利用を促進し、もって国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とすること。

（第一条関係）

二 定義

- 1 この法律において「表題部所有者不明土地」とは、所有権（その共有持分を含む。2において同じ。）の登記がない一筆の土地のうち、表題部に所有者の氏名又は名称及び住所の全部又は一部が登記されていないもの（国、地方公共団体が所有していることが登記記録上明らかであるものを除く。）をいうものとする。

2 この法律において「所有者等」とは、所有権が帰属し、又は帰属していた自然人又は法人（法人でない社団又は財団（以下「法人でない社団等」という。）を含む。）をいうものとする。

3 この法律において「所有者等特定不能土地」とは、第二の三二(4)イに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあつては、その共有持分）をいうものとする。

4 この法律において「特定社団等帰属土地」とは、第二の三二(4)ロに定める登記がある表題部所有者不明土地（表題部所有者不明土地の共有持分について当該登記がされている場合にあつては、その共有持分）であつて、現に法人でない社団等に属するものをいうものとする。

5 この法律において「登記記録」、「表題部」又は「表題部所有者」とは、それぞれ不動産登記法第二條第五号、第七号又は第十号に規定する登記記録、表題部又は表題部所有者をいうものとする。

（第二条関係）

第二 表題部所有者不明土地の表題部所有者の登記

一 登記官による所有者等の探索

1 登記官は、表題部所有者不明土地について、当該表題部所有者不明土地の利用の現況、当該表題部所有者不明土地の周辺の地域の自然的社会的諸条件及び当該地域における他の表題部所有者不明土地の分布状況その他の事情を考慮して、表題部所有者不明土地の登記の適正化を図る必要があると認めるときは、あらかじめ公告した上で、職権で、その所有者等の探索を行うものとする。 (第三条関係)

2 1による公告があつたときは、利害関係人は、登記官に対し、表題部所有者不明土地の所有者等について、意見又は資料を提出することができるものとする。 (第四条関係)

3 登記官は、1の探索のため、表題部所有者不明土地又はその周辺の地域に所在する土地の実地調査をすること、表題部所有者不明土地の所有者、占有者その他の関係者からその知っている事実を聴取し又は資料の提出を求めるとその他表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査をすることができるとすること。 (第五条関係)

4 立入調査について、所要の規定を設けるものとする。 (第六条関係)

5 登記官は、表題部所有者不明土地の関係者が遠隔の地に居住しているとき、その他相当と認めるときは、他の登記所の登記官に3の調査を囑託することができるものとする。 (第七条関係)

6 登記官は、1の探索のために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、表題部所有者不明土地の所有者等に関する情報の提供を求めることができるものとする。 (第八条関係)

二 所有者等探索委員による調査

1 法務局及び地方法務局に、一の1の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員を置くものとする。 (第九条関係)

2 法務局又は地方法務局の長は、所有者等探索委員が心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき又は職務上の義務違反等があると認められるときのいずれかに該当するときは、その所有者等探索委員を解任することができるものとする。 (第十条関係)

3 登記官は、一の1の探索を行う場合において、必要があると認めるときは、所有者等探索委員に必要な調査をさせることができるものとする。 (第十一条及び第十二条関係)

4 所有者等探索委員は、3の調査を終了したときは、遅滞なく、登記官に対し、当該表題部所有者不明土地の所有者等の特定についての意見を提出しなければならないものとする。 (第十三条関係)

三 所有者等の特定及び表題部所有者の登記

1 登記官は、所有者等の探索により得られた情報の内容その他の事情を総合的に考慮して、当該探索に係る表題部所有者不明土地が次の(1)から(3)までのいずれに該当するかの判断をするとともに、(4)に掲げる場合には、その事由が(4)イ又は口のいずれに該当するかの判断をするものとする。

(1) 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者があるとき。

(2) 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がいないとき。

(3) 当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者が不在共有持分があるとき(2)に掲げる場合を除く)。

(4) (2)又は(3)のいずれかに該当する場合において、その事由が次のいずれかに該当するとき。

イ 当該表題部所有者不明土地の所有者等を特定することができなかったこと。

ロ 当該表題部所有者不明土地の所有者等を特定することができた場合であつて、当該表題部所有者不明土地が法人でない社団等に属するとき又は法人でない社団等に属していたときにおいて、表題部所有者として登記すべき者を特定することができないこと。
(第十四条関係)

2 登記官は、所有者等の特定をしたときは、当該所有者等の特定に係る表題部所有者不明土地につき、

あらかじめ公告した上で、職権で、遅滞なく、表題部所有者の登記を抹消し、当該表題部所有者不明土地の表題部に、次の(1)から(4)までに掲げる所有者等の特定の区分に応じ、当該(1)から(4)までに定める事項を登記するものとする。

(1) 1 (1)に掲げる場合 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者の氏名又は名称及び住所

(2) 1 (2)に掲げる場合 その旨

(3) 1 (3)に掲げる場合 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がある共有持分についてはその者の氏名又は名称及び住所、表題部所有者として登記すべき者がいない共有持分についてはその旨

(4) 1 (4)に掲げる場合 次のイ又はロに掲げる同号の事由の区分に応じ、当該イ又はロに定める事項

イ 1 (4)イに掲げる場合 その旨

ロ 1 (4)ロに掲げる場合 その旨 (第十五条関係)

3 登記官は、登記をしたときは、その旨を公告しなければならないものとする。 (第十六条関係)

四 雑則

1 登記官は、表題部所有者不明土地に関する権利関係について訴訟が係属しているとき、その他相当でないときと認めるときは、表題部所有者不明土地に係る所有者等の探索、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ものとする。 (第十七条関係)

2 省令への委任について、所要の規定を設けるものとする。 (第十八条関係)

第三 所有者等特定不能土地の管理

一 裁判所は、所有者等特定不能土地について、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る所有者等特定不能土地を対象として、特定不能土地等管理者による管理を命ずる処分(以下「特定不能土地等管理命令」という。)をすることができるものとする。 (第十九条関係)

二 裁判所は、特定不能土地等管理命令をする場合には、当該特定不能土地等管理命令において、特定不能土地等管理者を選任しなければならないものとする。 (第二十条関係)

三 特定不能土地等管理者が選任された場合には、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地及びその管理、処分その他の事由により特定不能土地等管理者が得た財産(以下「所有者等特定不

能土地等」という。)の管理及び処分をする権利は、特定不能土地等管理者に専属するものとし、一定の行為をするには、裁判所の許可を得なければならないものとする事。 (第二十一条関係)

四 特定不能土地等管理者は、就職の後直ちに特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理に着手しなければならないものとする事。 (第二十二条関係)

五 特定不能土地等管理命令が発せられた場合には、所有者等特定不能土地等に関する訴えについては、特定不能土地等管理者を原告又は被告とするものとする事。 (第二十三条関係)

六 特定不能土地等管理者の義務等について、所要の規定を設けるものとする事。

(第二十四条から第二十七条まで関係)

七 特定不能土地等管理者は、特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その所有者のために、当該金銭を当該所有者等特定不能土地の所在地の供託所に供託することができるものとする事。 (第二十八条関係)

八 裁判所は、特定不能土地等管理者が管理すべき財産がなくなつたとき、その他特定不能土地等管理命令の対象とされた所有者等特定不能土地等の管理を継続することが相当でなくなつたときは、特定不能土地

等管理者若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、特定不能土地等管理命令を取り消さなければならぬものとする。

(第二十九条関係)

第四 裁判所は、特定社団等帰属土地について、当該特定社団等帰属土地が帰属する法人でない社団等の代表者又は管理人が選任されておらず、かつ、当該法人でない社団等の全ての構成員を特定することができず、又はその所在が明らかでない場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、その申立てに係る特定社団等帰属土地を対象として、特定社団等帰属土地等管理者による管理を命ずる処分をすることができるものとする。

(第三十条関係)

第五 雑則

- 一 この法律の規定による非訟事件は、表題部所有者不明土地の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属するものとする。

(第三十一条関係)

- 二 この法律の規定による非訟事件については、非訟事件手続法第四十条及び第五十七条第二項第二号の規定は、適用しないものとする。

(第三十二条関係)

- 三 この法律に定めるもののほか、この法律の規定による非訟事件の手続に関し必要な事項は、最高裁判所

規則で定めるものとする。

(第三十三条関係)

第六 罰則について、所要の規定を設けるものとする。

(第三十四条及び第三十五条関係)

第七 附則

この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。ただし、第三から第五までは、公布の日から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則関係)