

共有者「甲某外29名」の土地！？

土地登記簿が表題部のみで、共有者が明示されていない場合がときおりあります。

たとえば、明治時代からの登記簿には、墓地などについて、表題部所有者欄にたんに「共有地」または「何某ほか何名」とあるのみで、その共有者の『共同人名票』の備え付けが無いため、共有者を登記簿上で特定できないものがみられます。

このような土地が道路など公共用地として買収の対象となった場合には、まずその共有者全員の探索から始めなければなりません。

これには、相当に古い時代からの調査を必要とすることになります。これを解決するには後記の事例にみられるように時間的にも長期の調査を要し、場合によっては裁判手続きによることにもなりますが、その裁判手続も至難なものというのが実際です。

以下に、解決に3年近く要した最近の事例を紹介しましょう。



◆ 事例の概要 ◆

- ①本件土地は、墳墓地であり現況も共同墓地として使用されている。
- ②その墓地の由来は、現にその墓地を代々見守っている事実上の管理者の保存記録によれば、明治20年当時、同じ集落地区居住者30名が資金を出し合って共同墓地として開設したものとみられる。
- ③隣地の国有地の払い下げを求めるにあたって、本件土地の共有者全員を特定する必要が生じた。

◆ 調査の状況 ◆

- ①本件土地の登記簿には、表題部のみが設けられており、その表題部の所有者欄に「甲某外29名」とあるのみであった。
- ②この甲某は既に死亡し、その代々の相続人も明らかであったが、外29名の「共同人名票」は備えられていない。その他の29名の共有者については、従前の土地台帳制度当時にあるべき帳票「共有者氏名表」も保存されておらず、市役所、保健所などにも共有者を明らかにする公的資料は得られなかった。
- ③本件土地の共有者を名乗る墓地の承継使用者は当初の30名から26名となっており、残りの4名については墓石、祠もなく、承継者も全く不明であり縁故者も所在不明である。
- ④本件は、税制改正に伴う土地制度下の昭和25年当時、税務署から登記所への土地台帳附属帳「共有者氏名表」の移管がされなかったことに起因するものとみられる。

◆ 処理の状況 ◆

- ①このような場合には、保存登記を申請するにあたっては、「甲某」を被告とする所有権確認の判決を得てする便宜的扱いが示達されている（平成10・3・20民三第552号民事局第三課長通知）。したがって、第一線の登記所においてはそのような指導がなされている。
- ②そこで、「共有関係確認請求」を本人提訴でおこなったのであるが、裁判所では「争訟性の有無と確認の利益の有無」「当事者適格」などについて疑問が示された。
- ③それを受けて、訴訟を係属させたまま、登記所に対して不動産登記法29条に基づき表題部所有者欄の「所有者の表示更正」を錯誤を原因として申請した。（その際に、添付書面として後記のものを添付した）
- ④これに対して、登記官からの積極的な助言も得られ、申請は受理、認容された。

ま と め

- ①更正事由の証明としては、裁判による確認判決が最上のものであるが、それだけではなく、不動産登記法29条において、登記官には登記事項の一つである「表題部所有者の認定」について事実の調査権限を付与している。
- ②この調査権を消極的に行使するか、あるいは積極的に行使するかによって更正登記申請の受否が決められる。
- ③本件は、登記官が法の目的とするものを現状で得られる最高の情報があったものとして認容された結果と考えられる。

【本件更正登記申請に添付した書面等】

- ・当該物件の登記簿謄本、公図、現況図、現場写真
- ・墓地開設時からの30名の使用者名簿
- ・墓地承継者にかかる相続証明書、過去帳証明書、祭祀承継証明書
- ・祭祀承継にかかる、旧民法及び現民法の法制度の説明
- ・4名の所在不明者にかかる不在者財産管理人の選任
(不在者の最終居住地現況地形図添付)

※付 記

表題部の更正後、共有者30名の保存登記を経て、4名の不在者については不在者財産管理人の権限外行為の許可を得た後、当初の目的であった30名の共有者全員持分全部移転登記を完了した。

公嘱は困ったときの知恵袋

社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

〒160-0003 東京都新宿区本塩町9番地3
Tel: 03-3359-3345 Fax: 03-3359-3370
URL: <http://www.tokyo-koshoku.or.jp/>