

# 相続人多数共有地に関する処方箋

中田 遼介<sup>1</sup>・永田 善紀<sup>2</sup>

<sup>1</sup>近畿地方整備局 木津川上流河川事務所 用地課 (〒518-0723 三重県名張市木屋町812-1)

<sup>2</sup>近畿地方整備局 木津川上流河川事務所 用地課 (〒518-0723 三重県名張市木屋町812-1)

今回取り上げるのは土地登記簿に複数名の記載があり、相続を原因とする多数の関係人がいる案件です。日常生活において病気になった場合、医師に診て貰うと病名と治療方法の説明を受けます。どのような病気でも初期対応と病気に対する理解が肝心で、こじらせてしまうと病気を長引かせてしまいます。相続人多数共有地に出会えばあなたが医師です。どのような処方箋を出すか一緒に考えてみませんか。

キーワード 共有、総有、権利能力なき社团、入会権

## 1. 共有地の問題と原因

用地買収で遭遇する共有地の中には、登記簿表題部に代表者名が記載されているが共同人名票が存在しない、個人名は記載されているが住所地番の記載がなく、取得年月日も不明で登記名義人を特定できない、保存登記されている土地でも登記原因が明治、大正、戦前であるため相続人が多数にのぼり、中には行方不明者等があり、相続人を確定することが困難な事案がよく見受けられます。これら相続人多数共有地は、解決に労力や時間を要するため、用地買収を行う上で隘路の一つになっています。

共有で土地を保有したのはどのような原因があったのか、共有地はすべて民法上の狭義の共有なのか、また、登記名義人の相続人の特定が所有者の確定となるのかを問題点としながら、共有の形態、登記制度、入会権等について考察し、事例研究を検証した上で解決方法と留意点を見つけていくことにします。

## 2. 共有とは

民法では第249条以降に共有を規定しています。各共有者は持分を有し、自由に譲渡することや持分に基づく分割請求が認められています(狭義の共有)。しかし、1つのものに数名の所有者がいる状態がすべて上記の「狭義の共有」に当たるとは限らず、「総有」或いは「合有」といった広い意味での共同所有の状況が存在します。

総有は団体主義的な色彩が強く、共同所有の持分が否定又は不明確なものとされ、利用権は有するが持分の処分や分割請求ができません。利用方法の決定には、持分権を有する者全員の合意が必要となります。これには権利能力なき社团の所有形態や入会権が該当します。

合有は総有と共有(狭義)との中間に位置し、個々の共有者の持分は観念できるものの、分割請求等は大きく制約されており(合有団体から脱退の際は持分権の精算が可能)、共同信託や組合がこれに当たります。利用方法の決定には、持分権におけ

る過半数の合意が必要となります。

(表1) 共同所有の形態

形態	持分	持分の譲渡	分割請求	公租公課	法概念	類型
共有(狭義)	肯定	可能	可能	各自	民法 249条 ~ 262条	個々人の所有
合有	肯定	制限	不可能	一部の者に委任	組合(民法 667条 ~ 688条)	共同信託、組合
総有	否定又は不明確	不可能※	不可能	一部の者に委任	判例・学説、入会権(民法 263条)	権利能力なき社团、入会

※基本的にはできないが、地域の慣習による

## 3. 登記制度と税

### (1) 地租改正と登記法

近代的な意味での土地の私有制度が始まったのは、明治6年の地租改正からです。江戸時代、領主は村落に対し、米による年貢(物納)を課していましたが、地租改正により、実際に耕作している農民に土地の所有権を認め、その代わりに金銭による納税を行うように改めました。地租改正のもとで、地券制度が創設され、地券は①土地所有権の証明、②土地売買の法的手段、③納税義務者の表示の3つの機能を有していました。しかし権利の変動の公示を目的とする機能が不足していたため、明治19年旧登記法(日本国の法律第1号)が制定されました。旧登記法第6条では、登記は物件変動について効力発生要件ではなく第三者対抗要件にとどまる旨を示しており、公信力を認めていません。

### (2) 登記簿・土地台帳の一元化

昭和35年の「不動産登記法の一部を改正する等の法律」に基づき、登記簿・土地台帳が一元化され、

登記簿には土地の所在や地目等を記載する表題部が新たに創設されました。

登記簿・土地台帳の一元化にあたり、税務署が所有していた土地台帳に住所、氏名が記載されているが、登記簿が存在しなかったものは、新たに登記簿が編纂され表題部に住所、氏名が移記されました。登記簿表題部に代表者名が記載されているが、共同人名票が存在しないものは、この一元化の際に税務署から登記所へ共同人名簿が移管されなかったことに起因すると考えられます。

### (3) 財産区と部落会・町内会

明治22年の市制町村制施行のために推進された明治の市町村合併において、旧村(大字、区、部落等を指す)が所有していた財産を新市町村に引き継ぐことについて強い反対があり、合併を促進させるため、旧村の財産を認める財産区(旧財産区)が創設(すべてが財産区になったわけではない)されました。しかしその後、明治43年から旧村の財産を市町村財産に統一しようとする動きがありました。また、昭和において戦争遂行の一つとして部落会・町内会が組織され、自己名義の財産を所有できることになりましたが、戦後、市町村財産に統一される動きがありました。その2つの動きで全てが市町村財産に統一されたのではなく、それぞれの財産を守るために、財産区名(又は部落名)から代表者名等に名義変更をした集落がありました。こうした経緯を経て、集落所有地であっても個人名で登記されている土地が存在します。集落所有地が個人名で登記されているという認識は一般的ではないため、相続人である自分が権利者であると考えられるのも無理はありません。

(表2) 明治～大正期における集落所有地の登記名義

年号	M6～M22	M22	M31	M43～
法令等	M6 地租改正条例	市制・町村制施行	民法施行	市町村財産に統一
	地券制度	明治の大合併	入会権が民法に規定	
登記関係	M19 旧登記法制定	土地台帳規則制定	M32 不動産登記法制定	
集落所有名義	個人名 数名共有 その他	+ 財産区名		財産区名→ 個人名、 数名共有等

### (4) 固定資産税

固定資産税は土地、建物、償却資産の所有者に対し課税される税金です。その起源は地租であり、制度改正を経て、昭和25年のシャープ勧告により、市町村が課税する固定資産税に統一され、現在に至っています。

共有地の場合、地方税法第10条の2では共有者全員に連帯納税の義務を課しています(ただし、課税標準額の30万円に満たない場合は免税)。登記簿上共有名義であっても、相続人全員が固定資産税を払っていない、長年にわたり自治会が納税を行っている、自治会が減免申請している場合は、登記名義人は真実の所有者ではないと推測されます。

## 4. 権利能力なき社団と入会権

### (1) 権利能力なき社団と登記

総有関係にあるものとして、権利能力なき社団の所有形態と入会権が該当すると冒頭で説明しました。

権利能力なき社団に関しては昭和47年6月2日最高裁第二小法廷で、権利能力なき社団には権利名義人たりうる資格がなく、また社団の代表者たる肩書きを附しての自然名義人の登記も許されず、代表者たる自然人名義での登記か、社団なら構成員全員の共有の登記をなしうる。また、新代表者が選任されたときは旧代表者に対して、自己の個人名に登記することを請求できるとされています。したがって、これらの団体が所有する不動産は、代表者個人名或いは構成員全員の共有名義で登記されてきました。これらの土地は、その後、登記が整理されていないものが多く、名義の変更や相続などで問題を引き起こしています。

### (2) 入会権の概要

近代の村は農村共同体を基礎にほぼ水系を中心として住家、耕地、河川等の利水及び草木採集のための山林原野を1つの単位として構成されており、山林原野はほとんど村支配、井堰、ため池も村持、村管理でした。入会権は村持の権利をほぼそのまま民法(第263条及び第294条に規定されており、民法の中で唯一慣習を第一法源とする物権)の権利として認めたもので、権利主体は村になります。ただ、ここでいう村は行政体としての町村ではなく、生活共同体(区、部落等)としての村であり、その財産は構成員たる村びとの共同所有(総有)になります。この村びとは、一戸を構えて定住する世帯とされ、村外に転出したときは一切の権利を喪失する慣習がある場合、離村者は権利を失います。転出失権が入会権の原則とされていますが、村墓のように村外に転出しても維持負担を果たせば権利を失わないものもあります。

### (3) 入会権と登記

部落財産のうち、地租改正の官民有土地区分で官没を免れた入会山は、入会団体が法人格を有せず、登記できないため総代個人名、数名共有(総代ではなく、集落の若い年齢の者を登記名義人とする例も少なくない)、或いは全員記名共有で登記されています。入会集団がこれらの者に登記名義人たることを委任しているのであって、登記名義人の死亡又は村外への転出により委任関係が終了し、委任を受けた者の地位は相続されません。しかしながら、世代交代、慣習の希薄化、電気・ガスの普及により、入

山することが少なくなり、その地域の歴史的経緯を把握しない者が登記上共有であるため、相続登記の процедуруを行うことで問題が生じています。

(4) 入会地の利用形態と消滅

入会地は利用目的が異なってくるとその利用形態が変化します。山林原野は従来薪、芽などの生活必需品を共同で採取するものでしたが、例えば、入会地の一部を個人が独占的に使用する個別分割利用の形態に変化しているものもあります。個別分割利用において、部落が部落民に分け地として分配したが、その後も部落民がどの土地にでも自由に立ち入ることができるため、分け地によって入会権の性格を失ったということができないとの判例があり、現在、利用形態の変化により入会権は消滅しないとの考え方が支持されています。

入会権の処分決定には入会権者全員の同意が必要となります。ただ、同意がない場合においても、管理使用権能に対して集団の共同体的な規制が全く失われたときは入会権が消滅します。判断基準は①売買譲渡が全く自由、②地域外に出ても権利を有する、③共同利用収益が個人分配され、集落の公共費等に充当されない、④権利を有する者が一世帯一人に限られない、以上4点すべてが確認された場合は入会権が消滅し、純然たる共有地(狭義の共有)に変化したとみなされます。

5. 事例研究

不動産登記法第74条第1項各号では所有権の保存登記を申請できる者として、一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人、二 所有権を有することが確定判決によって確認された者、三 取用によって所有権を取得した者に限定しています。

相続人多数共有地の解決方法もこの3つにならって分類し、1号を任意契約、2号を訴訟、3号を取用裁決として、用地関係雑誌、研究発表会、近畿地整の事例を簡単に説明します。

○任意契約による場合

(1) 地縁団体設立と名義人更正登記

① 事例の概要

表題部所有者 共有惣代A外〇名  
(共有者の氏名・住所の記載なし)

納税者 自治会

登記名義人の筆頭者として記載のあったAについては、名義人本人及び相続人の特定ができましたが、その他の共有者は氏名及び住所が不明のため、特定が非常に困難です。また、地元自治会役員等からの聞き取り結果等から、地元自治会の所有であることが判明しました。

② 解決方法

「委任の終了」を登記原因として移転登記するには、すべての共有者の同意が必要になりますが、この事例では共有者の特定が困難であるため、以下の手順による解決を図っています。

判明した相続人に対し、以下の手順により解決する旨の承諾を得る。

ア 自治会が地方自治法第260条の2に基づき地縁団体を設立。

イ 相続人、市役所、連合自治会から「地元自治会の財産」であるとの証明書を得る。

ウ 法務局に地縁団体を受け皿とする名義人更正登記を申請し、用地買収。

(2) 旧村(大字)有財産の取得

① 事例の概要

所有者 B外21名

原因 昭和22年 大字から払い下げ

納税者 非課税

本事例は、ポツダム政令15号のもとで、旧村(大字)有財産からB外21名の記名共有地になったと推測されますが、まず旧村有財産の歴史的な経緯について整理する必要があります。

昭和15年戦争遂行目的のために部落会・町内会が組織化され、昭和18年の市制町村制改正により自己の名前で登記することが可能となりました。

その後、部落会・町内会が戦争遂行の下部組織になったとして、ポツダム政令15号により解散させられ、その財産は2ヶ月以内に処分しないと市町村に帰属するとされたため、部落会等から個人代表者名に所有権移転されたものが発生しました。

② 解決方法

本事例では以下の解決方法を図っています。

ア 登記名義人に数名の生存者がおり、ポツダム政令と登記の経緯を説明する陳情書を作成。

イ 自治会総会を開催し、以下の手順により解決を図る旨決議。

ウ 自治会名の協力要請文等を関係者へ送付し、関係者への説明。

エ 「錯誤」を原因とする所有権抹消登記を行う旨、相続人全員の承諾を得て、所有権抹消登記を申請し、大字名義を回復。

オ C市の一般承継財産として用地買収。

(表3) 戦後改革と集落所有地の登記名義

年号	S15	S22	S22～	S27
法令等	部落会 町内会等整備要領	ポツダム政令15号	農地改革	サンフランシスコ講和条約発効
	S18 市制・町村制改正	部落会等の財産が市町村に帰属	自作農家の創設	ポツダム政令15号が失効
集落所有名義	部落会等の財産として登記	部落会等→数名共有等		

(3) 入会林野近代化法

①事案の概要

所有者 D外43名(当時の部落全戸)

原因 昭和11年 大蔵省から払い下げ

相続調査の結果、関係者は300名以上にのぼり、その中には行方不明者もいることが判明しました。また、集落からは登記名義人の共有地(狭義の共有)ではなく、入会地であるとの申し出がありました。聞き取り結果及び土地利用形態等から、集落の総有であることが判明しました。

②解決方法

本事案では、入会林野近代化法による解決を図っています。入会林野近代化法は、入会権者全員の同意により入会林野整備計画を作成し、知事の認可を受けるもので、知事は当該計画について認可・公告した後、必要な登記を嘱託します。

ア 入会林野近代化法による整備計画の内容について集落の世帯主全員(現在の入会権者)の合意を得る。

イ 登記名義人の相続人から、「土地の実質所有者は入会権者であり、自分たちはあくまで登記簿上の形式的な所有者である」旨の確認書を得る。

(結果的に約90%の関係人から取得。)

ウ 整備計画に関する市町村の意見を添付し、知事から認可を得る。

エ 知事の嘱託により地区代表者1名に所有権移転登記後、用地買収。

○訴訟による場合

(1) 地縁団体設立と訴訟

①事案の概要

登記簿表題部 E外39名

(共有者の氏名の記載あり)

納税者 ○○○区

相続調査の結果、相続人が全員亡くなっている方、行方不明者等がいることが判明しました。また、地元の方からは、地区住民の共有地であるとの聞き取りが得られました。

②解決方法

地区が地縁団体を設立し、地縁団体が登記名義人E外39名及びその相続人を被告として真正なる登記名義人の回復を原因とする所有権移転登記を求める裁判を提起することで、解決を図っています。

登記名義人40名のうち、相続人が判明したのは15名であったため、その15名については相続人を被告とし、残りの25名については、登記名義人を被告として、本籍・住所不明として公示送達扱いとしています。

なお、同じく地縁団体を設立した任意契約の事案と本事案との違いは、任意契約の事案では「共有惣代A外〇名」(共有者の氏名・住所の記載なし)と単なる記名共有ではなく、肩書きが付いており、実所有者が自治会であることが読み取れます。また、Aの相続人が判明し、相続人全員から「地元自治会の財産」であるとの証明書を得ることができたのに

対し、本事案では「E外39名」(共有者の氏名の記載あり)で、肩書きが付いておらず単なる記名共有であること、また相続人が判明しない方がいたことが挙げられます。

(2) 即決和解

①事案の概要

所有者 F外10名

原因 昭和22年 農水省から売渡し

納税者 G神社

地目 田

本件は、当事務所の解決事例です。神社用地であり、自治会役員から、登記名義人の所有ではなく実所有者はG神社である、農地法上、神社は農地を持ってないため、F外10名で登記したとの聞き取りが得られました。

②解決方法

本事案では、即決和解による解決を図っています。即決和解とは訴訟前和解とも言われ、当事者双方の意見がほぼ合意に達した時点で、簡易裁判所に即決和解を申立て、和解した内容に基づき和解調書を作成して貰う手続きです。

農業委員会等と協議した結果、時効取得であればG神社に所有権移転を行う際、農地法の許可が必要ないとのことでした。

なお、登記名義人の相続人1名が即決和解に応じないため、時効取得を原因とする訴訟も実施しています。

ア 実所有者の事実関係について区長の陳情書を作成。

イ 相続人の中から代理人1名を選任すること、時効取得を原因とする所有権移転登記手続に対する相続人の承諾書を得る。

ウ 裁判所への和解申立て

エ 和解成立

オ 和解調書及び判決正本をもって、時効取得による所有権移転登記を行い、用地買収。

なお、現時点で本事案を見直してみると、当時は自治会からは「G神社は農地法上、農地を持っていないため、11名で登記をした」と聞いていましたが、旧土地台帳ではかつてG神社名で登記されており、その後、昭和22年に農地改革により農林省名義となり、同年F外10名に売渡されていることが分かりました。

昭和28年12月24日民事局長回答で「農地法第80条により国有財産を法人格のない団体に売払をする場合における登記嘱託書の登記権利者の表示は、当該団体が部落団体である場合には市町村名義とし、規約によって財産を代表者名義とする定めがある場合はその者の名義とし、その他の場合は、当該団体を構成する個人全員の名義とする。」とされていたことから、農林省から売渡される際に、F外10名の名義となったと推測されます。

登記名義人の相続人1名が即決和解に応じず、訴訟になりましたが、もしこのような経緯を相続人に伝えることができていれば即決和解だけで解決した

かもしれません。

○収用裁決による場合

登記名義人と自治会とで所有権争いがある土地の裁決申請

(1) 自治会の総有とした裁決申請

所有者 H外57名

納税者 自治会

明治21年当時の地元居住者の共有名義として保存登記された山林の所有をめぐり、登記名義人の相続人と自治会との間で所有権争いがあり、登記名義人の相続人の一部が共有持分確認訴訟を提訴しました。訴訟の結果、登記名義人の相続人が敗訴し、登記名義人の相続人の所有権が否定されました。しかし、一方の自治会は所有権確認の反訴は行ないませんでした。

登記名義人の相続人は敗訴したにもかかわらず自治会所有であることを認めませんでした。十分な調査・準備を行った上で「自治会の総有」として裁決申請を行い、収用委員会も「自治会の総有」と裁決しています。

(2) 土地所有者不明とした裁決申請

表題部所有者 I外42名

(共有者の住所の記載なし)

納税者 非課税

現況 ため池

登記名義人の相続人と自治会との間で所有権争いがあり、自治会は収用には断固反対で、地縁団体を設立し、時効取得を原因とする所有権確認訴訟を準備し、自治会勝訴後に任意交渉することを求めています。しかし、道路の供用が迫っており、必要な用地の取得期間がなかったため、自治会には収用に対する理解を求めながら、収用委員会に土地所有者を「登記名義人の相続人又は自治会」とする裁決申請を行いました。

裁決申請直前に自治会が所有権確認訴訟を提訴し、収用審理中に訴訟が行われていたましたが、判決を待たず、収用委員会は「登記名義人の相続人又は自治会」という不明裁決をしています。

その後、自治会が勝訴し、自治会名による登記が完了したのは道路が供用開始してから3年近く後になりました。

## 6. 調査と解決

### (1) 調査と判断

登記簿調査の結果、相続人多数共有地に遭遇した場合は、次の点に注意する必要があります。

- ① 登記簿、旧土地台帳を調査し、最初の名義人から現名義人までの登記名義人の変遷と登記原因を調べる。
- ② 市町村の固定資産税台帳で課税・非課税及び課税されている場合は納税者の確認をする。
- ③ 区長等の長老に聞き取りを行う。
- ④ 相続人に聞き取りを行う(名寄帳に当該共有地の記載があるか)。

⑤ 当該共有地の過去の経緯が分からないか市町村役場に問い合わせ、市町村史を調べる。

⑥ 起業地外にも同様の登記がないか聞き調べる。

以上の結果により、狭義の共有なのか総有(合有)なのかを判断します。

### (2) 解決方法

任意契約、訴訟、収用裁決のどれかを選択することになりますが、狭義の共有と総有(合有)で解決方法が異なります。

#### ① 狭義の共有と判断した場合

##### イ 任意契約の場合

全員の同意を得る方法しかありませんが、相続人が非常に多い場合、用地補償総合技術業務の活用を検討します。

手順としては、概ね次のとおりになります。まず地元の本家(長男・長女)、次に地元の分家に説明をします。地元の地権者から地区外の地権者へ声かけをして貰い、その後に説明を行います。地権者に説明をした際、契約の意向があるか確認しておき、すべての地権者の承諾が得られると判断した場合は持分契約を行います。持分契約を行う際の判断は慎重に行う必要があります。全ての共有者と契約が締結できなければ、せつかく調印して貰った契約書を返却することになり、徒労に終わるだけでなく、地権者との関係を悪化させてしまうおそれがあるからです。したがって、ひとりでも承諾が得られない可能性がある場合は事業認定の告示後に持分契約を行うことになります。

##### ロ 訴訟の場合

例えば、起業地を分筆買収する際、事業用地の面積に相当する持分を取得し、共有物分割訴訟を提起し、必要な事業用地を取得する方法があります。しかし、この方法は、起業者の考えどおりに分割される保証はありません。

##### ハ 収用の場合

事業認定の告示後に任意契約可能な地権者と持分契約をし、協力が得られない地権者のみ裁決申請を行います。

#### ② 総有(合有)と判断した場合

##### イ 任意契約の場合

旧代表者の死亡によって団体からの委任関係が終了するため、相続人全員の承諾を貰い、新しい代表者(又は自治会が地縁団体を設立した上で、地縁団体名)に「委任の終了」を原因とする所有権移転を行います。なお、登記簿表題部に「共有惣代A外〇名」のように肩書きが付いている場合で、共有者の氏名住所が分からない場合は、実所有者は自治会であることが多いため、地元市町村の協力を得て、更正登記で対応することになります。

また、入会地の場合、入会林野近代化法を利用する方法があります。入会林野近代化法は、入会林野における旧慣行使用権という権利関係を所有権或いは地上権等といった近代的な権利に移行することにより、農林業の利用を増進し、農林業経営の健全な発展を図ることを目的としています。この法律で共

有林を生産森林組合に組織化している例が多いですが、代表者個人名に登記をすることも可能です。

入会林野近代化法に基づく用地取得について府県の森林担当部局に協議し、解決方法の一つとして検討することがよいと思われます。

ロ 訴訟の場合

平成3年の地方自治法の改正により、法人格を有する地縁団体の設立が可能になりました。登記名義人及び相続人と自治会との間で所有権争いのある案件等については、自治会が地縁団体を設立した上で、登記名義人及び相続人を被告として提訴し、確定判決を得て地縁団体名義にした後に、起業者と契約する方法があります。訴訟は真正なる登記名義人の回復、委任の終了又は時効を原因として行われます。

事業認定処分がなされるのに時間がかかる案件或いは困難な案件に大変有効な解決方法ですが、この方法は自治会が地縁団体を設立し、訴訟を提起する必要があります、自治会の意向が重要になります。自治

会が提訴するか否かは、その財産が自治会にとって重要な資産である、代替が必要である、補償金から訴訟費用等の捻出が可能である、或いは他にも同様な登記があり放置できない等により判断されると思われます。

また、登記名義人及び相続人の大部分が自治会所有を認めている場合は、先に即決和解を裁判所に申立て、和解に同意しない方を対象に訴訟を行うことも考えられます。

ハ 収用の場合

登記名義人及び相続人と自治会との間で所有権争い等があるが、自治会が地縁団体設立及び訴訟提起しない場合は、収用による解決になると思われます。相続人に対し、遺産分割協議書等の相続関係書類提出の依頼や、収用手続をなるべく簡素化するため、代表者への権限委任について調整し、委任状の提出を依頼します。

(表4) 解決方法における分類

	狭義の共有		総有・合有		
	方法	検討事項	方法	登記原因・訴訟の請求原因	検討事項
任意契約	全員の同意	不在者財産管理人 相続財産管理人の選任	更正登記	錯誤、委任の終了	地縁団体設立
			入会林野近代化法		入会権者全員の合意 整備計画の知事認可
訴訟	共有物分割請求		訴訟	真正なる登記名義人の回復、委任の終了、時効を原因とする所有権確認、所有権移転登記請求	地縁団体設立及び訴訟提起 不在者の取り扱い (不在者財産管理人、特別代理人、公示送達)
			即決和解		
収用	持分契約 裁決申請	土地・物件調書作成の特例 収用手続の委任 公示送達	不明裁決申請		土地・物件調書作成の特例 収用手続の委任 公示送達

7. 新たなる動き

平成25年2月15日総務省行政評価局長より、総務省自治行政局長、法務省民事局長に対し、地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善促進(あっせん)として、登記上共有名義で相続人が多数発生している事案に関し、地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善促進についての依頼がありました。

戦前から自治会等地縁団体が保有・管理している不動産に関し、地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善措置として、登記名義人死亡の場合はその相続人全員の関与が必要とされていますが、特例を創設し、相続人全員の関与に代えて、市町村長の証明書をもって登記申請を可能にするというものです。公共事業者だけではなく、一般住民からの申出も受け、改善を促すあっせんをしたもので、今後の総務省、法務省の動向について注意する必要があります。

8. 終わりに

今日用地買収を行う上で隘路になっている相続人多数共有地は、狭義の共有よりも、昔からみんな(集落)のものとされていた財産を登記(又は課税)するときに代表者名義にしたもの、或いは自治会の集会所等に用いる土地の取得にあたり、自治会名義で登記できず代表者名義にしたもの、つまり総有であるものが多いように思います。ただ、総有と思われる場合でも、手続を円滑に進めるためには登記名義人及び相続人の協力を得ることが望ましく、そのための説明と努力が必要です。

以上の内容で今回の処方を終了させていただきました。相続人多数共有地に遭遇した際の一考察にさせていただいたら幸いです。