

静岡県公共嘱託登記司法書士協会 これまでの取り組み

静岡県公共嘱託登記司法書士協会は、司法書士の専門的能力を統合して、公共の利益となる事業に登記を通じて寄与するために設立された組織です。当協会は昭和60年の設立以来、数多くの嘱託登記事件を取扱っており、蓄積されたノウハウは他の追随を許しません。

また、静岡地方法務局の長期相続登記等未了土地解消作業における相続人調査を、平成30年度から令和5年度まで毎年継続して受託し、計2870件にも及び複雑な相続案件を処理しています。

現在、当協会は120人を超える司法書士・司法書士法人で構成されており、嘱託登記に関するあらゆるご要望に対し、県内くまなくお応えすることができます。



静岡県公共嘱託登記司法書士協会WEBサイト

<https://shizuoka-koshoku.com/>

静岡公嘱 司法書士

検索

お問い合わせ電話番号 **054-289-3700**

当協会の受託可能な官公署など

- (1) 国又は地方公共団体
- (2) 司法書士法第68条第1項の政令(司法書士法施行令第4条)で定める公共の利益となる事業を行う者
- (3) 司法書士法第68条の法令により国又は地方公共団体とみなして不動産登記法が準用される諸団体

受注から納品までの体制

当協会は、県内くまなく社員を配置しています。社員を10地区(浜松、湖西、磐田、掛川、志太榛原、静岡、清水、富士、沼津、下田)に分けており、また、各地区の官公署との窓口としての役割を担う担当者を設けることで、受注から納品まで迅速に対応できる体制を確立しています。

基本契約書について

当協会では、官公署の委託業務を行うにあたり、基本契約を交わしていただくことを推奨しています。契約書の中には、報酬単価表も含まれておりますので、計画的な予算立てとスムーズな発注をすることができます。今後円滑な受注を進めていきたいと考えていますので、基本契約を交わしていない官公署には是非とも検討をお願いしたいと思います。契約に関するご質問などは、随時承ります。

私たち公嘱協会は嘱託登記に関する以下のようなご要望に応えています

- ・ 多人数の相続手続における相続人確定並びに法定相続分の調査
- ・ 所有者不明土地解消のための相談
- ・ 休眠担保権抹消手続に関する相談
- ・ 仮登記が設定されている事案への対応
- ・ 記名共有地の登記手続に関する相談



出前講座をご用意しています

講師派遣制度(出前講座)

当協会社員が講師として官公署を訪問させていただく制度です。講義の内容については、貴庁よりご希望いただいたテーマにできる限り沿うものを実施させていただきます。また、当協会にてあらかじめ用意のあるテーマ(詳細は当協会のホームページをご覧ください。)で講義をすることも可能です。

講師料は無料にて対応させていただきます。

司法書士 KOSHOKU LETTER

司法書士の専門性が、公共のチカラになる

令和5年施行制度の概要

特集 所有者不明 土地・建物管理制度について



不動産登記推進イメージキャラクター「トウキツネ」

vol. 11

所有者不明 土地・建物管理制度について

令和5年4月1日施行

1 所有者不明土地・建物の現状

所有者不明土地や所有者不明建物(空き家等)は大きな社会問題となっています。公共事業における用地買収や空き家問題等の際、これまでは以下のような管理人を選任することで対応してきました。

- ・土地建物の所有者が行方不明…不在者財産管理人(家庭裁判所が選任)
- ・土地建物の所有者が死亡し、相続人がいることが明らかでない場合…相続財産清算人(家庭裁判所が選任)
- ・土地建物の所有者が法人であり、その法人が既に解散し、当時の清算人が死亡している場合…清算人(地方裁判所が選任)

しかし、これら財産管理人は原則として、特定の土地建物についてだけでなく、その「人」のすべての財産について管理することになるため、多大な費用と期間が必要でした。(清算人についてはスポット的に特定の事件だけを処理し、辞任することが認められる場合があります。)

2 所有者不明土地・建物管理制度の概要

そこで、従来の「財産管理人制度」のように、その「人」の全ての財産を調査・管理するのではなく、特定の土地(建物)のみに特化して管理を行う「所有者不明土地・建物管理制度」が創設されました。

この制度は、所有者不明土地(建物)の利害関係人が、地方裁判所に申立てをし、所有者不明土地(建物)管理人が選任されることにより開始します。

選任された所有者不明土地(建物)管理人は、「所有者不明土地(建物)及び当該土地(建物)の上にある動産」について、専属的な管理処分権を有し、保存行為(例:修理、修繕、不法占拠者への明渡請求等)及び性質を変えない範囲の利用・改良行為(例:建物のリフォーム等)を行うことができます。これを超える売却や解体等の処分行為については、裁判所の許可を得て行うことができます。

この制度が創設されたことにより、以下の取扱いが可能になりました。

- 1.所有者不明土地(建物)以外のその他の財産についての調査・管理は不要
⇒調査・管理にかかる期間と費用の軽減
- 2.所有者不明土地(建物)が共有の場合、管理人1名が不明共有持分の総体を管理することが可能
⇒従来は「人」ごとに管理人の選任が必要であったため、A B 2名の共有土地(建物)でA Bともに行方不明等である場合、それぞれについて管理人を選任する必要がありましたが、その土地(建物)全体につき1名の管理人の選任が可能。

この制度の創設により、これまでの財産管理人制度よりも期間や手間を短縮し、費用を軽減した形での所有者不明土地(建物)問題の解決が期待されます。

3 所有者不明土地・建物管理命令申立手続の要件等

前述のとおり、所有者不明土地・建物管理命令は、「利害関係人」が申立てを行います。この「利害関係人」に該当する方の例としては、①その土地が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある隣接地所有者、②公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する方、③共有地における不明共有者以外の共有者などがあります。さらに上記「利害関係人」に加えて、国の行政機関の長・地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のために特に必要があると認めるときは、所有者不明土地管理命令の請求をすることができます。

所有者不明土地・建物管理命令の発令には、次の要件を満たす必要があります。

- ①登記名義人が自然人である場合、不動産登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査し、登記名義人が法人である場合、法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿や住民票上の住所等を調査し、それらの調査を行ってもなお、所有者又は所有者の所在を知ることができないこと
- ②管理状況等に照らし、管理人による管理の必要性があること

所有者不明土地上に所有者不明建物があり、土地建物の両方を管理命令の対象とするには、所有者不明土地管理命令、所有者不明建物管理命令の両方の申立てが必要となります。

区分所有建物には、所有者不明建物管理制度は適用されません。

選任された管理人は、所有者不明土地(建物)から、裁判所が定める額の費用の前払、報酬を受けることができ、その管理費用及び管理人の報酬は、所有者不明土地(建物)の所有者が負担します。

4 所有者不明土地・建物管理命令・手続の流れ

①申立て・証拠提出

所有者不明土地(建物)所在地の地方裁判所に対して利害関係人が申立てます。申立ての際には、管理人の管理費用を確保するため、基本的に予納金の納付が必要となります。

②異議届出期間の公告

1か月以上の異議届出期間等を定めて公告します。

③管理命令の発令・管理人の選任

地方裁判所は、管理人としてふさわしい者を事案に応じ

て選任します。例えば、処分の是非等の法的判断が必要となるケースでは弁護士や司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を選任することが考えられます。管理人が選任されると管理命令の嘱託登記が行われ、管理人選任の事実が公示されます。

④管理人による管理

管理人は、所有者不明土地(建物)の保存・利用・改良行為を行います。また、裁判所の許可を得て、所有者不明土地(建物)を売却することも可能です。

⑤職務の終了(管理命令の取消)

所有者不明土地(建物)の売却を行った場合、管理人は売却代金を供託し、供託した旨を公告します。管理すべき財産がなくなるなど、管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令が取り消され、管理命令の登記は抹消されて手続きは終了します。

公嘱協会の相続手続きに関するスキーム

「相続のスペシャリスト社員2名による調査」

当協会では受託した案件につき、社員1名で完結するのではなく、1つの案件を複数の社員が受け持つことにより、抜け・漏れ・ミスがないスキームで取り組んでいます。

1人目の社員の受託



1人目の受託社員が、お預かりした戸籍一式、相続関係図等を調査し、取得すべき戸籍の不足はないか、相続人の漏れはないかをチェックします。不足分・訂正箇所が見つかった時は、官公署担当者に随時お伝えして、対応していただきます。

2人目の社員へ引継ぎ



1人目の社員の調査が完了したら、2人目の社員へ書類一式を引き渡し、この社員も1人目の社員と同様の調査を行います。2人目の社員の精査が終了後、書類一式を官公署担当者へ返却します。

ミスをしてしまうとこのような事態に…



1 必要な戸籍を取り忘れてしまうと？

嘱託登記を申請後、法務局より補正の指摘を受けます。指摘された戸籍を提出するまでは、**登記手続きは停止**してしまい、完了が遅れることとなります。また、取得した戸籍から、新たな相続人が現れた場合、**それまでの買収交渉自体が振出しに戻る**可能性があります。

2 相続人を漏らしてしまうと？

登記嘱託の際、相続人全員の遺産分割協議書を付けて嘱託をする場合、戸籍の見落としにより相続人を漏らしてしまうと、**遺産分割協議が不成立**という事となります。また、法定相続で登記する場合においても相続分が変わってしまうため、各相続人に支払う補償金の額が誤ったものとなってしまいます。