

# 令和2年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

農林水産省 最終的な調整結果

管理番号

25

提案区分

B 地方に対する規制緩和

提案分野

農業・農地

## 提案事項(事項名)

自作農創設特別措置法に基づく農地買収に関する欄外登記の看過により発生した二重登記事案における事務処理の簡素化

## 提案団体

宮城県、秋田県、長野県、三重県、広島県

## 制度の所管・関係府省

法務省、農林水産省

## 求める措置の具体的内容

- ・時効取得手続きの簡素化
- ・自作農財産紛争処理等連絡協議会開催スケジュールの明確化
- ・自作農財産紛争処理等連絡協議会で時効取得が認められなかった場合の法務局における職権消除の義務化

## 具体的な支障事例

国が戦後の農地解放で自作農創設特別措置法により農地を買収した際、特例により簡易な登記(欄外登記)を行っていたが、法務局が欄外登記を看過して旧所有者からの登記申請を受け付け、二重登記となった事例が発生している。私人による登記を消除し二重登記を解消するには、関係者全員から当該登記を消除することについての承諾書を徴集する必要があるが、その事務は法務局民事行政部長通知により県が行うことになっている。しかしながら、複数回二重登記が看過された場合は相続等により関係者が多数に上り、また、法務局の過失が要因にあることから関係者の理解を得られず、承諾を得られない場合が多い。二重登記の名義人から時効取得の申出があった場合は、自作農財産紛争処理等連絡協議会に諮る必要があるが、不定期開催のため迅速な解決が難しい。また、当該協議会で時効取得を主張する際に、根拠資料として、昭和時代の資料が必要となるため、その収集が占有者にとって困難なものとなっている。現在、県営土地改良事業区域内で発見されており、事業の進捗に影響している。

## 制度改正による効果(提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等)

公共事業をはじめとする土地取引の円滑化、住民の負担軽減、都道府県における事務負担軽減。

## 根拠法令等

自作農創設特別措置登記令第10条第1項、同令施行細則第4条、法務局民事行政部長通知(平成2年5月11日付け登記第339号)、農林水産省所管の不動産登記の嘱託職員を指定する省令第33号

## 追加共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)

福島県、茨城県、鳥取県、愛媛県

○当県でも、自作農財産創設措置法に基づく買収地である旨の欄外登記(耳登記)を法務局が見落とし、買収後に旧所有者から前所有者に相続登記されたが、近年になり更にその息子が相続しようとした際に、法務局が

欄外登記を理由に所有権移転登記を受け付けない事例がある。

○事故物件の関係者等から相当数の相談がある。発生要因は法務局の見逃しにあるにもかかわらず、処理は県に委ねられ、県には過重な負担となっている。

提案の実現により、二重登記名義人の立場の安定化と都道府県の事務負担軽減が図られるとともに、法務局も参画することによる処理の進捗が期待できる。

○現在、不法占有等において案件を一つ一つ解消していこうとする場合、その事案に対しての人や時間等も含めた労力が多大に消費され思ったような成果が上がらず、問題の解消に至るまでに数年～数十年要する事案が確認されている。また、平成20年代後半から現在にかけて新規発見された自作農財産においては、発見時に20年をすでに経過し占有者が時効を援用すれば所有権を移転できると考えられる土地も散見されている。

#### 各府省からの第1次回答

国有農地について時効取得の主張がされた場合には、自作農財産紛争処理等連絡協議会(以下「自紛」という。)を開催し、自紛で時効取得が認められたときは、その判断内容に基づいて国が所有権の移転の登記等の囑託をする。自紛の開催については、柔軟な開催を促す観点から、出席者を、付議事案の所在地を管轄する法務局、農政局及び都道府県の委員のみ(それまでは、管轄する法務局と農政局の管内全ての都道府県等が出席)で足りることを内容とする通知の改正を平成31年3月に行ったところ。

その上で、自紛の開催状況、自紛における時効取得の成否の判断に関する手続については、迅速かつ円滑な処理を図る観点からその実態を調査する。

他方、自紛で時効取得が認められなかった場合の法務局における職権消除の義務化については、被買収者からの所有権の移転の登記等が記録されている以上、登記権利者となった者の十分な手続保障の下での関与がないまま、登記官の職権においてこれらの者の登記上の利益を奪うこととなる制度の創設は許されないと考える。

#### 各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

第一次回答で示されている出席対象者の縮小など、一定の改善が認められるが、時効取得の主張があった場合の協議会開催に係る期間が定められていないなどの問題もあることから、引き続き運用の改善を求める。自紛の開催状況、自紛における時効取得の成否の判断に関する手続に係る実態調査は、関係府省において地方農政局・地方法務局・都道府県等に対して速やかに実施し、その結果を有意義な議論の材料としていただきたい。

また、登記官による登記の職権消除に関しては、

- ① そもそも、二重登記名義人(以下「名義人」という。)が備えた所有権移転の登記は、一物一権主義に照らし合わせると法的に無効なものであると解される。よって、当該登記に「登記上の利益」があるとは考えにくい。
- ② 通常、法務局においては、所有権の登記申請時に、登記原因を証する情報として売買契約書等の提出を求めるなど一定の実態的判断をしており、その結果、所有権の取得が認められない場合は、不動産登記法(以下「法」という。)第25条に基づき申請の却下をし、適正な権利の所在を公示している。

一方、本件においては、法務局をメンバーに含む協議会において、登記申請時同様若しくはそれ以上の判断材料を用いて実態的な判断をして、名義人に時効取得を認めず、所有権がないとしたにも関わらず、名義人に所有権があると公示し続けるのは法務局における適正な事務として矛盾している。

協議会による十分な検討をした結果、時効取得を認められない場合に、名義人に所有権があると誤った登記を公示し続けることは、公示を信じて取引等をする者の信頼利益の保護の観点からも好ましくなく、法の目的にも反する。

そもそも、二重登記の状態を出現させたことについて、都道府県に責任はない上、現実的に登記を抹消するための承諾書を都道府県が収集することは困難である。二重登記を看過した法務局の責任において職権消除するよう、前向きに検討いただきたい。

#### 各府省からの第1次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

#### 地方六団体からの意見

—

## 提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点（重点事項）

○自作農財産紛争処理等連絡協議会（以下「自紛」という。）の開催状況、自紛における時効取得の成否の判断に関する基準、都道府県が時効完成と判断したが自紛への付議に至らなかった案件・件数等について、必要最小限度で早急に調査した上で、その結果を踏まえ、迅速かつ円滑な処理を図る観点から、自紛に係る制度及び運用の見直しについて検討し、2次ヒアリングまでに見直しの方向性を示していただきたい。

○法務局の欄外登記看過による二重登記について、都道府県に承諾書の徴収事務を負担させる運用は、不合理である。したがってそのような場合に、原因者である法務局が責任をもって二重登記を解消することについて、2次ヒアリングまでに検討いただきたい。

## 各府省からの第2次回答

近年、自作農財産紛争処理等連絡協議会（以下「協議会」という。）を開催した地方農政局及び都道府県に対し、時効取得事案の処理の実態調査を実施中である。調査結果を踏まえ迅速な事案処理を行う観点から、①事案に係る地方農政局、法務局及び都道府県の3者による事前調整を行う仕組み、②①の事前調整に当たり、都道府県が提出する必要がある書類の範囲の明確化、③協議会の開催の進め方について検討する。

なお、第三者が買受勧奨に応じず、かつ、事前打合せや協議会において時効取得が認められない案件は、当該土地の所有権の帰属に争いがあり、裁判によって解決するほかないものであることから、都道府県に対し、登記の嘱託のための承諾書の取得に係る事務を求めないこととすることで、都道府県の事務負担の問題は解消されるものと考え。

この場合において、協議会における手続に訴訟と同様の手続保障や法的な効力が認められない以上、登記官の職権においてこれらの者の登記上の利益を奪うこととなる法務局における職権消除の義務化のような制度の創設は困難であり（最判昭和37年1月23日民集第16巻第1号110頁）、国が第三者を被告とする抹消登記手続請求訴訟の提起をすることで解決が図られるべきである。

## 令和2年の地方からの提案等に関する対応方針（令和2年12月18日閣議決定）記載内容

### 5【農林水産省】

(7)農地法(昭27法229)

(iii)国有農地の占有者から取得時効の完成を主張された場合に開催する自作農財産紛争処理等連絡協議会（以下「協議会」という。）の運営については、迅速な処理及び都道府県の事務負担の軽減を図る観点から、「自作農財産に係る取得時効の取扱いについて」（昭51農林省構造改善局長）及び「自作農財産紛争処理等連絡協議会の設置運営について」（昭51農林省構造改善局長）を改正し、以下の措置を講ずる。

・占有者から時効取得の申出を受け付けた場合は、速やかに法務局又は地方法務局、地方農政局及び都道府県の3者で事前調整を行うこととする。

・事前調整において取得時効の完成について検討した結果、協議会に付議しないと判断した場合は、地方農政局は申出者に対して、書面によりその理由を通知することとする。

・申出者が提出する書類及び都道府県が準備する書類については、取得時効の完成を証明するための必要最小限のものとし、明確化する。

・協議会は、定期的を開催することとする。

[措置済み(令和2年12月4日付け農林水産省経営局長通知)]

(iv)自作農創設特別措置法に基づく買収による登記が看過され、占有者等への所有権の移転の登記（以下「二重登記」という。）がされた国有農地については、以下の措置を講ずる。

・占有者等の登記の抹消に係る承諾書の取得などの二重登記を解消するための事務は都道府県の管理事務に含まれないことを、地方農政局及び都道府県に通知する。

・二重登記に関し占有者等への売払いや協議会における時効取得に関する手続が利用可能であることについて、法務局及び地方法務局において占有者等に情報提供することとし、その旨を法務局及び地方法務局に通知する。

[措置済み(令和2年12月4日付け法務省民事局民事第二課事務連絡、令和2年12月4日付け農林水産省経営局長通知)]

(関係府省:法務省)