

**要注意！！！！**

## こんな国有地もあります

ある土地の買収に絡んで、その現在の所有者を知りたいとの案件でした。

その土地登記簿謄本には表題部しかなく、甲区欄がありません。しかも、表題部には登記簿を起こした日を含め日付の記載がなく、表題部所有者欄には氏名のみ記載され住所はありません。

表題部記載の所有者は既に死亡していたので、その法定相続人を探索することとなり、過去の承継過程や相続開始原因の調査のため、「旧土地台帳」の調査に至りました。



【道は険しいけれど・・・】

\*\*\*\*\* 土地台帳について \*\*\*\*\*

土地台帳とは、もともと地租徴収のため設けられた課税台帳で、課税手続の必要から土地の表示に関する事項も登録されました。明治初期に作られた地券台帳がその前身で、現在閲覧できる形式の土地台帳が生れたのが明治22年です。その後半世紀以上にわたり課税台帳の役目を担ってきましたが、戦後の税制改正により、課税台帳としての役目を終え、以後は土地の表示に関する事項を明らかにするものとして、税務署から登記所に移管されたのです。土地台帳を引き継いだ登記所では、従来の登記事務に加え二重の土地の表示に関する事務を行うこととなったため、土地台帳を登記簿に吸収する形で一元化をはかりました。このいわゆる一元化作業は全国規模の大掛かりなもので、昭和34年度に始まり完了したのは昭和46年度です。その後、一元化作業により移記が終了し閉鎖された土地台帳は、登記所に旧土地台帳として保管され、現在も閲覧や写しの交付を請求することができ、過去の経緯を調べるのに役立っています。

この土地の「旧土地台帳」を調査したところ、その沿革の欄に「〇年〇月〇日官有道路成〇年〇月〇日除租」との記載がなされております。このような記載のある土地については次のような解釈をすることとされております。

①「年月日官有道路成年月日除租」と記載がされて、地目、地積の両欄にかけて朱の斜線がひかれているのみで、所有者欄に官有となった経緯が記載されていないものも、官有地と考えて差し支えない。

（「土地台帳の沿革と読み方」(友次英樹著、日本加除出版(株)発行)72頁)

②官有は国有の旧称であり、官地成（官有〇〇成）とは、民有地が官有に帰したことをいうものであるから、民有から国有への所有権移転と解して差し支えない。（同書74頁）

③上記を裏付ける判例（平2.10.16最高裁第三小法廷判決平成2年(オ)第489号）もある。（同書114頁）

この土地の登記簿謄本には、確かに「〇年〇月〇日官有道路成〇年〇月〇日除租」とあり、所有者欄に官有地となった旨の記載はありませんが、地目あたりから斜線が引いてあり、前述の記載に当てはまります。表題部所有者の戸籍調査と考え合わせると、この土地は表題部所有者の生前に官有となっていたことが判明しました。

さらに、このような土地は次のような取り扱いがなされております。

①国有道路成で除租の記載のある土地台帳について、一元化作業に際して、登記簿表題部の新設は要しない（昭35.5.27民事甲1279号民事局長回答）。（同書114頁）

②大津地方法務局登記部門首席登記官から、上記の先例に反して設けられた登記簿の表題部は、「表題部新設錯誤」を原因として閉鎖すべきである旨の通知が、昭和59年8月6日付けで出されている。（同書115頁）

このことからすると、この土地は国有地であり、一元化作業の折に登記簿表題部を新設したのは誤りで、登記簿は職権で閉鎖されることとなります。

私有地でなければ、依頼人は相続人を探し買収する必要がありません。また、土地台帳まで確認しないのが通常実務の取扱いなので今回解決しなければ是正する機会を失う結果となります。

そこで、登記所へこの点を指摘したところ、登記所側から、「この土地は国有地であり、当該土地の登記簿表題部は錯誤により新設されたものであるから登記簿を閉鎖する。」との回答を得、この土地登記簿は「表題部新設錯誤」の原因をもって「閉鎖」されました。

公属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/>