

不動産所有権の放棄と国庫帰属

— 各地の財務局への情報公開請求からみえてきたもの —

田 處 博 之

一 はじめに

筆者は、この間、不動産（土地）について、所有権を放棄することができるか⁽¹⁾という問題に取り組み、論考をいくつか公にしてきた⁽²⁾。

瘦せても枯れても不動産なのだから、どんな不動産であっても、普通は、値を下げれば売れるであろうし、売ればお金になるものを、所有権放棄ということでは要らないなどというのは、想像しにくいかもしれない。その意味では、不動産所有権の放棄などというテーマを取り上げる実益的な意味は乏しいかもしれないが、とはいえ、そうした需要がまったくない、ということもできないであろう⁽³⁾。むしろ、今の日本の人口減少社会のもとでは、今後、土地など不

不動産についてタダでも引き取り手がなくて所有権放棄したい、という場面が増えてくるかもしれない。

かりに、土地など不動産について所有権放棄できるとしたら、そのあと、どうなるか。すなわち、所有権放棄されて、所有者がいらない状態となったあとの取り扱いである。そうした状態を無主というが、わが民法は、所有者のない不動産は国庫に帰属すると規定する(二三九条二項)ので、所有権放棄されて無主となった不動産は、即座に国のものである。

国において不動産の国庫帰属を担当しているのは財務省であり(国有財産法六条、財務省設置法四条一項四号)、その実務は各地の財務局、財務事務所または出張所(以下、財務局等という)⁽⁵⁾が担っている。

今般、筆者は、各地の財務局等が平成二三年度から平成二七年度までの五年間に、無主として国庫帰属を受けた不動産について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律(情報公開法)に基づき、資料の提供を受けた。本稿は、その内容を紹介するものである。

資料の提供を受けるまでは、筆者自身、未開社会ならいざ知らず、今の日本の社会で無主の不動産というのは考えにくく、事例はないのではないか、かりにあったとしても、教科書事例的だが、せいぜい、海底の隆起や火山の噴火とかで島が新たに出来たといったケースぐらいだろうと思っていた。ところが、実際には、無主として国庫帰属した不動産は、(数は多くはないにしても)全国的にポツポツとあり、そして、そのいずれもが、もともと所有者がいて、その所有者が所有権を放棄したという事例である。私人が不動産の所有権を放棄して、それを国が引き取っているという事実を知って、正直、驚きであった。もともと、ポイントと捨てれば国にすんなり引き取ってもらえる、というこ

とではなく、国庫帰属の手続が取られていくには、いくつかのパターンがある。そうしたところも含めて、以下に紹介しよう。

なお、事例の紹介に入る前に、寄付の可能性について確認しておく。不動産を国に引き取ってもらうのであれば、まず第一に思い浮かぶのは寄付することであろう。不動産の寄付は国に受けてもらえるのか。このことについては、すでに財務省のウェブサイトに「国に土地等を寄付したいと考えていますが、可能でしょうか」というQ&Aが掲載されていて、行政目的がない限り寄付を受けないことなどが回答されている。⁶⁾したがって、寄付という形で引き取ってもらうことは難しいようである。⁷⁾

それから、本稿で紹介するのは、既述のように、各地の財務局等が平成二三年度から平成二七年度までの五年間に、無主として国庫帰属を受けた不動産についてである。筆者は、右について資料の提供を受けるに際し、(無主ではなく)相続人不存在により(したがって、根拠条文は民法二三九条二項ではなく民法九五九条になる)、平成二六年度と平成二七年度の二年間に各地の財務局等が国庫帰属を受けた不動産についても、一部に限っては(無主は全件を情報公開請求した)、情報公開請求し資料の提供を受けている。無主と異なり相続人不存在であるから、ある程度件数がありそうなので二年間に限定して調査し、さらに、情報公開を請求したのは、そのなかでも、筆者の感覚で興味深い事案内容でありそうなる予感がした一部に限った。一件あたりの費用は郵送料を含めて数百円で済むが、件数が積み重なるとそれなりの金額になるし、情報公開請求するとなると、「請求する行政文書の名称等」を特定するなどに結構、手間がかかるためである。

相続人不存在により国庫帰属となった不動産の多くは、土地であり、それも、山林や、宅地であつても道路付けに問題があるなど、売れそうにない土地である(売れる土地なら、相続財産の管理人が権限外行為許可の審判を家裁で受けて、売却し(現金化し)、現金で家裁に納付するので、不動産のまま国庫に帰属する(財務局等での国庫引継)にはいたらない)。しかし、なかには、建物付きの土地とか(したがって、建物が老朽化していて、解体撤去するしかないような場合は、財務局等にはその費用負担が生じる)、私有地上の建物だけとか(したがって、——借地権が付いて、なおかつ、建物に価値があり、国庫帰属後、借地権付きで売り出すことで買い手が現れてきそうな事案であれば別だが、そうでなければ——財務局等は建物を取り壊し、更地にして地主に土地を返還するためにだけ、建物の国庫帰属を受ける格好となる)、分譲マンションの一室とか(これも、売れないマンションなので、国庫帰属後、売りに出して買い手が現れるまでは、国が所有して、管理費・修繕積立金を負担し続けることになる。)が国庫に帰属した例もあり、それはそれで興味深く、内容紹介の価値がありそうだが、相続人不存在により不動産が国庫帰属となつた事例をみることは本稿では見送り、他日を期したい。

なお、相続財産管理についての解説書を紐解くと、相続人不存在の不動産が不動産のまま国に引き継がれることは多くはなく、相続財産の管理人が売却し(現金化し)、現金で国庫に(家裁に)納付するのが普通のように書かれている。⁹⁾ たしかに、痩せても枯れても不動産なのだから、普通は売れるわけで、売却して現金で国庫に納付するのが圧倒的多数である。しかし、相続人不存在の不動産が不動産のまま国庫に引き継がれることは、既述のように、実際に例がないわけではない。¹⁰⁾ 物件を特定する必要から境界の確定、測量を求められて、その費用が捻出できなくて、財務局等に引き取ってもらえないことがあるとも聞くが、¹¹⁾¹²⁾¹³⁾ 実際に国庫引継の手續が取られた不動産のうち測量等なしで

引き取ってもらった例は割合的には多く、¹⁴⁾財務省の担当部署（理財局国有財産業務課）に電話で尋ねることもしてみた（平成二九年一月）が、お願いペースで境界の確定、測量を求めてはいるが、相続財産の管理人において相続財産からその費用を用意することができないときは、測量などを求めずにそのまま引き受けている、測量などがされていないことを理由に引受け（国庫帰属）を拒否できるとする法的根拠はないので、ということであった。

二 事例の紹介

以下の記述は、情報公開請求により取得した普通財産取得決議書、引継調書その他の行政文書の記載に基づく。記載内容が不十分で（あるいは、公開にあたりマスキングされるなどしたため）、筆者の推測で補充した部分も一部にあるが、そうした部分は、「のようである」とか「と推測される」などの文言によりそのことがわかるように記述した。いずれの事例も、いうまでもなく、所有権放棄により不動産が実際に国庫帰属となったものばかりである。

【1】平成二三年六月一日国庫帰属 高知財務事務所

物件は、高知市に所在する住宅である。平屋建てで、延床面積は八八・二四〇平米あり、台帳上の価格は一五万六千円である。建物登記がなく、建築年月日は不明である。構造や屋根の種類もその他となっていて、写真もマスキングされてしまったので、どういう建物かはわからないが、普通に建てられた住宅ではなさそうである。

敷地の土地は国有地で、一四一・七六平米あり、昭和四五年四月一日から本物件所有者に対し有償貸付されてきた。

平成二〇年三月二五日に、本物件所有者は、本物件が老朽化し生活に支障を来たしているので、四月一日より他へ引越すため、貸付契約を解除して欲しいと申し出、これに対し、財務事務所は、そうであるなら、本物件を取り壊して土地を返還して欲しいと伝えたところ、生活保護を受けている状態で建物を取り壊す資力が無いので、国で取り壊して欲しいとのことで、話しが膠着した。

財務事務所は、事情やむを得ないものとして、財務省からのある事務連絡に基づき、国費での建物取壊しを検討した。

この事務連絡を紹介しよう。これは、平成二〇年七月二日付で、財務省の理財局国有財産業務課長が、各財務(支)局管財(第一)部長と沖繩総合事務局財務部長に宛てて発出したもので、標題は「貸付相手方所有建物等の解体撤去について」である。以下に内容を引用する。「」は、筆者による注記である。

現在、貸付財産のうち、国有地の返還意思はあるものの、建物等の解体費用等原状回復の費用がないことから、国有地の返還等の処理が進まない事案がある。これらの財産について、処理促進あるいは返還に伴う未利用地の創出の観点から、今後、別紙のとおり取扱うこととしたので了知されたい。

(別紙)

相手方に国有地を返還(借地権放棄)する意思があるが、相手方の資力が乏しい等の理由により国有地の返還処理が進まない財産のうち、借地権相当額が解体撤去費用等を上回る財産に限定して、相手方から建物等を存置のまま貸付地の返還を受け、国において当該建物等を解体撤去できるものとする。

なお、具体的な処理に当たっては、上記の取扱いについて、増改築承諾料のように地域により異なる取扱いがなされている可能性があることから、地域の実情を把握していない場合などには、必要に応じ顧問弁護士に相談の上、判断するものとする。

(参考) 事務の流れ

- 不動産登記簿により所有者の確認
- 居住者(転貸者〔転借人の趣旨?〕)の確認
- 建物等、遺留物、これまでの利用状況等(土壌汚染等がないか)を確認
- 借地権相当額と建物等の解体費用及び引受から解体までの必要経費の算定、比較
- 建物等の権利放棄と、国への所有権移転、貸付契約の解除
 - ・相手方から建物等の権利放棄及び国への所有権移転に同意する旨の文書を徴する。
 - ・引受から解体までの間は、国において建物の維持管理を行う必要が生じることから、解体予算について本省の予算担当と事前に打合せを行う等、引受後速やかに解体撤去が行えるよう準備しておくこと。
 - ・後日相手方とトラブルにならないよう、十分説明を行うこと。
- 国有財産台帳へ搭載〔正しくは登録?〕
 - ・相手方が建物等の所有権を放棄する場合には、当該建物等が無主物となり、民法第三三九条第二項(所有者のない不動産は、国庫に帰属する)の規定により国に帰属するため、「帰属」を用いる(情報室〔理財局管理課国有財産情報室のこと?〕に確認済)。

○国による建物等解体撤去

○不動産登記の抹消

この事務連絡は、まさしくこの高知財務事務所の事案がそうであったように、国から賃借した国有地のうえに建物を所有している私人が、敷地の借受けを継続する意思がなく、敷地を国に返還したいが、そのためには原状回復として建物を撤去しなければならないのが本来であるところ、その費用を工面できない場合に、国が、建物を残したままでの敷地の返還を受け、国費での解体撤去を引き受けようというものである。国にしてみれば、建物解体撤去費が持ち出しになるが、その反面、借地権の負担が消えるので、必ずしも悪い話ではない。事務連絡が「借地権相当額が解体撤去費用を上回る財産に限定して」と条件を付するもの、そうした趣旨の現れであろう。この高知財務事務所の事案でも、借地権相当額が一四五万円であるのに対し、本物件の解体撤去費用の見積額は九四万五千円であった。平成二三年度当初予算で、予算付けもされている。

また、建物は私人の所有物なので、取壊しには国に所有権を移転させておく必要がある。この事務連絡では、建物所有者に建物を所有権放棄してもらって、民法三三九条二項により無主の建物として国に所有権を帰属させることが想定されている。本事案でも、財務事務所は、(1)本物件や内部の動産の所有権、敷地に対する借地権、本物件に関する一切の権利を放棄すること、(2)本物件が国庫に帰属する日の前日までの貸付料を支払うこと、(3)住居敷地として利用してきて、土壤汚染等はないと思慮することの確約書を取り付けたいうえで、国庫帰属を受けた。

貸付国有地上の建物について所有権放棄された事例は、他にもいくつかある。続けて紹介しよう。

【2】平成二四年一〇月二二日国庫帰属 東海財務局

物件は、愛知県瀬戸市に所在する住宅である。大正七年二月三日建築の、四住戸からなる長屋形式の瓦葺木造平屋建（壁はトタン張）で、延床面積は、工場建ての附属建物（作業場？同一年月日建築）を含めて一三七・二八平米あり、台帳上の価格は、附属建物を含めて一三万五千円である。

敷地の土地は国有地であり、本物件所有者四名に貸し付けられてきた。

本物件は大正七年建築ということもあり老朽化しており（現地写真を見ると一部、崩れている）、居住されていたのかも定かでない。経過は明らかでないが、本物件所有者四名（正確には、うち二名は本人のようだが、残る二名は死亡して相続が開始し、うち一名についてはその相続人三名、もう一名はその相続人の代表者）から、本物件の所有権（および借地権）の放棄および解体撤去の承諾書が提出され、国庫帰属となった。

【3】平成二七年一二月二四日国庫帰属 鳥取財務事務所

物件は、鳥取県米子市に所在する住宅である。昭和四二年建築の木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て、延床面積は二三八・九六平米あり、台帳上の価格は四五万七〇九八円である。

敷地の土地は国有地で、八〇九・一二平米あり、本物件所有者に貸し付けられてきた。

本物件所有者は、敷地の返還を希望していたが、年金生活で本物件の解体費用の捻出が困難であったため、出張所は、検討の結果、借地権相当額が建物解体費を上回っている（それぞれがいくらの金額であったかは不明である。）ため、返還財産の売却収益が高いとして、本物件が付いたままでの返還に応じることとし、敷地上に所在する本物件およびすべての工作物・動産の所有権を放棄することの確認書を取り付けたうえ、国庫帰属を受けた。本物件は、平成

二二年一〇月頃から使用されず老朽化が著しく、平成二七年度中に解体する予定とされた。

右に紹介した三件は、貸付国有地上の建物所有権放棄で、敷地の賃借人（建物の所有者）自身が建物所有権を放棄したという事案であったが、次に紹介する四件は、同じく貸付国有地上の建物所有権放棄ではあるが、敷地の賃借人（建物の所有者）が死亡して相続が開始し、相続人不存在により相続財産管理となつて、そのなかで管理人が家裁から許可を得て（所有権放棄は処分行為であつて、管理人の権限外行為のため、家裁の許可が要る（民法九五三条の準用する民法二八条前段））、建物所有権を放棄したというものである。

【4】平成二七年二月九日国庫帰属 小樽出張所

物件は、北海道小樽市に所在する住宅である。昭和二三年頃建築（正確な年月日は不明）の木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建てで、床面積は四二・四平米あり、台帳上の価格は六万七〇〇〇円である。

本物件は個人が所有していたが、その者が死亡し、相続人全員（六名）が相続放棄したため、相続人不存在として、相続財産の管理人（弁護士）が選任された。

敷地の土地は、昭和二三年一〇月二一日に租税物納された小樽出張所所管の普通財産で、八一・八一平米あり、本物件所有者とは別の者に貸し付けられ、その者死亡後は、本物件所有者に名義変更のうえ貸し付けられてきた。

管理人は、本物件の任意売却等を試みたが、応じる者がなく処理困難となつたので、札幌家裁から所有権放棄の許可を得た。出張所は、①所有権の放棄自体は、法律上、相手方のいない単独行為であり、特段の事情がないかぎり第三者が異議申立てすることはできないこと、②民法二三九条二項による所有権の放棄については、裁判所の許可があ

る以上、国は資産価値のない財産であっても国庫帰属を受けざるを得ないことから、国庫帰属を受けた。

なお、本物件は、築後六七年が経過し、本物件所有者死亡時から未使用の状態であったため老朽化が進み、また、建物内部には、家具、電化製品のほか、多くの衣類、日用品が生前そのままの状態で放置されていたが、管理人において処分が困難であったため、管理人から、「建物内の動産類その他残置物一切の権利を放棄し、その処分は国に一任いたします」との念書を受領したうえで、建物の従物として同時に出張所が引き継いでいる。また、本物件の国庫帰属後は、敷地の貸付契約を解除するとともに、建物倒壊による被害防止の観点から平成二八年度に建物を解体撤去する予定とされた。

この事例では、相続財産の管理人の選任を家裁に申し立てたのは出張所自身である。また、本物件の所有権放棄を主導したのも出張所自身であったようである。すなわち、平成二七年一〇月九日付の「借地上の相続人不存在の建物の取扱いについて」という表題の小樽出張所管財課名の文書が残されていて、処理方針の検討内容を見ることが出来る。以下に紹介しよう。

敷地の貸付料が未納になっていて(貸付料の金額は時期によるが、一カ月三〇〇〇円ないし三カ月五三三三円であったようである)、国は平成二七年六月三〇日時点で、元金二二万三六四七円、延滞金一万四九七三円の二三万八六二〇円の債権を有していた。平成二六年一月三〇日の相続人全員の相続放棄を受けて、出張所は、同年一月二六日に、札幌法務局に対し相続財産の管理人の選任申立てを依頼し、平成二七年二月二〇日に、札幌法務局が札幌家裁に対し、相続財産の管理人の選任を申し立て、同年四月八日に管理人が選任された。管理人の選任申立ては訴訟行為なので、財務局自身が申し立てるのではなく、財務局に依頼して法務大臣の名で申し立ててもらったようである(国の利害に関係のある訴訟についての法務大臣の権限等に関する法律一条参照)。このことは、このあと紹介する他の事例での

財務局等による管理人選任申立てにおいても、同様である。

本物件の処分方法としては、四つの可能性が検討された。すなわち、(1)借地権付きで売却する、(2)解体して、国に土地を明け渡す、(3)相続人不存在により国庫に帰属させる(民法九五九条)、(4)所有権の放棄により国庫に帰属させる(民法三三九条二項)である。

まず(1)は、本物件は老朽化が著しく財産価値がないし、国有地と建物を抱き合わせて売却しても、国有地に接面する建築基準法上の道路がなく、宅地としての有効利用が図れないことから、売却の見込みはないと判断された。また、隣接土地所有者に買受意向がないことも、相続財産の管理人において確認済みとのことである。

(2)も、相続財産法人には、解体費用を支出するに足りる財産がないことから、不可能とされた。なお、相続財産法人には約二七万円の預金があるとのことである。

(3)も、これは、相続人の搜索の公告(六カ月以上)を行い、相続債権を弁済したあと、残余財産が生じる場合に適用されるが、本件で、相続財産法人が相続人の搜索の公告等の費用を支出してしまうと、債権の全額を弁済できない可能性が高いとして、不可能とされた。債務が二三万八六二〇円で、財産が約二七万円しかないとのこと、三万一千円ほどしか余裕がないので、相続人の搜索の公告(民法九五八条)を先に済ませてしまうと、債権全額の弁済を受けられなくなる、と懸念されたかのようなのだが、相続人の搜索の公告を家裁にでもらうための申立てには、手数料八〇〇円と郵便切手、官報公告料三七七五円がかかるだけで、一万円もかからないはずである。相続人の搜索の公告等の費用とあることからすると、なにか他の費用負担が念頭にあったのかもしれない(この点、後述)。

これらに対して、(4)の所有権放棄は、これにより債権者など第三者の権利が侵害される場合等は認められないが、本物件には抵当権等の設定がなく、所有権放棄により第三者の権利が侵害される可能性はないとして、相続財産の管

理人による民法二三九条二項による所有権の放棄に同意し、本物件を国庫に帰属させることとする、とされた。

未納の貸付料については、約二七万円の預金があるので、延滞金を含めて全額を回収できる見込みとされた。今後のスケジュールも示されていて、①相続財産の管理人が札幌家裁に所有権放棄を申し立て、②札幌家裁から所有権放棄の許可を受け（①と②は年月がマスキングされているが、前後関係から平成二七年一〇～一二月であることが明らかである）、③平成二七年一二月に管理人から本物件を引き継ぎ（国庫帰属）、④平成二八年四月以降に本物件を解体・撤去するとある。

したがって、この事例は、出張所自身が利害関係人として、相続財産の管理人の選任を家裁に申し立てたが、本物件の処理については、なぜか、相続人不存在による国庫帰属ではなく、所有権放棄による国庫帰属が、出張所での検討を経て選択されたというものである。文書には、(3)相続人不存在による国庫帰属であると、相続人の搜索の公告等に費用が発生して債権全額の回収が図れなくなるからとあるが、この点は、既述のように事情がよく見えない。ひよつとして(3)相続人不存在による国庫帰属とすると、相続人の搜索の公告には六カ月かかる（民法九五八条）ので、それが嫌われて（たとえば、未納の貸付料がさらに増えるのは困るとか、本物件を早く取り壊してしまいたいか）、所有権放棄による国庫帰属が選択されたのかもしれない（こうした趣旨は、文書にはまったく現れていないので、筆者の憶測だが）。

【5】平成二四年一月二三日国庫帰属 神戸財務事務所

物件は、兵庫県姫路市に所在する住宅である。未登記で建築年月日不明の木造亜鉛メッキ鋼板（トタン）葺平屋建て、床面積は六四・六三平米あり、台帳上の価格は一円である。

本物件は個人が所有していたが、その者が平成一四年八月二八日に死亡し、相続人がいなかった(もともと相続人がいなかったのか、相続人はいたけれども相続放棄されたのかは不明。)ため、平成二三年四月二二日に相続人不存在として相続財産の管理人(弁護士)が選任された。

敷地の土地は国有地で、一五八・七〇平米あり、本物件所有者に貸し付けられてきた。

この事例でも、相続財産の管理人の選任を家裁に申し立てたのは財務事務所自身である。相続人不存在のため、相続人と借地契約を締結することも、本物件を撤去して敷地を返還してもらうこともできなかったためである。

管理人は、本物件の取壊費用をまかなうだけの財産がないとして、本物件の所有権を放棄したいと申し出てきたため、財務事務所は、検討(近畿財務局の審理課や訟務課とも協議)の結果、これを認めることとした。

管理人は、平成二三年一二月二八日に、本物件と建物内の残置動産類について所有権を放棄する権限外行為許可の審判を家裁から受け、平成二四年一月一二日付の書面で所有権放棄を財務事務所に通知し、同月二三日付の引継收受財産受渡証書により本物件の受渡しが完了した。

また、本物件は、借地権相当額が本物件の撤去費用を上回るので、さきに紹介した平成二〇年七月二日付の事務連絡に基づき、国において撤去することとなった(撤去費用は平成二四年度予算要求中)。その後、本物件は、平成二四年八月二二日に解体撤去され、費用は八一万九千円かかった(借地権相当額の金額は不明)。

【6】平成二四年四月二七日国庫帰属 北見出張所

物件は、北海道網走郡美幌町に所在する工場である。昭和一八年五月一日建築の木造亜鉛メッキ銅板葺平屋建て、延床面積は三二六・九八平米あり、台帳上の価格は一〇万八一四〇円である。本物件は個人が所有していたが、その

者が死亡し、相続人不存在として（明らかな債務超過とのことなので、相続人全員が相続放棄したのかもしれない）、平成二三年一月二四日に相続財産の管理人（弁護士）が選任された。

敷地の土地は、北見出張所所管の国有地で、四六三・七二平米あり、平成一七年三月一六日付の国有財産有償貸付契約により本物件所有者に対し貸し付けられてきた。

この事例でも、相続財産の管理人の選任を家裁に申し立てたのは、出張所自身かもしれない。

管理人は、平成二四年四月二七日に釧路家裁北見支部から所有権放棄の許可を得、出張所は国庫帰属を受けた。

なお、本物件は荒廃していて、占有者は見当たらないとされる。また、敷地の賃借権は、本物件の国庫帰属にともしない混同により消滅するが、念のため、貸付契約は、管理人から国に対し解除の意思表示を行う予定とされた。

【7】平成二七年二月一日国庫帰属 北海道財務局

物件は、札幌市西区に所在する住宅と車庫である。住宅は昭和二九年七月二〇日建築の木造亜鉛メッキ鋼板葺二階建て、建坪は八〇・八九平米、延床面積は一五〇・四五平米あり、台帳上の価格は四五万五二〇〇円、車庫の台帳上の価格は一〇〇〇円である。

本物件は、個人Aが所有していたが、Aが死亡し、Aを相続した実子Bが平成六年二月一三日に取得した。その後、Bも死亡して、相続人全員（三名）が相続放棄したため、相続人不存在として、相続財産の管理人（弁護士）が選任された。

敷地の土地は、昭和五八年二月一六日に物納された北海道財務局の普通財産で、二二六九・二二平米あり、物納受時からAに貸し付けられ、A死亡後は、建物を相続したBに、名義変更のうえ貸し付けられてきた。財務局は過去、買

受け勧奨を行ったが、生活保護受給者であつて資力がなく、売払いには至らなかつた。

この事例でも、相続財産の管理人の選任を家裁に申し立てたのは、財務局自身かもしれない。

管理人は、本物件の任意売却等を試みたが、応じる者がなかつたので、札幌家裁から所有権放棄の許可を得た。財務局は、①所有権の放棄自体は、相手方のいない単独行為であり、特段の事情がないかぎり第三者が異議申立てすることはできないこと、②所有権の放棄については、裁判所の許可がある以上、国は資産価値のない財産であつても、民法二二九条二項により国庫帰属を受けざるを得ないことから、国庫帰属を受けた。

なお、本物件は、B死亡時(いつ死亡したかは、マスキングされて不明)から使用されていない状態であつたため老朽化が進み、また、建物内部には、家具、電化製品のほか、多くの衣類、日用品が生前そのままの状態で放置されていたが、管理人において処分が困難であつたため、管理人から権利放棄の念書を受けたうえで、建物の従物として同時に財務局が引き継いでいる。ただし、残されていた仏壇、位牌、祭壇、神棚は宗教的物件であつてAの親族に帰属するものと思われ、国庫に帰属する物件としてふさわしくないとして、管理人に処分してもらつている。

以上のほか、同じく貸付国有地上の建物所有権放棄ではあるが、破産手続のなかで破産管財人が地裁から所有権放棄の許可を得て、建物所有権を放棄した(財団放棄ではなく、所有権そのものの放棄)、というものもある。

【8】平成二七年八月四日国庫帰属 近畿財務局

物件は、大阪府門真市に所在する工場である。昭和五七年二月二六日建築の鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺平屋建で、延床面積は一四二・一五平米あり、台帳上の価格は六五万七千円である。

本物件は、運送会社が所有していたが、平成二六年八月一日付で会社解散し、同年一二月一九日付で破産手続が開始された。

敷地の土地は、平成八年七月一日に相続税納付のため物納された国有地で、七七八・二〇平米あり、物納時からこの運送会社に時価貸付されてきたが、会社解散により未払貸付料の支払いが見込めなくなったため、平成二六年一月二五日に契約解除され、管理態様が時価貸付から不法占拠に変更されている。

財務局は、破産管財人に対し、本物件の収去および土地明渡し等を求めたが、破産管財人は、残余財産もなく取壊しは不可能なため、土地上の本物件等の所有権をすべて放棄して、国庫帰属財産として引き継ぎたいと申し出てきた。財務局は、事情やむを得ないものとして、国庫帰属財産として引き受けた。

すなわち、財務局は、①所有権放棄は、第三者の権利を害せず、かつ、公序良俗に反しないものは、有効とされていること、②本物件には登記簿上、所有権以外の権利は設定されておらず、国の財政的負担を伴わないこと、本物件を引き受けることで、土地と建物とが一体で国の所有となり、国として今後の管理処分上、特段支障はないと判断されることから、所有権放棄は正当な権利行使と認められること、③破産管財人が本物件を財団放棄し、清算人に引き継ぐという方法もあるが、清算人においても残余財産がなければ最終的には所有権放棄するほかになく、清算人による所有権放棄を待たずに破産管財人の段階で所有権放棄を受ける方が、国にとって早期処理のメリットがあるし、また、清算人に引き継がれると、清算人が建物登記から借地権があるという前提で、本物件について国に買取りを求めてきたり、第三者への任意売却を進める可能性もあるので、この点からも破産管財人による所有権放棄が望ましいことから、本物件の国庫帰属を適当と判断した。

破産管財人は、①賃料不払いにより敷地の貸付契約は解除され、借地権を得られる見込みもなく、本物件の任意売

却は不可能であること、②調査を依頼した先の不動産業者は、固定資産税における評価額から本物件の評価額を一四八万円とするが、借地権の得られる見込みがない以上、評価額は実質的にゼロであること、③財務局は、破産管財人による財団放棄後、財務局が破産法人の特別代理人を選任して特別代理人に所有権放棄してもらうことも考えているが、手続面で迂遠で費用もかさむので、破産管財人による所有権放棄を希望しているし、財団放棄でなく所有権放棄としても破産財団に不利益は生ぜず、国の余計な支出を減らすという観点で公益に適うことを理由に、大阪地裁に対し所有権放棄の許可を求め、大阪地裁は平成二七年七月一日にこれを許可した。

破産管財人名の国庫帰属不動産引継書には、所有権放棄した建物および工作物については、後日廃棄等されてもいかなる権利も主張しないことを誓約することが記されている。また、未納の貸付料は遅延損害金を含めて二一八万八七七円にのぼっていたが、本物件引受時に、債権のみなし消滅処理を行うこととされた。

以上八件はいずれも、貸付国有地上の建物について所有権が放棄されたという事案であって、国にしてみれば、国庫帰属を受けた建物を解体撤去する出費が生じるものの、借地権の負担が消えて、土地が返ってくるわけで、悪い話ではない。所有権放棄は相手方のない単独行為であるとされるが、¹⁵⁾ここでの所有権放棄は、国側も納得ずくの、いわば馴れ合いでの所有権放棄、とでもいうべきかもしれない。

これら八件に対して、以下にみる四件は、土地についての所有権放棄である。それぞれに特殊な事案内容であるが、いずれも興味深い。紹介しよう。

【9】平成二六年五月二一日国庫帰属 北海道財務局

物件は、北海道石狩市に所在する土地である。山林（都市計画区域外）で、一万七三八〇平米あるが、公道に面していない無道路地で、台帳上の価格も四万六〇〇円である。境界については、「国庫帰属に当たり、改めて隣接地との境界確定協議等を取り交わしていないが、本財産は、昭和五一年四月二一日に国土調査が実施された地区内であり、筆界未定地となっていないことから公法上の境界は確定している」とされ、測量の有無は有にチェックされている。また、「本来であれば、現地調査を実施すべきであるが、本財産は現地に辿り着くことが極めて困難な場所のため、現地調査は未実施である」とされ、実態調査の有無は無にチェックされている。

本物件は、個人が所有していたが、その者が死亡し、相続人全員が相続放棄したため、相続人不存在として、相続財産の管理人（弁護士）が選任された。本物件に抵当権が設定されていたことなどからすると、管理人の選任を申し立てたのは債権者かもしれない。

横浜家裁（死亡した所有者の最後の住所が神奈川県であったと思われる。）が所有権放棄を許可したが、物件に抵当権が設定されていて、財務局が抵当権が付いたままでは国庫帰属を受けられないとしたため、管理人は抵当権を解除すべく抵当権者との調整を試みるも難航し、結局、抵当権を解除できず、その弁護士は管理人を辞任した。その後、新たに管理人に選任された別の弁護士のもつて、抵当権を解除することができ、財務局が国庫帰属を受けたものである。

それにして、財務局は、相続財産管理において不動産が不動産のまま残ってしまった場合に民法九五九条により国庫帰属というのならわかるが、本件ではそうしたやり方ではなくて、所有権放棄による国庫帰属が求められてきたことに戸惑いを感じたようであり、平成二六年二月一四日に（二人目の）管理人である弁護士から電話がかかってき

た際、その理由を尋ねている。これに対し、管理人は、以下のように説明している。

所有権放棄により国庫帰属する理由は次のとおり。

1. 本財産は、現況が山林で固定資産税評価額も四万円と低廉な財産であること。
2. 任意売却も試みたが需要がない土地であり、(根) 抵当権者も(根) 抵当権を実行する予定がないこと。
3. 前任の相続財産管理人は、家裁から一度、所有権放棄の許可を得たが、(根) 抵当権を解除できず、国庫帰属を断念した経緯があり、今回、隘路となっていた(根) 抵当権を解除できる見込みとなったこと。
4. 家裁から所有権放棄により国庫帰属して早期に終結するよう指導がなされていること。

財務局はなお不安を感じたのか、その日のうちに顧問弁護士や最寄りである札幌家裁に、家裁が所有権放棄を許可することはあり得るのかと尋ねて、いづれからもあり得るとの回答を得ている。また、札幌法務局へも意見照会の法律相談をしたようだが、札幌法務局からの回答内容は不明である(この部分の文書も情報公開請求したが、「国の争訟に対する内部的な検討事項や対応方針に関する情報を一方的に開示することになり、国の争訟の当事者としての地位を不当に害するおそれがあり、不開示情報に該当します。」として不開示とされた。札幌法務局が開示を拒否したものとと思われる)。

結局、①所有権の放棄自体は、相手方のいない単独行為であり、特段の事情がないかぎり第三者が異議申立てすることはできないこと、②所有権の放棄について、顧問弁護士から、公序良俗違反や権利乱用に当たる場合は家裁も許可しないが、そうでない場合は、裁判官の判断で許可することがあり得るので、裁判所の許可がある以上、国は資産価値のない財産であっても国庫帰属を受けざるを得ないとの見解を得ていること、③国庫帰属の隘路となっていた(根) 抵当権が解除された以上、国が国庫帰属を拒否する理由がないことから、国庫帰属やむなしと判断し、同月一八

日には提出書類の一覧表を管理人にメールしている。

なお、抵当権が付いたままだと国庫帰属を受けられないとする財務局の考え方について、財務局が一人目の管理人である弁護士や横浜家裁の書記官とやり取りした記録が残っていて参考になるので、紹介しておこう。

まず、管理人は、横浜家裁に対し、平成一九年一〇月二三日付の管理報告書により、本物件について、債権者が処理の着手を断念し、債権が度々譲渡されていること、管理人の方で処分を行うための費用捻出は困難と報告していたようである。そこで、家裁の家事審判官（裁判官）は、「管理人において、本件土地の所有権を放棄し、民法二三九条二項により国庫に帰属させる方法を検討されたい」との指示を出し、この旨が、平成二一年三月三日付の事務連絡により家裁の書記官から管理人に伝えられている。

これを受けて、管理人は、同月二六日および二七日に財務局に架電、そこで財務局が、民法二三九条二項による国庫帰属は初めてなので時間が欲しいと述べるとともに、抵当権の抹消を求めたのに対し、管理人は、抹消する費用がなく、また債権者との連絡がつかないと応答した。

そして、同年五月一九日、財務局は、

「今回の二三九条二項による国庫帰属について、当局で検討した結果、二三九条二項による国庫帰属は原始取得となり抵当権者等の権利が害されるため、現状では国庫に帰属させることは難しいという結論になった」

と回答する。これに対し、管理人が、財務局から直接裁判所に説明して欲しいと求め、これを受けて、財務局は、その日のうちに横浜家裁の書記官に右内容を伝えている。そこでは、以下のやり取りがされている。「」は、筆者による注記である。

家裁書記官「財務局の見解は了解したが、今回の件では抵当権者が抵当権を行使することはあり得ないと思わ

れる。また原始取得しても抵当権は抹消されないため、裁判を行えば、抵当権を実行できるので権利者の権利が害されるということはないと思われる。」

財務局「当局としては、抵当権を行使することはあり得ないといっても、全く〇^{ゼロ}ということではないと思われる。また、原始取得をしたら、抵当権が抹消されるかどうかはわからない。」

家裁書記官「今回の件は、裁判をするお金がないということで、二三九条二項による国庫帰属としたものであつた。それでは財務局としては、公告等九五九条の手続きを行えば、国庫帰属を受けるといふことなのか。」

財務局「財務局としては、正規の九五九条の国庫帰属であれば受けざるを得ないと考えている。」

家裁書記官「了解した。そういうことであれば、裁判官にその旨伝えておく。当方としても財務局を困らすことは考えておらず、今回新たに進む方向が見えてきたので前進したと思つている。」

後日、「マスキング」弁護士の方から連絡が行くと思つた方がよろしくお願いしたい。」

このあと、結局、本件は、相続人不存在による国庫帰属という民法九五九条による処理はなぜかされずに、所有権放棄によつて無主となつた不動産の国庫帰属という民法二三九条二項による処理に終わったのであるが、この点はさておき、財務局が抵当権が付いたままでの国庫帰属に難色を示したのは、民法二三九条二項の国庫帰属はたしかに原始取得であらうので、設定されていた抵当権は消滅することになり、抵当権者を害するので、所有権放棄自体が無効、という論理をいわんとしたのであらうか。

このことをめぐり参考になりそうなものが、民法三九八条である。同条は、地上権または永小作権（以下、地上権等という。）を抵当権の目的とした地上権者または永小作権者（以下、地上権者という。）は、地上権等を放棄しても、そのことを抵当権者に対抗できないとするものである。

地上権等に抵当権が設定できることは民法三六九条二項の明記するところであるが、実際にそうした例が多いわけではなく、¹⁷⁾ 抵当権が設定されるのは、やはり多くが、同条一項が規定するところの、不動産を目的として、であろう。(地上権等ではなく) 不動産に抵当権が設定されるときに、その所有者が所有権を放棄したらどうなるか。そうした場合について、民法は、——抵当権の設定された地上権等が放棄された場合について規定を置いた(三九八条)のと異なり——規定を置かなかつた。このことについて、民法の起草委員の一人である梅謙次郎は、不動産所有権を単に放棄することは極めて稀なので規定しなかつただけで、所有権を放棄しても抵当権が消滅しないことは疑いの余地がないと説明する。¹⁸⁾ このことを受けて、現在、学説では、抵当権の設定された不動産について、所有権が放棄されても、そのことは抵当権者に対抗できないと説明されている。¹⁹⁾

そうであるとするならば、横浜家裁の書記官の、抵当権が残ると言う説明の方が正しそうである。すなわち、所有権放棄されても、そのことは抵当権者に対抗できないのだから、抵当権はそのまま存続することになる。²⁰⁾ したがって、抵当権者を害することにはならない。財務局は、国庫帰属を拒むにしても、少なくとも、抵当権者を害するのは、国庫帰属させられないという言い方でもって国庫帰属を拒んだのは、無理があつたのではないか。

なお、財務局は、所有権放棄による所有権消滅によつて、とは言わずに、原始取得されることによつて、と言つて、抵当権者が害される、とするが、所有権消滅が抵当権者に対抗できないものとされる以上は、原始取得されたことで抵当権が消滅するということにもならないのではないか(抵当権者が所有権消滅による影響を回避できても、その直後に(といつかその瞬間に)原始取得されることによる影響を免れないのであれば、所有権消滅により影響を受けな

いと解したことの意味がなくなつてしまふ。²¹⁾ いずれにしても、横浜家裁が抵当権が付いたままでの所有権放棄を許可しているのに、これを財務局が無効と解し

ようというのであれば、それはそれで無理がありそうである。

ちなみに、右のやり取りでは、財務局は、民法九五九条による国庫帰属であれば(抵当権が付いたままでも?)受けると言っている。こちらは承継取得ではあるものの、(権利行使されずに)残っていた債務は民法九五八条の二により消滅し、これを担保する抵当権も付従性により、やはり消滅することになる。²³⁾

本事例は全体として、所有権放棄による国庫帰属に対し、財務局が難色を示したかの印象がある。家裁が所有権放棄を許可しているにもかかわらず、本当に裁判所が許可するものなのかと疑ってみたり、抵当権が付いたままでは引き取らないと言ってみたり、だいぶ抵抗したかのようなのである。相続財産管理が開始しているので、どのみち民法九五九条により、(売却(現金化)できなければ)不動産のまま国庫帰属となるわけだから、そんなにこだわらなくてもいいような気がしないでもないが、やはり、所有権放棄ということになると一つの法律行為でしかないのです、民法九五九条という条文に根拠があって条文に基づき当然に国庫帰属となるのとは事情が違ふと受け止められたのであろうか。²⁶⁾貸付国有地上の建物所有権放棄がすんなり受け入れられている(認めるかどうかいろいろと検討したかの形が取られていても、出来レース的印象が拭えない。)のとは、対照的である。

しかし、いかんせん、横浜家裁が所有権放棄を許可してしまった以上、行政の一部局でしかない財務局がこれをするのは難しく、結局は、所有権放棄による国庫帰属として受け入れた、ということであろうか。財務局にしてみれば、押し付けられたかの感があったやもしれない。²⁷⁾

【10】平成二五年六月一八日国庫帰属 沼津出張所

物件は、静岡県伊東市に所在する土地である。登記地目は畑で、一七四平米あり、台帳上の価格は六六万五千円である。測量の有無も、実態調査の有無も、無にチェックされている。

本物件は、個人が所有していたが、その者が死亡し、相続人不存在であった（もともと相続人がいなかったのか、相続人はいたけれども相続放棄されたのかは不明。）ため、相続財産の管理人（弁護士）が選任された。

その管理人が内容証明郵便により、出張所に宛てて、平成二二年一〇月一九日付で、文書を送付してきた（沼津出張所受平成二二年一〇月二〇日統第一九一号）。以下に内容を引用する。「」は、筆者による注記である。

冠省

当職は、東京家庭裁判所に選任された亡〔マスキング〕相続財産管理人であります。今般、相続財産に属する別紙記載の土地（以下、本件土地という。）につき、東京家庭裁判所平成〔マスキング〕年（家）第〔マスキング〕号権限外処分許可審判にもとづき、所有権を放棄することになりました。

亡〔マスキング〕相続財産管理人として、本書をもって相続財産に属する別紙記載の土地の所有権を放棄する意思表示をいたします。

上記の次第であり、別紙記載の土地は民法第二三九条第二項の規定により国の所有になりました。

つきましては、亡〔マスキング〕相続財産として、別紙記載の土地につき、国への所有権移転登記手続を行いますと考えています。

なお、相続財産管理人選任審判謄本、権限外処分許可審判の謄本、渋谷税務署作成の差押解除決議書、差押財産評価済通知書、登記簿謄本の写を別途郵送いたします。

要用のみ。

別紙

物件目録〔略〕

文書が内容証明郵便で送られてきたことなどからすると、憶測だが、財務局との事前の打ち合わせもなしの、まさしく一方的な所有権放棄であったのかもしれない。

その後、出張所は、平成二十三年一月二〇日付で、「国庫帰属財産の整備依頼について」という標題の文書を管理人に宛てて送付している。これも、以下に内容を引用する。「」は、筆者による注記である。

貴殿より平成二十二年一〇月二〇日付で受付しました下記国庫帰属財産の引継に当たり、財産管理上必要なことから、別紙の事項について整備を行っていただくとともに、「登記原因証明情報及び登記承諾書」を作成し、ご提出くださるようお願いいたします。

なお、別紙の事項の整備にあたり疑義等が生じた場合は、下記担当までご連絡願います。

記

財産の表示 静岡県伊東市(マスキング) 土地(畑) 一七四㎡(登記簿)

担当者〔略〕

(参考) 測量工事見積書写を添付

別紙

国庫帰属財産の面積及び隣接土地の境界を明確にし、境界紛争を防止するために必要となるので、次により必要な措置を行い、関係書類を提出してください。

(補完項目) □境界線に関する確認書(必須)

(内容)「境界線に関する確認書」を作成し原本を提出してください。

(留意事項)

○確認書には、地積測量図の写しを添付し割印するとともに、境界確認した境界標及び境界線を朱線で明示する。

○確認書に記入する数量は実測数量とし、隣接土地所有者が自署押印する。

隣接土地所有者が法人の場合は、代表者印(印鑑登録済印)を押印する。

○隣接土地所有者に共有者がいる場合(相続未登記の場合で複数の法定相続人がいるときを含む)は、共有者全員の確認書を提出する。

(補完項目) □官民査定書(道路等明示証を含む)

(内容)国庫帰属財産と道路・水路との境界に関する官民査定書を作製し原本を提出してください。

(留意事項)

○官民査定書は、土地所有者としての確認(境界確定協議書・境界確定通知書等)、管理者としての証明(道路区域線証明書・道路明示証)等その名称を問わず有効とするが、地積測量図を添付し押印されたものとする。

(補完項目) □地積測量図

(内容) 国庫帰属財産の地積測量図を作製し、原本を提出してください。

(留意事項)

- 法務局に隣接土地にかかる既存測量図が提出されている場合には、各辺長の整合性を確保する。
- 測量の精度は、当該地域の地図精度以上のものとし、各辺長及び境界標の種類を明示する。
- 求積は座標計算若しくは三斜計算によることとし、各ポイントの座標リストも明示する。
- 実測数量と登記簿数量が相違するときは、地積更正登記を行う。

なお、相違面積が公差の範囲内であるときは、次の事項を明示する。(別葉での提出でも可とする。)

〔①精度区分 ②登記簿数量 ③実測数量 ④誤差数量 ⑤公差数量〕

地積更正登記を行った場合は、更正登記後の登記簿謄本を提出する。

- 地積測量図は、作製者の朱印を押印した原本を提出する。

なお、地積更正登記等を行った場合は地積測量図の写しを提出する。

(補完項目) □境界標の設置

(内容) 国庫帰属財産に境界標を設置の上、すべての境界標の写真を撮影し提出してください。

(留意事項)

- 境界標はコンクリート杭等永久標識とし、根巻き等を行い確実に固定する。
- 境界標の破損等により境界ポイントが明確でない場合は、埋設替え等適宜の方法で措置する。
- 境界標の埋設位置が地上レベルに比して低位で地上から容易に確認できない場合は、地上レベル程度ま

で引き上げる。

○申請地内の不要な杭は撤去する。

○杭の復元を行った場合には地積測量図との整合性を確保する。

○既設の境界標も含めすべての境界標の写真を提出する。

この整備依頼文書には、登記原因証明情報及び登記承諾書（案）と、社団法人静岡県公共嘱託登記土地家屋調査士協会による測量工事の見積書が付いている。このうち、登記原因証明情報及び登記承諾書（案）は、以下のとおりである。「」は、筆者による注記である。

1 当事者及び不動産

(1) 当事者 権利者（甲） 財務省（東海財務局静岡財務事務所沼津出張所長）

義務者（乙） 亡「マスキング」 相続財産管理人 弁護士「マスキング」

(2) 不動産の表示 [略]

2 登記原因となる事実又は法律行為

(1) 乙は甲に対し、平成「マスキング」年「マスキング」月「マスキング」日、東京家庭裁判所平成「マスキング」年（家）第「マスキング」号権限外処分許可審判に基づき所有権を放棄し、民法第二三九条第二項の規定により国の所有となり、国への所有権移転登記手続きを請求する旨の通知を行い、甲は、平成二二年一月二〇日、本通知を受理した。

(2) よって、本件不動産の所有権は、平成二二年一〇月二〇日、乙から甲に移転した。

平成 年 月 日 静岡地方方法務局熱海出張所

(所有権放棄者)

住所 (「マスキング」)

氏名 亡 (「マスキング」) 相続財産管理人 弁護士 (「マスキング」) 印 (印鑑証明書を添付)

測量工事の見積書の金額は、マスキングされたので、不明である。

この整備依頼文書に対する管理人からの回答の文書は、見当たらない。その後、平成二五年六月一八日に国庫帰属となった。

測量の有無は無にチェックされているので、これら整備依頼事項は、必須とされた境界線に関する確認書も含めて、履行されないままに終わったようである。国庫帰属までに三年弱かかっているため、その間になにかしらの経過があったのであるが、その間の事情をうかがわせる文書は見当たらない。管理人との間で他に文書でのやり取りがなかったのか、やり取りはあったけど文書が残っていないだけなのか、少なくとも電話でのやり取りくらいはあったであろうが、その記録も残っているようではないので、経過はまったく不明である。

【11】平成二六年二月八日国庫帰属 横須賀出張所

物件は、神奈川県三浦郡葉山町に所在する土地である。山林で、高さ約二五m、斜度約三〇度の崖地(傾斜地)で

ある。一万四五一七・一三平米あり、帳簿上の価格は一八六八万三五四六円、都市計画区域内で（第一種低層住居専用地域）、保安林に指定されている。

本物件は、個人が所有していたが、その者が平成一〇年三月二日に死亡して相続が開始、同年一月二二日に、鎌倉税務署に対し物納申請された。物納申請は地続きの平坦地と一体でされたが、本物件は現況山林で保安林に指定されていることもあり、管理処分困難として、平成一一年九月六日に物納不適合と回答された。平坦地の方は物納申請が通り、物納されている。

その後、物納申請者は、平成一五年八月一日に、本物件が、（平坦地だけ物納されたことで）無道路地となり利用もできず、維持管理が困難なことから、出張所長に宛てて、寄付したい旨の陳情書を提出した。これに対し、財務局は、平成一六年一月二九日に、寄付の申し出は辞退するが、所有権放棄するならば、隣接地の境界同意を得ることを条件に、所有権放棄財産として国において引き受けることを、関東財務局長と管財第二部長が面談して物納申請者に伝えた。

隣接地所有者（氏名等や地番がマスキングされてしまったので、正確な人数は不明だが、以下の通数や日付からするとそれなりの人数であったと思われる。）との間で計一七通の筆界確認書が交わされていて、その日付は平成一九年五月二八日に始まり、平成一九年が四つの日付、平成二〇年が二つの日付、平成二三年が七つの日付、平成二四年が五つの日付で、最後の日付は平成二四年四月二〇日である。また、隣接国有地との境界確定協議書も交わされていて、その日付は平成一九年七月二三日である。そして、平成二五年一月一日に現地立会がされ、平成二五年一月二二日日付で、横須賀出張所統括国有財産管理官から、申請地内に越境してきている工作物の撤去等を求める「不動産に係る補完・措置事項連絡票」が出され、これに対し、平成二六年三月二九日付で、補完及び措置の進捗等の状況が報告

されている。

その後、平成二六年一月二五日付で、横須賀出張所長に宛てて、「私は、都合により下記の不動産について、本日付をもって所有権を放棄しますので、通知いたします。つきましては、財産の引継方よろしくお願いします。」との文言の不動産(土地)引継書が出され、出張所は、調査検討の結果、民法三九条二項の規定に基づき引受けすることはやむを得ないとして、同年二月八日に国庫帰属を受けた。登載後の措置は、急傾斜崖地の山林で無道路地であることから利用困難財産として管理するとされたものの、その一方で、地続きの物納済みの平坦地と一体の土地として処理することで無道路地状態が解消されるので、本物件の管理処分にあたっては、物納済み財産と一体の土地として処分することを検討するとされている。また、普通財産決議書の測量の有無は有にチェックされ、土地家屋調査士作成の地積測量図が四枚付いていて(本物件は四筆に分かれていて、地番が異なるものと思われる。地番はマスキングされて不明)、地積測量図の作製日付は平成二五年四月一日または平成二六年一月一九日である。

したがって、この事例は、憶測だが、物納申請したうち、使いようのまだありそうなどころだけ物納申請が通り、そうでない使い道のなさそうなところは物納申請が通らずに残ってしまつて、それも道路付けも失われて、困った地主がタダでいいから、こちらの部分も引き取ってくれと国に求め、これに対し、国は、測量等、境界の確定をきつちり求め、地主はこれに応じて費用を負担して測量し、隣接地との境界確定協議を済ませ、ようやく国に引き取つてもらえた、という経過であったのではないか。財務局から所有権放棄を受け入れると伝えられたあと、実際に所有権放棄するまで一〇年かかっている。

【12】平成二八年三月四日国庫帰属 神戸財務事務所

物件は、兵庫県洲本市に所在する土地である。七・〇四〇平米あり、帳簿上の価格は九万八千円である。

平成二六年八月と一〇月の台風の豪雨等で国有の崖地（畦畔）が被災し、その恒久対策として法面崩落対策工事が行われたが、工事がほぼ完了した時点で、工事請負人の施工ミスにより崖裾排水路の一部（本件工作物）が隣接の民有地に越境していることが判明した。このため、直ちに越境を解消するよう是正指示がされたが、越境隣接地の所有者等から承諾を得られず、是正工事を実施できる見込みが立たなかった。そうしたなか、工事請負人から提案があり、越境底地（本物件）を工事請負人が買い取った後、その所有権を放棄することと、財務事務所は、これを受け入れ、所有権移転登記に応じることとした。

この方針で問題ないかどうか、財務事務所は神戸地方法務局に照会し、再確認を行っている。その結果、本件所有権放棄は国の利益を害せず（むしろ、本物件を所有することで本件工作物を含む崖面を一体的に管理できる利点がある）、かつ、公序良俗に反しないと判断され、国庫帰属となった。

三 おわりに

以上みてきたところから、土地や建物について、実際に所有権が放棄されて、国もそれを受け入れている、という実態が明らかになったことと思う。

もつとも、平成二三年度から平成二七年度までの五年間で、全国で一二件であるから、数が多いとはいえない。それも一二件のうち八件は、国有地上の建物の所有権放棄であって【1】〜【8】、すなわち、——多少のヴァリエーションはあるが、大きく言えば——敷地が国有地で、建物所有者が敷地の土地を国から借りていて、建物は老朽化して所

所有者はもう使っていない、財務局等としては建物を取り除けて敷地の土地を返して欲しいのだけど、建物所有者が(ないしは、相続が開始したが相続人不存在により、相続財産法人が)お金がないとかで、建物を取り壊してくれないものだから、建物を所有権放棄してもらって国の所有にして、国の費用で建物を解体撤去して土地を返してもらう、という構図である。そこでの所有権放棄は、形式は単独行為であるとはいえ、実質は国側も納得ずくの、いわば馴れ合いでの所有権放棄、とでもいうべきかもしれない。

(建物ではなく)土地についての所有権放棄の事例も四件あった。しかし、そのうちの一件〔12〕は、国有地の土木工事に際して、誤って私人の土地に越境して工作物を作ってしまった工事請負人が、越境部分の土地を当該私人から買い取ってそれを国有地に繰り込むに際し、寄付というかたちではなく(国は不動産の寄付を受けないという建前との関係からかもしれない)、所有権放棄というかたちで、民法二三九条二項を介して国庫に帰属せしめたというものであった。そこでの所有権放棄も、憶測だが、財務局等と示し合わせたうえのことだったのかもしれない。

また、保安林とはいえ一万五千平米弱の、(実勢価格は異なるだろうが、それでも台帳上の価格としては)二千万円弱の価額の山林が所有権放棄されたという事例〔11〕では、財務局のトップである財務局長までも登場して面談に当たり、財務局にとって異例であったであろうことががわかれるが、所有権放棄したいという希望を受け入れ、国庫に引き継いでいる。所有権放棄というかたちを取っているが、実質、寄付というべきものだろう。もつとも、国庫引継にあたって、所有権放棄者は測量等を求められ、面積もあるのでそれなりの金額の出費を強いられたであろうことが推測される。

所有権放棄は相手方のない単独行為といわれるが、残る二件〔9〕、〔10〕は、名実ともに、(引き取る側の財務局等の意向にかかわらず)一方的な所有権放棄(単独行為)であったようである〔9〕は経過からして、その疑いが

濃厚である。【10】は経過が不明なので、財務局等とのすり合わせがなかったのかどうかはつきりしないが、一方的であった可能性は大のように感じられる。財務局等にしてみれば、かりに受け入れたくなくても、いずれの事例も裁判所が所有権放棄を許可しているのので、文句のつけようがなかったのであるう、いずれも国庫帰属となっている。⁽²⁹⁾

そうした裁判所の許可というお墨付きがないところで、すなわち、私人が私的に所有権放棄したと宣言して、内容証明郵便【10】参照）でも財務局等に文書を送りつければ、それで財務局等はすんなりと引き取ってくれるか。そんなわけではないのであって、【11】の事例がそうであったように、引き取ってもらえるかどうかは、財務局等との交渉次第ということであろう。

結局、不動産について所有権が放棄されて国が引き取っている実例は、たしかに存在するが、自由に所有権放棄できているか、というと、そういう実態ではない、ということである。⁽³⁰⁾このことは、常識的に考えれば当然に予想されるところであって、その意味では、本稿の存在価値は乏しいやもしれぬが、筆者自身の備忘の意味も込めて、⁽³¹⁾公にする次第である。

(注)

(1) いうまでもなく、刑罰を受けたり行政上の規制に服したりしないかどうか、ではなく、放棄が所有権を消滅せしめるかどうか(それとも、放棄には制約があって所有権消滅の効果は生じないのか)、という意味においてである。

(2) 「土地所有権の放棄は許されるか」札幌学院法学二九卷二号(平成二五年)一〇二八頁、「ドイツ法における土地所有権放棄の制度について」札幌学院法学三〇卷二号(平成二六年)一〇四八頁、「土地所有権は放棄できるか——ドイツ法を参考に——(特集 土地法の制度設計)」論究ジュリスト一五号(平成二七年)八一〇八九頁、「所有権放棄とはなんであるか——不動産所有権放棄の可否をめぐる議論の前提として」札幌学院法学三三卷二号(平成二八年)一〇三五頁、「ダニエル スリヴィイオク・

ポーン『私的所有権からの逃亡——土地所有権放棄を例にして——』(NIW 2014, 1047-1052) (翻訳) 札幌学院法学三三卷一号(平成二八年)一〇二二頁、「土地所有権の放棄——所有者不明化の抑止に向けて——」土地総合研究二五卷二号(平成二九年)一一二〇～一一二九頁。

(3) たとえば、北海道新聞平成二八年八月二一日朝刊二頁「空き家対策 室蘭試行錯誤 道内初 行政代執行で解体 14年から『バンク』跡地を有料駐車場(アングル)」は、室蘭の仲介業者の言葉として、「土地建物を無料でもらってほしいという相談が増えている。親が残した不動産の価値が失われ、固定資産税の負担がのし掛かる。でも手放したくても売れない」とするし、また、「土地の『所有者不明化』——自治体アンケートが示す問題の実態——」(平成二八年、公益財団法人東京財団)二九頁は、ある自治体職員の見解として、「いろいろな土地の行き場がない」とする。

(4) タダどころか、朝日新聞平成二九年八月二二日朝刊二頁「売値『マイナス価格』リゾート地バブル一転 相続人のお荷物に(負動産時代)」は、売主が買主にお金を付けて引き取ってもらう「マイナス価格」での取引事例を報じる。

(5) 財務省の地方支分部局として、全国に九つの財務局(北海道、東北、関東、北陸、東海、近畿、中国、四国、九州)と一つの財務支局(福岡)が置かれ、下部組織として各地に財務事務所(四〇箇所)、出張所(二三箇所)が設置されている。また、沖縄県では、内閣府沖縄総合事務局が財務局の業務を行っている(沖縄総合事務局財務部)。

(6) https://www.nrof.go.jp/fdq/national_property/08ab.htm

(7) 市町村への寄付も同様のものである。前掲(注(3))「土地の『所有者不明化』」四一～四二頁は、自治体に対するアンケート調査の結果から、土地の寄付希望の実態や、自治体が寄付を受けるのは、道路用地など公共的な利用見込みのあるごく一部の事例に限られている現状を明らかにする。

なお、平成二九年三月に日本司法書士会連合会が全国の司法書士を対象に実施した「相続人不存在、所有権放棄・寄付等に関するアンケート」の結果(有効回答数七九七件、同連合会ウェブサイトに公開予定、以下、日司連平成二九年三月アンケートという。)によると、地方自治体に寄付したいという相談を受けた司法書士(三八〇名)のうち、七〇・三％は寄付は難しい旨を説明して相談を終了し、三三・九％は自治体への相談を勧めたが寄付できなかったが、六・六％は、自治体への相談を勧めた結果、寄付できた(二五名)とのことである。

(8) 本文に挙げた建物付きの土地など計三パターンの実例では、いずれも本文かつ本書のような費用負担が国に生じて

いる。国庫帰属した不動産が、いずれ買い手が現れてお金が変わればいいが、そうでなくて、いわば塩漬けになってしまつと、国にしてみれば、損失でしかない。それでも、財務局等は国庫帰属を受けているのである（というか、民法九五九条が国庫帰属と規定する以上、受けざるを得ないのである。）。

(9) たとえば、片岡武ほか「家庭裁判所における成年後見・財産管理の実務——成年後見人・不在者財産管理人・遺産管理人・相続財産管理人・遺言執行者 第二版」（平成二六年、日本加除出版）四二二、四二四頁。

(10) 相続人不存在により不動産が（不動産のまま）国庫に帰属した件数は、筆者が全国一の財務局（福岡財務支局と沖繩総合事務局財務部を含む）に問い合わせたところによると（なお、財務本省では、相続人不存在という事由に限定しての国庫帰属不動産の件数は持ち合わせていないようである。）、建物付きや建物のみといったものも含めて（本文に書いたように、ほとんどは土地なので、そうしたものは少ないが）、平成二六年度が約二六件、平成二七年度が約三二件である。

これは一応、物件の個数ではなく、事例の数という意味での件数だが、各財務局が筆者に回答してくれた際、たとえば被相続人が複数の不動産（たとえば一筆の土地とその上の住宅と車庫で計三つ）を所有していたときに、普通財産取得決議書が一枚なので一件とカウントされたか、物が三つなので三件とカウントされたかの問題があり、そこらへんは、全件、情報公開請求してみないと正確なところはわからない。情報公開請求は一部の事例についてしかしていないので、絶対に間違いない数字とはいえないため、「約」と留保させてもらう次第である。

ちなみに、筆者がたまたま知り合った新聞記者が、筆者とはまったく関係なく、平成二八年一月に、財務省の広報に問い合わせ得た数字があり、それによれば、相続人不存在となった土地の国庫帰属は、平成三三年度五四件、平成二四年度四三件、平成二五年度三三件、平成二六年度三二件、平成二七年度三七件とのことであった。この注の冒頭で筆者が示した数字と若干、異なるが、推測だが、事例の件数ではなく物件の個数で回答されて、数が多くなったのかもしれない。

ともあれ、相続人不存在により不動産が国庫に帰属している事例が、例年、三〇件前後あることは確かそうである。全国で三〇件前後なので、数が多いとはいえないが、日本経済新聞平成二九年四月一六日朝刊五頁「国の『相続』10年で2.5倍 遺産の国庫納付、年400億円 未婚率上昇、受け手減る」も、「土地・建物として不動産のまま国庫に帰属する分も数千万円（台帳価格）ある」と報じる。

(11) 国庫引継に向けては、財務局等から相続財産の管理人に対し、地積測量図の作成、隣接地との境界確定協議、建物付土地の

場合の建物の解体撤去および建物滅失登記、建物の場合の残置動産の処分など、これこれのことをしてね、と伝える文書が發せられることがあるようである。文書の名称は、たとえば「国庫帰属予定不動産に係る補充・措置事項連絡票」などだが、一定せず、同じ財務局等でも事例により名称が微妙に違っていたりする。文書によらず、口頭で伝えられることもあるようである。

ちなみに、相続税の物納については、相続税法に四一条以下の規定、また、相続税法施行令、相続税法施行規則および相続税法基本通達に関連規定が置かれているが、これらを受けて、「物納等不動産に関する事務取扱要領について」(平成一八年六月二九日財理第二六四〇号、最終改正平成二八年六月三日財理第二〇九四号)という通達が財務省理財財局長から各財務(支)局長、沖縄総合事務局長に宛てて發せられている(この注において、以下「事務取扱要領」という)。

これらによれば、「補充」とは「相続税法第42条第8項の規定により、税務署等が物納申請者に物納申請書の訂正又は物納手続関係書類の訂正若しくは提出を求めること」である(「事務取扱要領」の「第2 用語の定義」の7)。また、「措置」とは「相続税法第42条第20項の規定により、税務署等が物納申請者に1年を超えない範囲内で期限を定めて廃棄物の撤去その他物納申請不動産を取納するために必要な措置を命じること」であり、「事務取扱要領」の「第2 用語の定義」の8)、その例として、「1 現状を維持するために必要な土留め、崩落防止措置」、「2 越境樹木の枝打ち、倒木等の撤去」、「3 地下埋設物、土壌汚染物質等の除去」、「4 ゴミその他の投棄物の撤去」が挙げられる(相続税法基本通達42—11)。

「事務取扱要領」が対象とするのは「物納等不動産」であって、「物納等不動産」とは「物納申請不動産、物納不動産及び国庫帰属不動産」であり(「事務取扱要領」の「第2 用語の定義」の4)、「国庫帰属不動産」とは「相続人の不存在等のため民法等の規定に基づき国庫帰属された不動産」である(「事務取扱要領」の「第2 用語の定義」の3)から、「事務取扱要領」は、無主として民法二二九条二項により国庫帰属する不動産や、相続人不存在として民法九五九条により国庫帰属する不動産にも適用がある。

もっとも、具体的には、「国庫帰属不動産の管理及び処分は、物納不動産の取扱いを準用するものとする」とされる(「事務取扱要領」の「第8 その他」の「2 国庫帰属不動産の取扱い」)のみで、物納不動産に対する取扱い(「事務取扱要領」は物納不動産について、詳細にその取扱要領を定めている。)が準用されてくるのは国庫帰属不動産の「管理及び処分」についてであって、国庫帰属不動産の「引受」については準用されてこない。したがって、物納の場合であれば、たとえば、提出書類

として、土地の場合に地積測量図や境界線に関する確認書等が提出を要求される（「事務取扱要領」の「別表第2 提出書類審査一覧表」）が、国庫帰属の場合は、提出を求められるとあくまでお願いベースということになる（注（14）をも参照）。相続人不存在等による不動産の国庫帰属に特化した事務処理の手引きは、公表されているものとしては、存在しない。

(12) 櫻井清・中辻雄一朗・藤原啓志・山野目章夫「所有者の所在の把握が難しい土地の取扱いに関する実務対応（下）（座談会）」NBL一〇七五号（平成二八年）五八頁（櫻井（日本司法書士会連合会副会長）発言）参照。

(13) その結果、相続財産のなかに、引き取り手が見付からず、しかし、国庫にも引き継がれない不動産が残ってしまった場合、家裁が、管理人選任処分取消しの審判（家事事件手続法二〇八条、一二五条七項）をして、相続財産管理を終了させることもあるようである（これにより、管理人は職を辞し管理業務から解放されるが、当該不動産は、亡某相続財産の登記名義のまま、管理する人なく放置されることになる。その後、もし、当該不動産について関心を持つ人がいれば、またその者が改めて、管理人選任の審判を家裁に申し立てることになる。）。
もっとも、金子修編著『逐条解説 家事事件手続法』（平成二五年、商事法務）六五五頁（二〇八条の解説）は、相続財産が

残っているのに、国庫に引き継ぐことなく管理人の選任を取り消し、相続財産管理を終了させることは相当でないとする。

なお、日司連平成二九年三月アンケートでも、相続財産の管理人として、不動産が処理できずにそのまま事実を終結した例が一六件ある（そこでいう事実終結が、管理人選任処分取消しであるのかは不明）。

(14) 注（11）にいう、たとえば「国庫帰属予定不動産に係る補完・措置事項連絡票」などにより財務局等から伝えられてきたことに対しては、相続財産の管理人は、相続財産に十分なお金がないなどとして、できないと応答することになる（実際、それを通じて、財務局等は、伝えた事項が実行されなくても、国庫引継の手續を進めている）。

(15) さしあたり、舟橋諄一・徳本鎮編『新版注釈民法（6）物権（1）補訂版』（平成二二年、有斐閣）七八三頁（一七九条の注釈、徳本鎮執筆）。

(16) あまり論じられていないが、石田稜『民法大系（2）物権法』（平成二〇年、信山社）二九六頁は、原始取得であると明言する。たしかに、無主物の帰属なので、（前に所有者がいた場合に、だからといって承継取得になるのではなく）原始取得といふべきだろう。

(17) 我妻榮『新訂 擔保物権法（民法講義Ⅲ）』（昭和四三年、岩波書店）二二七頁参照。

(18) 梅謙次郎『訂正増補 民法要義 卷之二物權編』(明治四四年、私立法政大學・中外出版社・有斐閣書房)(昭和五九年復刻版、有斐閣)五九三頁。

(19) 柚木馨・高木多喜男編『新版注釈民法』(9) 物權(4) 改訂版『平成二七年、有斐閣』四七四頁(三九八条の注釈、柚木馨・小脇一海・占部洋之執筆)。

ちなみに、ドイツでも(ドイツでは、民法典が土地について所有権放棄の制度を明文でもって規定している)、抵当権が設定された土地について所有権が放棄された場合、抵当権はそのまま存続すると解されている(Axel Pfeifer und Thomas Diehn, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2017, § 928 Rn.27)。

(20) 所有権放棄は、抵当権者には対抗できなくても(抵当権者と別人格の、一般第三者である)国に対する関係では効力が生じているから、所有権は国に帰属し、抵当権者は、新所有者である国に対して抵当権を行使することになるであろう。

抵当権が実行されたとき、国は、所有権を放棄した旧所有者に対し求償できると解せられなくもない。たしかに、この場合、国は、抵当不動産の第三取得者に類似する立場にあるといえるが、無償で所有権を取得したのであるから、国に求償権を認める必要はないのではないか。所有権放棄した旧所有者にしても、国から求償されるのであれば、所有権放棄した意味がないことになりかねない。ドイツでも、この点は議論があるようである(Pfeifer und Diehn, in: Staudinger, BGB, 2017 (前掲(注(16))), § 928 Rn.28)。

(21) さらに、そもそも、民法二三九条二項の国庫帰属が原始取得だからといって、当該不動産に設定されていた抵当権等の他物権が必ず消滅すると解すべきかどうか、一個の問題であろう。動産の即時取得(民法一九二条)の効果については、川島武宣・川井健編『新版注釈民法』(7) 物權(2)『平成一九九年、有斐閣』一九五〜一九六頁(一九二条の注釈、好美清光執筆)は、「即時取得は原始取得である」としつつも、「取得者が、前主については無過失で所有権者だと信じたが、その物の上に他物権が存することを知らなかったか知りうべきであった場合には、他物権の負担付所有権を取得する」とし、原始取得であるか承継取得であるかは「具体的諸効果の説明のための総括的結論にすぎず、いずれの用語を選択するかによって、逆にそれから異なる諸効果が演繹されるような性質のものではない」とする。

(22) 中川善之助ほか(東北大學民法研究会)『註解 相続法』(昭和二六年、法文社)二六五、二六六頁(九五九条の注釈、山崎邦彦執筆)、四宮和夫「相続人の不存在」『家族法大系 中川善之助教授還暦記念 VII 相続(2)』(昭和三五年、有斐閣)一

六〇頁。

(23) 同条は、「相続財産の管理人に知れなかつた相続債権者」は失権するとする。本件での相続債権者は、その存在が管理人に知れていたであろうが、国庫には積極財産のみが帰属するので、知れていた債権者であっても失権すると解釈されている（高木多喜男・最高裁昭和五〇年一〇月二四日判決（民集二九卷九号一四八三頁）評釈『家族法判例百選 第三版（別冊ジュリスト 66）』（昭和五五年、有斐閣）一七三頁）。実務的には、債務超過の場合、配当弁済により黙示的に残債務の免除がされたとして、管理終了とするようである（伊東正彦ほか『財産管理人選任等事件の実務上の諸問題（司法研究報告書第五五輯第一号 平成一三年度司法研究）』（平成一五年、司法研修所）二四頁）。

(24) 谷口知平・久貫忠彦編『新版注釈民法（27）相続（2）補訂版』（平成二五年、有斐閣）七二二頁（九五八条の二の注釈、谷口安平執筆）。細かなことをいえば、被相続人が物上保証人であった場合の抵当権は、被担保債権が当然には清算の対象とならないので、消滅せず、国庫に帰属した財産の上に存続するとされる（同七二二頁）。

(25) 相続債権者は民法九五七条に「が」所定の期間内に権利行使すればよかつただけのことだし、それをしなかつた結果、失権することは、条文（民法九五八条の二）がそのように規定することの結果であるから、所有権放棄を通じての民法二二九条二項による国庫帰属の場合とは状況を異にし、問題視する必要はないであろう。

(26) 一つの法律行為ではない以上、ほんとにそれ（所有権放棄）があつたのかどうか、あつたとしても、法律行為である以上、有効とみていいのかどうか疑われてくるのは、わからなくもない。

(27) その意味では、横浜家裁がどのような考えで、所有権放棄を許可したのかが気になるころではある。憶測だが、どのみち民法九五九条により国庫帰属となるので、裁判所としては、所有権放棄を許可して国庫帰属とすることにあまり抵抗感がなかつた、ということなのかもしれない（その方が早く片が付いていいよね、という感覚？）。

なお、日司連平成二九年三月アンケートでも、相続財産の管理人として、不動産につき家裁の許可を得て所有権放棄して、国に引き渡した例が二件ある。

(28) 前掲（注（6））を参照。

(29) もっとも、いずれの事例も、すでに相続財産管理が開始しているなかでの所有権放棄であり、相続財産管理のなかで売却（現金化）されなければ、どちみち、民法九五九条により国庫帰属となつたであろう土地であつた。

(30) わずか過去五年間の、それも一二件という少数の事例を基礎としての考察なので、そのように断言することは危険かもしれないが、そう外れてはいないのではないか。

(31) そんなことのために公刊するのか、インクと紙の無駄だとお叱りを受けそうであるが、たしかに本稿は分かり切ったことを再確認しただけの内容で、お叱りに返す言葉はない。

ただ、言い訳がましくなるが、本稿の基礎となる情報の収集には、正直、苦勞した。苦勞して収集した情報をもとに、新奇性に欠ける内容とはいえ、一定の知見を得ることができたのであるから、これを活字にすることをお赦しただきたいと思うのである。

図書館で本をコピーするのであれば、これぞという本を取り、ざっと目を通して、要りそうなところを選んでコピーできるが、本稿執筆に際して用いた資料は、行政機関の保有する行政文書であるから、部外者である筆者が閲覧できるわけなく、そもそもどんな文書が存在するのかもわからない。電話しまくって、こういう文書はありませんかなどと一つずつ、根掘り葉掘り聞き出していくのであるが(どういう文書があるかを、こちらから問うことなく先方から自然に語ってくれることは、ほとんど期待できない)、多くの職員はこちらの意図をよく理解してくれて、親切に対応してくれた(行政機関の保有する情報の公開に関する法律二二条一項参照)。しかし、対応に温度差があったことも、残念ながら事実であって、内部の文書だから出せないとか、公表していない数字だから出せないと言われたこともあったし、当時の担当者が個人として作成した文書だから存在しないとか、一年廃棄の文書なので今は残っていないと言われたこともあった(かりに物理的に残っていても、対外的には存在しないことにされてしまうかのごときである)。たまたま例の大阪の森友学園への国有地私下げが社会問題化した時期に重なったので警戒されたというわけでは、よもやあるまいが、通り一遍の説明に終始されて、ハナシの核心に入らせまいというオーラを感じさせられたこともあった。

とはいえ、総じていえば、親切に対応してくれて、筆者の執拗な、時として(事情がわからないのでやむを得ないこととはいえ)的外れな質問にも、我慢強く付き合ってくれた(しつこいねえと言われたこともあったけど)。本稿は、各地の財務局等の職員の協力なくしては、日の目を見ることはなかったであろう。ここに記して感謝申し上げます。

また、筆者は大学教員であるから、実務には疎い。本稿執筆に当たっては、弁護士や司法書士の先生方から多くの教示をいただいた。一々お名前を挙げることはできないが、併せて感謝申し上げます。

(平成二九年九月二〇日脱稿)

(追記)

脱稿後、相続人不存在による不動産の国庫帰属(民法九五九条)について、平成二九年六月二七日付で、財務省の理財局国有財産業務課長が各地の財務局に宛てて事務連絡を发出していることを知った。入手が再校時であったため、本稿(一 はじめにの末尾)に反映することはできなかった。内容は、次頁以下のおりである。

なお、一枚目は発出何いの決裁に付されていた説明であり、事務連絡そのものは二枚目からの計七頁である。また、この事務連絡は、同日付で最高裁にも参考送付され、最高裁は平成二九年七月一日付で、これを各地の家裁に周知している。

【説明】

国庫帰属不動産に関する事務取扱については、現在、物納通達（平成 18 年 6 月 29 日付財理第 2640 号「物納等不動産に関する事務取扱要領について」通達）に定められているが、本通達は、物納不動産の事務取扱については詳細に規定されているものの、国庫帰属不動産の取扱いについては、概略のみが記載されているため、今般事務連絡を発出するものである。

機密性 1

2017年6月27日
1年(2018年度末)
理・国有財産業務課

事務連絡
平成29年6月27日

各財務(支)局管財(第一)部長
沖縄総合事務局財務部長 殿

理財局国有財産業務課長
明 瀬 光 司

国庫帰属不動産に関する事務取扱について

民法(明治29年法律第89号)第959条の規定による残余不動産のほか一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)の規定等による清算法人の残余不動産の国庫帰属に係る事務取扱については、平成18年6月29日付財理第2640号「物納等不動産に関する事務取扱要領について」通達によるほか、下記によることとしたので了知されたい。

記

目次

- 第1 用語の定義
- 第2 相続人不存在不動産
- 第3 その他の国庫帰属不動産

第1 用語の定義

本事務連絡において使用する用語の定義は以下による。

1 相続人不存在不動産

相続人が不存在の相続財産で、民法第959条の規定により国庫帰属される不動産

2 相続財産管理人

民法の規定に基づき家庭裁判所が選任した相続財産の管理人

3 補完

国庫帰属関係書類の訂正や提出又は相続人不存在不動産を引き受けるために必要な事項の措置

4 財務局等

財務局、財務支局、沖縄総合事務局、財務事務所、財務局出張所、財務支局出張所、沖縄総合事務局財務出張所及び財務事務所出張所

第2 相続人不存在不動産

1 事前協議及び国庫帰属不動産引継書の受理

- (1) 財務局等は、相続財産管理人から、相続人不存在不動産に関する相談があった場合には、所要事項について、事前に協議・打合せを行い、円滑な引継ぎに努めるとともに、必要に応じ、相続財産管理人に対して、清算に必要な弁済額以上の換価を行う必要がないこと等の説明を行う。
- (2) 財務局等は、相続人不存在不動産が確定した場合には、所在地・区分・種目・構造及び数量のほか引継ぎの事由を記載した国庫帰属不動産の引継書（様式例別紙1）及び以下の添付書類を受理する。なお、土地・建物測量図及び境界確定協議書の作成について費用支弁が困難であること等により相続財産管理人の同意が得られない場合には、添付を不要とする。
 - ① 位置図・案内図
 - ② 公図写
 - ③ 土地・建物測量図
 - ④ 境界確定協議書
 - ⑤ 不動産登記事項証明書（全部事項証明）
 - ⑥ 相続財産管理人資格証明書（家庭裁判所審判謄本写又は選任公告官報写）
 - ⑦ 相続財産管理人印鑑証明書
 - ⑧ 民法第957条及び第958条の手続完了を証する書類
 - ⑨ 民法第958条の3の審判確定又は申立てのなかったことの家家庭裁判所の証明書
 - ⑩ 固定資産税評価証明書及び納税証明書
 - ⑪ 相続人不存在不動産の権利関係を証する書類（賃貸借契約書等）
 - ⑫ 所有権移転登記承諾書

2 現地調査

- (1) 財務局等は、引継書を受理した場合には、相続財産管理人と日程調整の上、引継書に記載された不動産の現地調査を行う。なお、現地調査は、引継書受理前の事前協議の段階において行うことも妨げない。
- (2) 相続財産管理人が遠方である等やむを得ない理由により立会いをするこ

とができない場合は相続財産管理人の立会いを、また、公図混乱地域等で現地の特定が困難な場合は現地調査を、それぞれ省略しても差し支えない。

3 補完の依頼

- (1) 財務局等は、前記2の現地調査の結果、補完事項がある場合には、相続財産管理人に対し、原則として、文書により補完を依頼する。補完の依頼は、引継書受理前の事前協議の段階において行うことも妨げない。
- (2) 財務局等は、補完を依頼する内容について、現地調査時においても、相続財産管理人に対し、可能な限り具体的に説明する。

4 引受事務

財務局等は、相続財産管理人から相続人不存在不動産を引き受ける場合には、相続財産管理人と受渡証書(様式例別紙2)を取り交わすとともに、相続財産管理人から所有権移転登記承諾書を受領する。

5 台帳整理

財務局等は、受渡証書に記載の受渡日をもって国有財産台帳に登載する。その際の増減事由用語は「帰属」とし、国有財産総合情報管理システム上の取得事由コードは「帰属(相続人不存在)」とする。なお、相続人不存在の相続財産であって、家庭裁判所の審判により、民法第239条第2項の規定による国庫帰属が認められた場合における同システム上の取得事由コードは「帰属(無主の不動産)」とする。

6 登記の囑託

財務局等は、相続人不存在不動産の所有権移転登記を囑託する場合には、「所有権移転登記承諾書」を添付する。

7 留意事項

- (1) 相続人不存在不動産については、管理又は処分をするのに不相当であっても、引継ぎを拒否することができないので、補完を依頼する内容については必要最小限のものにとどめ、相続財産管理人の協力を求めること。また、相続財産管理人の財務局等への引継ぎ及び添付書類の作成等に要する費用は、相続財産の中から支出できることになっており、測量図の作成や現地調査の結果等について、財務局等が補完を依頼することは差し支えないが、相続財産管理人の同意が得られない場合には、強制することができないので留意すること。
- (2) 相続人不存在の相続財産については、相続財産管理人において清算を終了し、民法所定の手続を経れば、民法第959条の規定により国庫帰属と

なることに留意する。ただし、不動産登記簿に担保権が設定されたままの相続財産については、担保権の抹消登記がなされるまで清算終了していないことから、民法第959条の残余財産に該当しないことに留意する。

- (3) 相続人不存在の相続財産に係る帰属（所有権や借地権等）を巡って相続財産法人を当事者とする民事訴訟が係属している場合については、当該財産が残余財産に該当するか未確定の状態であることから、国庫への引継ぎの手続は、その訴訟等において相続財産であることが確定した後に行うべきことに留意する。

第3 その他の国庫帰属不動産

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の規定等により清算法人の残余不動産が国庫帰属される場合等の取扱は、前記第2に準ずる。なお、国有財産台帳に登載する際の増減事由用語は「帰属」とし、国有財産総合情報管理システム上の取得事由コードは「帰属（その他）」とする。

以上

様式例別紙 1

平成〇〇年〇〇月〇〇日

国庫 帰 属 不 動 産 引 継 書

財務省〇〇財務局〇〇財務事務所長 殿

〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
被相続人〇〇〇〇 相続財産管理人
〇 〇 〇 〇 印

下記の不動産を引き継ぎます。

記

1. 不動産の表示

| 所 在 | 区 分 | 種 目 | 数 量 (㎡) | 摘 要 |
|---------------|-----|-----|---------|-----|
| 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番 | 土 地 | 宅 地 | | |
| 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地 | 建 物 | 居 宅 | | |

2. 引継の事由

上記不動産は、

本 籍 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番
最後の住所 〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地
亡 〇 〇 〇 〇

の所有不動産であるところ、上記被相続人〇〇〇〇は相続人のあることが明らかでなく、民法第 951 条・第 952 条・第 953 条・第 957 条・第 958 条・第 958 条の 2・第 958 条の 3 の所定の手続を経て、民法第 959 条に基づき国庫へ帰属せしめるものである。

3. 財産の現況

(1) 土地

本件土地は、更地部分と賃貸部分とがある。

① 更地部分 〇〇〇㎡ (ただし公簿面積)
(実測面積〇〇〇㎡)

② 賃貸部分 〇〇〇㎡ (実測面積)

賃貸借契約書は別添のとおりであるが、賃料は平成〇〇年〇〇月分まで領

収済である。

- (2) 建物
(利用状況を記載する。)

4. その他参考事項

- (1) 被相続人死亡場所及び年月日
〇〇市〇〇区〇〇病院 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- (2) 相続財産管理人選任審判年月日
平成〇〇年〇〇月〇〇日
- (3) 相続人搜索完了年月日
平成〇〇年〇〇月〇〇日
- (4) 特別縁故者への分与審判年月日
平成〇〇年〇〇月〇〇日
- (5) 審判確定日
平成〇〇年〇〇月〇〇日
- (6) その他

5. 添付書類
(添付した書類名を記載する。)

(注)各項目は、引継財産に合わせて適宜修正すること

様式例別紙2

引継引受財産受渡証書

受渡 平成〇〇年〇〇月〇〇日

渡 被相続人〇〇〇〇 相続財産管理人
〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番地 〇〇〇〇 印

受 財務省〇〇財務局〇〇財務事務所長 〇〇〇〇 印

民法第959条の規定に基づき、下記不動産の受渡を了した。

記

不動産の表示

所在 〇〇市〇〇区〇〇町
地番 〇〇番〇〇
地目 宅地
数量 〇〇〇. 〇〇平方メートル