

困難事件の登記処理・相談事例

事 件 概 要	処 理 事 例
1 登記簿の甲区のない表題部所有者が「A他〇〇名（数十名の）共有地」となっており、所有者が特定できない。	まず、共同人名票を調査する。 次に相続人の調査及び占有者の有無を調査する。 所有権の形態は？ （個人的共有か、地縁的所有権か、等）
2 市道敷となる物件に地元の地区が従来から所有してきた土地があり、登記簿を見たところ表題部に「甲某外4名」と記載されており、通常の登記手続きでは所有権保存登記ができない。	方向性 ・共同人名票の調査。 ・地元の地区名義に、地区自身が所有権確認訴訟を提起する。
3 開発対象土地の一部に墓地。名義人A。Aの相続人の1人と推定されるXが占有。	Xが、自らを候補者とするAの不在者財産管理人選任申立。A名義に保存。 Xから当該土地を開発業者Cに売却することの許可の審判申立。許可後Cへ所有権移転登記。
4 市道敷となる物件で表題部「甲某」の宅地があり所有権移転登記をしたいが、甲某の相続人がなく、実際には甲と関係のないXが占有している。	起業地甲のために相続財産管理人を選任し（申立人は、起業者又はX）、X自身が主体的にXの時効取得の登記をする。
5 農業会（清算結了済み）の前身である保証責任〇〇組合が抵当権者であり、抵当権を抹消しないと所有権移転登記ができない。	まず、登記簿から清算人を探し、存命の場合清算人から抹消の委任状をもらう。 清算人が死亡の場合、裁判所に清算人選任の申立を行う。
6 表題部に「〇〇組」と記載されている土地で現在当該地名の財産区が管理している土地で、財産区の名義でない土地を買収したいが、どうしたらよいか。	管理している財産区の名義にする。

事 件 概 要	処 理 事 例
7 農地解放の際、誤って他人名義に登記された。	・登記を抹消して、再度、払い下げをしてもらう。あるいは、 ・登記名義人から現在の占有者に時効取得の登記をする。同意が得られない場合、訴訟。
8 表題部名義人をA（既に死亡。）その相続人Bは死亡し相続人がいない。その土地を代々占有する第三者Zを相手に起業地交渉。	Zが、Bの相続財産管理人選任申立。同管理人によりA名義に保存登記。以後、相続財産管理人名義の表示変更登記をし、時効取得を原因にZ名義に。
9 起業地に存続期間満了の地上権がある。	登記義務者行方不明の登記抹消として不登法第142条の公示催告・除権判決を得る。
10 起業地の一部が墓地。名義人A。Aの傍系卑属Xが占有。	Xが、Aの相続人全員を相手方に、自らをAの祭祀承継者に指定するための審判申立。審判書を添付してX名義に保存登記。
11 起業地の一部が墓地。名義人A。現実の占有なし。	Aの不在者財産管理人Bの選任申立。 Bから、某市へ当該土地を寄付する許可の審判申立。 原告某市、被告A（法定代理人B）とする所有権確認訴訟。判決正本を添付して某市名義に。

以上は、当協会に寄せられた相談を基に、福島県公共嘱託登記司法書士協会「困難事件の登記処理事例」と、大分県公共嘱託登記司法書士協会の「困った登記要約集」を参照させていただきました。事例は必ずしも、全ての事案に適用できるとは限りません。お困りの際は、当協会にご相談下さい。