

「復興における不動産法の課題」

総合政策学部 准教授 窪 幸治

※本パネル発表は、学部等研究費による助成の成果の一部である。

なお、分野的に難解な文字が並ぶが、ご海容いただきたい。

1. 研究の端緒

【出発点】 所有者不明の土地の対処問題
→ 現行法（不在者財産管理制度等）による対応
土地収用手続きの簡素化・短縮等（岩手県提言）等

...しかし、さらなる迅速・簡素化はできなかったのか？
一部からは「財産権保障」があつて無理！との声も

↓

【課題設定】
(前提) 法学研究者の役割は、現行法を活用した復興・被災者支援ではなく、
現行法の問題点・課題（立法論）を指摘し、
将来起こり得る災害に備えること。

*「臨床的な実践を伴わない法律分野の学者のする仕事が被害の現実に対して即効性のあるものでもない」（安永教授） - 河上正二・安永正昭「『震災と民法学』を考える」論究ジュリ2013年夏号（6号）5頁

そこで課題の一つとして挙げたのが...

**☆ 財産権保障の内容を確認し、
不動産法の改正の方向・限界を導くこと**

2. 憲法29条「財産権保障」とは

【特異構造】 ...立法者を縛ることに意味ある人権が法律で定められる...

1項 財産権の不可侵
2項 「公共の福祉に適合」「法律で定める」（法律による財産権形成）
3項 「正当な補償の下」「公共のため用ひることができる」

・「公共の福祉」 → 土地基本法2条「公共の福祉を優先」
同条では内在的制約（人権間の調整）にとどまらず、
財産権（営業の自由等含む）は外在的・政策的制約を許容

・「法律」によることの意義
民主的決定確保...手続保障の意味は導かれる...少数者の権利保障は十分？

・人権としての中核 - 「私有財産制」、
既得権としての「所有権」の保障

☆ 憲法29条の規範内容から言えること
財産権制約は他の人権に比べて容易、
災害復興、良好な都市形成のための制約可

3. 保障される「所有権」の実質

民法206条
「所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする
処分をする権利を有する。」

その意味するところは、自由な所有権、絶対的なものか？

・「法令の制限」 - 社会公共の利益による制約のありうることを予定

・所有権絶対の原則、一物一権主義
- 分割所有権否定による封建的身分制・共同体（ムラ）制約の抹消、
財の均一化による商品化を目指したものにすぎず、他者との調和が求められている。
ex. 相隣関係（民209条～）

では、所有権制度の追求するところはどこか？

・自分が生み出した派生物への支配 △単なる承継（「先祖代々の土地」だから）？

・投資へのインセンティブ（回収・存続の保障）

・取引財としての均一性（不可視の負担排除）

4. 復興不動産法制の方向性

どこまで可能か、現実的には他の法制と均衡を図りつつ探る必要...

・所有権的権利の活用 - 他者利用・社会の発展を妨げる眠る権利の弊害回避
ex. 不実施の発明の活用（裁定実施権：特許83条）
著作者不明等の著作物利用（裁定利用権：著67条）

・団体・集団的利益の追求 - 少数者の手続・財産的利益保障
ex. 土地区画整理・都市計画による換地・権利変換等（区画整理89条他）
区分所有建物の復旧・建替え決議と売渡し請求（区分所有61条～）
会社支配維持のためのキャッシュアウト（会社179条）

・危険の除去 ex. 所有権に基づく妨害排除請求
災害危険区域等での建築制限（建基39・84条）
空家の除却（空家対策特措法14・17条）

☆ 社会公共の利益・個人の不利益との権衡、不利益を受ける者の手続保障、
補償などにより、より簡便な権利処理が可能となるだろう。
→ 補償金の供託を組み込んだより迅速・簡素化した権利処理手続 等

5. そもそも論 - 所有者不明状態の解消

【もとの疑問】
固定資産・都市計画税（地方税341条・702条）の課税は？
すべて免税？ 死者に課税していた？...高齢者の所在不明問題と同質
⇒ 平常時から、やるべきことをやることで、災害時に役立つ。

今後、運用開始されるマイナンバー制度は克服できるか？

・各種情報への照合拡大（住民登録・戸籍・登記等）
・プライバシー保護の観点から自治体・民間活用の抑制
...所詮、住基カードの二の舞にならないための推奨に過ぎない。それに対して、
個人番号カードICチップ（空き容量）の規格の脆弱性、貧富の公表の問題がある。

◎ 私法制度にかかわる部分として登記の義務化や戸籍制度の住民登録制度との
統廃合も含め（性差別の）、議論が必要かもしれない。

6. 不動産法の要改善点

【基本的視点】
・平時からの、もしものときの備え（応急仮設用地等）をする
・人口減少社会における不動産管理の負担増加の解消の必要性
※空ストック（空き家757万戸：H20年度土地統計調査）活用

【考えうところ】

▶ 不活用土地の公有化の積極化
→ 先買権（公有地拡大法4条-）、物納（相続税41条）の拡大

▶ 所有権放棄手続の法制化
→ 登記手続整備（裁判例でも外部からの認識可能性（登記）の必要が指摘）
cf. ドイツ・土地所有権の放棄（Verzicht：BGB§928）：登記所への意思表示、
国家の排他的先占権

さらに
無主不動産の帰属先の復旧復興の責任主体であり、
住民に身近な市町村への変更（民239条2項改正）も
cf. フランス・無主不動産のcommune（※市町村）帰属（民法典713
条）+ 荒地（更地）放棄（租税一般法典1401条）、
明白放棄財産宣言（地方自治一般法典L.2243-1～2243-4条）