

監査公表第 11 号（平成 28 年 4 月 26 日、県公報第 3788 号登載）

「住民監査請求に基づく監査（平成 27 年度）」

請求内容：「県道（岡垣宮田線）用地の管理を怠る事実について」

住民監査請求に係る監査結果

平成 28 年 4 月 14 日

第 1 監査の請求

1 請求人及び請求書の提出年月日

(1) 請求人 A

(2) 提出年月日 平成 28 年 2 月 19 日

2 請求の内容

(1) 請求の概要

県道用地である宮若市（略）X 番の土地（以下「本件土地」という。）について、所有権移転登記が行われていないままとなっている。

このため、登記上の所有者が、本件土地の真の所有者や隣地との筆界位置を誤認した第三者に売却するという事態が起こりうる状況が続いており、登記上の所有者が本件土地を第三者に売却した場合、登記上の所有者が無資力であれば、本件土地購入者は売買代金相当額の損害を被ったとして、県に対して損害賠償請求を求めてくる可能性があり、結果的に県に損害が生じる可能性もある。

このような具体的な危険がある以上、県において、所有権移転登記に向けた手続きをとろうとしないことは、違法又は不当に県の財産の管理を怠っていると言わざるを得ず、本件土地について必要な措置を請求する。

(2) 監査委員の監査に代えて個別外部監査契約に基づく監査によることを求める理由

本件では個別の会計上の行為が問題となっているわけではなく、県所有の土地について所有権移転登記手続等を行わないことにより県が何らかの損害を受ける可能性があるか否かの検討が、監査において不可欠となる。

そのためには、弁護士や土地家屋調査士等の法律や表示登記の専門家の知見が不可欠であり、弁護士等の専門家に対する個別外部監査がなされることが望ましい。

また、県道のための用地買収において所有権移転登記がなされていないケースは本件以外にも多数存在すると思われ、実際に宮若市担当職員からは、今回の地籍調査において本件土地以外にも同様の問題が生じていると聞き及んでいて、現実的な問題が生じてきているところであり、将来的には大きな社会問題ともなりかねないことから、どのような対応をとっていくべきかという観点からも監査意見が出されるべきであり、その意味でも専門家による個別外部監査が望ましい。

(3) 事実証明書

- ア 土地登記事項証明書(1)
- イ 土地登記事項証明書(2)
- ウ 土地登記事項証明書(3)
- エ 土地登記事項証明書(4)
- オ 地図に準ずる図面
- カ 地籍調査結果閲覧表
- キ 航空写真

第2 請求の要件審査

本請求は、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第242条第1項の所定の要件を具備しているものと認め、平成28年2月19日付けでこれを受理した。

第3 監査の実施

1 個別外部監査契約に基づく監査を行わなかった理由

請求人は、弁護士等の専門家の知見が不可欠として、自治法第252条の43第1項の規定に基づく個別外部監査契約に基づく監査を求めている。

しかしながら、本件請求は、県所有の土地について所有権移転登記手続が行われていないことが、違法又は不当に財産の管理を怠っていることになるのか否かについて判断するものであり、この判断にあたって特に専門的な知見が必要であるとは認められない。

よって、監査委員の監査に代えて、個別外部監査契約に基づく監査によることが相当であるとは認められないことから、監査委員による監査を行うこととした。

2 監査対象事項

本件土地の所有権移転登記手続が行われていないことが、違法又は不当に財産の管理を怠っていることになるのか否かを監査の対象とした。

3 監査対象機関

福岡県県土整備部用地課（以下「県用地課」という。）及び福岡県直方県土整備事務所を監査対象機関とした。

4 請求人の陳述

自治法第242条第6項の規定に基づき、平成28年3月17日に代理人から陳述を受けた。その際、監査対象機関の立会いを認めた。

陳述は、概ね第1の2（1）の請求の概要のとおりである。

5 陳述に対する意見

請求人の陳述に対し、平成28年3月18日に県用地課から意見書が提出され、その

概要は、次のとおりであった。

(1) 昭和40年代頃の状況

県道改築工事のため取得した本件土地及び同時期に同工事のために取得した本件土地周辺の土地について、昭和42年に県への所有権移転登記の取組みを行っていたところ、本件土地については、BさらにはCに転売されていたことが判明し、関係者との協議を行うも合意に至らなかったため、所有権移転登記ができなかったものと推察される。

いったん適法に道路の供用が開始されると、以後その道路敷地の所有権者は道路法第4条の制限を受けることとなり、新たに所有権を取得した者もこの制限を受けた所有権を取得しうるにすぎないため、当該土地がその使用収益を妨げられていることを理由として損害賠償を求めることはできないとする判例が数多くある。

本件土地は、昭和34年4月1日に県道としての供用開始を行っており、先の判例の趣旨を踏まえると県への実害は生じないと判断されるので、県への所有権移転登記の取組みを積極的には行わなかったものと推察される。

なお、直方土木事務所（現直方県土整備事務所）は、昭和45年に火災に遭い当時の書類の多くが焼失していることもあり、これらを裏付ける資料がないため現時点では推察せざるを得ない状況にある。

(2) 現在の状況

本件土地については、県に土地を売却したDが第三者に転売し、第三者が所有権移転登記を行ったことに伴い、県は民法第177条の規定により当該第三者に対して所有権の主張ができない状況にある。

当初に権原を取得している県としては、現在の所有権者に対して本件土地の転売に係る経緯等を説明し、県への所有権移転登記の協力を依頼することになる。

一方、本件土地は、昭和50年12月5日以降、条件付所有権移転仮登記権者が存在し、登記簿上の所有権者が確定できない状況にあったため、県として所有権移転登記の対応がとれない状況にあった。

そのような中、今回、平成27年2月3日にその仮登記抹消登記が行われたことを確認できたので、今後速やかに本件土地の所有権者に対して、県への所有権移転登記の協力を依頼する予定である。

なお、宮若市において地籍調査が実施され、平成25年12月16日及び翌年2月27日に本件土地と隣接地の境界立会が行われたところ、県は本件土地を道路用地として買収したものであり現況道路内に存在すると主張したが、本件土地の登記名義人の法定相続人が現況と相違する境界を強硬に主張したため、立会不調となり境界は確定していない。

6 監査対象機関に対する監査

(1) 県用地課に対する監査

県用地課の職員に対し、平成28年3月11日及び3月28日に関係書類の調査

及び聴取調査を行った。

(2) 福岡県直方県土整備事務所に対する監査

福岡県直方県土整備事務所の職員に対し、平成28年3月7日に関係書類の調査及び聴取調査を行った。

第4 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 県道用地の取得について

県は昭和27年3月に、県道中尾宮田線（現岡垣宮田線）道路改築工事（以下「本件工事」という。）の道路用地として、12筆の土地を買収により取得しており、本件土地はこのうちの1筆であった。

ア 本件土地に係る領収書

領収書には、次のとおり記載されていた。

金	壱千参百九拾壱円也
但し、中尾宮田線、鞍手郡宮田町（略）道路改良工事に伴う潰地代金左記内訳の通り右正に受領いたしました。	
昭和30年10月10日	
鞍手郡宮田町（略） D	
直方土木事務所長 殿	
内訳	
(字)	(略)
(地番)	Y
(地目)	田
(坪数)	93
(単価)	14円
(金額)	1,302円
(右に対する供託期間中の利息)	89円
(計)	1,391円

イ 潰地台帳の記載

潰地台帳は、県が道路工事のために取得する土地について、一筆ごとに所在地、地目、坪数、単価、金額、所有者氏名、登記閲覧年月日、土地売渡年月日、登記済年月日及び買収代金支払年月日を記載したものであり、本件土地については次のとおりであった。

(所在地)	鞍手郡笠松村（略）Y番
(地目)	田

(坪数)	93
(単価)	14円
(金額)	1,302円
(所有者氏名)	D
(登記閲覧年月日)	昭和27年3月10日
(土地売渡年月日)	昭和27年3月15日
(登記済年月日)	空欄
(買収代金支払年月日)	昭和27年5月8日

なお、買収代金支払年月日が、領収書の土地代金受領日と異なっていることから、この買収代金の支出時期について調査したところ、県が昭和27年に土地代金を福岡法務局直方支局へ供託していたことが判った。しかし、買収代金支払年月日が、この供託日であるということまでは確認できなかった。

(2) 所有権移転登記について

本件工事の道路用地として、買収により取得した12筆の土地については、昭和27年7月31日に全て分筆されており、本件土地(X番)もY番から分筆されたものである。

これらの12筆の土地のうちの11筆の土地は、昭和42年及び昭和48年に登記手続が実施され、本件土地を除く全ての土地は所有権移転登記がなされている。

本件土地に係る所有権移転登記の経過は次のとおりである。

昭和34年に道路の供用が開始された後、昭和37年1月31日にDからBへ(原因:昭和36年9月17日売買)、さらに昭和40年8月19日にCへ(原因:昭和38年12月11日売買)所有権移転登記がなされている。

昭和50年12月5日には、E不動産による条件付所有権移転仮登記(原因:昭和50年12月4日売買)がなされている。

その後、平成2年7月25日にCからF(原因:平成2年1月6日相続)へ所有権移転登記がなされ、現在の登記名義人となっている。

なお、平成27年2月3日に条件付所有権移転仮登記が抹消(原因:平成27年2月2日放棄)されている。

(3) 本件土地に係る境界確認について

県は、平成25年12月16日及び平成26年2月27日の2日間、地籍調査の実施主体である宮若市の要請により、本件土地の一筆調査に係る境界確認の立会を行っている。

この際、県は「本件土地は県が過去に買収したものであり、現況道路内に存在する」と主張した。

しかし、本件土地の登記名義人の相続人は、現況と相違する境界を主張したため立会是不調となっている。

2 判断

請求人は、県道の一部であって、県が過去に取得し、所有している県の財産について、所有権移転登記手続を行っていないことが、違法又は不当に財産の管理を怠っていると主張している。

このことについて、請求人の主張、県用地課及び福岡県直方県土整備事務所からの聴取調査並びに事実関係の確認に基づき、次のとおり判断する。

県が買収により12筆の道路用地を取得した後、11筆は全て登記がなされているのに、Dから取得した土地（以下「当該土地」という。）のみ県への登記がなされず、第三者へ所有権移転登記がなされている。

このようなことが生じた原因、経緯について調査したが、事実関係を証する資料が存在しておらず、具体的な原因等を確認することはできなかった。

一方で、当該土地はそれ以外の11筆の土地と同様に同時期に分筆登記の手続が実施されていること、当該土地の両隣の土地が県へ所有権移転登記され道路の敷地となっていること、当該土地とその両隣の土地が形成するラインが、地図に準ずる図面において概ね一直線であり、道路の現況も同様の形状であることから、当該土地は道路の敷地を構成している可能性が高い。

請求人も主張しているように、当該土地が道路の敷地であるとすれば、道路法第4条により私権の行使が制限されている土地であり、同条但し書きにより当該土地の所有権が移転されても、新所有権者は所有権の行使を制限されることに変わりはない。そのようなことから、県は何ら妨げられることなく当該土地を道路の用に供している。

なお、県は、平成25年度に宮若市が実施した地籍調査において、宮若市より当該土地に係る境界確認の立会を求められた際、「当該土地は過去に道路用地として県が取得したものであり、現況道路内に存在する」という主張をしていたが、当該土地の登記名義人の相続人がこれと異なる主張をしたため立会は不調となっている。

このようなことから、所有権移転登記が行われていないことをもって、県が違法又は不当に財産の管理を怠っているとまではいえない。

以上のことから、請求人の主張は理由がないので本件請求を棄却する。

3 意見

監査の結果は以上のとおりであるが、監査委員として以下のとおり意見を述べる。

県が取得した土地を道路の用に供するためには、必ずしも、所有権移転登記を法律上の要件とするものではないと考えられるが、混乱を避けるためにも、できる限り所有権移転登記を進めていくよう努めることが望まれる。