



〈撮影：伊豆隆義弁護士 地名：遠野高清水展望台からの日の出〉

昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

新春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

日頃より格別のお引き立てを賜り、心から御礼申し上げます。

当事務所では、溝田絃子弁護士を新たに迎え、本年も益々精力的に活動していく所存です。

さて、土地の有効活用への支障となっており、近年問題となっていた所有者不明土地問題を解消するために、昨年、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が施行されました。その内容につきまして、古郡賢大弁護士よりご紹介いたします。

また、昨年の台風15号により、千葉県ゴルフ練習場の鉄柱が倒壊し、周囲の民家を直撃した事件は、記憶に新しいところです。このような事故における法的責任につきまして、工藤研弁護士が解説いたします。そして、今年4月から施行される「同一労働・同一賃金」に関し、注意すべき点等について、備藤拓也弁護士がご説明いたします。

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の解説

弁護士 古郡 賢大

1 はじめに



相続が生じてても登記がされないことなどを原因として、所有者不明の土地が全国的に増加しています。不動産登記簿の情報だけでは所有者の所在を確認出来ない土地は、現在、割合にして約20%、面積にすると、九州(368万ヘクタール)を上回る約410

万ヘクタールに達していると言われていています。また、超高齢化社会を迎える我が国では、今後も相続機会は増加するため、所有者不明の土地はさらに増加することが見込まれており、今後何も手を打たなければ、2040年までに北海道の面積に迫る720万ヘクタールに膨らむとの試算もあります。

土地の所有者が不明であることによる弊害として、管理が放置され災害リスクを含む環境悪化を招くことが挙げられる他、公共事業の用地買収、災害復旧事業の実施、民間の土地取引など、様々な場面において、所有者の探索に多大な時間、費用、労力を要することになり、円滑な事業実施の大きな支障となっていることが挙げられます。所有者が不明な土地であることに起因する機会損失や、所有者を探すコスト、税の滞納などによる経済的損失は、2017年から2040年までの累計で約6兆円に上るとの推計もなされています。

そこで、このような課題に対応し、国土の適正かつ合理的な利用に寄与することを目的として、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年6月13日公布、平成30年法律第49号)が制定され、令和元年6月1日に全面施行されました。以下、同法の概要をご紹介しますとともに、今後の残された課題についてご説明いたします。

2 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要

この法律は、大きく、①所有者不明の土地を円滑に利用する仕組み、②所有者の探索を合理化する仕組み、③所有者不明の土地を適切に管理する仕組みを設けているところに特徴があります。

(1) 所有者不明土地を円滑に利用できる仕組み

利用に反対する権利者がおらず、建築物がなく現に利用されていない所有者不明の土地に関して、土地収

用法の特例として、収用委員会による審理手続が省略、権利取得裁決・明渡裁決が一本化され、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定できる手続が整備されました。これにより、収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)を、約3分の1短縮(約31カ月から21カ月)する効果が見込まれています。

また、同様の所有者不明の土地に関して、例えば、公園・緑地・広場・駐車場等、地域住民の福祉又は利便の増進に資する事業(地域福利増進事業)としての対象地となるものについては、都道府県知事が公益性を確認し、一定期間の公告に付して不明者が名乗り出ず反対の申出もない場合には、都道府県知事が、上限10年間の利用権を設定できるようになりました。このような地域福利増進事業における利用権の設定数については、施行後10年間で累計100件を目指すと言われています。なお、施行後、国土交通省からは、このような地域福利増進事業の実施準備に取り組むNPOや民間事業者を対象に、実施に要する費用の一部を支援するといった提案もなされています。

(2) 所有者の探索を合理化する仕組み

土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度が創設されました。

また、長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨を登記に付記し、法定相続人に登記手続を直接促すことができるなどの不動産登記法の特例が設けられました。

(3) 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めているところ、このような財産管理制度に係る民法の特例として、不法投棄や雑草の繁茂等により所有者不明土地が周辺に悪影響を与えている場合等、所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合には、国の行政機関の長又は地方公共団体の長が、家庭裁判所に対し財産管理人の選任を請求できる制度が創設されました。

3 今後の残された課題

この法律によって、現在所有者不明である土地を解消させる効果はある程度見込まれるものの、今後は、新たな所有者不明土地の発生を抑制する見地からの対策がさらに必要と思われます。具体的には、相続登記の申請について土地所有者に義務付ける、遺産分割の期間制限を設ける、土地所有権の放棄を可能とするといったことが考えられ、実際に、このような方策を定めた民事法制の見直しが、法制審議会等で検討されており、早ければ本年中にこれらを盛り込んだ法案の提出がなされることが見込まれています。本稿が所有者不明土地問題を知っていただく契機や、今後の施策に着目していただく一助となれば幸いです。

ゴルフ練習場の鉄柱倒壊事件について

弁護士 工藤 研



台風15号により、千葉県市原市にあるゴルフ練習場の鉄柱が倒壊して周囲の民家を直撃した事件は、記憶に新しいところです。このような事故の法的責任について、再確認したいと思います。

まず、ゴルフ練習場は土地上に人工的に作られた物ですので、民法709条の特則である717条の土地工作物責任が適用されることとなります。同条は、1項で「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵」があり、他人に損害を生じたときには、「工作物の占有者」が一時的に賠償責任を負うと規定しています。

ゴルフ練習場に「設置又は保存の瑕疵」がなければ、不可抗力による損害として、占有者又は所有者には賠償責任が認められません（この場合には、709条の損害賠償

も認められないことが多いでしょう）。

本件ゴルフ練習場が、特殊建築物として適正に建築されているならば、「設置」の瑕疵は認められにくいと言えるでしょう。

しかしながら、一部報道されているように、台風上陸が分かっているながらネットを全て下ろしていなかったような事情があれば、「保存に瑕疵」があるとも考えられます。大きな争点になるところです。

なお、民法717条は、「占有者が損害の発生防止に必要な注意」をしたときは、工作物の所有者が賠償責任を負う旨を規定しています。練習場所有者と運営会社が別法人の場合のように、占有者と所有者が異なる場合には、占有者が一時的に責任を負いますが、場合によっては所有者が責任を負うこともあり得るのです。

本件は、鉄柱の無償撤去工事を申し出た業者さんが現れて、ようやく鉄柱の撤去が完了しました。練習場所有者は、今後土地を売却して賠償に充てる旨を話しているようですが、賠償の額や内容によっては裁判も予想され、最終的な解決には時間がかかると思われます。

同一労働・同一賃金のあらまし

弁護士 備藤 拓也



令和2年4月1日（中小企業においては令和3年4月1日）から、いわゆる同一労働・同一賃金の規制が始まります。

同一労働・同一賃金と聞くと、同じ働き方をしている人には同じ賃金を支払うことを意味すると思うかもしれませんが、本件

規制の目的は、「正社員（無期雇用社員）とパート・有期雇用社員の間で不合理な待遇格差の是正」であり、正社員同士の格差は規制の対象外です。したがって、正社員しかいない、または正社員がいない企業は、規制の対象にはなりません。

一方で、本件規制で不合理な格差が禁止される「待遇」としては、毎月の賃金（基本給・各種手当）だけではなく、賞与、福利厚生、教育、退職金等、原則すべてのものが対象になります。

正社員とパート・有期雇用社員の間で待遇に格差がある場合には、①正社員と同じ労働をしているパート・有

期雇用社員がいるかということ、②正社員と同じ労働をしているパート・有期雇用社員がいないとしても、そのパート・有期雇用社員が正社員とどれくらい近い内容の労働をしているか、という点を検討する必要があります。

①に当たる場合、両者の間の待遇について異なる取り扱いをすることが禁止されます。もっとも、同一の賃金体系等の同じ取扱いのもとで、能力・経験等に応じて差がつくことは問題にはなりません。

②の場合でも、待遇について不合理な格差を設けることは禁止されます。そして、両者の労働内容が近ければ近いほど格差が不合理とされる範囲が広がり、反対に労働内容が異なるものになるほど格差が不合理とされる範囲が狭くなります。

本件規制に違反した場合、違反と認められた部分の労働条件は無効となり、労働者は会社に対し、正社員の待遇との差額の支払を求めることができます。また、都道府県労働局から指導等がなされ、インターネット上に違反企業として公表されることもあります。

待遇格差について、どの正社員の待遇と比べれば良いのか、また、どの程度までの待遇格差なら不合理とされないのかについては、各企業及び労働者の個別の事情を検討する必要があります。点検が必要でしたら、ご相談いただくと幸いです。

近況報告



弁護士 古川 史高

気候変動の影響でしょうか、昨年も日本各地で大きな自然災害が発生しました。被災地の一日でも早い復旧・復興をお祈りし、本年は大きな災害のないことを祈念しております。



弁護士 笹浪 雅義

ずいぶん先とと思っていましたが、もうオリンピックイヤーですね。このごろは、若いころの4年がちょうど1年くらいの感じです。仕事のスピードも4倍進むといいいのですが・・・



弁護士 岩田 修

現在、いくつかの消費者被害系の弁護団の主任を務めています。メール、スカイプのおかげでどこにいても会議ができ、便利になった代わりに時間のゆとりが無くなってしまいました。



弁護士 梶浦 明裕

担当している国民生活センター紛争解決委員の仕事（裁判官のイメージ）で、和解案を詳細な理由付で対立当事者に提案し、和解が成立することにその意義とやりがいを感じます。



弁護士 堀田 和宏

先日、スマートフォンが前触れもなく故障して、起動しなくなってしまい大変難渋しました。なるほどスマートフォンは時代を変える発明だったのだと改めて実感をしました。



弁護士 工藤 杏平

本年で弁護士10周年となります。振り返ってみるとあつという間に過ぎましたが、充実した弁護士生活を送れているのも皆様の支えのお陰です。本年も、そしてこれからも頑張りますので、何卒宜しく願い申し上げます。



弁護士 新森 圭

民法改正前に滑り込みで宅建を受験してなんとか合格。不動産案件を扱うことは多いのですが、細かい規制など初めて知ったことも多く、今後の業務に生かせればと思います。



弁護士 備藤 拓也

契約書チェックを依頼されるときは、その契約を通して達成したい目的を決めて「こういう風にしたい」と具体的にご要望をお伝えいただくと、より高い効果が得られます。



客員弁護士 渥美 三奈子

Windows 7から10への移行を業者に依頼したら、難しい操作もあるらしく、完了迄に12時間も掛かりました。P・Cの不具合で慌てる自分を眺めているような光景でした。



弁護士 伊豆 隆義

デューデリジェンス。研修講師。交通事故相談。建築や不動産等のコンサル、訴訟や調停等の日々。原発事案も。交通事故の赤い本講演の合本編集。お買い求めください。11月28日に初孫が生まれました。



弁護士 工藤 研

ベランダに置いた2本のオリーブの鉢植えから、1キロ近い実が収穫できました。アク抜きに1ヶ月以上かけて、ようやく食べられるようになりましたが、何とも微妙な味。。。。



弁護士 井崎 淳二

いよいよ本年4月より改正債権法が施行されますが準備万全でしょうか。我々弁護士としても、今後の具体的な適用場面のご相談に備え、しっかり準備しておきたいと思います。



弁護士 近森 章宏

働き方改革の推奨により残業時間は減少していると思いますが、残業代の未払のご相談はまだありますし、セクハラ・パワハラのご相談も多いです。お困りの際は、ご遠慮なくご相談ください。



弁護士 川原 奈緒子

昨年、1都1道2府43 県への宿泊を伴う訪問を完了させました。今年は、現存12 天守のうち行ったことがない丸岡城、犬山城、松本城、宇和島城、備中松山城、丸亀城を歴訪できたらと思います。



弁護士 飯淵 裕

ラグビーW杯期間中、会場となった某都市におりましたが、大変な盛り上がりでした。ノーサイド・チームプレイの精神を心に留めて2020年を迎えたいと思います。



弁護士 古郡 賢大

昨年は豪雨災害の被災地視察として広島を訪問しました。被災者・ボランティア・行政の各立場の方からお話を伺いました。現場レベルで弁護士がどのように関与出来るか、じっくり考えることの出来る良い機会となりました。



弁護士 室賀 祥護

最近、コード決済を使い始め、簡単に使えて便利だなと思っていたところ、コード決済に関する相談を受け、システムと法律関係は簡単ではないなと気付かされました。

新入所弁護士紹介



弁護士 溝田 紘子

令和元年12月に弁護士登録し、当事務所に入所いたしました。一日も早くお役に立つことができるよう努めますので、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

退所のご挨拶



客員弁護士 酒井 由美子

この度、当事務所を退所し、東京永田町法律事務所に移籍させて頂くこととなりました。在籍中は様々な経験を通じ、弁護士として多くのことを学ばせて頂くことができました。今後も日々、精進を重ね、皆様によりよい法的サービスを提供させて頂くことができますよう努力していく所存です。今後共、ご指導ご鞭撻の程、どうぞよろしくお願い申し上げます。