

監査公表第 12 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（福岡志摩線）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
B

(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

県道用地である糸島市（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。

また、本件土地は現在の法務局備え置き之地図に準ずる図面（以下「地図に準ずる図面」という。）において県道用地外にあるが、筆界特定の結果、県道の一部となっているという形で筆界が特定された。

県では、このような状況を把握していたにもかかわらず、所有権移転登記に向けた手続をとろうとすることはなく、地図に準ずる図面の訂正・更正を行おうとする動きもない。

このため、登記上の所有者が当該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りうる状況が続いており、登記上の所有者が当該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、当該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、筆界特定や地籍調査にお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 地図に準ずる図面
- エ 筆界特定書

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

県道の一部である県の財産について、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。）及び福岡県福岡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日に請求人及び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。

県が道路用地として取得した財産は道路区域内にある土地である。

本件土地は、旧前原町（現糸島市）が実施した地籍調査の結果に基づき作成され、法務局に備え付けられた地図に準ずる図面では道路区域外にあり、県が取得した財産ではない。

登記については、本件土地だけではなく、県道工事に必要な道路敷地として取得した全ての土地が、潰地台帳において「国土調査により完結」と記載され、地図に準ずる図面では「道」として整理されている。

通常であれば、取得した土地を分筆し、県名義に所有権移転登記をすることになるが、県の用地取得と市町村の地籍調査が同時期に実施される場合においては、地籍調査の手法を用いて処理することがあり、この場合、長狭物である道路については「道」として整理し、用地取得後の残地部分については、国土調査の成果による「錯誤」を原因として地積が更正されている。

「道」として整理されている区域は、現在の道路区域と一致していることから、県が当時取得した用地はすべて適切に処理されている。

当該取得地が「道」として整理されている区域に含まれているにもかかわらず、本件土地が地図に準ずる図面では道路区域外に存していることは、旧前原町による地籍調査時に何らかの事情があったものと推測されるが、県ではその経緯等について承知していない。

このようなことから、請求人の主張する所有権移転登記を放置しているという事実はない。

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) 福岡県福岡県土整備事務所に対する監査

福岡県福岡県土整備事務所の職員に対し、平成28年3月8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

現存する譲地証書及び潰地台帳によれば、県は昭和35年1月に、県道船越元岡

横浜線（現福岡志摩線）単県道路災害合併工事（以下「本件工事」という。）の道路用地として、27筆の土地を無償譲渡により取得したこととなっている。

ア 譲地証書（抜すい）

譲地証書には、次のとおり記載されていた。

私の所有する左記の土地をこのたび県道船越元岡横浜線道路敷地として譲地致します。

糸島郡志摩町（略）

C

明細書

（市郡） 糸島郡

（村町） 前原町

（大字） （略）

（字） （略）

（地番） Y番

（地目） 田

（反別又は坪数） 115

※（反別又は坪数）の「115」とは1畝15歩（45坪）のことである。

イ 潰地台帳の記載（抜すい）

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、代金、所有者氏名、承認年月日、登記済年月日及び代金支払年月日を記載したものであり、次のとおりであった。

（所在地） 糸島郡前原町（略）Y番

（地目） 田

（坪数） 45

（単価） 空欄

（代金） 空欄

（所有者住所氏名） （略）、C

（承認年月日） 昭和35年1月5日

（登記済年月日） 国土調査により完結

（代金支払年月日） 空欄

※（承認年月日）とは譲地した日（契約日）のことである。

(2) 所有権移転登記について

潰地台帳には「国土調査により完結」との記載がある。

これは、本件工事の道路用地として無償譲渡により取得した27筆の土地が、所有権移転登記手続ではなく、旧前原町が実施した地籍調査（国土調査）による処理がなされたということであり、この地籍調査の結果、県が取得した道路用地については、地図に準ずる図面において地番のある土地としてではなく「道」と表記されているものと考えられる。

(3) 道路の現況の確認

地図に準ずる図面、道路台帳図面（道路法第28条に定める図面）等により道路の現況を確認した。

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おらず、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福岡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。

県が本件工事において27筆の道路用地を取得した当時、旧前原町による地籍調査が行われており、県が取得した土地は当時の地籍調査の取扱いにより処理されている。

第4の1(1)アの譲地証書に記載のあるCから県が取得した土地は、地籍調査当時、現況道路となっていたことから、この取扱いにより、所有権移転登記手続を経ることなく、地籍調査の結果として地図に準ずる図面の中で「道」と表記されることとなった可能性が高い。

また、地図に準ずる図面、道路台帳図面等により道路の現況を確認したところ、県が取得した土地については地籍調査の取扱いが反映されているものと認められる。

仮に、請求人が主張するように、県が買収した土地は現在の地図に準ずる図面上に記載されているX番の土地であり道路内にあるとしても、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る。そのようなことから、県は何ら妨げられることなくX番の土地を道路の用に供している。

以上のことから、県が違法又は不当に財産の管理を怠っている事実は認められず、請求人の主張は理由がないので本件請求を棄却する。