

6 相続登記の義務化等

弁護士 岡田 圭太

Q6-1 相続人がすべき登記申請の内容

私の父は、令和4年4月1日に亡くなりました。父の住んでいた家を兄弟三人の中で誰が相続するかということについて、令和6年4月になった現在でも遺産分割が成立していません。兄弟は仲が悪く遺産分割も当分成立しそうにありません。母は、ずっと前に他界しており、父の相続人は兄弟三人だけです。私がしておくべきことは何かありますか。

A6-1

令和6年4月1日(施行日)から相続登記の申請が義務化されました。これは、遺産分割ができていない場合にも、また、施行日前に相続が開始した場合にも適用されます。あなたの場合、もし令和6年4月1日から3年以内に遺産分割が成立しない場合には、相続人申告登記の申出をすれば、申請義務を履行したものとみなされて、過料の制裁を免れることができます。また、相続人申告登記の申出をした後に、遺産分割が成立した場合は、遺産分割時から3年以内にその内容を踏まえた相続登記の申請をしてください。

解説

1 相続登記の申請義務化と過料の手続について

不動産の所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない(不動産登記法(以下、「不登法」という。)76条の2第1項)。ここにいう相続には特定財産承継遺言(いわゆる「相続させる遺言」)も含まれる。また、相続人に対する遺贈の場合であっても所有権移転登記の申請をしなければならない(不登法76条の2第1項後段)。そして、正当な理由がないのに申請を怠った時には、10万円以下の過料の制裁を受けることになる(不登法164条1項)。正当な理由については①数次相続が発生して相続人が極めて多数であることにより、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に時間を要する

場合、②遺言の有効性や遺産の範囲が争われる訴訟が継続している場合、③登記申請義務者に重病等の事情がある場合、④登記簿は存在しているものの、公図が現況と異なるため現地をおよそ確認できない場合などが考えられる。他にもDV被害者や経済的困窮者など、実質的に相続登記の申請が困難な者については、類型化は困難であるが、正当な理由があると判断され得る。

過料の手続については、登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知(過料通知)は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施する。そして、催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知を行わないとする。それでもなお登記申請義務者が理由なく登記申請をしないときに限って裁判所に過料通知が行われ、裁判所が要件に該当するか否かを判断し、過料を科する旨の裁判をする。

2 相続登記申請義務に伴う諸問題と相続人申告登記

相続開始後、遺言がない場合、遺産分割が成立するまでの間は、全ての相続人が法定相続分の割合で不動産を取得した状態になる(これを遺産共有状態という)。このような場合、相続人は、法定相続分での相続登記を申請することにより前記の相続登記の申請義務を履行することが可能である。しかし、法定相続人の範囲及び法定相続分の割合の確定が必要であるため、被相続人の出生から死亡に至るまでの戸籍謄本等の書類の収集が必要であり、登記申請に当たっての手続的な負担が大きい。

そこで、このような相続登記の申請義務化に伴う相続人の負担を軽減するために、代替措置として、相続人申告登記制度が新たに設けられた。すなわち、相続により所有権移転登記申請義務を負う者は、相続開始後、登記官に対し、相続により、所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができ(不登法76条の3第1項)、この申出をした者は、相続による所有権移転登記の申請義務を履行したものとみなされる(不登法76条の3第2項)。この相続人申告登記は相続人が複数存在する場合でも特定の相続人が単独で申出可能であるが、その単独申出の効果は当該申出者のみに帰属するため、申出をしていない他の相続人は義務を免れない。そのため、他の相続人の分も含めた代理申出も可能である。ただし、相続人申告登記は、所有権の移転を証明するものではないことに留意する必要がある。申出の際の添付書面としては、申出をする相続人自身が所有権

の登記名義人の相続人であることがわかる当該相続人の戸籍謄本を提出することで足り、申請義務を簡易に履行できる。また、遺言の内容を踏まえた所有権の登記申請の義務を負う場合であっても、相続開始時から3年以内に相続登記の申請が困難な場合には、相続人申告登記の申出を行うことができる。

もっとも、相続人申告登記の申出をした者は、その後の遺産分割によって所有権を取得したとき(法定相続分での相続登記がなされた後に遺産分割によって所有権を取得したときを除く。)は、当該遺産分割の日から3年以内に、所有権移転登記を申請しなければならない(不登法76条の3第4項)。

3 設例について

(1) 施行日前の相続と相続登記の申請義務

施行日前に相続が開始した場合においても相続登記の申請義務が課される。もっとも、申請義務の履行期間については配慮がされている。具体的には、相続や遺贈によって当該不動産の所有権を取得した者が、自己のために当該相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日又は登記申請義務に関する改正規定の施行日(令和6年4月1日)のいずれか遅い日から3年とされている(不登法改正法附則5条6項後段)。したがって、多くの場合、施行日前の相続に係る相続登記の申請義務の履行期限は、施行日から3年後の令和9年4月1日であると考えられる。

(2) 設例について

まず、あなたは令和4年4月1日に相続があったことを知っており、かつ、所有権を取得したことを知った日より登記申請義務に関する改正規定の施行日である令和6年4月1日の方が遅い日であるから、令和9年4月1日までに、相続登記の申請をする必要があり、遺産分割を円滑に行えない状況を見ると、過料の制裁を免れるために相続人申告登記の申請をしておいた方が良い。そして、相続人申告登記の申出をした後に、遺産分割によって所有権を取得したときは、当該遺産分割の日から3年以内に、所有権移転登記を申請しなければならない(76条の3第4項)。なお、前記のように遺産分割前の未分割の状況をそのまま登記に反映する法定相続分での相続登記をする方法はあるものの、登記申請に当たっての手続的な負担を考えると、相続人申告登記の手続の方が簡便であり、申出自体には費用はかからない。

Q6-2 所有権の登記名義人の死亡情報の表示

私の会社は、令和9年に、ある地区を中心に、大規模な土地開発事業を進めようと考えています。しかし、現在、その地区の多数の土地の登記名義人の生死が不明な状況です。この地区の土地開発事業を進めていくかどうかを考えるうえで参考になる制度はありますか。

A6-2

令和8年4月1日から、登記官が他の公的機関から取得した死亡情報に基づいて不動産登記に、所有権の登記名義人の死亡の事実を符合によって表示する制度が実施されます(不登法76条の4)。

解説

1 改正の経緯

現行法の下では、特定不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般的に、相続人等からの申請に基づいて相続登記がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができない。

しかし、特定不動産の所有権の登記名義人について、相続が開始していることが登記記録上公示されて明らかである場合には公共事業や取引を実施するかどうかの判断に役立つこと、登記名義人の死亡が反映されていない登記記録は誤った状態にあること、相続人に相続登記の申請義務が課せられた以上、相続人が死亡情報を公示しないように求める合理性が失われたことから、特定不動産の所有権の登記名義人の相続の事実を公示することも可能と考えるに至り、法改正により所有権の登記名義人についての符号の表示制度が新設された。ただし、同制度の施行は、令和8年4月1日からである。

2 設例について

特定不動産の所有権の登記名義人が死亡した事実を登記記録から把握できるようになった場合、多数の土地を含む地区の土地開発事業を進めるに当たり、特定の不動産を事業の対象から外すこと、当該登記名義人の相続人等の調査に要する期間及び費用を踏まえた事業計画を立てることが可能となり、公共事業等における用地取得手続を従前よりも円滑に行うことができるようになると考えられる。