

所有者不明土地問題に関する法改正

第1回 不動産登記法の改正 「相続登記の義務化」の新設

1. 土地の所有者不明問題の解決策としての法律改正

近年、相続登記がされないことにより、所有者が判明しない土地や判明しても所在が不明で連絡が取れない「所在者不明土地」が多数あります。

その原因は、相続登記がされないまま長年放置されていることや住所や名前が変更されても登記されていないケースが多くみられます。

今回の法改正はこのポイントは

① 所有者不明土地の発生防止

② すでに発生している所有者不明土地の利用の円滑化

の両面から、民法や不動産登記法等を見直す内容となっています。

また、所有者不明土地の発生予防策として、新たに相続した土地を手放すための相続土地国庫帰属法が制定されました。

2. 法律改正等の施行日とその内容

◆ 令和5年4月1日施行

- ① 民法の改正（不明土地の利用・管理を円滑に）
 - ・ 共有
 - ・ 相隣関係
 - ・ 財産管理制度
 - ・ 相続制度の見直し
- ② 相続土地国庫帰属法の制定（望まず相続した土地を国に）

◆ 令和6年4月1日施行

《不動産登記法の改正（登記を最新の状態に）》

- ・ 相続登記の義務化
- ・ 相続人申告登記（相続登記に代わる簡易の手続）
- ・ 法人の登記事項の直し（会社法人番号の追加）
- ・ 外国居住の登記名義人の登記事項の見直し（国内の連絡事項の追加）
- ・ DV被害者等を保護するための住所公開の見直し

◆ 令和8年4月1日施行予定

《不動産登記法の改正（登記を最新の状態に）》

- ・ 住所等の変更登記の義務化
- ・ 登記官の職権による死亡情報などの登記
- ・ 登記官の職権による住所変更などの登記
- ・ 所有不動産登記記録証明制度

今回のセミナー案内では、令和6年4月1日に施行される、不動産登記法の「相続登記の義務化」と「相続人申告登記」について解説します。

3. 従前の申請義務のある登記について

(1) 表題登記の義務化

家を建てたら表題登記という物理的な状況等を法務局で登記します。

以前から、表題登記は法律で義務化されており、新築した建物を取得した者は、その所有権の取得した日から1カ月以内に、表題登記の申請をしなければならないとされています。(不登法47)

(2) 表題登記を怠った場合の制裁

法律上、表題登記の申請を怠ったときは、10万円以上の過料に処せられることになっています。(不登法164条)

実際、建物の表示登記（表題登記、表題登記の変更、滅失登記）がされていないものは多数あります。

当初登記されていた建物は、取り壊され、または増築されていますが、変更部分や取り壊した部分等を登記されていない案件は多数ありますが、過料の制裁を受けたケースはほとんどないようです。

現状の表題登記の際の過料に関する運用を見ると、今回新設される相続登記の義務を怠った場合に過料を科す場合も限られてくるのではないかと思われ、今後の運用が注目されます。

4. 「相続登記の義務化」の新設

「相続登記の申請義務化」は、相続登記の未了が所有者不明土地の主要な発生原因となっていたことを踏まえ、所有者不明土地の発生予防の観点から、相続登記の申請等を義務付けるものです。

以下の内容は令和6年4月1日施行の不動産登記法改正によるものです。

(1) 相続などによる所有権の移転の登記申請（不登記法76条の2）

不動産の所有権を取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ当該不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請する義務を負う（不動産登記法第76条の2第1項）。

(2) 過料

相続登記の申請義務を負う者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象になる（不動産登記法第164条第1項）。

① 過料の対象

《令和6年4月1日以降に不動産を相続で取得したことを知った場合》

不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をしない場合で、相続登記をしないことについて正当な理由がないときには、過料の対象となります。加えて、遺産分割によって不動産を取得した場合には、遺産分割の日から3年以内に、その結果に基づく登記をしない場合で、その登記をしないことについて正当な理由がない場合に、過料の適用対象となります。

《令和6年4月1日以前に不動産を相続で取得したことを知った場合》

令和6年3月31日までに相続登記をしない場合で、相続登記をしないことについて正当な理由がない場合には過料の対象となります。加えて、遺産分割によって不動産を取得した場合には、遺産分割の日から3年以内に、その結果に基づく登記をしない場合で、その登記をしないことについて正当な理由がない場合には、過料の適用対象となります。

② 正当な理由とは

- ア. 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
 - イ. 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われているために不動産の帰属主体が明らかにならない場合
 - ウ. 相続登記の申請義務を負う者自身に重病等の事情がある場合

- イ. 相続登記の申請義務を負う者がDV被害者であり、その生命・身体に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合
- オ. 相続登記の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合

③ 経過措置

相続登記の申請義務化に関する規定は、施行日である令和6年4月1日より前に開始した相続によって不動産を取得した場合であっても適用されますが、相続等により所有権を取得したことを知った日又は上記施行日のいずれか遅い日から3年以内に相続登記を申請すれば、申請義務を履行したことになります（一部改正法附則第5条第6項）。

5. 「相続人申告登記」の新設

改正法では、相続登記の義務化と併せて、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出ることによって、相続登記の申請義務を果たしたことにするという規定が設けられました。

この相続人申告登記は、相続人一人ひとりが単独で申告することができ、添付書面も簡略化されているため、相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になります。

(1) 不動産登記法の条文の解説

相続登記の申請義務を負う者が、登記官に対し、対象となる不動産を個別に特定した上で、所有権登記名義人について相続が開始した旨と、自らがその相続人である旨の申出（不動産登記法第76条の3第1項）をした場合に、登記官が審査の上、申出をした相続人の氏名、住所等を職権で所有権の登記に付記するもの（同条第3項）。

これにより、相続人申告登記の申出をした者は、相続登記の申請義務を履行したものとみなされます（同条第1項、第2項）。

但し、遺産分割後の申請義務については、この相続人申告登記の申出により履行することはできません（同条第2項括弧書）。

なお、相続人申告登記は、相続等による権利移転を公示するものではなく（所有権登記名義人に相続が開始したこと及び当該登記名義人の法定相続人とみられる者の氏名、住所等を公示するにとどまる。）、また、申出をした相続人以外の法定相続人の氏名、住所等や各法定相続人の持分は登記されません。

（参考）

- ・ 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要（法務省）
- ・ 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法の見直し（法務省）
- ・ 相続法の申請義務化に関するQ & A（法務省）