

相続で見落としがちな事例Ⅱ

自分の土地登記簿に
に他人の建物が！

1. 土地・建物の登記簿調査による事例

Aさん（夫）の死亡により、Bさん（妻）から相続に関する手続の依頼がありました。内容はAさん名義の建物と預貯金に関する相続手続でした（土地はBさん名義）。

その際、Aさんの財産調査として、不動産について登記簿を取得し確認をしていたところ、Bさんの土地に登記簿上、他人（X）の建物が残っていることが判明しました。

そのままにしておくと、将来土地の処分（売買等）への影響が出てきます。

また、他人の建物をそのままにしておくのは、やはり気にかかり、すっきりしないものです。

この際、自分の土地から他人の建物を滅失登記により、消滅させる手続を進めてほしいとの依頼がありました。

2. 他人XとBの土地・建物の登記記録の経緯と比較

Xの建物登記経緯と、AとBさんの土地・建物登記経緯を調査したところ下表の比較のとおりでした。

登記受付年月日	Xさんの登記内容	AとBさんの登記内容
昭和33年9月	建物登記	
昭和35年2月		売買によるB名に 土地義所有権移転登記
昭和35年10月	売買によるX名義に 土地所有権移転登記	
昭和36年2月		新築によるA名義の建物登記

*昭和33年に建物登記した際土地は分筆されていなかったと推測される。

*昭和35年にXとBが土地を購入する際、分筆して所有権移転したことが推測される。
その際、建物の所在の登記簿を修正しなかったため旧地番上に建物が残ったとのでは。

3. 他人のXさんの建物の調査

現地調査と、依頼者の土地所有者のBさんから聴き取り調査した結果、次のような内容が判明しました。

- ① Xさんの建物は、Bさんが土地を購入した際、隣の土地に散髪屋として存在していた。
* 1筆の土地をBさんとXさんが購入した際、分筆登記されていましたが、建物登記の修正はされていない。
- ② Xさんの建物は、市役所へ家屋滅失証明願を出したところ30年ほど前に滅失していることが判明した。
- ③ Xさんは既に死亡しており、独身だったため家族はいないとのことであった。
- ④ Xさん名義の建物の土地も相続手続はされておらず、放置されていた。

4. Xさんの建物滅失登記

通常であれば、Xさんに自身の所有している建物を自身が申請人となり、滅失登記をするのですが、Xさんは既に死亡しており、独身だったため家族はおらず手がかりがない状況です。

こんな場合、建物の滅失登記の申請はどうなるのでしょうか？

今回の事例の場合、他人名義の建物なので、土地の所有者のBさんは、建物の滅失登記はできません。

しかし、それでは不動産取引上不都合な状態となるので、このような場合は、利害関係人のある土地の所有者から、法務局へ滅失の申出を行い、登記を閉鎖してもらう制度があります。

その制度のことを、建物滅失申出と言います。

5. 建物滅失申出とは

建物滅失申出は、「私の所有する土地に、存在しない他人の登記記録が残っているので滅失登記をしてください」という申出を法務局に提出し、これを受けて登記官により滅失登記をしてもらうというものです。

ただし、申出をすればすぐに滅失登記がされるわけではありません。申出をすると、法務局の登記官は建物の所有者宛てに滅失登記をするよう催告書を郵送します。

この催告通知があて先不明で建物の所有者に届かなかつたり、通知から一定の期間を経てそれでも滅失登記が申請されないとき、登記官による調査が行われ、実際に建物が存在しないことの確認が取れたうえで、職権により滅失登記がされることとなります。

6. 建物滅失の申出手続

建物滅失の申出に関する手続に必要な書類は次のとおりです。

① 登記申出書

滅失登記申請書の様式を、「登記申請書」から「登記申出書」に、「申請人」から「申出人」に変えて作成します。

② 添付書類

- ・ 上申書
- ・ 3カ月以内の印鑑登録証明書
- ・ 委任状(土地家屋調査士等の代理人からの申請の場のみ)
- ・ 家屋滅失証明願 (市役所で取得：300円)
- ・ 周囲現場の地図
- ・ 周囲現場の写真

7. 建物滅失の申出後の法務局対応

建物所有者本人からの申請ではない為、法務局の調査も厳格になり、通常の登記申請よりも審査期間も長くなります。

少しでも審査期間を短くし、確実に職権登記がなされる為には、資料収集や関係人への聞き取りなど、事前の調査が大切です。

登記官による滅失登記完了後は、通常発行される「登記完了証」は発行されません。電話による完了通知のみです。

必要であれば、完了後「閉鎖事項証明書」を法務局に請求できます。（窓口請求：600円）