

法律知識

No.39



弁護士 大橋 征平
総務課 主幹
(所属：福島県弁護士会)

日常生活の中で起こる可能性のある様々な事例に対して、法律に基づいた対応策を紹介します。

Q

父の登記名義のままにしていた私の土地を、弟の借金返済のために、債権者が競売にかけたが、私の土地なので無効ではないだろうか

〈今回の事例〉

今年の1月、父が永眠しました。母は、それ以前に亡くなっているため、相続人は、私（相談者）と弟の2人です。土地・建物・預貯金の遺産があり、遺産分割協議をした結果、土地・建物は長男の私が相続し、預貯金は弟が全額を相続しました。

土地・建物の登記名義は、いつか自分に移せばよいと考え、亡くなった父の名義のままにしていました。ところが先日、弟から“自分の債権者（※1）が父の名義の土地・建物を競売にかけている”との連絡がありました。登記簿を確認したところ、土地・建物の登記名義が、私と弟で2分の1ずつとなっており、弟の持分部分について競売開始の記載がありました。弟には約2,000万円の借金があり、返済できない状況だったようです。父の名義の土地・建物は、全て私が相続したものであり、弟の財産ではありません。弟の債権者が競売にかけることができるのは、弟の財産分だけであり、競売は無効ではないでしょうか。



相談者

父から相続した自分の土地が弟の借金返済のために競売にかけられてしまった。すべて私の土地だから、競売は無効のはず…。



弟の債権者

土地の登記名義はあなたと弟で2分の1ずつになっています。土地の2分の1をあなたの弟の借金返済のために競売にかけました。

A

民法では、兄弟の相続分は平等と定められています。なお、遺産分割協議をすれば、この割合を変えることができます。今回は、相談者が土地・建物を全て相続し、預貯金については、弟が全額相続することで合意しています。差し押さえは債務者（※2）の財産が対象となるため、相談者が弟の債権者に遺産分割協議の効力を主張できれば、土地・建物は差し押さえられません。

しかし、今回の事例で相談者は、土地・建物の登記名義を自分名義に変更していませんでした。**不動産の所有権の変動については、登記簿に所有権の変動があった旨を登記しないと、第三者に主張できないことになっています。**今回は、所有権の変動を主張できないため、弟が相続により、土地・建物について2分の1の持分を得た場合と同様に扱われます。このことから、**弟の債権者が申し立てた競売は無効になりません。**

不動産を相続した場合、登記簿の名義を変更しておかないと思わぬ不利益を受ける可能性があります。土地や建物を相続したときは、できるだけ早く自分名義に変えるようにしましょう。

※1 金銭や土地の請求など、相手に対して権利を持っている側

※2 お金や土地などを借りていて、返す義務がある側