

法律知識 No.61



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

新聞で相続登記が義務化され、登記をしない場合、罰則が科されることになったと報道されていました。

利用する予定もないため、相続したまま登記していない土地があります。このまま登記をしない場合罰則が科されることになるのでしょうか。



A

近年、土地利用ニーズの低下などにより、相続が発生しても登記名義の変更がされない土地が増加し、登記簿を見ただけでは真の所有者が分からないという事態が増加しています。所有者が分からない土地の広さは、九州の面積を超えるとの推計がなされています。このような土地は、管理がなされず荒廃したり、売買ができず公共工事などの障害となったりして、その発生を抑止が課題とされていました。

そこで、昨年不動産登記法などが改正され、相続などによって土地を取得した者の登記を義務化し、正当な理由なく登記を怠った者に10万円以下の制裁金が課されることになりました。なお、売買などで取得した土地については義務化の対象外です。この改正は、令和6年4月までに施行されることになっています。

登記をする期限は、相続により土地を取得したことを知った時から3年以内とされています。現在、既に相続が発生している場合も改正法が適用され、施行から3年以内に登記をする義務を負うことになります。従って、既に土地を相続しているにもかかわらず、登記を移していない人は、遅くとも、令和9年4月までに登記をする義務を負うことになります。

遺産分割協議が難航して、相続する者を決定できず、3年以内に登記が行えないということも考えられます。そのような場合に備えて、申請義務を履行する簡易な制度（相続人申告登記）が創設されました。この制度では、資料収集の負担が軽減され、申請者が土地の登記名義人の相続人だと分かる限度で資料を提出すればよいとされる予定です。相続人申告登記が行われた後、相続する者が決定した場合、それから3年以内にその者が改めて登記をする義務を負うことになります。

登記義務を負う者が重病の場合や遺産の範囲などが裁判で争われている場合、相続人が極めて多数に上り相続人の把握などに多くの時間を要する場合などは、登記ができない正当な理由があるとされる予定ですが、ただ単に土地を利用する予定が無いというのでは正当な理由に当たらないと思われます。期限はまだ先ですが、未登記の土地があるのであれば早めに登記手続に取り掛かった方がよいでしょう。

ここからは広告です。