ＴＭＢニュース

税理士法人トータルマネジメントブレーン URL ： http://www.tsubota-tmb.co.jp/ 令和３年３月31日発行
有 限 会 社トータルマネジメントブレーン Mail： tmb@tkcnf.or.jp 担当：坂上　怜
〒530-0045　大阪府大阪市北区天神西町 5-17 ｱｸﾃｨ南森町 6F　TEL：06-6361-8301　FAX：06-6361-8302

相続登記の義務化？１０年経過後は法定相続？相続土地の国庫帰属？

法務省は、所有者不明の土地が増えている問題を解決するため、相続登記の義務化や所有権の放棄を認める制度の創設を検討していることを発表しました。所有者不明土地とは、相続発生後に相続人による登記がされていなかったり、所有者が判明しても連絡がつかなかったりする土地を言います。この所有者不明土地は民間の土地取引や土地の利用を妨げるとして、政府全体として取り組むべき重要な課題とされています。これらの改正案は現在国会審議中ですが、発表されている「民法・不動産登記法改正案要綱」には驚くべき内容が含まれています。まずは概要をご説明します。

１．土地の相続登記の申請義務化

不動産の所有権の登記名義人が死亡して、その相続によって不動産の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、その所有権を取得したことを知った日から３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ことになり、もし期限内に登記をしなければ１０万円の過料が課されることとなります。遺言により土地の所有権を取得した場合も同様です。

また、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、その変更があった日から２年以内に変更の登記を申請しなければなりません。正当な理由なく２年以内に申請をしなければ、５万円の過料が課されることとなります。

２．相続人申告登記の創設

上記１により申請の義務を負うことになった者は、登記官に対して所有権の登記名義人（被相続人）について相続が開始した旨及び自らが相続人である旨を申し出ることができる制度が創設されます。３年の期限内に申し出を行った者は、相続登記の義務を履行したものとみなされますので、過料は発生しないこととなります。この相続人申告登記は所有権の移転登記ではなく、申し出の各事実についての報告的な登記として位置づけられるものとなり、申出人は登記名義人の法定相続人であることを証する情報を提供しなければなりません。具体的には、戸籍謄本や戸籍抄本、法定相続情報一覧図で足りることが想定されています。

３．所有者不明土地管理制度の創設

裁判所は所有者不明土地について必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、管理人を選定し、所有者に代わって管理や処分ができるようになります。所有者不明土地管理人による所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明土地等の所有者（その共有持分を有する者を含む。）の負担とされます。すなわち、所有者が判明した際には所有者不明土地等の管理に必要な費用及び報酬を負担しなければならないこととなります。放置しておいても後で費用が請求されますのでご留意ください。

４．相続から１０年経過すると法定分割割合による分割

現在の民法では、遺産分割協議について期限は定められておらず、相続手続きが放置されていても対処のしようがありません。そこで、相続開始時から１０年を経過した場合、遺産分割は法定相続分による割合で分割することとなる改正が予定されています。遺言書がなく、相続人間で遺産分割協議を行わない又は調わないで１０年経過すると全ての財産について法定相続分で分割したものとされ、土地については法定相続割合により登記されることになります。困ったことになりますので、早急な遺産分割が望まれます。

５．土地所有権の国庫への帰属を可能とする制度の創設

相続又は遺贈によりその土地の所有権の全部または一部を取得した土地の所有者は、法務大臣に対し、その土地の所有権を国庫に帰属させることについての承認を求めることができるようになります。承認申請をする者は、承認申請に対する審査に要する実費の額やその後の管理費を考慮して一定の額（管理費１０年分相当額）の手数料を納めなければなりません。法務大臣は、承認申請に係る土地が①建物の存する土地②担保権又は使用及び収益を目的とする権利が設定されている土地③通路その他の他人による使用が予定される土地として一定のものが含まれる土地④土壌汚染されている土地などに該当しないと認めるときは、その土地の所有権の国庫への帰属についての承認をしなければならないこととされています。国に引き取ってもらうには費用がかかるのです。

これらの法案の中でも特に注意すべきは、相続開始から１０年経過後に法定分割割合により分割されたことになってしまうと、それ以降の遺産分割は認められないこととなる可能性もあることです。遺産分割時に揉め事が発生し、このような事態になることを避けるためにも遺言書を用意するのが良いのではないでしょうか。遺言書の書き方にご質問・ご不明点等がございましたら、弊社スタッフまでご遠慮なくご連絡くださいませ。