

相続登記等の申請義務化の概要と論点

齋藤 哲郎

はじめに

1. 制度の概要

- (1) 手続全体の概略
- (2) 相続登記等の申請義務化
 - (a) 第76条の2第1項の義務
 - (b) 第76条の2第2項の義務
 - (c) 代位者等の申請により相続登記等がなされた場合
- (3) 相続人申告登記
 - (a) 相続人申告登記の申出
 - (b) 相続人申告登記申出後の義務
 - (c) 相続人申告登記の手続
- (4) 相続登記等申請義務違反の効果
- (5) 施行日・経過措置

2. 相続登記等申請義務化等の趣旨・背景

- (1) 相続登記等の申請義務化の趣旨・背景
- (2) 相続人申告登記の趣旨
- (3) 相続登記等申請義務違反に係る過料の趣旨

3. 相続登記等申請義務化の法的論点

- (1) 相続放棄があった場合
- (2) 遺贈の放棄があった場合
- (3) 遺贈等の遺言があるが、相続人間で遺言内容とは異なる遺産分割を行った場合
- (4) 表題部所有者が死亡した場合の取扱い

むすび

¹ 「相続登記の義務化・遺産分割等に関する認知度等調査」(令和5年12月 法務省民事局)によると、相続登記の義務化を「よく知らない」、「全く知らない」と答えた人は、それぞれ約26%、41%(計約67%)を占めている。この結果自体、相続登記義務化の認知度が高いとはいえないレベルであろう。また、その1年半前の同じ調査(令和4年7月)の結

はじめに

本年4月1日に、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法律第24号)のうち、相続登記等の申請義務化に係る条項が施行された。国(法務省)は、ポスター、リーフレット、テレビ動画等によりその周知を図っているほか、日本司法書士会連合会はテレビCMも制作しているが、国民の認知度が高まっているとは必ずしもいえない状況にある¹。

本稿は、この相続登記等の申請義務化について、関係法令のほか、立法担当者による解説書、法制審議会提出資料、法務省通達などに基づき、制度内容とその趣旨、法的論点等を概説するものである。既に土地総研HP上にて公開している土地総研サーチ・メモ²をベースとしているが、構成を変更するとともに、記述内容を補完・追加等し、新たにいくつかの論点を取り上げている。

なお、本稿のうち意見等に係る部分は、筆者の個人的見解であり、所属する組織等とは無関係である点について付言しておく。

1. 制度の概要

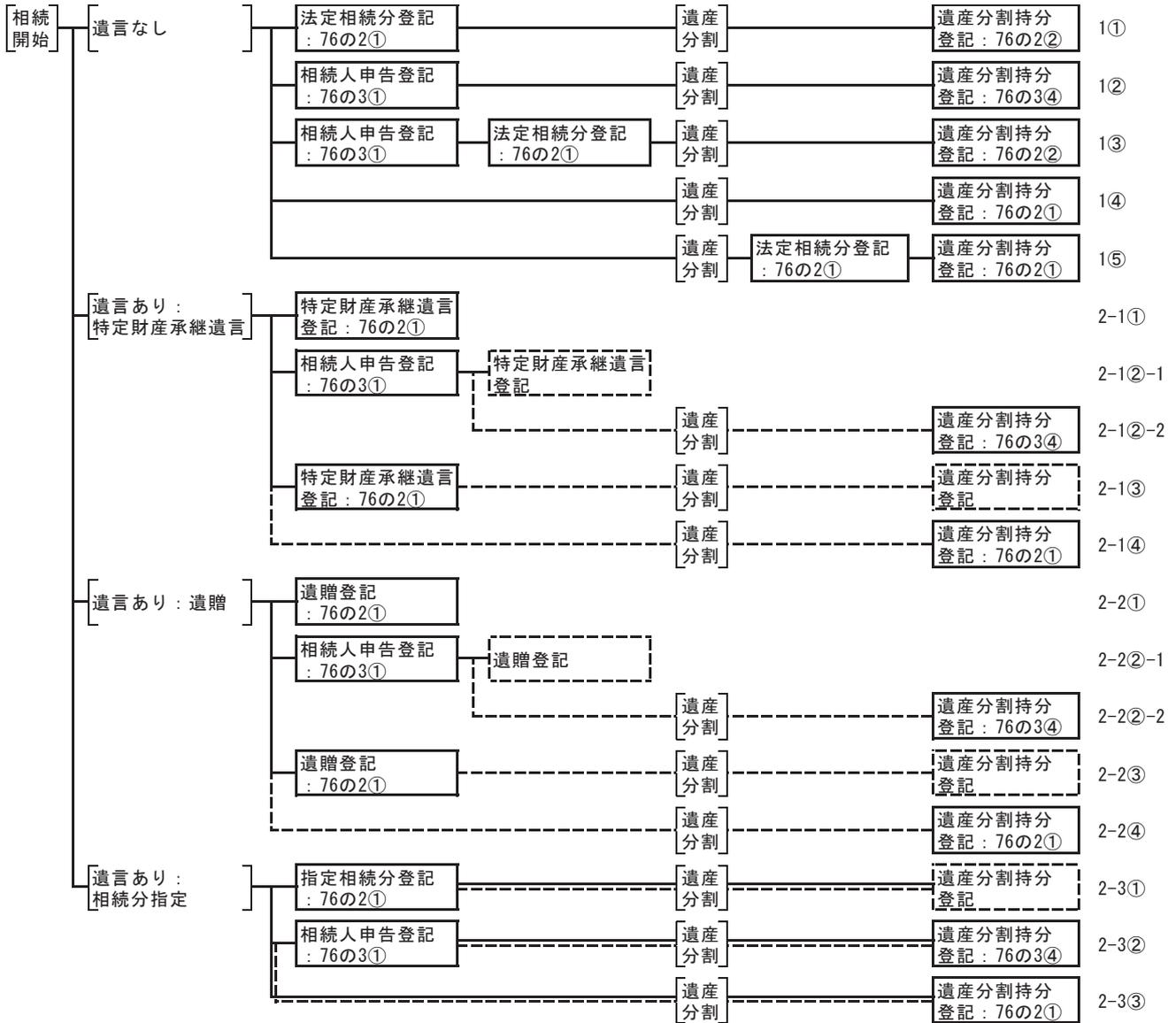
(1) 手続全体の概略

まず、相続登記等義務化に係る登記手続全体の概略について、フロー図(図1)で示す。なお、図では、複数の相続人がおり、相続放棄、遺贈の放棄はない

果(「よく知らない」が約23%、「全く知らない」が約43%)と比較しても、認知度が向上しているとはいえないであろう。

² 拙稿「相続登記等の申請義務化について」(土地総研サーチ・メモ 2024年9月3日 https://www.lij.jp/news/research_memo/20240830_1.pdf)。

図 1. 相続登記等義務化に係る登記手続全体の概略フロー図



注 1.括弧は、登記手続でない実体法上の事象・手続を示す。

2.実線枠・点線枠は、登記手続を示す。このうち、点線枠は、相続登記等義務化の対象となっていない登記手続を示す。

3.実線枠内の条項番号は、登記申請義務を規定する不動産登記法上の条項番号を示す。

4.枠・括弧間の点線は、必ずしも法制度上想定されていない手続である遺言の内容とは異なる遺産分割を行う流れを示す。

5.相続分指定の遺言がある場合については、外形上の手続は同じであるが、遺言の内容に沿った遺産分割を行うケース(実線)と遺言の内容とは異なる遺産分割を行うケース(点線)があり得るため、実線・点線を併記している。

6.相続人申告登記と特定財産承継遺言登記又は遺贈登記とを経て、遺言と異なる遺産分割が行われるケースも想定されるが、相続人申告登記がなければ 2-1③、2-2③と同じであり、遺産分割登記は義務づけ対象外の登記手続のさらに後の手続であるため、図では省略している。

7.遺贈等の遺言があるにもかかわらず、遺産分割まで何ら登記申請を行わず、遺産分割成立後に遺言内容に応じた登記や法定相続分での登記を申請し、その後遺産分割に応じた登記を申請する場合も想定されるが、遺贈等の遺言があるにもかかわらず、遺産分割まで何ら登記申請を行わず、遺産分割成立後に遺産分割に応じた登記を申請する場合(2-1④、2-2④、2-3③)の変則型と考えられるため、図には掲載していない。

8.特定財産承継遺言や遺贈があるにもかかわらず、法定相続分での登記を申請するケースも想定されるが、遺贈等の遺言がない場合とは異なり、相続放棄、遺贈の放棄がない限り法定相続分での権利関係が発生する場面は存しないことから、図には掲載していない。

前提でまとめている。相続放棄、遺贈の放棄があった場合については、3.(1)(2)を参照されたい。また、遺産分割においては、法定相続分とは異なる相続分での分割が行われることを前提としている。なお、法定相続分での登記が行われた後、遺産分割において改めて法定相続分での分割がなされた場合には、登記申請は特に必要ないことになる。さらに、特定財産承継遺言や遺贈があるにもかかわらず、便宜上法定相続分での登記を申請するケース(3)(a)脚注 30 参照。)も想定されるが、遺贈等の遺言がなく遺産分割により権利帰属が確定する場合とは異なり、相続放棄、遺贈の放棄がない限り法定相続分での権利関係が発生する場面は存しないことから、図には掲載していない。

フロー図においては、遺贈等の遺言の有無(1が遺言なし、2が遺言あり)、登記の申請義務の有無(実線枠は義務あり、点線枠は義務なし)について着目してみると、今回の相続登記等申請義務化の制度枠組みがわかりやすいのではないかと考える。

1①は遺言がない場合の、2-1①と2-2①は遺言がある場合の原則的手続である。相続人申告登記を用いる手続については、1②は遺言がない場合の、2-1②-1と2-2②-1は遺言がある場合の原則的手続である。また、遺贈等の遺言がある場合については、点線枠の登記手続があることから、確定した権利帰属を登記に反映させるまでに必要な登記申請手続のすべてが申請義務づけの対象となっているわけではないことがわかる。特に、遺産分割に係る登記については、申請義務づけの対象とはならない場合のほか、同じ遺産分割という事象を反映させる登記でありながら、そこに至るまでの手続の流れの違いによって、義務づけの根拠となる条項が異なる点(第76条の2第1項、同条第2項、第76条の3第4項の3通り)にも留意すべきであろう。

なお、遺贈等の遺言がありながら、遺言内容とは異なる遺産分割を行う場合(枠・括弧間が点線の手続)についての詳細は、3.(3)を参照のこと。

それでは、不動産登記法(以下「不登法」という。)の条文に沿って、相続登記等の義務化について概説していく。

なお、今回の法改正(民法等の一部を改正する法律(令和3年4月28日法律第24号))の法案提出理由においては、「所有者不明土地の発生を防止するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るため」とされているが、不動産登記法改正については、土地のみならず建物も対象とされている³。

(2)相続登記等の申請義務化

相続登記等の申請義務化については、新たに設けられた不登法第76条の2に規定されている。以下にその条文を掲げる。

(相続等による所有権の移転の登記の申請)

第76条の2 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により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、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)により所有権を取得した者も、同様とする。

2 前項前段の規定による登記(民法第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。次条第4項において同じ。)がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

3 前二項の規定は、代位者その他の者の申請又は

補足説明(令和2年1月 法務省民事局参事官室・民事第二課)(以下「中間試案補足説明」という。)p173)。所有者不明となっている数からいえば、土地の方が圧倒的に多いと考えられるほか、建物が所有者不明である場合は、その敷地も所有者不明であることが多いと想定されることから、以下では主に土地を念頭に置いて記述している。

³ この点については、「所有者不明土地問題への対応という観点からは、土地のみを対象とすれば足りるものと考え方もあり得るが、全国的に管理不全の空き家が問題となっており、これについても所有者の把握が課題となっていると指摘されていることを踏まえたもの」とされている(「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案の

嘱託により、当該各項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

上記のとおり、不動産の所有権⁴に係る相続登記等の申請義務化は、登記名義人が死亡して相続の開始があったとき(不登法第76条の2第1項)と法定相続分による登記後に遺産分割がなされたとき(同条第2項)の2つの局面に分けて規定されている。より具体的にみていくと、まず遺贈等の遺言の有無によって対応が異なることになる。

(a) 第76条の2第1項の義務

相続開始後、遺言がなく、遺産分割も成立していない場合においては、相続分取得を知った日から3年以内に法定相続分での所有権移転登記を申請しなければならない(図1・1①)。遺言がある場合であって、当該不動産に係る特定財産承継遺言⁶である場合については、当該不動産承継を知った日から3年以内に遺言において当該不動産を承継させるとしている相続人への所有権移転登記を申請しなければならない(図1・2-1①)(いずれも同条第1項前段)。遺言がある場合であって、その中で当該不動産を特定の相

続人⁷に遺贈⁸する旨の記載がある場合については、当該遺贈の事実を知った日から3年以内に当該遺贈を受ける相続人への所有権移転登記を申請しなければならない(図1・2-2①)(同項後段)⁹。

なお、相続開始後、法定相続分の相続登記申請をすることなく遺産分割が成立した場合には、①相続開始による法定相続分の相続登記の申請義務が生じたのち、②遺産分割に沿った所有権移転登記の申請義務が生ずることになる(いずれも同項前段の義務として位置づけられる。)¹⁰。②の義務については、その後法定相続分での相続登記を申請したとしても、申請義務を履行したことにはならず、あくまで遺産分割に沿った形で所有権移転登記を申請する必要がある。この場合、同項前段の「相続により所有権を取得した者」にいう「相続」は、遺産分割を指すことになる¹¹。したがって、②の登記申請義務の履行期間である3年の起算日は、遺産分割の日となる¹²。

この場合、当初から遺産分割の内容に沿った相続登記を申請すれば、①②の申請義務を一度に履行することができる(図1・1④)。それが困難な事情があ

⁴ なお、登記することができる権利としては、所有権を含め10種類あるが(不登法第3条)、相続登記等の申請義務化は所有権のみを対象としている。その理由として、とりわけ所有権の登記名義人については、現行制度上、虚無人名義の登記を防止する要請が高いことに加え、抹消すべき用益権や担保権の登記の登記名義人である用益権者や担保権者の所在が不明であっても、所有者は、所有権に基づく登記の抹消請求を求める訴えを提起して判決により登記を抹消する方法のほか、不動産登記法第70条により登記を抹消する方法によることもできることが挙げられている(中間試案補足説明 p174)。

⁵ 義務履行期間を3年以内とした趣旨は、後述する相続人申告登記などであれば1年程度とすることも考えられるものの、これまで任意とされていた相続登記について申請義務を課するという側面があることに加え、事案によっては遺産分割の協議をした上でその結果に基づく登記の申請をすることを望むことも想定されること、さらに、今回の法改正に関する中間試案に係るパブリック・コメントの結果も踏まえて、3年以内としたものである(村松秀樹・大谷太(編著)「Q&A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」(きんざい 2022年)(以下「村松・大谷」という。))p264、法制審議会民法・不動産登記法部会資料(以下「部会資料」という。))53p3)。

⁶ 特定財産承継遺言とは、遺産の分割の方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の一人又は数人に

承継させる旨の遺言(民法第1014条第2項)を意味する。いわゆる「相続させる旨の遺言」である。

⁷ なお、相続人以外の者に対する遺贈については登記申請義務は課されていない。相続人以外の者に対する遺贈については、遺贈の放棄をしないという点では意欲的に不動産を承継したといえ、相続による承継よりも売買等による承継に近い面があるからとされている(村松・大谷 p265)。

⁸ なお、被相続人から相続人に対する死因贈与は登記申請義務の対象とはならない。相続等とは異なり、登記権利者となる者自身が契約の締結をしており、権利変動への積極的な関与をしている上、一般に対抗要件主義が適用されることから、典型的にみて登記がされない場面とはいえず、申請義務を課す必要性に乏しいからとされる(部会資料 19p7)。

⁹ なお、共同相続人が不動産に係る相続分取得を知った後に、当該不動産に係る特定財産承継遺言又は遺贈する旨の遺言が発見された場合については、当該遺言により不動産を取得しない相続人については遡及的に登記申請義務を免れ、当該遺言により不動産を取得する相続人は、当該遺言の存在を知った日から3年以内に、所有権移転登記を申請しなければならない(七戸克彦「論点解説 改正民法・不動産登記法一法・政令・規則の考え方と対応」(ぎょうせい 2024年)(以下「七戸」という。))p235)。

¹⁰ 村松・大谷 p278。

¹¹ 村松・大谷 p283。

¹² 村松・大谷 p278。

る場合には、法定相続分での相続登記をした上で¹³、遺産分割に沿った所有権移転登記を申請することになる(図1・1⑤)¹⁴。なお、遺産分割により当該所有権を取得しないことが確定した相続人については、①の申請義務は負わないこととなる¹⁵。

なお、第1項の登記申請義務については、単に自らが相続人となる相続があったことを知ったことだけでなく、具体的に自らが不動産を取得したことを知って初めて登記申請義務が発生することとなる。これは、相続開始は知っていても不動産の存在自体を知らないケース、相続財産に不動産が含まれることは知っていても当該不動産の場所等を把握していないケースなども想定されるところ、相続人が特定の不動産を相続等により取得したことを知らない間であっても申請義務を負い、その違反の効果が生じてしまうことは適当でないからである¹⁶。

したがって、所有権の登記名義人が死亡し、その相続人(第一次相続人)が相続登記を申請しないまま死亡したような場合は、当該相続人の相続人(第二次相続人)が義務を履行すべき状況となるのは、第二次相続の発生を知ったことに加え、自らが不動産の所有権取得の事実を知った後となる。ただ、登記名義人の第一次相続人でないことが、相続登記等申請義務を負わない理由にはならない点に留意する必要がある。第二次相続人が登記申請義務を一切負わないこととすると、死亡した登記名義人が公示されている状態が是正される機会を失うことになり、相続登記の申請を義務づける趣旨が没却されることになるからである¹⁷。

ただし、相続登記がなされないまま数次にわたって

相続が生じているケースについては、現在の相続人が自己の祖先が不動産を所有していたという事実自体を知らないことも多く、そのような場合については、当該不動産の所有権を取得したことを知ったとはいえず、登記申請義務は生じないことになる¹⁸。

単独相続の場合でも、相続人が相続発生は知っていても被相続人の登記名義の不動産があることを知らなかったときは、当該不動産の存在を知った時点で相続登記等申請義務が発生することになる¹⁹。

(b) 第76条の2第2項の義務

第1項の登記申請義務(①の義務)履行後、遺産分割協議等を経て、当該不動産について法定相続分とは異なる遺産分割がなされた場合には、遺産分割の日から3年以内に当該遺産分割に沿った形で所有権移転登記²⁰を申請しなければならない(図1・1①③)(同条第2項)。ただし、特定財産承継遺言、遺贈など遺言の内容に従って所有権移転登記を済ませている場合は、所有権移転登記を義務づけられることはない(図1・2-1①③,2-2①③,2-3①)。第2項の括弧書に「民法第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。」とあるのは、第2項の所有権移転登記の義務づけは、第1項に基づき法定相続分での相続登記が行われた場合に限る趣旨である。登記申請を義務づけられるのは、「遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者」、すなわち登記権利者(不登法第2条第12号)となる。

すなわち、不登法第76条の2第1項により、相続開始があった場合においては、遺言の有無にかかわら

¹³ 遺産分割成立後であっても、遺産分割により所有権を取得した相続人は①の義務の履行は可能であるから、①の義務が直ちに消滅するものではないとされる(村松・大谷 p285)。

¹⁴ 村松・大谷 p284。この場合は、法定相続分での登記がなされた後に遺産分割が成立したわけではないため、第2項ではなく第1項の義務の履行となる。

¹⁵ 村松・大谷 p285。

¹⁶ 部会資料 16p4、村松・大谷 p267。

¹⁷ 中間試案補足説明 p175。

¹⁸ 村松・大谷 p267。なお、脚注 40 参照。

¹⁹ 七戸 p232。

²⁰ なお、今回の不登法改正においては、相続人に対する

遺贈による所有権移転登記について受遺者の単独申請が可能となった(不登法第63条第3項)ほか、これに併せて、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割、相続放棄、特定財産承継遺言又は相続人に対する遺贈に係る登記を行う場合については、(移転登記ではなく)更正登記によることができるように運用が改められた(「民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱い」について(令和5年4月1日施行関係))(令和5年3月28日法務省民二第538号法務局長・地方法務局長宛て民事局長通達)第3・1、村松・大谷 p336)。なお、従前どおり移転登記によることも排除されるわけではないが、登録免許税負担が大きくなる(村松・大谷 p338)

ず所有権を取得したすべての相続人に相続登記の申請義務が発生するのであるが、不登法第 76 条の2第2項の申請義務は、遺言がなく法定相続分に応じて相続登記を行った者に限定されている。したがって、遺言があり、その内容に従って第1項の登記申請を行った者は、第2項の申請義務の対象には含まれないことになる²¹。

具体的には、特定財産承継遺言又は遺贈の内容に従って相続登記を行った者が典型例なのであるが(図1・2-1①,2-2①)、これ以外にも遺言の内容が純然たる相続分の指定であった場合も想定される²²。この場合は、所有権の最終的帰属は遺産分割に委ねられることになるが、一次的には遺言が定める相続分に応じた相続登記を行うことになる²³(図1・2-3①)。

また、法定相続分での登記を行った後に特定財産承継遺言又は遺贈する旨の遺言が発見された場合についても、その後の登記は「遺産の分割」に沿った登記ではないため、第2項の登記申請の義務づけの対象とはならない²⁴。

(c) 代位者等の申請により相続登記等がなされた場合

代位者その他の者の申請・嘱託により相続登記がなされた場合には、不登法第 76 条の2第1項・第2項は適用されない。すなわち、債権者代位権に基づいて代位者の申請により相続登記がなされた場合(不登法第 59 条第7号)や官公署の嘱託により相続登記がなされた場合(不登法第 116 条)については、相続人は相続登記等の申請義務を免れることになる(不登法第 76 条の2第3項)。

「その他の者」による申請としては、相続登記等申請義務を負う共同相続人の1人が保存行為として共同相続人全員の法定相続分の登記を申請した場合

などが該当する²⁵。

(3) 相続人申告登記

相続人申告登記とは、相続登記等の申請義務化に伴い、相続人が当該申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たに設けられた登記である²⁶。以下にその条文を掲げる。

(相続人である旨の申出等)

第76条の3 前条第1項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる。

2 前条第1項に規定する期間内に前項の規定による申出をした者は、同条第1項に規定する所有権の取得(当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。)に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。

3 登記官は、第1項の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる。

4 第1項の規定による申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき(前条第1項前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。)は、当該遺産の分割の日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。

5 前項の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、同項の規定による登記がされた場合には、適用しない。

²¹ なお、遺贈等の遺言があるにもかかわらず法定相続分での登記を申請した上で、その後遺言の内容とは異なる遺産分割がなされた場合については、形式的に法定相続分での登記後の遺産分割に該当するため、第2項の登記申請義務が発生するものとする。遺言の内容とは異なる遺産分割がなされた場合については、3.(3)参照。

²² 村松・大谷 p280。

²³ 山野目章夫・佐久間毅(編)「解説 民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)改正のポイント」(有斐閣 2023年)

(以下「山野目・佐久間」という。)p370[水津太郎]、鎌田薫・寺田逸郎・村松秀樹(編)「新基本法コンメンタル 不動産登記法[第2版]」(日本評論社 2023年)(以下「コンメ不登法」という。)p244[吉賀朝哉]。

²⁴ 七戸 p237。

²⁵ 山野目・佐久間 p379[水津太郎]。ただし、ここで免れるのは第 76 条の2第1項の義務であり、同条第2項の義務は残る。

²⁶ 村松・大谷 p261。

6 第1項の規定による申出の手続及び第3項の規定による登記に関し必要な事項は、法務省令で定める。

相続開始後、遺贈等を内容とする遺言がない場合においては、法定相続分での相続登記を申請することになるのであるが、その申請には、法定相続人の範囲を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本・除籍謄本が必要になるなど手続的負担が存する。そこで、相続登記等申請の義務化に併せて申請の負担軽減策の一つとして設けられたのが、この相続人申告登記である。

(a) 相続人申告登記の申出

不登法第 76 条の2第1項により相続登記等の申請義務を負う者(相続開始により所有権を取得した者)は、所有権の登記名義人について相続が開始した旨と自らが当該登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる(不登法第 76 条の3第1項)。この相続人申告登記は、特定の相続人が他の相続人の関与なく単独で行うことが可能であり、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本・除籍謄本を提出することまでは要しない(申出人が登記名義人の相続人であることがわかる戸籍関係書類等²⁷で可)。そして、この申出をした者は、不登法第 76 条の2第1項の登記申請義務を履行したものとみなされる(不登法第 76 条の3第2項)。

ただし、登記の申請義務が履行されたとみなされるのは、あくまでも申出をした相続人に限られ(不登法

第 76 条の3第2項)、他の相続人の登記の申請義務が履行されたことにはならない。もちろん、他の相続人を代理して申出を行うことも可能であり、例えば登記名義人の配偶者が、共同相続人である子の分を代理することによりまとめて申出をすれば、すべての相続人の登記申請義務が履行されたことになる²⁸。

不動産の登記名義人の相続人が相続登記をする前に死亡してさらに相続があったケースなど数次相続が生じた場合については、最終的な相続人による相続人申告登記に当たって中間相続人²⁹の氏名、住所等を申告することとされている(不動産登記規則(以下「不登規則」という。)第 158 条の 23 第5号)。

登記申請義務を相続人申告登記で代替できるのは、相続開始後遺産分割成立前に法定相続分での相続登記を申請すべき場合(図1・1②)及び相続開始後遺言(特定財産承継遺言、遺贈又は相続分の指定)に沿った相続登記を申請すべき場合(図1・2-1②・1,2-2②・1,2-3②)³⁰である。既に遺産分割も成立している場合については、当該遺産分割に沿った登記申請が義務づけられるのであり、遺産分割後に相続人申告登記の申出をしてもその登記申請義務を履行したものとみなされない³¹。第 76 条の3第2項括弧書に「当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。」とあるとおりである。

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、相続の開始とその法定相続人とみられる者を報告的に公示することとされるものである³²。

²⁷ 法令上は「申出人が所有権の登記名義人(申出人が所有権の登記名義人の相続人の地位を相続により承継した者であるときは、中間相続人)の相続人であることを証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報(公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報)」(不動産登記規則第 158 条の 19 第2項第1号)と定められている。具体的には、相続人が配偶者と子である場合には、配偶者は現在の戸籍謄抄本のみで足り、子は被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りる(民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)の改正等に関する要綱案第2部第1・1(3))。

²⁸ 村松・大谷 p274。

²⁹ 中間相続人とは、相続人申告登記の申出人が所有権の登記名義人の相続人の地位を相続により承継した者である

ときの当該相続人をいう(不登規則第 158 条の 19 第1項第1号)。

³⁰ なお、特定財産承継遺言や遺贈があつたにもかかわらず法定相続分での登記申請を行った場合については、具体的法律関係とずれてはいるものの、法定相続人の氏名・住所が公示される以上、相続人申告登記がされた状態と同じ状態になっており、不登法第 76 条の2第1項の登記申請義務は履行されたものとみなされる(法制審議会民法・不動産登記法部会第 26 回会議事録(以下「第○回議事録」という(注:○には会議の回数が入る。))。p2 今川委員・村松幹事発言)。3.(3)②も参照。

³¹ 村松・大谷 p282。

³² 村松・大谷 p270。

したがって、相続人が相続により取得した不動産を第三者に譲渡する場合には、譲渡人である当該相続人までの相続登記を経た上で、譲受人である当該第三者に対する所有権移転登記を申請する必要がある。また、所有権の登記名義人の相続人の債権者が、当該相続人の法定相続分の割合による不動産の持分の差押えをする場合についても、差押えの前提として、当該債権者は、所有権の登記名義人から当該相続人への相続登記を代位申請する必要がある³³。

また、相続人申告登記の申出は、相続の法定単純承認(民法第 921 条)には当たらない。同条第1号の「相続財産の全部又は一部を処分した」に該当するかが問題になるが、相続人申告登記は報告的登記にとどまり、第三者に対する対抗力を生じさせるものではないため、ここでの「処分」には該当しないと解されている³⁴。したがって、相続人申告登記の申出を行った相続人も、相続開始を知った時から3か月以内の相続放棄は可能である(民法第 915 条第1項)。

(b) 相続人申告登記申出後の義務

相続人申告登記申出後に相続人間で遺産分割が成立した場合は、相続人申告登記の申出をした者(当該遺産分割で所有権を取得した者に限る。)は、当該遺産分割の日から3年以内に所有権移転登記の申請をしなければならない(不登法第 76 条の3第4項)(図 1・1②)。この場合、不登法第 76 条の2第2項とは異なり、登記申請義務を負う者は法定相続分を超えて所有権を取得した者に限られない。

なお、相続人申告登記がなされた後、遺産分割の成立までに、法定相続分での相続登記がなされることもあり得る。この場合は、不登法第 76 条の2第2項の規定に基づき、遺産分割で法定相続分を超えて所有権を取得した相続人に所有権移転登記の申請義務を課せば足りる(図 1・1③)。このため、不登法第 76 条の3第4項では、法定相続分での相続登記がなされた後に遺産分割により所有権を取得した場合を適用対象から除外している(同項括弧書参照。)³⁵。

ただし、不登法第 76 条の2第3項と同じく、代位者の申請や官公署の囑託により相続登記がなされた場合については、所有権移転登記の申請義務を免れることになる(不登法第 76 条の3第5項)。

(c) 相続人申告登記の手続

相続人申告登記は、付記登記(不登法第4条第2項)により行われる(不登法第 76 条の3第3項、不登規則第3条第3号)。手続の詳細については、不登規則第3章第3節第2款の2(第 158 条の2～第 158 条の 30)に定められている。

また、相続人申告登記は、登記官の職権により行うこととなるため、登録免許税は発生しない³⁶。

(4) 相続登記等申請義務違反の効果

相続登記等申請義務に反した者に対しては、罰則規定が設けられている。以下にその条文を掲げる。なお、この条文は従来からある罰則規定を改正したものであり、今回の改正部分に下線を付している。

(過料)

第164条 第36条、第37条第1項若しくは第2項、第42条、第47条第1項(第49条第2項において準用する場合を含む。)、第49条第1項、第3項若しくは第4項、第51条第1項から第4項まで、第57条、第58条第6項若しくは第7項、第76条の2第1項若しくは第2項又は第76条の3第4項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、十万円以下の過料に処する。

2 (略)

上記のように、不登法第 76 条の2第1項・第2項又は不登法第 76 条の3第4項に規定により相続登記等を申請すべき義務を有する者が、正当な理由なく³⁷その申請を怠ったときは、10 万円以下の過料に処することと定められている(不登法第 164 条第1項)。

この 10 万円以下という過料の額は、不動産の表示

(令和5年3月 22 日 法務省)第3・4。

³⁷ 「正当な理由がないのに」は今回の改正で付け加えられたのであるが、この変更は改正前からある表示登記に係る罰則にも及ぶことになる。

³³ 村松・大谷 p272。

³⁴ コンメ不登法 p248〔古田辰美〕。

³⁵ 村松・大谷 p280。

³⁶ 相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン

に関する登記の申請義務(不登法第36条、第47条)の違反について10万円以下の過料に処する旨の規定が設けられていることなどを参考にしたものとされている³⁸。

また、上記のとおり相続登記等申請を行わなかったことに正当な理由がある場合には、過料の対象とはならない。ここでの「正当な理由」とは、次のような場合をいうとされている³⁹。

- ① 相続登記等の申請義務に係る相続について、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
- ② 相続登記等の申請義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の間で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合
- ③ 相続登記等の申請義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合
- ④ 相続登記等の申請義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律(平成13年法律第31号)第1条第2項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあつて避難を余儀なくされている場合
- ⑤ 相続登記等の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

上記①については、相続人が数十人以上に及ぶ場合であつて、戸籍関係書類の本人請求(戸籍法第10条第1項による請求)の対象外となる戸籍関係書類(配偶者、直系尊属又は直系卑属以外の親族に係る戸籍関係書類)が必要となるケースなどが想定される

40. ④については、配偶者暴力防止法上の被害者のほかストーカー行為等の規制等に関する法律第6条に規定する被害者などが想定される⁴¹。

もつとも、①～⑤に該当しない場合においても、個別の事案における具体的事情に応じ、申請しないことに理由があり、その理由に正当性があると認められる場合には、「正当な理由」があると認めて差し支えないとされている⁴²。

過料に処する具体的手続としては、登記官は、相続登記等の申請義務違反により過料に処せられるべき者がいることを職務上知ったときは、申請義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告し、それにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知することになる(不登規則第187条第1号)。

なお、上記の申請の催告は、次の㉞㉟の事由を端緒として相続登記等申請義務に違反したと認められる者がいることを職務上知ったときに限り行うものとされている⁴³。

- ㉞ 相続人が遺言書を添付して遺言内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺言書に他の不動産の所有権についても当該相続人に遺贈し、又は承継させる旨が記載されていたとき
- ㉟ 相続人が遺産分割協議書を添付して協議の内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺産分割協議書に他の不動産の所有権についても当該相続人が取得する旨が記載されていたとき

登記官が相続登記等の申請義務違反を主観的事情も含め職務上把握できる場面は限られており、また、

取得したことを知ったとはいえ、不登法第76条の2第1項の登記申請義務が生じていない場合も多いと考えられる((2)(a)参照。村松・大谷 p267)。

41 森下宏輝・河瀬貴之・太田雄介「民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(相続登記等の申請義務化関係)」(登記情報 752号 2024年) (以下「森下他」という。) p11。

42 申請義務化通達第3・3。

43 申請義務化通達第3・2。

³⁸ 村松・大谷 p297。

³⁹ 「民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(相続登記等の申請義務化関係)」(令和5年9月12日法務省民二第927号法務局長・地方法務局長宛て民事局長通達)(以下「申請義務化通達」という。)第3・3。

⁴⁰ 具体的には、相続登記がなされないまま数次にわたって相続が生じているケースなどが想定されるが、そもそもこのようなケースについては、相続人が当該不動産の所有権を

申請の催告は過料通知の前提手続であることから、その運用の透明性・公平性を十分に確保する必要がある。上記⑦⑧は、いずれも自己が相続により取得した複数の不動産の一部のみについて相続登記等の申請を行った場合であり、通常は、その余の不動産について相続登記等の申請を行わないことに合理性は認められないと考えられるからである⁴⁴。

以上のように、相続登記等申請義務違反としての過料制裁規定は、外形的な申請義務違反を登記官が把握できる場面がかなり限定されている上、申請を行わなかった「正当な理由」として広範なケースが認められており、登記官からの申請の催告にも従わなかった場合のみ地方裁判所に通知されるという点において、その発動にかなり慎重な制度設計がなされているものといえる。

(5) 施行日・経過措置

以上の相続登記等の義務化に関する条項の施行日は、令和6年4月1日である。ただし、これらの条項は、施行日前に相続の開始があった場合についても適用される。この場合、相続開始と自らの所有権取得を知った日又は遺産の分割の日が本条項の施行日より前である場合には、義務履行期間である3年の起算日は、本条項の施行日(令和6年4月1日)となる(民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)附則第5条第6項)。

2. 相続登記等申請義務化等の趣旨・背景

(1) 相続登記等の申請義務化の趣旨・背景

冒頭でも触れたように、相続登記等の申請の義務化は、「民法等の一部を改正する法律」(令和3年法

律第24号)の一環として、不登法改正によりなされたものである。そして、この「民法等の一部を改正する法律」の立法趣旨は、「土地の所有者が死亡しても相続登記がされないこと等を原因として、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない所有者不明土地が生じ、その土地の利用等が阻害されるなどの問題が生じている近年の社会経済情勢に鑑み、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを早急に整備すること(法制審諮問⁴⁶)であり、同諮問においては、導入が必要となる方策としてその冒頭に「相続登記の申請を土地所有者に義務付けること」が例示されている。

すなわち、令和3年の「民法等の一部を改正する法律」には、共有制度の見直しをはじめとして極めて重要な法改正が多数盛り込まれており、相続登記等の申請義務化自体はそれらに比べるとやや些末な改正にもみえるものの、法改正全体の趣旨からいえば重要な改正事項であるといえる。

なお、登記名義人が死亡しても相続登記がされない原因としては、①相続登記の申請をしなくとも相続人が不利益を被ることが少ないこと⁴⁷、②相続した土地の価値が低く売却も困難である場合には費用や手間をかけてまで登記申請をする誘因が乏しいことが挙げられている⁴⁸。要は、相続登記の義務づけという誘因を設けるとともに、申請懈怠に対して過料という不利益を発出させることにより、相続登記の申請を促す制度とも位置づけることができよう。

さらに、土地基本法には、「土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のた

⁴⁴ 森下他 p9。

⁴⁵ したがって、相続登記等申請義務違反が認定されるケースは、かなり限られることになる。このような限定的な運用を行う趣旨としては、過料の制裁を設けることへの反対論への配慮もあると考えられるが(2.(3)参照。)、そもそも現状の法務局の体制からみて、登記等申請義務違反を網羅的かつ正確に把握することは困難であることがある。したがって、将来各種台帳間の連携が進展し、登記官が相続人の存在・所在等を把握することが可能となれば、このあたりの運用が変わることもあり得るであろう(部会資料 38p20 参照。)

⁴⁶ 「民法及び不動産登記法の改正について」(平成31年2月法制審議会第183回会議 諮問第107号)。

⁴⁷ 相続による権利の承継の場面では、法定相続分の範囲内では登記等の対抗要件を備えなくともその権利の承継を第三者に対抗することができるものとされているため(民法第899条の2第1項)、一般の場面とは異なり対抗要件の具備という利益を享受するために相続人において積極的に登記の申請をすることが必ずしも期待し得ない(部会資料 38 p15)。

⁴⁸ 村松・大谷 p260。

めの措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。」(同法第6条)との条項があり、同法が定める土地についての基本理念(同法第2条～第5条)に照らしても重要な改正であるといえよう。

(2) 相続人申告登記の趣旨

1.(3)で触れたように、相続人申告登記は、相続登記等の申請義務化に伴い、相続人が当該申請義務を簡易に履行することができるようにする観点から、新たに設けられた登記である。ただ、相続登記等の申請義務の履行の簡易化のほか、次のような趣旨もあるという。

すなわち、法定相続分での相続登記については、具体的相続分とは異なる登記であることが多い。相続登記等の申請義務化に伴い、具体的相続分とは異なる登記を強いる結果となることは、必ずしも適切ではない。そこで、相続人が相続登記の申請義務を適切に履行することができるようにするという観点もあって、相続人申告登記が設けられたわけである。したがって、今回の不登法改正後においては、法定相続分での相続登記に代えて、相続人申告登記の活用が意図されているという⁴⁹。

なお、相続人申告登記については、権利の登記において、権利関係について全く公示力のない相続人申告登記がなされたことにより、相続登記等申請義務が履行されたものとみなされることを疑問視する見解もあった⁵⁰。これについては、登記名義人が死亡しているということと誰が相続人の地位にあるのかということ、この二つの事実の公示が果たされていないのが

特に大きな問題であり、これに対処する方策として設けられたものとしている⁵¹。そして、相続人申告登記をした者がその後の遺産分割により所有権を取得したときは、改めて所有権移転登記の申請を義務づけることとし(1.(3)(b)参照。)⁵²、相続人申告登記のまま放置される事態を回避することとしている。

(3) 相続登記等申請義務違反に係る過料の趣旨

相続登記等申請義務に係る議論においては、その違反に対して過料は科すべきではないとの意見も多かった。例えば、日弁連は相続が発生した場合は相続人が登記しなければならないものとするという抽象的な規定にとどめるべきとしていた⁵³。

過料の制裁を設けることに反対する意見の主な理由としては、①そもそも登記申請義務を履行せずに登記を放置した場合と、義務を履行すべき期間を徒過して義務を履行した場合とで公平を欠くおそれがあること、②制裁を免れようとしてかえって登記申請がされなくなること、③過料の額を登記申請等に要する費用額が上回り制裁としての実効性に欠けること⁵⁴などが指摘されていた⁵⁵。

これに対して、過料の制裁を伴う具体的な義務とすることで、登記申請義務を負う者に対してより強い意識づけが可能となるとともに⁵⁶、相続人申告登記、登記手続の簡略化など相続登記等申請義務化に伴う各種の負担軽減策を設けるに当たっては、その大前提として、登記申請義務が過料の制裁を伴う具体的義務であることが重要であり、これを単なる努力義務や理念的・訓示的なものと位置づけるのでは足りないとい

⁴⁹ 村松・大谷 p271。

⁵⁰ 第16回会議議事録 p36 佐久間幹事発言。

⁵¹ 第16回会議議事録 p38 村松幹事発言。

⁵² 法定相続分での相続登記や相続人申告登記がなされた後に遺産分割があった場合については、権利に関する登記の申請が私的自治の原則に委ねられていることや当該遺産分割により不動産を取得した相続人において、自発的に、法定相続分を超える部分について対抗要件を具備するために当該遺産の分割の結果を踏まえた相続による所有権の移転の登記の申請をすることを期待することができること等を理由に、再度の相続登記等申請の義務化に消極の見解もあった。しかし、価値の乏しい不動産については自発的登記申請は期待できず、これ以上の所有者不明土地の発生

を防止する観点からは、遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき公法上の義務を課することが有益であるとして、法定相続分での相続登記・相続人申告登記後の遺産分割についても、相続登記等申請義務の対象としたものである(部会資料 53p3・8)。

⁵³ 第16回会議議事録 p32 橋本幹事発言。

⁵⁴ 過料の実効性に対する疑問については、今回の法改正に係る国会審議でも取り上げられていた(第204回国会 衆議院法務委員会会議録第7号 p12 寺田(学)委員発言、参議院法務委員会会議録 第9号 p12 川合孝典君発言)。

⁵⁵ 部会資料 38p20。

⁵⁶ 村松・大谷 p296。

して⁵⁷、過料の制裁が設けられたものである。

なお、過料に対する反対論の理由である①～③についてであるが、①については、登記官が登記申請義務違反を職務上知った場合に直ちに制裁を発するのではなく、相当期間を定めて登記申請をすべき旨催告し、それにもかかわらず期間内に登記申請をしなかったときに限り発することから(1.(4)参照。)、手続的に公平な取扱いを実現できるとする。②については、過料が科される場面が個別の催告まで受けたにもかかわらず正当な理由もなく登記の申請をしなかった場合に限られるため、催告後も引き続き登記の申請を怠ると制裁を免れにくくなると考えられることから、催告を受ける前や催告で定められた期間内に登記の申請をしておこうというインセンティブも働くことになる。③については、過料の額よりも登記申請に関する手続費用の方が高額になることもあり得るが、過料の額については、現行不動産登記法上の過料の規定との整合性や、これを余りに高額とすることには憲法上の制約もあると考えられ、過料の額と手続費用の比較の観点のみから過料の制裁の実効性を評価しようとするには制度的な限界があるとしている⁵⁸。

なお、③の過料の額については、過料は概念的には筆ごとに科されることとなる⁵⁹。そうすると、特に所有者不明土地の多い地方部の宅地や田畑・山林などでは相続対象となる不動産が数十筆以上に及ぶことも珍しくなく、単純に計算すれば過料の額は数百万円超に及ぶこととなる。したがって、運用のしかたにもよるが、過料の額が低く実効性に欠けるとは必ずしもいえないのではないかと考える⁶⁰。

3. 相続登記等申請義務化の法的論点

次に、相続登記等申請義務化に関する法的論点をいくつか取り上げる。なお、法的論点については、すでに前章までに取り上げたものもあるほか、以下で取り上げる論点に尽きるものでもない。ここで取り上げた論点は、あくまで筆者の判断に基づくごく一部である点に留意されたい。

(1) 相続放棄があった場合

相続放棄があった場合、相続放棄をした者は、その相続に関してははじめから相続人にならなかったものとみなされる(民法第939条)。相続放棄をした者以外の相続人は、不登法第76条の2第1項に基づき、当該相続放棄をした者を除いた上で算定された相続分に応じて所有権を取得したことを知った日(=当該相続放棄がなされたことを知った日)から3年以内に当該相続放棄後の割合に基づく相続分に応じた相続登記を申請する義務を負うことになる⁶¹。この点、相続人申告登記の申出を行っていれば、当該申出が相続放棄の前か後かにかかわらず、申出人は同項の義務を履行したものとみなされる(不登法第76条の3第2項)。

なお、相続放棄前の時点では、相続放棄をした者を含めた上での相続分での相続登記の義務が生じていたが、当該相続分での相続登記の申請をしなかったとしても相続放棄により遡及的に実際の権利状態と齟齬を来しているため、その義務違反を問う余地はない⁶²。また、相続放棄をした者を含めた上での相続分での相続登記を行っていた場合については、より簡便な履行方法である相続人申告登記よりも本来的な

⁵⁷ 部会資料 57p4。

⁵⁸ 部会資料 38p20。

⁵⁹ 第16回会議録 p45 村松幹事発言。

⁶⁰ 過料10万円の実効性については、①不動産の資産価値が高いことから登録免許税が高額な事案や、②登記名義人が被相続人でないため被相続人までの権利移転経緯の調査コストが高額になる事案においては、過料10万円を支払っても登記を放置した方が得になるとの指摘もなされている(七戸 p241)。しかしながら、登録免許税が10万円超となる不動産となると、(相続登記における登録免許税の税率は1000分の4であるから)1筆の固定資産税評価額2500万円超ということになる。このような相当程度の市場価値を有する不動産について、たかだか10万円程度のコストを縮減するために、所有権移転登記をせずに放置するリスクを

冒すことは想定しにくいのではないかと考える。また、調査コストが10万円超となる事案については、そもそもこのようなケースは、相続人が当該不動産の所有権を取得したことを知ったとはいえず不登法第76条の2第1項の登記申請義務が生じていない場合(1.(1)(a)参照。)や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として登記申請を行わない正当な理由がある場合(1.(4)「正当な理由」①参照。)に該当することが多いのではないかと考える。価値の乏しい不動産についてこれ以上の所有者不明土地の発生を防止する観点からは、過料10万円も十分実効性があると考えられる。

⁶¹ 村松・大谷 p265。

⁶² 村松・大谷 p265。

義務履行法をとった相続人に負荷を課すことは適当でないこと、法定相続分での相続登記においても相続人の氏名・住所は明らかにされていることに鑑み、当該相続人について登記申請についての具体的な義務違反を問うことはできない⁶³。

ちなみに、相続放棄は自己のために相続開始があったことを知った時から3か月以内に行わなければならないため(民法第 915 条第1項)、通常の場合、相続放棄の前に相続放棄をした者を含めた上での相続分での登記が行われるケースは、それほど多くないものと考えられる。

また、相続の放棄により受遺者が事後的に相続人の地位を取得するケースもあり得るが、受遺者は、相続人としての地位も有し、遺贈を放棄することで法定相続分の範囲内で権利を第三者に主張することができる点においては、相続開始時において受遺者が相続人である地位を有していた場合と異ならず、登記申請の義務づけの対象となると考えられる⁶⁴。この場合の義務履行期間の起算日は、当該相続放棄がなされたことを知った日となる。

さらには、受遺者である相続人が相続を放棄し、遺贈は放棄しないというケースもあり得る⁶⁵。この場合は、相続放棄により受遺者は相続開始から相続人ではないものとみなされることから、遺贈に係る登記も含めて相続登記等申請義務の対象からは外れることになろう。

(2) 遺贈の放棄があった場合

受遺者は、遺言者の死亡後、いつでも遺贈の放棄をすることができる(民法第 986 条第1項)。相続放棄のような期間制限はない。相続人である受遺者は、遺

贈を放棄しても相続人としての地位を有するから、法定相続分の範囲内での権利を有することになる(同条第2項参照。)

ところで、受遺者の登記申請義務は、遺贈を放棄するか否かの意思決定を事実上強いる結果となり、民法第 986 条の趣旨に反するのではないかという懸念もある。この点については、遺贈の放棄をしていない以上、いったんは遺贈を原因として所有権移転登記を義務づけることは不合理とはいえず、後に遺贈の放棄がなされた場合には、既になされた移転登記を錯誤等を原因として抹消すればよく、民法第 986 条の趣旨には反していないとされる。なお、このような解釈の前提として、遺贈の登記を登記申請義務の履行として行った場合においては、遺贈を黙示に承認したものは扱われまいとする解釈・運用が必要である⁶⁶。

(3) 遺贈等の遺言があるが、相続人間で遺言内容とは異なる遺産分割を行った場合

相続人への遺贈若しくは純然たる相続分の指定を内容とする遺言又は特定財産承継遺言があるにもかかわらず、相続人間の協議で遺言の内容とは異なる遺産分割が行われることがある⁶⁷。このような遺産分割も有効とされる⁶⁸。そして、遺産分割の効力は、相続開始時にさかのぼって生ずることとなる(民法第 909 条)。この場合、相続登記等申請義務はどのように取り扱われるのか。以下では想定される複数のケースについて順次みていく。

⑦相続開始後何ら登記を行わないまま、遺産分割が成立した場合(図1・2-1④,2-2④,2-3③)

この場合、相続人は何ら相続登記等申請義務を履

⁶³ 部会資料 60p3。

⁶⁴ 中間試案補足説明 p173。

⁶⁵ 第 10 回議事録 p12 沖野委員発言。

⁶⁶ 中間試案補足説明 p172。日本弁護士連合会所有者不明土地問題等に関するワーキンググループ(編)「新しい土地所有法制の解説—所有者不明土地関係の民法等改正と実務対応」(有斐閣 2021 年)p299[姫野博昭]。

⁶⁷ なお、法的性格としては、特定財産承継遺言や遺言による相続分の指定は「相続」であるのに対し、遺贈は「意思表示による物権変動」である。遺贈はいつでも放棄が可能であるのに対し(民法第 986 条)、特定財産承継遺言や遺言による相続分の指定は、遺言により所有権を取得する相続人

が相続放棄をしない限りその効力のみを一方向的に失効させる手段は存しない。したがって、遺言内容とは異なる遺産分割については、遺贈に関してはその放棄がされた上での遺産分割とみなせるのに対し(村松・大谷 p266)、特定財産承継遺言等に関しては、遺言内容を遺産分割で上書きしたに過ぎないことになる。ただし、不登法第 76 条の2・第 76 条の3においては、両者を区別して異なる取扱いをする場面は見当たらず、相続登記等申請義務においては両者の法的性格の違いについて配慮する必要はないものとする。⁶⁸ 二宮周平「家族法(第5版)」(新世社 2019 年)p411・466、潮見佳男「詳解 相続法[第2版]」(弘文堂 2022 年)p346。

行していないことになる。したがって、遺産分割の内容に沿った登記を申請する義務を有する。この義務は、不登法第 76 条の2第1項前段に基づくものとして位置づけられる。申請義務の起算日は遺産分割の成立日ということになる⁶⁹。

①相続開始後遺言内容に応じた登記を申請した後、遺産分割が成立した場合(図1・2-1③、2-2③、2-3①)

遺言内容に応じた登記を申請した時点で、不登法第 76 条の2第1項の登記申請義務は履行したことになる。そして、同条第2項の登記申請義務は、法定相続分での登記がなされた場合に限られているため(同項括弧書)、相続人は遺産分割に沿った登記を申請する義務は有しない⁷⁰。

②相続開始後相続人申告登記の申出をした後、遺産分割が成立した場合(図1・2-1②-2、2-2②-2、2-3②)

①の遺言内容に応じた登記申請は、相続人申告登記の申出での代替も可能である。ただ、この場合は、その後の遺産分割により所有権を取得した申出人には、遺産分割に沿った所有権移転登記の申請義務が生じることとなりそうである(不登法第 76 条の3第4項)。

すなわち、遺言により所有権を取得した相続人等は、遺言内容に沿った登記を申請した場合には、その後の遺言内容とは異なる遺産分割に沿った登記を申請する義務を負わないのに対し、相続人申告登記の申出を行った場合には、相続人申告登記では登記上遺言の有無・内容は不明のままであるため、遺贈等の遺言があったとしてもその後遺産分割をすれば、その内容に沿った登記を申請する義務を負うことになる。なお、遺言の内容が相続分の指定であり、遺産分割の内容も遺言内容に沿ったものであっても、登記申請義務が発生するものとする(不登法第 76 条の3第4項では、相続人申告登記申出の後であること以外に、「遺産の分割」について特に限定を付していない。)

③相続開始後相続人申告登記の申出をした後、遺言

内容に応じた登記を申請し、その後遺産分割が成立した場合(図1・注6参照。)

⑦と類似しているが、この場合は相続人申告登記の後に改めて遺言内容に応じた登記を申請している。この遺言内容に応じた登記申請は、相続人申告登記後の法定相続分での登記申請(図1・1③)と同じく、不登法第 76 条の2第1項の義務と位置づけられる。したがって、これ以降の手続は①と同じであり、同条第2項の登記申請義務は、法定相続分での登記がなされた場合に限られているため、相続人は遺産分割に沿った登記を申請する義務は有しないと考える。

不登法第 76 条の3第4項の遺産分割に係る登記申請義務の除外としては、法定相続分での登記がなされた場合のみが挙げられていることから(同項括弧書)、文言上ではこの場合も遺産分割に係る登記申請義務が生じるようにも読めるが、相続人申告登記を先行させたか否かで不登法第 76 条の2第1項の義務(遺言内容に応じた登記の申請)を履行した者のその後の登記申請義務の有無が異なるのは権衡に失するものとする。

④相続開始後遺産分割まで何ら登記を行わず、遺産分割成立後に遺言内容に応じた登記を申請した場合、法定相続分での登記を申請した場合

この場合は、図1・2-1④、2-2④、2-3③の遺産分割の後に遺言内容に応じた登記・法定相続分での登記手続が加わることになる。

遺言内容に応じた登記を申請した場合は、基本的には⑦と同じである。遺言内容に応じた登記の申請時点で、遺産分割の内容は明らかだったのであり、不登法第 76 条の2第1項前段に基づき遺産分割の結果を踏まえた登記の申請義務が残ることになる⁷¹。

遺産分割成立後に法定相続分での登記を申請した場合でも同じである。この場合の遺産分割の結果を踏まえた登記の申請義務も不登法第 76 条の2第1項前段に基づくものである(法定相続分での登記の後の遺産分割ではないので、不登法第 76 条の2第2項は

⁶⁹ なお、これとは別に遺言による所有権取得を知った日から遺言内容に沿った登記の申請義務は発生していることになる(1.(2)(a)参照。)

⁷⁰ 村松・大谷 p280(正誤訂正・補遺後)。なお、正誤訂正・

補遺の内容については、https://store.kinzai.jp/public/ext/pdf/book/errata/B_14022_1.pdfを参照。

⁷¹ 村松・大谷 p266(正誤訂正・補遺後)。

適用されない。)

なお、遺産分割後の登記申請であるため、相続人申告登記は用いることができない(不登法第76条の3第2項括弧書)⁷²。

④相続開始後法定相続分での登記を申請した後、遺産分割が成立した場合(図1・注8参照。)

本来であれば、相続人は遺言内容に沿った登記を申請すべきであるが、その後の遺産分割により遺言が覆ることが確実であるような場合には、相続登記等申請義務違反を回避するため、法定相続分での登記を申請することもあり得ると考える(脚注30参照。)。登記官も、遺言の有無・内容については知るところではないため、申請を受理することになる。

この後、遺産分割成立後に当該遺産分割の内容に沿った登記の申請義務が生ずることになる。この義務は、法定相続分での登記申請後の遺産分割による登記申請として、不登法第76条の2第2項に基づくものと位置づけられる⁷³。

なお、法定相続分での登記の申請は、④に示したとおり相続人申告登記で代替することも可能である(こちらが本来法の予定した手続といえる。この方が、手続的には簡易であり、当面の義務違反回避の手法としては優れている。)。ただ、法定相続分での登記の申請は相続人の1人による単独申請が可能であるのに対し、相続人申告登記は相続人それぞれが行う必要がある。また、遺産分割の内容に沿った登記の申請義務は、法定相続分での登記を行った場合は当該相続分を超えて所有権を取得した者のみが負うのに対し、相続人申告登記の場合は遺産分割で所有権を取得した相続人全員が負うことになる。

(4) 表題部所有者が死亡した場合の取扱い

表示に関する登記の表題部所有者(不登法第2条第10号)が死亡し、相続の開始があった場合、表題部所有者の相続人が相続登記等を義務づけられることはない。権利に関する登記の登記名義人に相続の開始があった場合と同様に義務づけの対象になるようにも思えるが、表題部所有者については相続人による登記の義務づけの対象としていないのは次のような理由による。

まず、不登法上表題部所有者自体の変更は認められていない。表題部所有者を変更する場合は、まず当該不動産について所有権保存登記をした上で所有権の移転登記をすることになる(不登法第32条)。なお、相続人については、表題部所有者の一般承継人として自らの名義での所有権保存登記をすることになる(不登法第74条第1項第1号)。そして、所有権保存登記がなされると、表題部所有者に関する登記事項は抹消される(不登規則第158条)。すなわち、もともと表題部所有者と権利部の所有権の登記名義人とは法的に位置づけが異なるのである⁷⁴。

したがって、表題部所有者の相続人に相続登記等を義務づけるとすると、当該不動産を承継した相続人に対して、所有権保存登記を義務づけるしかない。この場合、相続人の範囲や各人の持分を含めて明らかにして所有権保存登記を申請するほかなく(すでに死亡した被相続人名義での所有権保存登記をすることはできない⁷⁵)、相続人申告登記のような手続負担軽減策もなく(表示登記において付記登記はできない)、すでに権利の登記がなされているケースに比べて負担が重いことになる。また、表題部所有者のまま権利の登記がされていない不動産は、表題部所有者死亡後相当年数が経過していることが想定され、

⁷² 村松・大谷 p282。

⁷³ なお、当初の登記申請は遺言の内容に沿って行うべきであり、にもかかわらず法定相続分で行った登記申請は無効であるとして、その後の遺産分割の内容に沿った登記申請を不登法第76条の2第1項の義務であると位置づける考え方もあり得る。ただし、登記官として遺言の有無・内容には関知していないことから、訴訟等にでもならない限り不登法第76条の2第2項に基づく義務として処理されることになるのではないかと。仮に法定相続分での登記が当時の権利関係を正しく反映していないと認定されたとしても、登記名義人

の一部が共通する場合として、権利の更正の登記が認められるものとする(山野目章夫「不動産登記法〔第3版〕」(商事法務 2024年)(以下「山野目」という。))p346)。

⁷⁴ 第23回会議議事録 p42 村松幹事発言。すなわち、表題部の役割は、登記の対象である不動産を特定し、その現況を明らかにすることであり、表題部所有者の記録は、所有権保存登記により権利部を起動させる契機ではあるが、その役割は暫定的で限定的なものである(山野目 p167)。

⁷⁵ 山野目 p379。

その是正は困難を極め、その数も僅少であることが想定される⁷⁶。以上を踏まえ、表題部所有者の相続人に登記の申請義務を課すことは現実的でないと考えられる⁷⁷。

むすび

以上、相続登記等の申請義務化について、法制度の仕組み、趣旨・背景、主な論点を概説してみた。筆者自身思いのほか込み入った制度であると感じたのが正直なところである。

相続登記等申請義務化は、被相続人の死亡による相続の開始があったにもかかわらず、不動産の登記名義を被相続人のまま放置するといった事態の発生を減らすことには有効であろう。私的自治への介入であるといった反対論あるいは実効性への疑問もあるが⁷⁸、さらなる高齢化の進行に伴う大相続時代を前にして、これ以上の所有者不明土地の累積を防ぐためには必要な制度であると考えられる。ただし、「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」が、相続登記等申請を行わなかったことに係る正当な理由とされているように、すでに所有者不明の状況に陥っている土地の解消には必ずしも結びつくものではないであろう。

今後は、不動産登記制度を主に私人間の権利関係の調整手段として位置づけるのか、あるいは不動産の現況を示すデータとしての公的機能をより重視していくのかによって対応策も変わるものと考えられるが、この点に関する認識はいまだ共通化が図られているとはいえないであろう⁷⁹。公法上の義務⁸⁰である相続登記等の申請義務の導入を契機として、これから不動産登記制度等の見直しが運用を含めてどのように進んでいくのか注視していくこととしたい。

齋藤 哲郎 [さいとう てつろう]
[(一財)土地総合研究所 研究顧問]

⁷⁶ さらに、表題部所有者が記録され、所有権保存登記がなされていない不動産には、いわゆる変則型登記、表題部に所有者の氏名・名称及び住所が適正に記録されていない登記がなされているものが、相当程度含まれていると考えられる(山野目・佐久間 p378[水津太郎])。

⁷⁷ 部会資料 57p21。

⁷⁸ 『民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案』に対して寄せられた意見の概要(2)』

(民法・不動産登記法部会参考資料6-2) p16・29。

⁷⁹ この点について、「本法は、単に民法が想定する對抗要件の制度を用意するという同法の付属法としての性格を弱め、むしろ民事法制の一角をなす側面と土地政策に係る法制である側面とが交配する位置に赴くという見方」も示されている(コンメ不登法 p446[山野目章夫])。

⁸⁰ 中間試案補足説明 p170。