

(登記制度・土地所有権の在り方に関する研究会)

6月28日に開催された第8回登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会(座長:山野目章夫 早稲田大学大学院法務研究科教授、一般社団法人金融財政事情研究会が設置・運営)の資料が公表された。当日の議題は「相続等の発生を登記に反映させるための仕組みについて」などである。研究会資料では、検討項目それぞれに複数案が提示されており、本稿ではその案を紹介する。本稿においては省略するが、各項目には「補足説明」として、それぞれの案を採用する場合の課題等も記されている。

(相続による不動産物権変動を登記に反映させる仕組み)

1 相続による不動産物権変動における登記の位置付け

【A案】人の死亡による相続人への不動産の権利の移転は、登記をしなければ、効力を生じないものとする。

【B案】共同相続による不動産物権変動(注)については、登記をしなければ、第三者に対抗することができないものとする。

【C案】新たな規律は設けないものとする。

(注)ここでは、議論の便宜上、相続開始当初の法定相続分に相当する権利の取得(相続放棄された場合の法定相続分の変動を含まない。)を前提としている。

2 相続放棄により相続放棄前の法定相続分を超えて取得した部分(注)と登記の位置付け

【A案】他の相続人の相続放棄により相続放棄前の法定相続分を超えて権利を取得した者は、その超える部分の権利取得につき、登記をしなければ、第三者に対抗することができないものとする。

【B案】新たな規律は設けないものとする。

(注)例えば、被相続人の相続人である子ABCがおり、Aが相続放棄をした場合には、BCの法定相続分は、相続放棄前の各1/3から各1/2に増えることとなるが、その増加分である各1/6を指している。

3 相続が生じた場合における登記申請の義務化について

【A案】相続により不動産登記法第3条各号に掲げる権利(ただし、当該権利が登記されている場合に限る。)(注1)を取得した者は、[一定の期間内に、]当該相続による権利の移転の登記等を申請しなければならないものとする。

【B案】登記名義人の相続人は、[一定の期間内に、]登記名義人死亡の登記(注2)を申請しなければならないものとする(注3)。

【C案】新たな規律は設けないものとする。

(注1)所有権に限るとする別案も考えられる。

(注2) 相続による権利の移転の登記等がされるまでの間の新たな登記の種類として設けることを前提としている。

(注3) 不動産登記簿と戸籍との情報連携を前提に、登記名義人が死亡した場合において、市町村に死亡届が提出されたときは、当該登記名義人が権利を有する不動産について、登記官は、職権で、登記名義人死亡の登記をするものとするとの別案も考えられる。

4 前記3において【A案】又は【B案】を採用した場合における「一定の期間内」について、

【A1案】自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内とする。

【A2案】相続の開始があったことを知った日の翌日から起算して10か月以内とする。

【B案】期間制限は設けないものとする。

5 前記3において【A案】又は【B案】を採用した場合において、申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、

【A案】一定の金額以下の過料に処するものとする(注)。

【B案】登記官が、職権で、登記することができるものとする(注)。

【C案】登記官が、必要な登記申請を勧告するものとする(注)。

【D案】罰則等の規律を設けないものとする。

(注)【A案】から【C案】までは、複数の案を採用することも考えられる。

(相続以外の原因による不動産物権変動を登記に反映させる仕組み)

1 相続以外の原因による不動産物権変動における登記の位置付け

(1) 取得時効による不動産物権変動における登記の位置付け

【A案】取得時効による物権変動は、登記をしなければ、効力を生じないものとする。

【B案】取得時効による物権変動は、第三者が利害関係を有するに至った時期が時効完成の前か後かを問わず、登記をしなければ第三者に対抗することができないものとする。

【C案】新たな規律は設けないものとする。

(2) 意思表示による不動産物権変動における登記の位置付け

【A案】意思表示による不動産物権変動は、登記をしなければ、効力を生じないものとする。

【B案】新たな規律は設けないものとする。

2 相続以外の場合における登記申請の義務化について

【A案】相続以外の原因により不動産登記法第3条各号に掲げる権利(ただし、当該権利が登記されている場合に限る。)(注)を取得した者は、[一定の期間内に、]権利の取得等の登記を申請しなければならないものとする。

【B案】新たな規律は設けないものとする。

(注)所有権に限るとする別案も考えられる。

(不実の登記を信頼した者の保護について)

【A案】不実の登記を作出したことについて責任がある者が、その外観を信頼した者に対し、当該登記が不実であることを対抗することができないものとする。

【B案】新たな規律は設けないものとする。

(住所について変更があった場合における登記申請の義務化について)

【A案】住所について変更があった場合には、[一定の期間内に、] その変更の登記を申請しなければならないものとする。

【B案】新たな規律は設けないものとする。

(今後の検討スケジュール)

研究会は6月1日に中間取りまとめを公表しており、その内容は同日の所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議の資料にも反映されている。関係閣僚会議で決定された基本方針においては、「相続等が生じた場合に、相続登記の義務化等を含め、これを登記に反映させるための仕組み…(略)…など登記制度・土地所有権等の在り方について検討し、来年2月を目途にこれらの仕組みの構築に向けた具体的方向性や検討課題を幅広く提示する。」とされ、「その後、法制審議会において、法案要綱の策定に向けた作業を進め、2020年に予定している土地基本法等の見直しとあわせて民事基本法制の見直しを行う。」こととなっている。今回示された案は、来年2月目途で提示される、登記に反映させるための仕組みの構築に向けた具体的方向性や検討課題に関わるものであろう。所有者不明土地問題において、相続登記の「義務化」の是非について高い関心もたれているが、今回提示された案を見る限り、研究会の検討においては、「義務化」の意味を広く捉え、その是非についての議論よりも、事実を適切に登記に反映させるための総合的な仕組みづくりの議論に重きが置かれているように思われる。

今後も、登記に反映させるための仕組みを始め、登記制度・土地所有権等の在り方に関する様々な課題について検討が進むことを期待したい。

(山本 健一)