

相続登記等の申請義務化について

2024年9月3日

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、主に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。

1. 制度の概要

(1) 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、不動産登記法(以下「不登法」という。)第 76 条の2第1項・第2項に規定されている。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 (略)

上記のとおり、不動産の所有権²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

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 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(「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。)p174)。

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、まず遺言の有無によって対応が異なることになる。

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、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。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³である場合については、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(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に遺贈⁴する旨の記載がある場合については、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(同項後段)。

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。)⁵。②の義務については、その後に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⁶。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⁷。

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(後掲(4)図1・1④参照。)。それが困難な事情がある場合には、法定相続分での相続登記をした上で、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(後掲(4)図1・1⑤参照。)⁸。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¹⁰。

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¹¹を申請しなければならない(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¹²。第2項の括弧書きに「民法第

³ 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。

⁴ 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(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。))19p7)

⁵ 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。))p278)。なお、本書は今回の法改正に関する立法担当者による唯一の解説書である。

⁶ 村松・大谷 p283。

⁷ 村松・大谷 p278。

⁸ 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)。

⁹ 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。

¹⁰ 村松・大谷 p285。

¹¹ 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が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)、村松・大谷 p336)。

¹² 本文にもあるように、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。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

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。

なお、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)。

上記の相続登記等の義務化に関する条項は、本条項の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4項)。

(2)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¹³。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 (略)

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・6 (略)

相続開始後、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。

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

なのであるが(後掲(4)図1・2-1①,2-2①参照。)、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(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。)も想定される(村松・大谷 p280)(後掲(4)図1・2-3①参照。)。また、特定財産承継遺言又は遺贈があり、その内容に沿った登記申請を行ったが、その後共同相続人の全員の合意により当該遺言と異なる合意をした場合も想定される(遺言の内容に適合しない遺産分割の有効性については、二宮周平「家族法(第5版)」(新世社 2019年)p466)。これらの場合においては、改めて遺産分割に沿った登記を行うことになるが、第2項の登記申請の義務づけの対象とはなっていない(後掲(4)図1・2-1③,2-2③参照。)

¹³ 村松・大谷 p261。

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¹⁴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)¹⁵。

ただし、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¹⁶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¹⁷。同条第2項括弧書きに「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。

また、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。)¹⁸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)¹⁹。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嘱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)。

なお、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、不動産登記規則(以下「不登規則」という。)第3条第3号)。

(3)相続登記等申請義務違反の効果

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、不動産の表示に関する登記の申請義務違反について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²⁰。

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

¹⁴ 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っては、これに代わるべき情報)」(不登規則第 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))。

¹⁵ 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、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(村松・大谷 p274)。

¹⁶ 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、具体の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 25 回会議議事録(以下「第〇回議事録」という(注:〇には会議の回数が入る。))p2 今川委員・村松幹事発言)。

¹⁷ 村松・大谷 p282。

¹⁸ 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。

¹⁹ 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(後掲(4)図1・1③参照。)。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(同項括弧書き参照。)(村松・大谷 p280)。

²⁰ 村松・大谷 p297。

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²¹。

- 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中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。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²²。

もっとも、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²³。

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あ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①②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あ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²⁴。

- ① 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
- ② 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、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①②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

²¹ 「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 の 3。

²² 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。

²³ 申請義務化通達第 3 の 3。

²⁴ 申請義務化通達第 3 の 2。

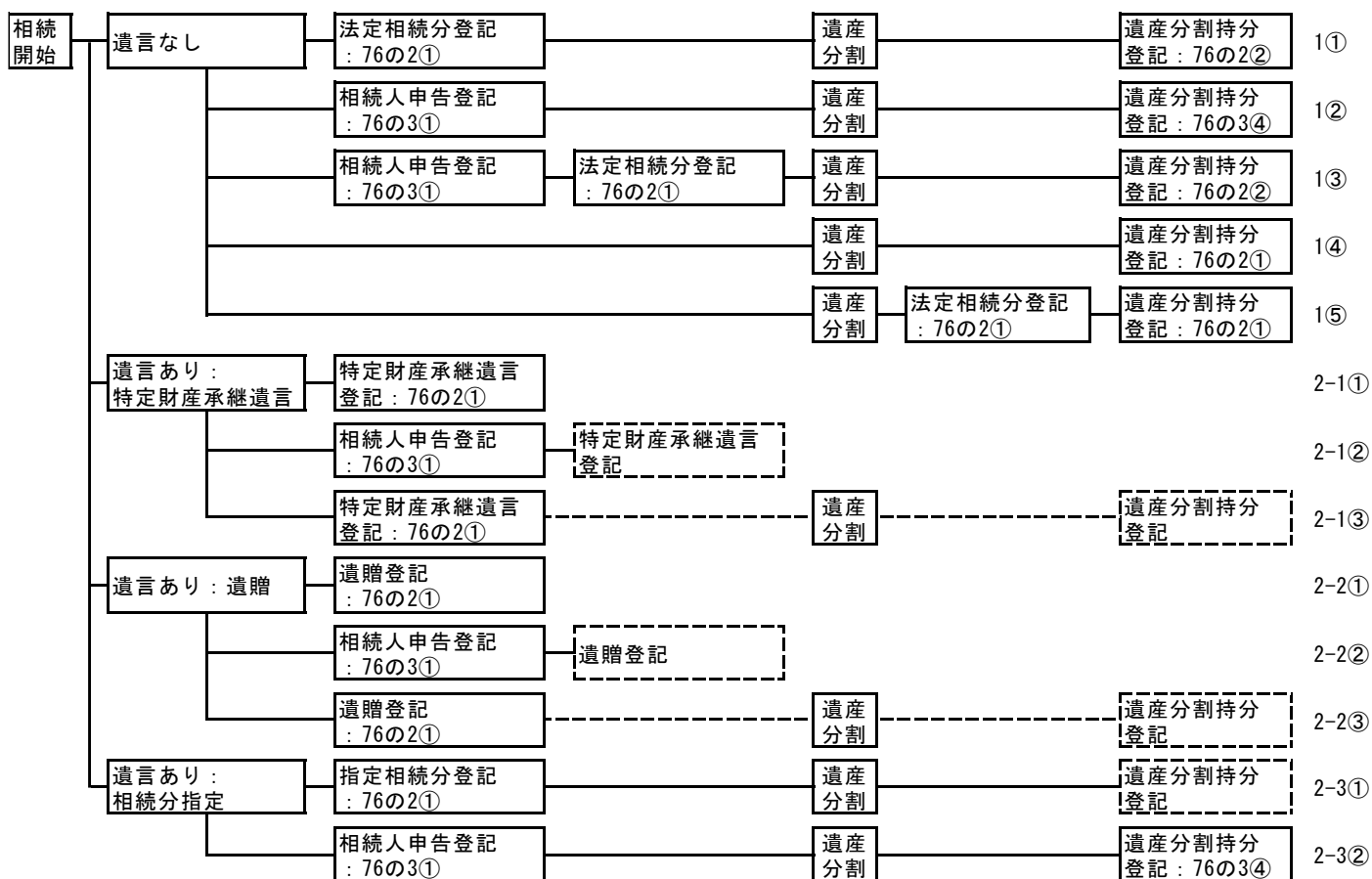
れるからである²⁵。

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。

(4) 制度全体の概略

以下では、相続登記等義務化に係る制度全体の概略について、フロー図(図1)にまとめてみた。なお、図では相続放棄、遺贈の放棄は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、3.①②を参照されたい。また、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(脚注16参照。)も想定されるが、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。

図 1. 相続登記等義務化に係る制度全体の概略フロー図



注) 枠間の点線は、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。なお、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、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。

点線枠は、相続登記等義務化の対象となっていない登記申請手続を示す。

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。

相続分の指定の遺言がある場合についても、遺言の内容とは異なる遺産分割を行うケースがあり得るが、外形上の手続は遺言の内容に沿った遺産分割を行う場合と同じなので、特に区分していない。

²⁵ 森下他 p9。

フロー図においては、遺言の有無(1が遺言なし、2が遺言あり)、遺産分割の要否・タイミングと遺産分割の内容に沿った登記の申請義務の有無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と2-2②は遺言がある場合の原則的手続である。なお、遺言がある場合については、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(2-1②、2-2②、2-3①にあるとおり)。

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²⁶)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²⁷、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²⁸。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生させることにより、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.(2)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

²⁶ 「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)。

²⁷ 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38p15)。

²⁸ 村松・大谷 p260。

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²⁹。

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 938 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³⁰。この点、相続人申告登記の申出を行ってれば、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³¹。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³²。

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³³。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³⁴。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。

²⁹ 村松・大谷 p271。

³⁰ 村松・大谷 p265。

³¹ 村松・大谷 p265。

³² 部会資料 60p2。

³³ 中間試案補足説明 p173。

³⁴ 第 10 回議事録 p12 沖野委員発言。

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と扱われないとする解釈・運用が必要である³⁵。

③相続人が死亡した場合の相続人申告登記の取扱い

相続人申告登記の申出をした相続人が死亡してさらに相続が開始した場合、当該相続人の相続人(第二次相続人)は、さらに相続人申告登記の申出をすることができる。第一次相続で相続人申告登記がなされていない場合については、第二次相続人は、第一次相続人について相続人申告登記の申出を行った上で、自らの相続人申告登記の申出をおこなうことができる³⁶。

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³⁷。

なお、戸籍上第二次相続人となる可能性はあるものの、第一次相続人間で遺産分割等がなされたかが不明であるような場合については、「当該所有権を取得したことを知った」(不登法第 76 条の2第1項)という主観的要件に欠けることから、登記申請義務は負わないものと解されるという³⁸。

④相続人が取得不動産を第三者に譲渡する場合等の相続人申告登記の取扱い

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にとどまるものである³⁹。

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⁴⁰。

⑤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

³⁵ 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)(以下「日弁連解説」という。)p299[姫野博昭]。

³⁶ 村松・大谷 p275。

³⁷ 中間試案補足説明 p175。

³⁸ 日弁連解説 p304[姫野博昭]。

³⁹ 村松・大谷 p270。

⁴⁰ 村松・大谷 p272。

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⁴¹。

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⁴²)、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、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。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⁴³。

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。思いのほか込み入った制度であると感じられた向きも多いのではないだろうか。

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つたにもかかわらず、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⁴⁴、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。

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ているが、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。公法上の義務⁴⁵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)

⁴¹ 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(山野目章夫「不動産登記法〔第 2 版〕」(商事法務 2020 年) (以下「山野目」という。) p169

⁴² 山野目 p383。

⁴³ 部会資料 57p21。

⁴⁴ 『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・p29。

⁴⁵ 中間試案補足説明 p170。