



弁護士

山本 淳也
(やまもと・じゅんや)

〈出身大学〉
京都大学法学部
京都大学法科大学院

〈経歴〉
2019年12月
最高裁判所司法研修所修了
(72期)
第一東京弁護士会登録
弁護士法人中央総合法律
事務所入所(東京事務所)

不動産登記法の見直しについて

弁護士 山本 淳也

第1 はじめに

法務省の法制審議会(民法・不動産登記法部会)は、令和元年12月3日、民法及び不動産登記法改正の中間試案を取りまとめ、公表しました。¹

中間試案では、所有者不明土地は相続登記が未了であることなどによって発生しているとして、①登記所が他の公的機関から死亡情報入手する仕組み、②相続登記の申請の義務づけ、③相続等に関する登記手続の簡略化、④所有不動産証明制度などを規定する不動産登記法の改正が検討されています。²本稿では、②及び③について説明します。

第2 中間試案の概要

(1) 登記申請義務

ア 現行法上、不動産に権利を有する者は、当該権利に関する登記について、公法上の申請義務を負っていません。これは、権利に関する登記が対抗要件主義(民法177条)をとっており、私的自治の原則に従って、その利益を享受しようとする者が必要に応じてその登記を申請すればよいからであると説明されています。

イ もっとも、相続の場面では、法定相続分については登記なくして第三者に対抗することができることから(民法899条の2第1項)、相続登記をするインセンティブが働きにくいことや、そのために相続登記を促す施策も実施しにくい面があることが指摘されています。

ウ 特定財産承継遺言においては、法定相続分を超える部分について、登記なくして第三者に対抗することはできませんが、不動産の価値が必ずしも高くなく、むしろ登記手続等の負担が重いと感じられるケースにおいては、積極的に登記をして権利を保全するインセンティブに乏しいといえます。

エ 相続人を受遺者とする遺贈については、相続人に特定の財産の権利を移転させるという点では、特定財産承継遺言と同様の機能を有するものです。また、受遺者は相続人としての地位も有することから、遺贈を放棄することにより法定相続分の範囲内では権利を第三者に主張することができる点で、登記による権利保全のインセンティブに乏しいといえます。

そこで、中間試案では、①相続、②特定財産承継遺言(民法1014条2項参照)又は③遺贈により不動産を取得した相続人に対し、一定期間内に、登記申請をしなければならないとする規律を設けることが提案されています。

(2) 新登記制度(相続人申告登記(仮称))の創設

ア 相続人申告登記(仮称)の概要

登記申請義務の実効性を確保するための方策として、法定相続分の相続登記とは別に、①所有権の登記名義人について相続が開始したこと、②当該登記名義人の法定相続人の

一人であることを、当該登記名義人の法定相続人が申し出、これを付記登記(不動産登記法4条2項参照)するとの制度が提案されています(相続人申告登記(仮称))。

イ 登記申請義務との関連性

登記申請義務は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定期間内に行わなければならない旨規定される予定です。

この期間は、仮に相続人申告登記制度が創設された場合には、その登記の容易性から、比較的短期間(例えば、1年～3年)で定められることになると考えられています。

(3) 施行時に所有権の登記名義人が死亡している
施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産に対しても、新規定を直ちに適用することになれば、既に数次相続が生じて権利関係が複雑化しているような場合に登記申請が過度の負担となるとの懸念があります。

他方で、施行後に所有権の登記名義人が死亡した場合にのみ適用とした場合には、現存する相続登記未了状態の不動産は対象外となり、その問題の解消につながらないこととなります。

そこで、施行後一定期間は、登記申請義務の規律の適用を留保することや、数次相続が発生しているケースについては登記申請をすべき期間をより長期間のものとするなどが考えられています。

(4) 相続等に関する登記手続の簡略化

新規定によって課される義務の履行手段として法定相続分の登記がなされた後に、実態に即した登記に変更するためには、現行法上は、共同申請によって行わなければならない(不動産登記法60条)、煩雑であり、かつ、登録免許税(登録免許税法9条別表第1第1号(2)イ)を負担しなければならないこととなります。

そこで、この場合の登記を更正の登記によることとして、登記権利者が単独で申請できるようにすることが提案されています。³

第3 まとめ

以上の制度は、未だ中間試案の段階で、実際に改正に盛り込まれるか不明ではありますが、相続登記に関する運用が大きく変わることになりますので、関心を持っておくべき分野ではないでしょうか。

1 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(令和元年部会資料25,26)
<http://www.moj.go.jp/content/001312343.pdf>
2 所有者不明土地問題に対しては、不動産登記法の見直しが行われているだけでなく、既に、表題部所有者不明土地に関する登記及び管理については、立法がなされ、一部は施行されています。
3 登記手続の簡略化に関するその他の方策として、相続人を受遺者とする遺贈について、単独申請を可能にする規律を設けることも提案されています