



所有者不明土地にかかる法制度について③

～所有者不明土地の発生予防のための改正事項及び留意点～

弁護士 西中 宇紘 弁護士 山村 真吾
弁護士 久保 貴裕 弁護士 中嶋 章人

1 はじめに

前号では、令和3年4月21日に成立した「民法等の一部を改正する法律」(以下「本件改正法」といいます。)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」の概要を解説しました。これらの法改正の趣旨は、所有者不明土地の①「発生の予防」と②「利用の円滑化」にありました。

今号では、この2つの趣旨のうち、前者、すなわち、所有者不明土地の「発生の予防」の観点にかかる不動産登記法の改正事項についてピックアップして、解説いたします。

2 改正不動産登記法の概要

所有者不明土地の発生の予防を趣旨とする不動産登記法の主な改正事項としては、①相続登記申請の義務化、②登記名義人の死亡の事実の公示、③住所等変更登記申請の義務化、④職権による氏名等の変更の登記、⑤外国居住者における連絡先の登記事項化、⑥所有不動産記録証明制度の新設、が挙げられます。

1 相続登記申請の義務化について

相続又は遺贈により不動産を取得した相続人は、3年以内に、所有権移転登記の申請を行うことが義務付けられました(改正不動産登記法(以下「改正不登法」といいます。)76条の2第1項、2項)。正当な理由なく、申請を怠った場合には、10万円以下の過料が科せられます(同法164条1項)。

所有権移転登記の申請は、①相続人、②受遺者については、自己のために相続開始・遺贈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3年以内、③遺産分割による取得者については、遺産分割の日から3年以内に行う必要があります(改正不登法76条の2第1項、2項)。

このように相続人に対して相続登記の申請義務が課されたことに伴い、相続人の負担を考慮して、改正不登法では、相続人が登記名義人の法定相続人である旨を登記官に申し出ることにより、相続登記の申請義務を履行したものとみなされる相続人申告登記制度を新設しています(同法76条の3第1項、2項)。

相続人申告登記は、相続を原因とする所有権の移転登記ではなく、相続に関する事実についての報告的な登記であり、申告した者が登記名義人の相続人であることが付記

登記の方法によって公示されます。また、この制度で相続人が行うのは登記の「申請」ではなく「申出」であり、申出があれば登記官が職権で相続人申告登記を行うことになります。申出にあたっては、登記名義人の法定相続人であることを証する情報、具体的には、申出人が法定相続人の一人であることがわかる限度での戸籍謄本又は戸籍抄本を提出する必要があります。

2 登記名義人の死亡の事実の公示

相続人の登記申請を待たずとも、登記官が他の公的機関(住基ネットなど)から死亡の情報を取得した場合に、職権でその旨を示す符号を表示することが可能となりました(改正不登法76の4)。

改正不登法76条の4では、「所有権の登記名義人(法務省令で定めるものに限る。)が権利能力を有しないこととなったと認める場合として法務省令で定める場合」に、職権でその旨を示す符号を表示できるとされています。

「権利能力を有しないこととなった場合」というと、一見、法人も含まれるように思えますが、本規定の対象は自然人が想定されており、法人は対象とはなりません。したがって、ここでいう「権利能力の有しないこととなった場合」というのは、死亡、失踪宣告、認定死亡などの場合を意味します。

また、表示の方法に関して、プライバシーや個人情報の保護、遺族の心情等を考慮すると登記記録上に「死亡」「相続開始」などの直接的な表示をすることは必ずしも相当ではないと考えられており、法務省令でそれに代わる何らかの符号を表示することが定められることとなりました。具体的な表示方法は、法務省令の公表を待つこととなりますが、例えば、登記名義人の氏名に波線や特定の符号を付すこと等が考えられるところです。

3 住所等変更登記申請の義務化

従前の法制度では、住所変更登記は、法律上の義務とされておらず、転居のたびに登記をする煩わしさから、放置されることも多々あり、所有者不明土地を発生させる大きな原因の一つであると指摘されていました。改正不登法では、所有権の登記名義人に対し、氏名、名称、住所(以下「住所等」といいます。)を変更した場合には、その変更があった日から2年以内に変更登記の申請を行うよう義務づけ

ています(改正不登法76条の5)。正当な理由なくこれを怠った場合には、5万円以下の過料が科せられます(同法164条2項)。

改正不登法76条の5の施行日において所有権の登記名義人の住所等に変更が生じている場合、当該住所等に変更があった日又は改正不登法76条の5の施行の日のいずれか遅い日から2年以内に、当該住所等の変更登記を申請しなければならないものとされています(本件改正法附則5条7項)。

4 職権による氏名等の変更の登記

住所等の変更があった場合についても、登記名義人(自然人だけでなく法人も含む)の登記申請を待たずとも、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で、その住所等の変更の登記をする制度が新設されます(改正不登法76条の6)。

ただし、登記名義人が自然人である場合には、その者からの申出があった場合に限り、登記官の職権による変更登記が行われるとされています(改正不登法76条の6但書)。これは、最新の住所を公示することが適当ではない者(DVの被害者等)がいることに配慮しているものです。

5 外国居住者の連絡先の登記事項化

従前、登記名義人が外国居住者である場合、個人を特定できないことや、連絡が困難であること等の問題がありました。そこで、改正不登法では、所有権の登記名義人が、国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項を新たに登記事項としています(改正不登法73条の2第1項2号)。

国内における連絡先に関して登記事項となる具体的事項の詳細は法務省令によって定められる予定です。しかし、法制審議会民法・不動産登記法部会の部会資料(部会資料53)では、国内に関する連絡先の受け皿が見つからないという事態も想定されるところであるため、「「連絡先なし」とする登記も許容することを前提に、その要件を含めた具体的な在り方については、法務省令で定める」とされており、この制度の実効性は法務省令の規定次第といえます。

6 所有不動産記録証明制度の新設

改正前の不動産登記法では、登記記録を土地や建物ごとに作成するものとしていた(不登法2条5号)ため、ある個人が所有権の登記名義人となっている土地や建物を網羅的に抽出してその結果を公開するという仕組みがありませんでした。そのため、相続人が遺産分割協議や相続登記を行おうとする場合に、被相続人が所有していた不動産を把握しきれておらず、結果的に相続登記がされないまま放置されるケースがあると指摘されていました。このような不都合に対応し、相続登記の漏れが生じることを防ぐ観点から、所有不動産記録証明制度が新設されました(改正不登法119条の2)。

この制度では、何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産にかかる登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの(記録がないときは、その旨)を証明した書面(所有不動産記録証明書)の交付を請求することができます(改正不登法119条の2第1項)。

証明の対象は、原則として、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産にかかる登記記録ですが、相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができます(改正不登法119条の2第2項)。

なお、所有不動産記録証明制度は、あくまでも登記記録の電子データ上、検索キーに一致した者が存することについて証明するものであって、対象者が真に所有権者であることを証明するものではなく、また、請求された対象者が登記名義人になっている不動産を完全に網羅して証明するものではない点には留意が必要です。例えば、ある個人Aの最新の氏名及び住所で検索をしたとしても、Aの旧住所での登記が残存している不動産が存在する場合には、検索結果として抽出されない可能性があります。

制度の詳細については、今後定められる法務省令や通達、新しいシステムの仕様に依拠する部分が大いと考えられます。

3 最後に

次号では、所有者不明土地の「発生の予防」の観点からの改正事項のうち、土地所有権の国庫帰属に関する制度の整備等について解説いたします。