



相続登記の義務化について

Q

法律の改正によって、相続登記が義務化され、違反には罰則があると聞きました。地方にある実家の名義が両親亡き後も父親の名義のままになっていますが、私には兄弟が多く、連絡先も分からない兄弟もいるため、容易に相続登記をできそうになく、罰則を科されないか心配です。改正の内容について教えてください。

A. 相続登記の義務化に関する改正については、昨年、複数の方から相談者のような質問を受けています。そこで、今回は「相続登記の義務化」についてご説明します。

2021(令和3)年4月に成立した相続登記の義務化を定める法律(民法等の一部を改正する法律)が、本年4月1日より施行されました。これまで相続登記の申請は、相続人の意思に任されていたが、改正により、相続による不動産の取得を知った日から(遺産分割が成立した場合は遺産分割が成立した日から)3年以内に相続登記の申請をしなければならなくなりました(改正不動産登記法第76条の2)。

現在、所有者不明の土地が国土の約22%に上るほど増えており、民間の土地開発や公共事業のための用地取得等への支障や過大な負担を生じさせているため、所有者不明土地の発生を防ぐことを目的に改正されたものです。

そのため、今回の改正法では、24(令和6)年4月1日より前に発生した相続についても適用され(経過規定:附則第5条第6項)、相続により、その不動産の取得を「知った日」又は「施行日」である24(令和6)年4月1日のいずれか「遅い日から」3年以内に相続登記をすることが義務づけられています。しかも、相続登記を正当な理由なく行わず、放置していた場合、10万円以下の過料に処す罰則規定も設けられました(改正法164条)。

このように書きますと、兄弟相続や祖父母の代から相続登記が放置されて相続人多数になっている場合、相続人同士が疎遠、または相続人の中に行方不明の者がいる場合など、3年後の罰則の適用が心配な方もいらっしゃると思います。

しかし、実際のところ、必要以上に心配する必要はないものと思います。

まず、過料の制裁がいきなり裁判所から科されることはありません。法務局の登記官が裁判所への過料事件を通知する前に、事前に法務局から相続人らへ相続登記の申請義務の履行の催告がされます。この場合も、相続登記ができないことについて「正当な理由」があれば、過料が科されることはありません。例えば、次のケースの場合「正当な理由」があるとされています。

- ① 相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間がかかる場合
- ② 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 相続人に重病等の事情がある場合
- ④ 経済的に困窮して登記の申請費用を負担できない場合

また、法務省の通達による限り、過料通知が出される場面は極めて限られた場合にとどまり、過料が科される事案は極めて少なくなると思われます。それでも、相続登記をできない状態が心配な方は、相続人である旨の申出(相続人申告登記)をすることにより、相続登記の申請義務を果たしたとみなす制度も用意されていますので、ご利用ください(改正法第76条の3)。

以上より、あなたの場合、「正当な理由」が認められるケースですから、過度な心配は不要です。もっとも、相続登記を子供、孫の代まで放置しますと、相続登記は一層困難になります。子供らに迷惑をかけないように、可能な限り、相続登記未了の不動産の解消に努めて下さい。