

弁護士が語る！経営者が知っておきたい法律の話(第95回)

2023年、不動産相続に影響する改正法続々施行①

2022.08.22



2021年4月に成立・公布された「民法等の一部を改正する法律」(以下:「2021年改正法」)が、2023年4月1日以降順次施行されます。この改正は所有者不明土地問題を契機として、従来の民法や不動産登記法などのルールを見直すものです。

所有者不明土地とは、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しないか、判明しても所在が不明で所有者に連絡がつかないような土地のことです。所有者が死亡しても相続登記がされていないなどの原因で近年増加しており、土地取引・公共事業の停滞や、周辺への悪影響などを生じさせ、大きな問題となっています。

2021年改正法により、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化が期待されています。改正法が適用される場面は多岐にわたりますが、本コラムでは、不動産関連の相続に関わる事項のポイントを3回に分けて解説します。今回は、不動産の登記に関する改正点のうち、相続への影響が大きい事項を中心に、その概要を説明します。

相続登記の義務化

国土交通省実施の2017年度地籍調査によると、所有者不明土地の割合が全体の約22%に上りました。そのうち、相続登記が未了である土地の割合は約66%、住所変更登記が未了である土地の割合は約34%でした。

このような登記手続きの未了が所有者不明土地発生の主な要因になっているとして、2021年改正法では、不動産登記法を改正し、これまで任意だった相続登記や住所変更登記などが義務付けられるようになりました。なお、所有者不明による弊害は建物についても同様に生じるので、不動産登記法の改正の対象は、土地の登記だけでなく建物の登記にも及びます。

具体的には、相続等による所有権移転登記の申請を義務付ける改正不動産登記法(以下:「改正不登」)76条の2が新設されました(2024年4月1日施行)。相続や特定財産承継遺言、遺贈により不動産を取得した相続人は、自己のために相続など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3年以内に、相続登記などの所有権移転登記を申請しなければならないとされました。

加えて、この義務を果たした場合でも、法定相続分に応じた相続登記の申請がされた場合で、後に成立した遺産分割によって申請者が法定相続分を超える所有権を取得したときは、遺産分割の日から3年以内に、所有権移転登記を申請しなければならないとされました(改正不登76条の2第2項。2024年4月1日施行)。

この相続登記の義務化に関する規定は、改正不動産登記法76条の2の施行日(2024年4月1日)以前に開始された相続にも遡及的に適用されます。具体的には、施行日より前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合、相続人は、自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動産の所有権を取得したことを知った日、または施行日のどちらか遅い日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請する必要があります。

また、遺産分割による追加的義務についても遡及適用があり、施行日の2024年4月1日より前に所有権の登記名義人について相続の開始があった場合、分割の日または施行日のどちらか遅い日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請する必要があります。登記申請義務者が正当な理由なくこの申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられます(改正不登164条1項。2024年4月1日施行)。

相続関係の登記手続きの簡略化… 続きを読む