

きりばたけ

通信

67号

令和4年12月号(年4回)

札幌司法書士会 会長 後藤力哉

編集担当責任者 番井菊世

<https://sapporo-shiho.or.jp/>

〒060-0042

札幌市中央区大通西13丁目4番地

電話 011-281-3505

FAX 011-261-0115



少し先の話になりますが、令和6年4月1日から不動産の相続登記が義務化されます。所有者不明の土地が増加している問題を解決するために多くの法律が改正されたのですが、そのうちの一つになります。相続登記手続に期限が設けられ、正当な理由がないのに、期限内に登記をしなかった場合には、過料が処せられるようになります。法律が施行された以降に相続が発生した人だけでなく、すでに相続が発生している人にも適用されます。相続は発生しているが、登記をまだしていない方は、手続を進められるのがお勧めです。

令和6年4月1日から土地建物の相続登記が義務化

土地建物の相続登記が義務化されるんだって。義務化とは具体的にどういうこと？



相続登記に期限が設けられたんだよ。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3年以内に、所有権移転登記の手続きを申請しなければならなくなったよ。




司法書士 安東

つまり、自分が亡くなった人の相続人であることを知り、その亡くなった人が土地や建物を所有していて、それを自分が相続すると知った時から3年以内に名義の変更の手続きをしなければならないということだね。



そうなんだ。しかも、正当な理由がないのに申請を怠っていた場合には、10万円以下の過料に処せられることになったんだよ。



それは大変だ！ 急いで相続登記を申請しなくては。でも、登記を申請したくても、いろいろと問題があってできない場合は、どうしたらいいんだろう。



過料が処せられるのは、「正当な理由」がない場合となっているから、「正当な理由」が認められれば過料は処せられないよ。



「正当な理由」って、具体的にはどのような理由だと認められるのかな？



今回の法案の段階では、具体的な例は列挙されていないけれど、例えば、①相続人が多数いて、戸籍などの必要な資料を集めるのにすごく時間のかかるケース、②遺言の効力について裁判をしているケース、③登記の申請義務がある者自身に重病等の事情があるケースなどが想定されているようだよ。





相続人でもめていて、遺産分割協議がまとまらないケースや、相続人に行方不明や認知症の人がいるケースはどうだろう？

もめているケースは遺産分割調停を申し立てたり、行方不明者がいる場合には、不在者財産管理人を選任したり、認知症の人がいる場合には、成年後見人を選任したりと、取りうる手段はいろいろあるので、「正当な理由」が認められるかどうかは難しいかもしれないね。



「正当な理由」はなさそうだけれど、すぐに登記をするのが難しいケースは、過料がかかってしまうのかなあ。

今回の改正では、そんな時のために、相続人申告登記という制度が新設されたんだよ。この制度を使うと、登記官に対して、相続が開始した旨と、自分がその相続人である旨を期限内に申し出れば、名義変更の登記ができなくても、申請義務を果たしたことになるんだよ。この申し出には、費用もかからないよ。



それじゃあ、とりあえず、この相続人申告登記をしておいて、その後ゆっくりと相続の手続きを進めることも可能なんだね。

ゆっくりといっても、遺産分割協議は相続開始時から遅くとも10年以内には行った方がいいよ。



というのは、相続開始時から10年を経過した後にする遺産分割については、「特別受益」や「寄与分」に関する規定が適用されないとの改正がなされたんだ。生前に多額の贈与を受けた相続人がいる場合や、亡くなった方の財産の増加に多大に貢献した人がいる場合、不利益を受けることもあるので、いつまでも先延ばしにするのもよくないんだよ。



義務化が開始するのはまだ先かもしれないけれど、今回の改正があることをきっかけにして、先延ばしにしている相続手続きがある人は、早目に手続きをするのがいいね。

そうだね。自分では解決が難しい問題があっても、専門家に相談することで、思っていたよりも簡単に解決するケースもあるから、まずは相談してみることも大切だね。



それから、今回の相続登記義務化を利用した悪質商法も懸念されているよ。「すぐに登記をしないと罰金がかかる」などと言って、売却のための広告料や調査費など、不要だったり不当な名目で金銭を請求してくることが予想されている。

特殊詐欺にも利用されるかもしれない。おかしいと思ったらすぐに専門家に相談して欲しい。

