

経 ViewPoint

2017. 7. 3

営 相
談不動産登記手続きの放置事例と
解決のための基礎知識

篠原徹旨 相談部 東京相談室

不動産登記には対象不動産の現況と権利関係が反映されますが、権利関係の登記申請を怠っても国から罰則を受けることはありません。そのため、権利変動が生じても登記申請をせずに放置されることがあり、時間をおいて関係者の苦勞の種となる事例も多数発生しています。このような問題は個性が強く、時間が経過するほど解決が困難になる性質があるため、弁護士や司法書士などの法律専門職の助力を得て早期に解決すべきでしょう。そして、専門家に相談するにあたり、相談者側も一定の予備知識を備えておくことが有益と思われれます。

今回は、不動産登記手続きについて、知っておきたい基本事項を解説します。

1. 相続による所有権の移転登記がされていない場合

Q. 亡くなった祖父名義の土地があります。この土地を自分に名義を移すことはできますか。

A. 登記手続きの前提として、遺産分割協議などによって権利関係を整理する必要があります。

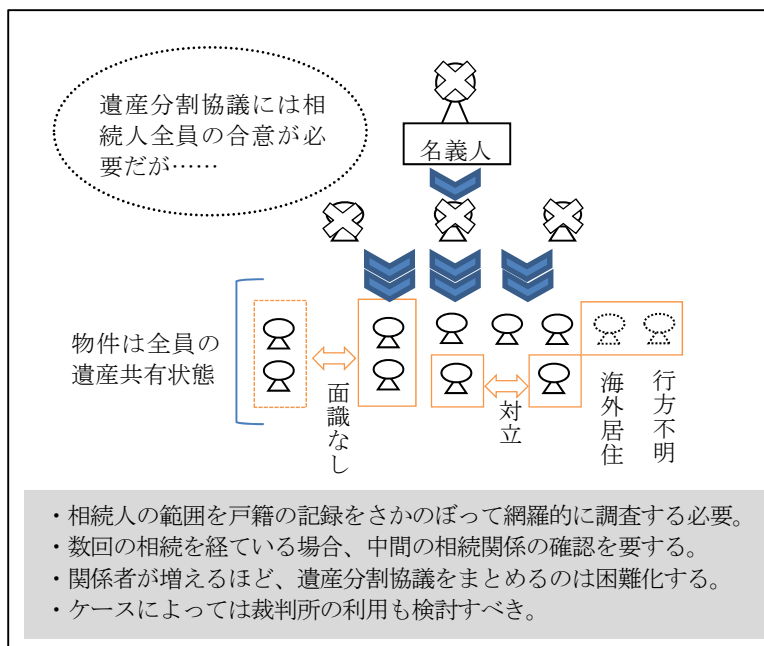
[1] 相続に関する権利処理

不動産の所有者が亡くなると、その不動産は遺産として相続人に承継されます。相続人が複数人いる場合は、遺言の内容や遺産分割手続きに則って不動産の承継者を確定します。ところが、被相続人が遺言をしておらず、相続人間の遺産分割協議もされずに放置されることがあります。この場合は、遺産である不動産は相続人の共有（遺産共有）のままとなってしまいます。遺産共有状態の相続財産は、遺産が分割されると相続発生時に遡って特定の相続人の物になる（民法 909 条）ため、遺産の分割手続きをしたうえで、確定した承継人の名義で所有権移転登記をするべきです。

遺産の分割は、相続人全員の合意による遺産分割協議で行うほか、裁判所などの紛争解決機関の関与によっても行えます。相続人全員の合意で処理するのが望ましいですが、数次の相続を経ている場合は、「共有者の数が多すぎて協議がまとまらない」「関係者同士の面識がない（仲が悪い）」「関係者の一部は行方不明（海外移住している）」……、といった諸々の事情が介在する結果、協議はど

んどん困難になっていきます。結局は、裁判所の関与の下で処理せざるを得ないこともあるでしょう。いずれにしても、まずは不動産の共有持分を有している相続人を洗い出すために戸籍を調査し、名義人 → 子 → 孫といった形で数次の相続が生じている場合は、個別の相続関係も確認する必要があります。この場合、相続が生じた当時の法制度を確認する必要がありますのでご注意ください。

なお、協議が可能な場合であっても、関係者が多数の場合にはなるべく人数を絞るべきです。まずは、世帯単位で代表者を決めてもらう、相続や相続分を放棄してもらう、相続分を譲渡してもらう、といった過程を踏むことで、交渉の円滑化を期待できます。



■参考：相続に関する法制度の主な変遷

～昭和 22 年 5 月 2 日	戸主は新戸主が単独で相続（家督相続）。戸主以外は法定の順位に沿って相続（遺産相続）。
昭和 22 年 5 月 3 日～	家督相続を廃止し遺産相続に統一。配偶者が最先順位の相続人と同順位となる。
昭和 23 年 1 月 1 日～	現行民法の施行開始。
昭和 37 年 7 月 1 日～	相続権者を「直系卑属」から「子」に変更。相続放棄を代襲原因から除外。
昭和 56 年 1 月 1 日～	配偶者の相続分を「1/3」から「1/2」に変更。兄弟姉妹の代襲相続を甥・姪に限定。寄与分制度を新設。
平成 25 年 10 月 1 日～	嫡出子と非嫡出子の相続分を「2:1」から「1:1」に変更。

時効取得の主張はできるか？

所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を一定の期間占有した者は、その物の所有権を取得できます（民法 162 条 1 項）。そこで、相続人の一人が相続財産を長期間占有している場合、その物が自分だけの物になったと主張できるでしょうか。

この点、判例の中には時効取得を認めたものもあります（最高裁昭 47. 9. 8 判決）から絶対に不可能とはいえませんが、占有者の主観や占有の経緯、他の相続人の態度など諸々の前提条件を考慮したうえでの判決であり、常に同様の結論が得られるとは限りません。また、時効で取得した財産はその年の一時所得として所得税の課税対象になりますから、不動産の価値によっては多額の税負担が生じる可能性があります。具体的な案件ごとに、弁護士や税理士などの専門家と相談してみてください。

[2] 相続に関する登記手続き

相続による所有権移転登記は、遺言書や遺産分割協議書（調停や審判を経て確定した場合は調停調書や審判書）を添付して、不動産を承継した相続人が単独で申請できます（不動産登記法 63 条 2 項）。また、複数回の相続を経ている、中間の各相続の相続人がすべて 1 人であれば、1 件の申請で最終相続人名義に直接登記することができ（明 32. 3. 7 民刑局長回答）、登記費用を節約することができます。

2. 抵当権の抹消登記がされていない場合

Q. 債務は全額弁済したはずですが、抵当権の抹消登記し忘れていました。どのように対応すればよいですか。

A. まずは、抵当権の登記名義人の協力を代診しましょう。協力を得られない場合、法律上はいくつかの抹消方法が用意されています。

[1] 抵当権の消滅と登記

抵当権は、債権の回収を確実にするための担保物権ですから、完済されるなどして債権が消滅すれば、抵当権も一緒に消滅します。しかし、債権者から抵当権の抹消登記のための書類を受領できなかった場合や、書類を受領したにもかかわらず抹消登記を申請し忘れた場合など、抵当権の登記が放置されることがあります。書類が手元に残っていればそれを使って手続きできるかどうかを検討しますが、書類を受け取っていない場合や紛失した場合は抵当権の名義人に協力を依頼することになります。

[2] 名義人の協力が得られない場合の抵当権の抹消手続き

抵当権の名義人が登記手続きに協力してくれない場合は、不動産の所有者が単独で登記申請をする方法がいくつかありますから、ケースによってどの手続きが最適か検討します。

(1) 訴訟

実体法上は抵当権が消滅している以上、抵当権の名義人には抹消登記に応じる義務があり、この義務は、名義人が過去に登記申請のための書類を交付したかどうかに関わりなく存続しています。名義人に対し抵当権の抹消登記の申請を求める訴訟を提起して勝訴すれば、確定証明書付の判決書を添付することで、不動産の所有者が単独で抵当権の抹消登記を申請できます。

(2) 抵当権の名義人が所在不明の場合の抹消手続き

抵当権の名義人の所在が知れないため共同して抵当権の抹消を申請できないときは、以下のいずれかの手続きにより、不動産の所有者が単独で抵当権の登記の抹消を申請することができます。手続きにあたり、抵当権の名義人の所在が知れないことを証する情報（郵送物の不到達の記録、市区町村長や民生委員などが作成した証明書、調査報告書など）を用意する必要があります。

①除権決定

不動産の所在地を管轄する簡易裁判所が認めた場合、「公示催告の期間（2 カ月以上）内に抹

消登記に対抗できる権利を届け出ない場合は失権する」旨を裁判所の掲示場に掲示するとともに、官報に掲載してもらえます。期間内に届出がない場合、除権決定（非訟事件手続法 106 条）を得たうえで、除権決定のあったことを証する情報を添付して登記を申請できます。

② 弁済証書

登記の申請に際し、債権証書に加え、被担保債権と最後の 2 年分の利息、遅延損害金などの全額の弁済があったことを証明する情報（債権者作成の領収書など）を添付します。訴訟や除権決定は裁判所の手続きを経る必要があるため、より簡便な方法として認められたものです。

③ 休眠担保権の抹消手続き

債権の弁済期より 20 年を経過した後に債権、利息、遅延損害金の全額に相当する額の金銭を供託し、供託書の正本などを添付して登記を申請します。被担保債権がまだ存続していることを前提に供託で処理するものですが、被担保債権が弁済や時効などで消滅している場合でも利用することは可能です。稀に 100 年近く前から放置されている抵当権もありますが、この場合は被担保債権の額も数十～数百円の場合が多く、利息や遅延損害金を含めて供託しても大した負担にならないことがあります。

3. 仮差押、仮処分の登記がされたままになっている場合

Q. 10 年前にされた仮差押の登記がまだ残っています。どのように対応すればよいですか。

A. 通常は訴訟の結果に応じて抹消されますが、これが放置されている場合は、不動産の所有者が積極的に働き掛ける必要があります。

[1] 仮差押と仮処分

紛争を訴訟で解決する場合、訴訟中の財産隠しや目的物の処分を防がねばなりません。仮差押と仮処分（以下総称して「保全命令」といいます）は、このような要請に応える制度であり、前者は金銭の支払いをめぐる紛争の際に責任財産の流出を防ぐため、後者は不動産自体が紛争の対象になっている場合に処分や占有の移転を禁止するために利用します。

保全命令の対象になった不動産には、裁判所書記官の囑託によってその旨の登記がされます。登記後にされた物件の譲渡や抵当権設定は、保全命令を申立てた債権者が勝訴した場合にその効力を否定される危険があります。よって、保全命令による登記がされると、実質的に不動産の処分が困難になります。

[2] 仮差押と仮処分の登記の抹消

これらの登記は、債権者の利益を守るための暫定的なものであり、訴訟の結果に応じて抹消されるのが通常ですが、稀に訴訟が提起されずに放置され、不動産の所有者の不利益になることがあります。このような状態は制度趣旨に反するため、以下のような方法でこれを抹消することが可能です。

(1) 債権者による取下げ

債権者と交渉し、保全命令の申立てを取り下げてもらえれば、保全命令による登記も抹消されます。

(2) 保全取消し

保全命令の後に事情が変わり、保全の必要性が消滅した場合、債務者が裁判所に申し立てることにより、保全命令の取消しを受けることができます（民事保全法 38 条）。

(3) 起訴命令

債務者は裁判所に対し、債権者に訴訟の提起を命じるように求めることができます。申立てを受けた裁判所は、2 週間以上の期間（通常は 1 カ月程度）を定めて訴訟の提起を命じ、債権者がこれに応じない場合は保全命令を取り消さなければなりません（民事保全法 37 条）。

行方不明者に対する手続き

本稿で述べた事例は、一定期間手続きを放置した場合のものでありますから、いざ手続きをしようとしても相手方の行方がわからないこともあるでしょう。必要な努力を尽くしても所在がつかめない場合は、手続きを進めるための方策がありますので専門家に相談してみてください。

例えば、裁判をしようにも相手方が所在不明で訴状などの送達先がわからない場合は、「公示送達」（民事訴訟法 110 条）という制度があり、裁判所の掲示場に掲示することで送達されたものとして扱うことが可能です。また、相続に関する事件で共同相続人が行方不明の場合は、「不在者の財産管理人」（民法 25 条）の選任を申立て、選任された財産管理人と手続きを進めることができます。

内容は2017年3月6日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。

みずほ総合研究所 相談部東京相談室 03-3591-7077 / 大阪相談室 06-6226-1701

<http://www.mizuho-ri.co.jp/service/membership/advice/>