

第1回所有者不明土地問題研究会
所有者不明土地問題の実態について

～所有者不明土地に関する司法書士の役割
～

～真実の所有者の公示について～
～相続未登記問題について～

平成29年1月23日

日本司法書士会連合会
副会長 櫻井清

第1 所有者不明土地に関する司法書士の役割

1.自治体担当者が行う事務について委託を受ける

- ・ 不動産登記情報、公図等による所在確認、所有者(登記名義人)の確認
- ・ 住民票等による所有者の所在及び生死の確認
- ・ 相続人調査
- ・ 相続放棄申述に関する照会
- ・ 成年後見人、相続財産管理人、不在者財産管理人の選任申立書作成
- ・ 成年後見人、相続財産管理人、不在者財産管理人に就任し事務遂行
- ・ 買収による登記
- ・ 事業に関する住民向け説明会、相談会の開催、相談担当者派遣
- ・ 自治体担当者向け研修会(勉強会)の開催、講師派遣
- ・ 解散法人名義、記名共有地、共有総代地、認可地縁団体特例等難解事例の解決

2.自治体との連携体制の整備

- ・自治体担当者がいつでも気軽に司法書士に相談できるホットラインの構築
- ・自治体からの問合せに対する他の専門家の紹介
- ・連携体制を効率よく機動させるための、自治体と司法書士会間の協定の締結

3.司法書士に委託する場合の予算の確保

- ・外部依頼費を無駄なコストと捉えず、自治体の職員が煩雑な事務を全て自ら行うことによる隠れたコストも考慮
- ・依頼費についての柔軟な対応も可能、事前の協議
ex.不在者財産管理人制度を利用する場合の予納金の額について、管理人候補者と家庭裁判所との事前協議により柔軟な対応も可能

第2 真実の所有者の公示について

1. 真実の所有者の公示の問題とは、現在の所有者(権利者)が正しく公示されているかという問題

(1) 物権の変動が正しく登記されているか

- ・ 法律行為による物権変動は対抗力獲得のために登記がなされる
 - ・ 司法書士による本人・登記原因・登記申請意思確認の事務
 - ・ 登記官による不動産登記法に基づく厳正な審査
- 実体関係と合致した真実の所有者が登記されている
-
- ・ 死亡という事実による物権変動(相続)は登記なくして権利を主張できる
- 相続未登記状態の発生

(2) 登記上の住所、氏名等の表示が現在のものと合っているか

- ・ 新たに所有権を取得した場合の登記申請時の住民票の写しの提供
 - 虚無人名義による登記は発生しない
 - 登記時における住所・氏名は住民票と一致している
- ・ 登記名義人が転居した場合、住民票の情報と登記情報は連動していない
 - 住所変更の登記をしない限り、登記上の住所と現在の住所は齟齬

2. 登記名義人の所在及び生死の調査について

(1) 登記上の住所氏名を元に住民票の写しの交付請求

- ・ 転居→住民票徐票による転居先確認→転居先の住民票による調査
- ・ 死亡→住民票徐票による本籍地確認→戸籍による相続人探索

住民票の除票の保存期間は5年(住民基本台帳法施行令34条)

住民基本台帳法施行令第34条(保存)

市町村長は、第8条、第8条の2、第10条若しくは第12条第3項の規定により消除した住民票(世帯を単位とする住民票にあつては、全部を消除したものに限る。)又は第19条の規定により全部を消除した戸籍の附票を、これらを消除した日から5年間保存するものとする。第16条(第21条第2項において準應する場合を含む。)の規定に基づき住民票又は戸籍の附票を改製した場合における改製前の住民票又は戸籍の附票についても、同様とする。

廃棄されると住民票に基づき登記された名義人について住民基本台帳法制度を利用した探索ができない

(2) 住民票の除票による調査以外の方法

- ・ 所有者、相続人あるいは納税管理人の情報が記録されている固定資産税情報の利用が有効だが、、、

3. 対策について

(1) 住民票の除票の保存期間の延長

5年経過後も廃棄されていない除票の活用を図る
(市町村の事務負担、個人情報の長期保存に配慮が必要)

(2) 各種土地の施策に関する法律において、固定資産税情報の 利用に関する規定の設置

「空家等対策の推進に関する特別措置法」

第3 相続未登記問題について

1. 相続登記をしなくても、困らない

相続登記の義務化について

- ・ 登記の対抗要件制度の根本的な見直しが必要
- ・ 義務化しても罰則がないと意味がないが、罰則を設けても実効性がない
- ・ 義務違反状態は、相続登記がされて初めて判明する
- ・ 例えば、不動産の表題登記は義務(過料あり)とされているが、義務だから、罰則を避けたいから登記をするという傾向は見られない

2. 相続登記をしたくても、なかなかできない

相続を放置しておくと、数次相続が起こり、相続人が多数となり、その探索及び遺産分割協議が難航し、相続登記をしたくても、なかなかできない状態に陥る

3. 不動産を相続したくない

(1)「相続登記をしたくない」ではなく、「不動産を所有したくない」という意識

- ・ 利用の必要性のない不動産、流通価値の低い不動産は、管理コストを負担しなければならない

(2)不動産を所有したくないという国民の意識について、何らかの対応が必要

- ・ 国や自治体に寄付したい
- ・ 所有権を放棄したい
- ・ 相続放棄をしたい

(3) 対策について

- 相続登記時の登録免許税の減免
- 国又は市町村による不動産の寄付の受け入れ
- 農地中間管理機構等の不動産の受け皿の創設
- 国庫帰属の制度の整理

所有権の放棄

所有権放棄をした不動産は所有者のない不動産となり国庫に帰属する

民法239条(無主物の帰属)

所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。

2 所有者のない不動産は、国庫に帰属する。

相続放棄

相続人全員が相続放棄をした場合、遺産は相続財産法人の所有となり、最終的に処分されずに残った不動産は国庫に帰属する

民法959錠(残余財産の国庫への帰属)

前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。…以下省略…

モラルハザードに陥る危険性への配慮が必要

4. 国民の意識を変える

- ・ 相続未登記が次世代に負担をかけることを周知する
- ・ 国土保全の観点からも由々しき事態となる

5. 司法書士の役割

- ・ 司法書士は、日常的に登記業務において国民と接している
- ・ 相続登記に対する意識の醸成を図るような国民への働きかけを心がける
- ・ 新たな政策等を国に提言する

以上