

用地取得における相続発生 ～その課題と解決について～

黒木 隆一¹

¹九州地方整備局 川辺川ダム砂防事務所 用地課 (〒868-0095 熊本県球磨郡相良村大字柳瀬3317)

砂防事業の用地において所有権移転仮登記が設定されていることに加え、登記名義人及び仮登記名義人ともに死亡のため相続が発生し、10名の相続人と協議を行う必要が生じた。

よって、所有権移転仮登記に対して民法第162条の時効取得による処理(抹消)と併せて、相続人間協議において民法第907条の遺産分割協議による処理を行うにあたり、相続人及び司法書士との関係者間調整を図りつつ、検討した内容について紹介するものである。

キーワード 所有権移転仮登記, 相続発生, 時効取得, 遺産分割協議, 関係者間調整

1. はじめに

公共事業の用地取得に伴い、必要となる土地の情報を調査する場合、土地の表示(地番・地目・公簿面積等)及び権利関係が分かる「登記事項証明書(いわゆる登記簿)」を法務局で閲覧又は交付を受け、設定権利及び登記名義人の確認が必要である。

用地取得においては、土地に抵当権等の所有権以外の権利設定がされていればこれを抹消し、登記名義人が死亡していれば法定相続人と持分契約又は遺産分割協議後の代表相続人と契約し、土地所有権を取得する。

権利者存命か否か、相続人有無等の権利者調査は戸籍等でを行い、権利者を確定させて用地協議を行うことになるが、用地協議着手までの進め方次第で、用地取得に要する労力と時間が左右されることもある。

例えば、登記事項証明書を確認した結果、登記名義人が古い年代に所有権を得ていた場合、登記名義人は既に死亡かつ多数相続の発生が推測できるので、権利者が多数に渡り用地協議が難航する可能性が高い。

このような場合の対処法の1つとして、当所では事業計画・設計段階において、登記事項証明書を取得し用地難航箇所が判明次第、所内会議等において事業計画等の決定を行い、事前に用地難航箇所を回避することで短期間での用地取得が可能となった事例もある。

一口に相続に関する問題と言っても様々あるが、今回は用地取得における代表的な障害である「土地に関する権利の抹消」に「所有権争い」と「相続手続」が重なった事例について、その課題と解決方法を検討した内容を紹介する。

2. 本事例の紹介

(1) 土地の状況について

当所が施行する砂防事業(以下「本事業」という。)に必要な土地について、法務局調査(下記の登記事項証明書を参照)を行ったところ、個人名義に所有権移転仮登記が設定されている土地(以下「本件土地」という。)が確認された。

さらに本件土地について、権利者調査したところ、登記名義人及び仮登記名義人ともに死亡のため相続が発生し、10名の相続人が確認された。

表題部 (土地の表示)		調製	平成	不動産番号
地図番号	筆界特定	[全頁]		
所在		球磨郡相良村大字	[全頁]	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】	
[全頁]	[全頁]	[全頁]	[全頁]	
[全頁]	[全頁]	[全頁]	③錯誤 国土調査による成果 [平成 [全頁]]	
[全頁]	[全頁]	[全頁]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により移記 平成 [全頁]	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和 [全頁] 第 [全頁] 号	原簿 昭和 [全頁] 第 [全頁] 号 所有者 [全頁] 香地 〇〇〇〇 (登記名義人)
2	条件付所有権移転仮登記	昭和 [全頁] 第 [全頁] 号	原簿 昭和 [全頁] 第 [全頁] 号 売買 (条件・農 地法第3条の許可) 権利者 [全頁] 〇〇〇〇 (仮登記名義人)
[全頁]	[全頁]	[全頁]	[全頁]
[全頁]	[全頁]	[全頁]	[全頁]
[全頁]	[全頁]	[全頁]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により移記 平成 [全頁]

(2) 所有権移転仮登記について

a) 当方の認識

本件土地には所有権移転仮登記が設定されており、抹消の必要があることは分かったが、未経験の案件であり所有権移転仮登記がどのような権利なのか、具体的な処理手順はどうしたらよいか、調査する必要が生じた。

b) 定義

所有権移転仮登記とは、所有権移転の本登記をするのに必要な手続上の要件が備わっていない場合（不動産登記法第105条第1号）、又は所有権の設定・移転・変更若しくは消滅に関する請求権（始期付き又は停止条件付きのもの、その他将来確定することが見込まれるものを含む）を保全しようとする場合（不動産登記法第105条第2号）に、将来その要件が具備されて本登記をなす際の登記上の順位を保全するためになされる仮の登記のことを指す。条文番号にちなんで、前者は1号仮登記、後者は2号仮登記と呼ばれる。¹⁾

1号仮登記は、例えば、登記申請手続に必要な登記識別情報を紛失して提出できないなど、登記申請手続に必要な書類に不備がある場合などに行われる。2号仮登記は、例えば、①不動産売買契約時には手付金のみ交付し、後日残代金の決済及び引渡しを行うが、契約締結時に権利保全をする場合、②農地法の許可を得られることを条件とする不動産売買契約を締結するが、契約締結時に権利保全をする場合などに行われる。¹⁾

これらを総称して所有権移転仮登記というが、登記記録上の登記の目的欄は、1号仮登記の場合には「所有権移転仮登記」、2号仮登記のうち上記①の場合には「所有権移転請求権仮登記」、上記②の場合には「条件付所有権移転仮登記」と記載される。¹⁾

c) 処理手順

以上の定義を踏まえ、本件土地の登記事項証明書を分析すると、登記の目的欄には「条件付所有権移転仮登記」、条件として「農地法第3条の許可」が記載されている。よって、本件土地の仮登記名義人は、農地法第3条の許可を得られることを条件とする不動産売買契約を登記名義人と締結し、将来農地法第3条の許可がおり本登記をなす際の登記上の順位を保全するためになされる仮の登記を行ったことが分かる。

そこで、所有権移転仮登記の処理手順としては、農地法第3条の許可がおり本登記がなされれば仮登記が抹消され、仮登記名義人は登記名義人となり、登記名義人の用地協議が可能と考えた。

(3) 課題

農地法第3条の許可とは、条文上「農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。」ことから、仮登記名義人が本件土地の所有権取得に際し、農業委員会

の許可を得ていれば本登記が可能となる。

そこで、本件土地近隣に住む仮登記名義人の相続人（以下「X」という。）へ聞き取りを行ったところ、当時の土地売買契約書を所持しており、「所有権移転仮登記を行った」、「Xの父からXと継続的に土地管理を行ってきた」、「農地法第3条の許可は得られなかった」ことを証言された。

また、登記名義人の相続人へも聞き取りを行ったが、「地元を離れており親世代の話は知らないし、本件土地の管理もしていない」とのことであった。ほとんどの方は本件土地に無関心であったが、相続人の一人（以下「Y」という。）からは登記名義人の相続人であることを理由に、「Xは不法占有者である」旨の強い所有権主張がなされた。なお、登記名義人及び仮登記名義人ともに相続人間での話し合いもなく相続未整理の状態である。

以上の聞き取り結果を踏まえると、3つの課題が見えてくる。ひとつは、「仮登記名義人は農地法第3条の許可を得ていないので本登記が困難であること」、もう一つは、「XY間で所有権争いが生じていること」、最後に「相続未整理の状態であること」である。

(4) 解決方針

上記課題から、本事例は、XY間での民事裁判等法的手続を要する可能性が高くなった。そこで、地元の裁判事情に精通している司法書士に相談したところ、民法第162条の時効取得により本件土地をX所有とすること、そのためには相続人間協議において民法第907条の遺産分割協議を行い、Xに時効取得の援用権を相続させる必要がある旨提案がなされた。

これにより、農地法第3条の許可を経ず直接的にXが所有権を取得することが可能になり、かつXY間での所有権争いは裁判上で解決され、相続未整理の状態も解消されると考え、本提案をXへ伝えたところ検討する旨申し出を受けたため、相続人及び司法書士との関係者間調整を行うこととした。

3. 時効取得と遺産分割協議について（概要）

(1) 時効取得（民法第162条）

a) 定義

20年間、特定要件のもと他人の物を占有し、その所有権を取得すること。（第1項：長期時効取得）

10年間、特定要件のもと他人の物を占有し、その占有開始の時に善意かつ過失がなく、その所有権を取得すること。（第2項：短期時効取得）

b) 成立要件

- ・所有の意思をもった占有
- ・平穩の占有

- ・公然の占有
- ・他人物の占有
- ・善意かつ無過失の占有（短期時効取得の場合）
- ・継続的な占有
- ・占有者の申し立て（民法145条：時効の援用）

c) 効果

占有開始の時に遡って、占有者は所有者であったことになる。そして、時効取得は原始取得であるとされており、前所有者の下で所有権的な制約が存在していたとしても、制約の無い完全な所有権を取得できる。

(2) 遺産分割協議（民法第907条）

a) 定義

相続開始により、共同相続人の共有となった相続財産について、各共同相続人の受けるべき目的物を確定し、単独所有、あるいは共有にすること。

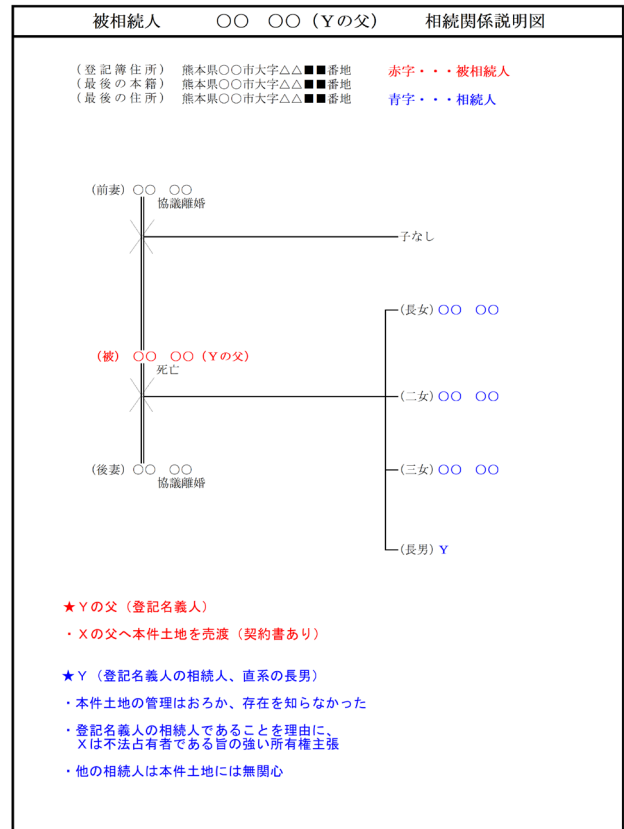
b) 成立要件

- ・共同相続人全員の合意

※共同相続人全員の遺産分割協議証明書が揃わなければ無効

c) 効果

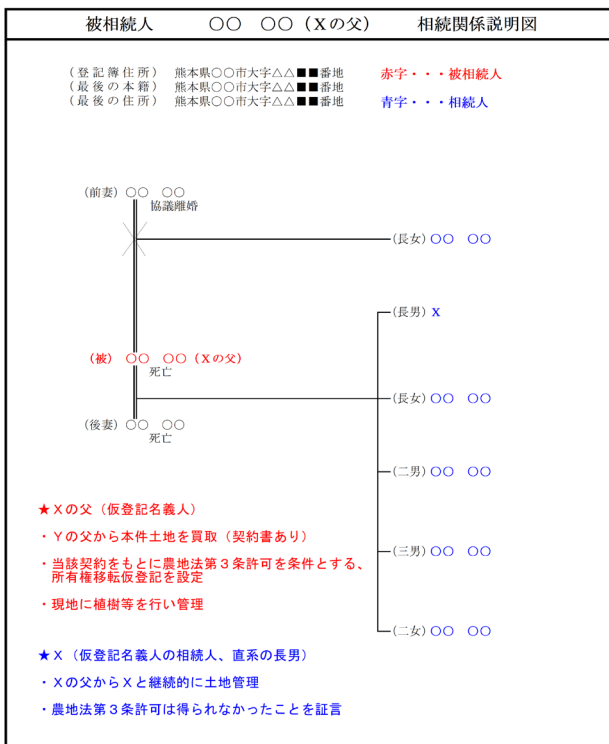
相続開始の時に遡って、遺産に属する個々の財産の承継者が確定する。



4. 本事例における解決方針への検討について

(1) 本事例の状況

下記の相続関係説明図にて、本事例の状況を図示させて頂くので、理解の一助になれば幸いです。



(2) Xの時効取得へ向けた動き

司法書士と協議した結果、Xが当時の土地売買契約書を所持していることや、占有状況の証言、現地状況を考慮すると、時効取得が成立する公算が大きいとの意見を得た。

司法書士から得た時効取得の提案及び意見をXへ伝えたところ、司法書士報酬等の負担感を理由に消極的な反応であった。当方は、当時の土地売買契約書には本件土地の他にも同様の土地があるので、これを機にまとめて解決することを提案したところ、時効取得の原告となることを了解頂けた。その後、司法書士との橋渡しを行い、登記名義人の相続人であるYらを被告とした時効取得訴訟に向け、当事者間調整を依頼した。

(3) Xの時効取得のための援用権相続へ向けた動き

本件土地は相続未整理の状態なので、訴訟準備と並行して、仮登記名義人の相続人間協議において遺産分割協議を行い、Xに時効取得の援用権を相続させる必要がある。

遺産分割協議書（以下参考）の収集は、Xと司法書士間で調整し、事前にXから他の相続人へ根回し頂いたのので、問題なく書類収集が完了した。

遺産分割協議書

令和 []

被相続人の氏名 Xの父
最後の本籍地 []
生年月日 []

平成 []、Xの父の相続が開始し、別紙遺産不動産目録記載の（以下、本件不動産という。）について、共同相続人（Xら各相続人氏名記載）の全員で協議した結果、異議なく相続人 X [] が本件不動産を単独相続する事と、本件不動産に対する取得時効の援用権及び条件付所有権移転仮登記の権利を単独相続することに合意した。

上記の協議が成立したことを証するため、この協議書を作成し、各自署名押印する。

住所 []
氏名 []

別紙

遺産不動産目録

- 所在地番目積 []
本件土地
- 所在地番目積 []
- 所在地番目積 []
本件土地以外の土地
- 所在地番目積 []

(4) Yら被告への動き

国の砂防事業に必要な本件土地の相続人（Yら被告）に対しては、事業の必要性や概要、時効取得訴訟に至った経緯等を説明したが、特段の反論はなされなかった。

司法書士へは上記状況を共有したうえ、Yら被告へ裁判所から訴訟通知が届く前に、司法書士からも訴訟手続の説明文書を送ることとした。

というのも、訴訟通知には費用負担が生じる可能性がある等、被告の不安を煽る文言があるが、今回訴訟ではその可能性はなく、出廷も任意の便宜的な裁判手続にすぎない旨を伝え安心させることで、円滑な裁判進行が図れると考えたからである。

5. 時効取得を伴う用地取得工程について

以上の原告及び被告、司法書士との関係者間調整を踏まえ、下記の用地取得工程表を作成し、工程管理を行うこととした。

用地取得工程表

手続区分	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
原告への遺産分割協議書送達 (仮登記名義人の相続人)								
被告への事前説明 (登記名義人の相続人)								
訴訟提起								
訴訟通知送達								
口頭弁論								
判決								
判決確定								
登記 ・Xが登記名義人となる ・所有権移転仮登記が抹消 ・所有権争い解決 ・相続未整理解消								
用地協議(登記名義人X)								

6. おわりに

本事業は、現在も用地協議を継続しているところであり、様々な関係者のご理解ご協力を頂き、徐々にではあるが着実に前に進んでいる。

本事例では、計画変更や所有権移転仮登記の本登記が難しく、結果として民事での法的手続に頼らざるを得なかったが、本稿で報告した手法が活用され、円滑な用地取得の一助になれば幸いである。

また、砂防事業の場合、土地収用法による手続が難しい（位置・堰堤規模等の説明など）ケースも多いため、冒頭でも触れたが、事業計画・設計段階で本件土地のような多大な労力と時間を要する用地難航箇所を洗い出し、用地取得難易度を見極める、いわゆる「用地アセスメント」を活用し事業計画等を決定することで、早期の用地取得及び事業効果発現も可能となる。そのためにも、調査設計担当課と用地担当課は、事業計画・設計段階から綿密に連携し、事業施行に取り組まれることを願いたい。

謝辞：本稿作成にあたり当方と同行し、司法書士との調整及び関係者への説明対応に尽力された関係諸氏に紙面上で改めて敬意と感謝を表す。

参考文献

- 1) 新日本法規出版(株)：Q&A不動産の権利調整をめぐる実務－複雑な権利関係への対応－