

相 談 事 例

ID : 04-02-014

相談タイトル

亡くなっている者の共有持分登記がある土地の処分について

Q：ご相談内容

相談者が持分3/4を持つ土地があるが、残りの持分1/4を持つ者は、既に亡くなっていて、相続等の登記が行われていない。登記事項証明書に記載されている者は、相当以前に亡くなっていて、相続等の手続が行われてこなく、現状では複数の子の、またその子の代まで、相続人としては関係してくる模様。代表して固定資産税は納めてきたが、このまま何も利用できずに、また、売却等処分も出来ないとなると大変である。何か良い処分の方法はないのか、国に引き取ってもらふ事等は出来ないのか。

A：回答

売却等の処分を考えている場合は、共有持分のある既に亡くなっている者の相続人に対し、どのような遺産分割協議が行われたのかを調べ、現状の真の所有者への所有権移転登記をして貰ってから、真の共有持分者と共に処分方法を決めていくことになると思います。相続関係図からは相当多くの権利者が生じているようですが、まずは代表と考えられる相続権者の方に状況を確認することになると思います。

国への引き取り等については、相続土地の国庫帰属制度が出来ましたが、相続に関連しての制度であり、複数の条件もありますので、相談の土地のように複雑な問題がある場合は制度の利用が困難と思います。処分と言うことに関しては複数の解消しなければならない問題がありますので、具体的な方法での相談については、弁護士や司法書士の方に聞いていただくこととなります。