

相続登記の義務化等の空き家に関する新ルールの解説
——10万の罰則も？見落とすと怖い空き家の新ルールとは？——

弁護士 荒井達也

1 2023年4月から空き家に関するルールが順次変わります！

2 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

(1) どうして相続登記の申請が義務化されるの？

- ①これまで相続登記の申請は任意、その申請をしなくても不利益なし
- ②相続した土地の価値が乏しく、費用を掛けてまで登記をする意欲がわきにくい
→所有者がわからない不動産が増加し、様々な社会的支障が発生

(2) 相続登記の申請義務についてのルール

④基本的なルール

相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければならない
→「死亡を知った日」×…知らない不動産は3年の期間がスタートしない！
空き家だと・・・

⑤遺産分割が成立した時の追加的なルール

遺産分割がまとまった場合、不動産を取得した相続人は、遺産分割の成立日から3年以内に、その内容を踏まえた登記を申請しなければならない！

④・⑤ともに、正当な理由なく義務に違反した場合…10万円以下の過料！

3 住所等の変更登記の申請の義務化（令和8年4月頃施行）

住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請をしなければならない
正当な理由がなく義務に違反した場合…5万円以下の過料

4 その他（令和5年4月1日施行）

(1) 枝の切取りに関するルールの整備

催促しても越境した枝が切除されない場合等には、越境された土地の所有者が自らその枝を切り取ることができる仕組みが整備！（費用も請求されます！）

(2) 相続放棄後の管理責任

相続放棄の時に現に占有している相続財産につき、相続人は当該財産を次の相続人等に引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならない！

空き家は「現に占有」？【関連】民法717条の土地工作物責任とは？

(3) 管理不全土地管理制度の創設

管理不全の空き家等が裁判所の管理下に入る制度（費用は所有者負担）

(4) 相続土地国庫帰属制度の創設——不要な土地を国に返す制度