

昔、買った土地の登記名義人が売主のままです!



弁護士
なごさ法律事務所 所長

中西 良一
(なかにしりょういち)

私の家が建つ土地は、30年以上前に、亡くなった父がYさんから買ったものですが、所有権移転登記がなされないまま、現在も、登記上の所有名義人はYさんになっています。問題はないのでしょうか、登記名義人を私にするには、どうすればよいのでしょうか? また、Yさんが既になくなっていない場合にはどうすればよいのでしょうか?

1 登記未了時における買主のリスク

土地の売買をすると、通常は、直ちに売主から買主へ所有権移転した旨の登記手続を行います。

しかし、なかには、売主と買主の仲がよく登記しなくても揉めることはないとか、登記費用がもったいないとか、登記をする前に売主が行方不明になってしまったとか、登記制度を知らなかったとか、実に様々な理由で、所有権移転登記がなされないことがあります。

この場合でも、売買そのものが直ちに無効となることはありませんが、将来、買主は、土地の所有者としての地位を失いかねない大きなリスクを負担していることとなります。

すなわち、この場合に実務でよくある紛争としては、売主が亡くなった後に、売買の事情を知らない売主の相続人から、土地の明渡請求や不法占拠を理由とした損害賠償請求を受ける例です。また、売主の相続人が積極的に権利まで主張してこなくても、買主側からの所有権移転登記手続への協力要請に応じてくれない、あるいは引換えに高額な金銭の支払いを要求される例は少なくありません。

2 所有権移転登記手続への協力要請

冒頭の相談事例についてみると、相談者としては、まずは、Yさんに対し、自らが買主である父親の相続人であることを伝えて、土地の所有権移転登記手続に応じるよう求めることとなります。

Yさんが、既に亡くなっている場合には、Y

さんの相続人を探したうえで、所有権移転登記手続への協力を求めることとなります。

3 訴訟による場合

しかし、Yさんや、その相続人が、常に任意に協力してくれるとは限りません。前述のように協力を拒まれたり、実質的に再度購入するに等しい程の高額な金銭の支払いを要求されたりすることもあります。

このように、Yさんやその相続人に協力を拒んだり行方不明の人がいたりするときには、相談者としては所有権移転登記手続を求める訴訟(裁判)を検討することとなります。

訴訟では、売買の事実を主張・立証していくこととなりますが、そもそも登記をしていない不動産の売買というのは、売主と買主の当事者間だけで行われていることが多く、その場合には売買契約書すら作られていないことが珍しくありません。また、古い取引では、代金を現金で交付していることも多く、領収書が作られていないことも多いです。契約書や領収書が作られていたとしても、長い年月の間に所在が分からなくなっていることもあるでしょう。このように、売買の事実の立証が容易でない場合には、取得時効等、個々の事案に応じて、様々な法的構成の可否を検討して所有権移転登記の実現をめざしていくこととなります。

似たような事例でお困りの方は、一度、弁護士に相談されてみて下さい。