

登記されていない住宅を解体したいが問題ないか

相談 内容	<p>大正時代に建築された住宅があり、8年前に母が亡くなって空き家状態となっている。母が亡くなる前には父が所有していたと思っていたが、最近登記簿（全部事項証明）を取ろうとしたら、「未登記」であることが判明した。古いことからこれから冬に向かって雪で倒壊してしまわないか、また、このまま放置することで周辺に迷惑が掛かるのではないかと心配している。この際、住宅は除却して土地を不動産業者の仲介で売ろうと考えているが、まず、登記されていない住宅を私が勝手に解体を依頼してよいものか判断できない。土地は母の名義であるが、亡くなった後に相続手続き（所有権移転）をしていない。売却する時に支障があると思われるがどうしたらよいか。</p> <p>なお、固定資産税はなぜか叔母に通知がきていて、叔母が納税している。母と父が亡くなり、子供は私一人で配偶者も子もいないので、法定相続をする者は私一人であると理解している。</p>
回答 内容	<p>不動産登記法では、建物を新築した場合など、取得の日から1月以内に登記を申請しなければならないと規定されています（下欄を参照）。法律では、この申請しない場合は罰則も適用されると規定されています。</p> <p>なお、申請しなければならない事項は、「表題登記」であり、所有権に係る登記は必ずしなければならない訳ではありません。そもそも登記する意味とは、その物件を第3者に対して権利を主張するためのものです。未登記であればたとえ所有権を主張しても第3者には認めてもらえません。場合によっては、第3者が登記して所有権を主張されてしまうことも考えられます。こうしたことを防ぐために所有権保存登記を行います。現行の不動産登記法は平成16年に施行されていますが、その前の登記法は明治時代に施行されています。大正時代の住宅で解体しようとしているのであれば今さら登記（表題登記、所有権保存登記いずれも）手続きの意味はないものと考えられます。</p> <p>解体する場合に登記されているか否かについて問題が発生するとすれば、相続すべき者が複数いる場合に、承諾を得ずに除却すると所有権を有する者から、解体そのものの可否や財産としての分配などについて主張され、トラブルとなることが考えられます。なお、法定相続人が一人であるとすればこれらの問題は生じないものと考えられます。</p> <p>固定資産税の納税者は市町村長が判断しているもので、実際の法定相続人であるか否かを問わず、納税してもらえる者であれば納税通知書を送付することが一般的なようです。詳しくは市町村の税務関係部署に確認してください。</p> <p>また、土地を売る場合には所有権の移転（相続手続き）が必要です。お近くの司法書士や土地家屋調査士にご相談ください。不動産業者に仲介を含めて相続に関する手続きの業者紹介を依頼することもできます。なお、相続手続きはご自分でもできます。</p> <p>【不動産登記法：抜粋】</p> <p>第四十七条 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から一月以内に、表題登記を申請しなければならない。</p>