

相続登記していない空き家売りたい

相談 内容	<p>現在、長野県外に居住しているが、既に他界している親が所有していた空き家が長野県内にある。私は4人きょうだいの長男であり、きょうだいのうち、ひとりの弟は死亡している。土地はきょうだい4人の共有名義となっており、住宅は親の死亡後所有権を移転しておらず、親の名義のままとなっている。土地の所有権については、死亡した弟の子供が弟の生前に主有権を放棄するとする書類を作成しているものの、司法書士に相談したところ、その書類の有効性に疑問があるといわれている。</p> <p>土地を含めて空き家を購入したいというひとがおり、住宅は早く買い取って改修したいといっている。共有名義である土地については、名義人はすべて売買することに同意している。死亡した弟の子供も所有権放棄の書類の有効性は別として、売ることに異論はないとしている。住宅（空き家）の所有権移転の登記をしていないまま売ることにはできないと聞いたが、買い手が改修を急いでおり、相続を受けるべき関係者も同意していることから売買契約を締結したいができるか。</p>
回答 内容	<p>買い手である者への所有権を移転するまでに相続登記（所有権のあった死亡した親から相続者への所有権移転の登記）を行うとする売買契約は可能です。ただし、確実に所有権移転が行われることが必要であり、所有権移転が何らかの理由で遅延したり、移転できなかった場合に買い手側からの契約不履行責任を問われて、損害賠償を請求されることがあることを認識しておかなければなりません。</p> <p>確実にであることを確認したうえで、売買契約を締結することをお勧めします。</p> <p>相続登記は司法書士に依頼して早急に手続きを進めることが必要です。土地の所有権については、弟の子供が相続者となっており、生前における書類に不備があるとすれば、改めて相続放棄の手続きを依頼することとなります。住宅はすべての相続を受けるべき者（法定相続人）の同意、又は相続放棄の手続きを行うこととなります。</p>