

故人名義のままの土地を 売買する場合は？

相談者の気持ち

登記が父方の祖父A(故人)名義のままになっている土地を買いたいと隣地の居住者から連絡がありました。祖母Bと子ども2人(父C、伯父D)は既に亡くなっています。孫は私と姉E、伯父Dの子どもであるFの3人ですが、Fとは疎遠で現在の住所や居所が分からず、連絡が取れません。どうすればよいでしょうか？



相談者およびE(以下、相談者ら)は、「不在者の財産管理」または「失踪宣告」という制度を利用することで、F自身と連絡が取れなくても祖父A名義の土地(本件土地)を売却することができる場合があります。

本件土地を隣地の居住者に売却する場合、祖父Aの共同相続人間で遺産分割協議を行う必要があります。そこで祖父Aの相続人を確認すると、本件では祖父Aが亡くなる前に、配偶者である祖母Bと子2人(相談者の父Cと伯父D)が既に亡くなっていました。そのため、孫に当たる相談者、E、Fの3人が共同相続人となります(代襲相続。民法(以下、法)887条2項本文)。そうすると、本来であれば相談者、E、Fの3人で、本件土地を売却するのかどうかについて協議することになります。

しかし、本件では、相談者らとFとの関係が疎遠で現在の住所や居所が分からず、連絡が取れない状況です。このような場合、まずは親族に尋ねたり、戸籍の附票や住民票を取得したりして現在の住所等を調査すべきです。それでも判明しないときは、「不在者の財産管理」という制度(法25条以下)を利用することができます。

この制度は、従来の住所又は居所を去った者

(不在者)がその財産の管理人(財産管理人)を置かなかった場合に、利害関係人等の請求により、家庭裁判所がその財産の管理について必要な処分を命ずる制度です(法25条1項参照)。

Fが財産管理人を置いていない場合、共同相続人である相談者らは、遺産分割協議を行うために、利害関係人として、家庭裁判所に対し財産管理人の選任を求めることとなります。財産管理人の選任後は、当該財産管理人を交えて遺産分割協議を行い、全員の同意があれば、本件土地を隣地の居住者に売却することができます。

また、Fの生死が不明なまま7年間が経過している場合、相談者らは利害関係人として、家庭裁判所に対し「失踪の宣告」(法30条1項)の申立てを行うことも可能です(普通失踪)。

家庭裁判所が失踪の宣告をした場合、宣告された者は死亡したものとみなされます(法31条)ので、当該失踪者について相続が開始します。したがってFが失踪の宣告を受けた場合、相談者らは、Fに相続人がいれば当該相続人、いなければ相続財産管理人(法952条)*を交えて遺産分割協議を行い、全員の同意があれば、本件土地を隣地の居住者に売却することができます。

* ウェブ版「国民生活」2016年2月号「暮らしの法律Q&A」参照