

FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

いらぬ不動産を手放すにはどうしたら・・・

平成28年 6月号

今 全国で空家が増え続けいていますが、平成 27 年 5 月に空家対策特別措置法が完全施行され、持主の管理責任が強化されています。売ろうと思っても売れず、毎年固定資産税がかかってくるような、いらなくなった不動産を手放すにはどう



したらよいのでしょうか？ ●民法 239 条には「所有権のない不動産は、国庫に帰属する」となっています。しかし、いらぬからと勝手に所有権を放棄することは認められません。仕方がないからと市・町に寄付すると申し出ても、売れないような土地はほぼ断られるでしょう。結局、手放すには相続時に相続放棄をする方法しかありません。(自分勝手に逃がれる「共有物の持分放棄」という方法もありますが・・・)

●本来の相続人が相続放棄をすると、そのたびに、親・兄弟姉妹へと後順位に相続人が移転することになり、全員の相続放棄が完了するには多くの手間を要しますが、全員の手続きが完了し「**相続放棄受理証明書**」を取得すれば、その不動産の所有者は無くなり、民法 951 条により相続財産は法人(相続財産法人)となります。法人になったといっても、登記名義はそのまま変わることはありませんが、この時点から固定資産税の支払い義務はなくなります。しかし、これでスッパリ縁が切れるわけではなく、民法 940 条は、「**次の相続人が決まるまで、その財産を管理する義務**」を課しています。建物が傾かぬ

よう維持修繕し、崖は崩れぬよう管理し続け、場合によっては損害賠償の責任を負わねばなりません。この義務から逃がれるには、家裁に次の相続人(相続財産管理人)の選任申立を行い管理責任を引継いでもらわねばなりません。その結果、やっと相続不動産と縁がきれることとなります。しかし、ここで大きな障害となるのは、相続財産管理人の選任申立には約 100 万円前後の費用(予納金)がかかることです。結局、今後の管理コストと申立費用を天秤にかけて、管理責任を負い続けるかどうかの判断を迫られることとなります。

●全員が相続放棄した時や相続人がいるかどうか分からない時に、家裁は利害関係者の申立によって相続財産管理人を選任します。その手続きは長期にわたり、①先ず、財産管理人が選任されたことを官報に公告(2ヶ月) ②次に相続財産の債権者・受遺者の確認及び弁済のための公告(2ヶ月) ③清算の結果、残余財産があれば相続人捜索の公告(6ヶ月以上) ④相続人が現れなければ、相続人がいないことが確定するので、特別縁故者の財産分与申立の公告(3ヶ月)を行い、清算後やっと相続財産が国庫に帰属します。

●特別縁故者とは、内縁の妻等生計を同じくしていた者や、療養看護に努めた者、特別貢献があった者等が該当しますが、他に、債務超過で相続放棄したが、後で、債務が免除され相続財産が残った場合に、特別縁故者として認められたような例があります。 ●国税庁の統計資料によると、相続人がいない相続税申告(それだけの財産を残した身寄りのない人)が年間 300 件前後あるとのこと。利害関係者の申立により上記手順を踏み最後に残余財産が国庫に帰属することになりますが、養子等事前対策をできなかったのか何とももったいない話に思えます。