

相続手続き

～農地の売買仮登記と 遺言による分筆手続～

Q. 母が今年の5月に亡くなりました。母は市街化調整区域の畑と宅地を所有していました。実は、畑について私は15年前に母から売買により購入する契約を結び、母へ代金も支払い、その領収書もあります。しかし当時の農業委員会からは、畑を取得することができないと言われていて、売買の仮登記は行っていましたが、所有権移転登記は行われておらず、母の名義のまま残っています。また、母は生前に公正証書遺言書を作成しており、土地の図面に手書きで線を引いて、分筆の指示と共にその分筆後の宅地を兄と私の2人に相続させる旨の内容になっていました。私は同じく相続人である兄とは仲が悪く、遺産分割について遺言書以外の手続きは考えられません。15年前の贈与財産の処理と、宅地について遺言書どおりの手続きができるかどうか教えてください。

A. 遺言書はご本人の意思を表示されたものであり、その効力は強い反面、厳しい作成の要件があります。今回お尋ねの遺言書は公正証書遺言であるとのこと、自筆遺言書などと比べて要件の不備となる恐れが少ないことから、最も安全確実といえます。

さて、お話し15年前の売買契約書に記載された畑の件ですが、農地の売買等については、農地法第3条により農業委員会や都道府県知事の許可が必要となります。この許可がない場合には、売買契約書が存在した場合であっても売買は成立せず、所有権の移転はなされません。したがって、代金の支払いや仮登記がされていても、農地はご本人の財産とならず、お母様の財産のままです。なお農地法第3条1項7号により、遺言書や遺産分割協議で承継する者が決まった場合には、先ほど述べた農業委員会などの許可は必要ありません。今回のケースでは、お兄様とお話し合いの上、遺産分割協議の成立を何とか目指して頂くか、それがどうしても難しい場合には弁護士とのご相談をお勧めします。また、平成21年12月15日に改正農地法が施行されています。農地を相続された方は、農業委員会へ届出書(許可ではありません)

が必要になりますので、お忘れのないようにしてください。

さて、遺言書による分筆についてですが、分筆後の土地を相続させる場合、一番望ましいのは生前に分筆を完了しておき、遺言書で相続させる土地をそれぞれ明示する方法です。ただ今回は、分筆の方法を手書きにて指示されているとのことですので、一旦土地家屋調査士による測量が必要です。これには遺言書に、文章または図面により分筆線が客観的に特定できるように記載されることが必要です。分筆手続きには相続人全員の署名と押印が必要になりますので、遺産分割について争いが生じている場合には、手続きが難しくなることがあります。分筆の位置に合意できない相続人がいる場合には、家庭裁判所における遺産分割調停・審判後に、全員が申請者となり、土地家屋調査士を通して分筆登記を行うこととなります。分筆が完了した後は、司法書士により相続を原因とする所有権移転登記が行われます。

お手続きについては、引き続き専門家にご相談をお勧めします。