

飯田市に専門家（司法書士）を派遣しました！ ～様々な権利が設定されている空き家を解体するための相談～

●相談内容

- Q₁ 「相続人は20年以上前に亡くなった所有者の長男だと、次男・三男は主張しているが、実際の相続人は誰になるのか？」
- Q₂ 「土地や建物登記簿の乙欄に、債務による根抵当権等の様々な権利が設定されているが解体する際にはどのような問題が生じるか？」
- Q₃ 「解散した法人の根抵当権が設定されているがどうなるのか？」

●相談状況

A₁ 原則的には、家庭裁判所に相続放棄の申述をしていないのであれば、相続人は所有者の息子3人であり、1/3ずつの持ち分所有のような状態

相続人となったことを知った時から3か月以内に相続放棄の申述をしなければならないため、特殊な事情がない限りは兄弟3人が相続人で、相続放棄もできない

A₂ 建物に価値がないとしても、登記簿の乙区に権利設定がされている以上、一方的に解体することは出来ないため、権利設定をひとつずつ抹消していく。

建物の解体の際には、権利抹消の登記まで行う必要はなく、抹消登記を行えるだけの書類を揃えれば、建物滅失登記を行うことができる。

A₃ 清算が終了していたとしても、代表清算人に問い合わせを行い、根抵当権抹消の依頼は可能。少なくとも残債が無ければ、承諾書は作成してくれるはず。

●今後の対応

相続人に適正な管理を行うようお願いし、解体を目指していく。

