

## 会計事務所ビジネスセンター



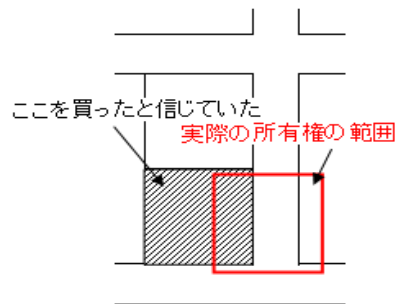
他人事ではない相続トラブル

相続アドバイザー 和田清人

### 他人事ではない相続トラブル ケース⑦亡父の土地はどこ？

不動産登記記録は、その現況を表す表題部と、所有権や抵当権などの権利関係を表す権利部との二部構成になっています。普段は、権利部にのみ目が行きがちですが、その「権利の範囲」を現地で特定するための表題部をおろそかにすると大変なことになります。

琵琶湖の近くに別荘地をお持ちの方がいらっしゃいました。40年ほど前に購入なさり、老後はここで暮らすおつもりでした。しかし、諸般の事情でそれも叶わず、この土地は20年以上も放置されていました。



この方がお亡くなりになり、ご遺族はこの土地を処分することになりました。売却を依頼された不動産業者が現地へ行くと、なんと、この土地の大部分はアスファルト敷の道路でした。いろいろな資料を検証した結果、この方は最初からこの部分を買わされていた事実が判明しました。いわゆる原野商法です。どうやら、現地では単なる区割想定図で説明し、所有権登記の際にうまく言いぐるめて契約地番を修正したという手口のようなようです。

当然の如く、当時の販売業者・測量業者・道路工事業者などの全てはとっくに解散しており、今となっては訴える相手が存在しない状況です。20年前まで他人の土地の草むしりをしていたという事実を知らされた当初は、気の毒なくらいにご落胆の様子でした。

現実問題として、この問題を解決するには、道路の両側部分をそれぞれ隣接する土地所有者に買い取ってもらうしか手はありません。しかし、適正価格で取引できる物件ではなく、測量費用の方が高くなってしまいます。正直、今のところ身動きが取れず、周囲の方々から境界確認のお申し出を待つしかない状況です。

いくら土地の所有権が登記されたとしても、その範囲を誤認させられていては権利が守られているとは言えません。今年が表示登記制度制定50周年です。機会があれば、皆様のお客様の土地の登記・公図・現地が一致しているかどうかを、ぜひチェックしてあげてください。

〒545-0021

大阪市阿倍野区阪南町5-23-15 澤井ビル5階 会計事務所ビジネスセンター事務局

事務局長 柳川 静一、abc通信担当 藤原 広

TeL 06-6608-1421 FaX 072-237-3281

携帯 090-4275-8033

Eメール [fngwi045@ybb.ne.jp](mailto:fngwi045@ybb.ne.jp) URL <http://abc.saloon.jp/>