

○登記請求権の当事者

**Q** 各種の登記請求において当事者となるのは誰ですか。

**A** 一般的には、不動産登記法上の登記権利者と登記義務者が登記請求訴訟の当事者となることが多いものと思われていますが、類型ごとに異なります。

解説

1 不動産登記法における登記の当事者（登記手続上の当事者）  
不動産登記法では、権利に関する登記の手続に関与する当事者として、「登記権利者」及び「登記義務者」という概念を定めています。「登記権利者」とは、権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいい（不登2十二）、「登記義務者」は、反対に、権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける者をいいます（不登2十三）。  
権利に関する登記の手続を行う際には、原則として、登記権利者及び登記義務者が共同して申請をしなければなりません（不登60）。いかなる者が登記権利者・義務者となるかは、申請する登記の内容によって異なりますが、その概要は以下のとおりです。

(1) 設定の登記

[2] 権利能力のない社団に帰属する不動産について代表者以外の構成員に対して持分を移転する登記請求  
(最判平6・5・31判時1498・75)

判決の主文

- 1 原判決を破棄する。  
2 本件を名古屋高等裁判所に差し戻す。  
※控訴審判決（名古屋高判平3・7・18民集48・4・1095）の主文  
1 原判決を取り消す。  
2 Xらの訴えをいずれも却下する。  
※1審判決（名古屋地判平元・3・24民集48・4・1075）の主文  
1 Y<sub>1</sub>、Y<sub>2</sub>（登記名義人の相続人）は、X<sub>2</sub>（権利能力のない社団の構成員）に対し、本件土地につき、真正な登記名義の回復を登記原因として、亡Cの共有持分全部移転登記手続をせよ。  
2 Y<sub>3</sub>（抵当権設定登記を受けた者）は、X<sub>2</sub>に対し、本件土地につき、C持分抵当権設定登記の抹消登記手続をせよ。

【要旨】

◆権利能力のない社団（入会団体）において、構成員全員の総有に属する不動産につき特定の構成員個人を登記名義人とするにした場合、当該構成員は代表者でなくても自己の名で不動産について登記請求訴訟を進行する原告適格を有する。

事案の概要

① X<sub>1</sub>は、A村落住民のうち、一定の資格を有する者によって設立、構成され、A村落の入会地の管理を目的とする入会団体（権利能力

- のない社団）である。  
② X<sub>2</sub>は、X<sub>1</sub>の構成員である（代表者ではない）が、訴訟提起に先立ち、X<sub>1</sub>の総会における全員一致の議決で、本件土地の登記名義人になることとされた。  
③ 本件土地（53筆の土地）は、A村落の入会地の一部である。  
大正4年、本件土地を含むA村落の全ての入会地について、当時のA村落の戸主24名全員の名義で共有登記が経由された。  
④ その24名のうちの1人であったBの持分について数次の相続による持分移転登記がされ、Cが共有持分24分の1の登記名義人となった。  
⑤ Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>は、Cの相続人であるが、本件土地の共有持分を有すると主張し、本件土地がX<sub>1</sub>の総有に属することを争っている。  
Y<sub>3</sub>は、登記簿上のCの共有持分について、共有持分移転請求権仮登記、抵当権設定登記を経由した者である。  
⑥ X<sub>2</sub>は、本件土地につき、Y<sub>1</sub>・Y<sub>2</sub>に対しては真正な登記名義の回復を原因とする共有持分全部の移転登記手続を、Y<sub>3</sub>に対しては抵当権設定登記等を抹消する登記手続をそれぞれ求めた。

登記請求者の主張

① 本件土地はA村落住民の総有であるから、本件土地に対するBの共有持分は本来存在しない。

④ X<sub>2</sub>は、X<sub>1</sub>の総会による全員一致の議決によって登記名義人となることを委託された以上、X<sub>2</sub>自身が登記請求をなし得るし、前提としての原告適格も有する。

【請求の内容】

請求の相手方	共有持分の登記名義人Cの相続人であるY <sub>1</sub> 及びY <sub>2</sub> Cの共有持分に対し移転請求権仮登記及び抵当権設定登記を経由したY <sub>3</sub>
請求の原因	(Y <sub>1</sub> ・Y <sub>2</sub> に対し) 総有に基づく真正な登記名義の回復 (Y <sub>3</sub> に対し) 総有に基づく妨害排除請求
求める登記手続	(Y <sub>1</sub> ・Y <sub>2</sub> に対し) 共有持分全部移転登記手続 (Y <sub>3</sub> に対し) 抹消登記手続

POINT

1 権利能力のない社団に属する不動産の公示方法  
権利能力のない社団に属する不動産については、社団名義での登記は認められません。古くからある入会地などでは寺院名義や市町村名義（明28・12・24民事甲2523）の登記などもなされていたようですが、現在では認められていません。

# 不動産登記請求訴訟の実務

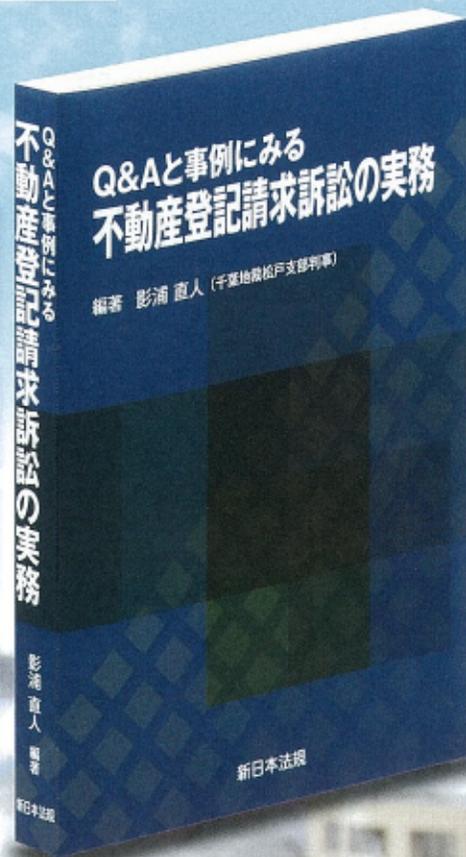
編著 影浦 直人（千葉地裁松戸支部判事）

## 適切な訴状作成と訴訟審理をサポート！

複雑な法律解釈が要求される不動産登記請求訴訟について、基礎知識から実務上の重要事項まで網羅的に取り上げています。

平成以降の重要な裁判例を厳選して取り上げ、最新の法改正を踏まえて解説しています。

実務に精通した裁判官及び弁護士が、豊富な知見と実務経験を活かして詳しく執筆しています。



A5判・総頁318頁  
定価4,290円(本体3,900円)  
送料460円

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00 (土・日・祝日を除く)  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)



法令情報を配信!

電子書籍も  
新日本法規WEBサイトで  
発売!!  
〈電子版〉  
定価 3,960円(本体3,600円)



# 掲載内容

## Q&A編

### 第1 不動産登記請求訴訟の概要

- 不動産登記請求訴訟の特質
  - Q 不動産登記請求訴訟にはどのような特質がありますか。
- 不動産登記請求訴訟の類型
  - Q 不動産登記請求訴訟にはどのような類型がありますか。
- 不動産登記請求訴訟の手続
  - Q 不動産登記請求訴訟を提起するに当たっての手続について留意すべき点(訴訟手続, 管轄, 訴額等)にはどのようなものがありますか。

### 第2 登記請求権

- 登記請求権の定義
  - Q 登記請求権とはどのようなものですか。
- 登記請求権の類型
  - Q 登記請求権にはどのような類型がありますか。
- 登記請求権の当事者
  - Q 各種の登記請求において当事者となるのは誰ですか。
- 登記請求権における代位行使の取扱い
  - Q 登記請求権を代位行使することができるのはどのような場合ですか。
- 登記引取請求権
  - Q 甲は、乙に対して、その所有不動産を売り渡しましたが、買主乙が所有権移転登記手続に応じてくれません。売主甲としては、固定資産税の負担を甘受できませんので、早期に乙名義にしたいのですが、できるでしょうか。
- 中間省略登記請求
  - Q 中間省略登記請求が認められるのはどのような場合ですか。
- 更正登記請求

Q 更正登記請求はどのような場合に行うことができますか。

- 抹消回復登記請求
  - Q 抹消回復登記請求はどのような場合に行うことができますか。
- 承諾請求
  - Q 登記請求権を行使するに当たり登記上の利害関係を有する第三者の承諾を必要とするのはどのような場合ですか。

### 第3 判決による登記申請

- 判決による登記の対象
  - Q 判決による登記の対象となる登記, 判決による登記の対象とならない登記にはそれぞれどのようなものがありますか。
- 「請求の趣旨」に記載する内容
  - Q 判決により登記を求めるときの「請求の趣旨」はどのように記載すべきですか。
- 判決による登記と仮執行宣言
  - Q 判決による登記を求めるときの仮執行宣言を付することはできますか。
- 判決による登記申請の手続
  - Q 判決により登記を申請する場合の手続はどのようなものですか。
- 判決による登記と執行文
  - Q 判決により登記を申請する場合には執行文の付与を受けることが必要ですか。
- 判決による登記申請の添付情報
  - Q 判決により登記を申請する場合の添付情報にはどのようなものがありますか。

### 第4 仮処分

- 仮処分と登記
  - Q 登記請求をする場合に行うべき仮処分とはどのようなものですか。
- 仮登記を命ずる処分
  - Q 仮登記を命ずる処分と

はどのようなものですか。また、どのように行えばよいのですか。

## 事例編

### 第1 登記請求の当事者

[1] 権利能力のない社団に総有的に帰属する不動産につき、当該社団が原告として、構成員の持分を代表者個人に移転する登記請求  
(最判平26・2・27民集68・2・192)

[2] 権利能力のない社団に総有的に帰属する不動産について代表者以外の構成員に対して持分を移転する登記請求  
(最判平6・5・31判時1498・75)

[3] 不動産持分を有する者が相続人なくして死亡した場合における特別縁故者による財産分与裁判に基づいて持分を移転する登記請求  
(最判平元・11・24判時1332・30)

[4] 表題部所有者の氏名が特定されていない土地の所有権を保存する登記請求  
(名古屋地判平13・5・30判タ1084・159)

### 第2 所有権に関する登記請求

#### 1 所有権の保存

[5] 実体に合致しない滅失登記, 表示登記及び所有権保存登記を抹消する登記請求  
(最判平6・5・12判時1514・79)

[6] 二重の表示登記等につき先行する先行登記の申請者たる地位に基づき後行登記を抹消する登記請求  
(最判平3・7・18判時1395・63)

#### 2 所有権の移転

[7] 同一の不動産を二重に譲り受けた者に対する所有権移転登記請求  
(東京高判平16・8・31判タ1169・250)

[8] 登記引取請求  
(東京地判平19・6・20(平18(ワ)2490・平18(ワ)3673))

[9] 転得者から旧所有者に対する真正な登記名義の回復を原因とする移転登記請求  
(最判22・12・16民集64・8・2050)

[10] 相続させる旨の遺言により不動産を取得した受益相続人への移転登記がなされる前に、撤回された旧遺言に基づいて所有権移転登記を経由した他の相続人に対する遺言執行者がした真正な登記名義の回復を原因とする移転登記請求  
(最判平11・12・16判時1702・61)

[11] 無効な売買に引き続き不動産を取得して登記を経由した転得者に対する原所有者の所有権移転登記請求につき、転得者の前者に対する同時履行の抗弁権の主張の可否  
(大阪高判平16・7・6判時1905・72)

[12] 遺留分権利者が遺贈の目的である不動産の持分移転登記手続を求める遺留分減殺請求訴訟において受遺者が裁判所が定めた価額による価額弁償の意思表示をした場合における判決主文  
(最判平9・7・17判時1617・93)

### 3 所有権の更正

[13] 共有者から共有持分を有しない者に対する所有権保存登記の持分抹消登記請求  
(最判22・4・20判時2078・22)

[14] 相続人の不動産につき架空の取引により設定された登記についての更正登記請求  
(最判平11・3・9判時1672・64)

[15] 甲から乙、乙から丙への二つの相続を原因として甲から丙へ直接、不動産所有権移転登記がなされている場合における、甲から乙、乙から丙への相続を原因とする各持分移転登記

への更正登記請求  
(最判平12・1・27判時1702・84)

[16] 遺贈の対象とされた不動産についてなされた共同相続登記を遺留分減殺請求による持分の相続登記とする更正登記請求  
(最判平12・5・30判時1724・45)

### 4 抹消登記請求

[17] 無権利で登記を経由している者に対する共有者の一人による抹消登記請求  
(最判平15・7・11判時1833・114)

[18] 一つの相続につき、二つの相続を原因として登記名義人が単独で権利を有するとする不実の所有権移転登記がされた場合に、実体上持分を有する登記名義人に対する所有権移転登記の全部抹消登記請求  
(最判平17・12・15判タ1200・122)

[19] 登記義務者が登記委任契約を解除したことによる抹消登記請求の可否  
(仙台高判平9・3・31判タ953・198)

[20] 抵当権設定登記の回復登記手続における利害関係人  
(東京高判平10・7・16判タ989・275)

[21] 実体的な法律関係に符合するものの、登記申請行為に瑕疵がある場合における抹消登記請求  
(東京地判平7・12・25判時1579・99)

### 第3 その他の登記請求

#### 1 地役権に関する登記請求

[22] 通行地役権設定登記につき承役地の譲受人が地役権者に対し、地役権設定登記の欠缺を主張し得る正当な利益を有する第三者に当たらないとされる場合  
(最判平10・2・13判時1633・74)

#### 2 仮登記に関する登記請求

[23] 仮登記を命ずる処分(不動産登記法108条)における疎

明の程度  
(東京地決平5・5・28判タ837・272)

[24] 仮登記仮処分命令に基づく仮登記と旧破産法74条1項(現破産法164条1項)による否認登記請求  
(最判平8・10・17判時1596・59)

[25] 売買予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記がされた不動産の第三取得者と予約完結権の消滅時効の援用  
(最判平4・3・19判時1423・77)

[26] 数次の所有権移転仮登記等が設定された場合における抹消登記請求  
(東京地判平17・7・22(平16(ワ)20257))

[27] 付記登記名義人に対する付記登記の抹消登記請求  
(東京高判平4・9・30判時1436・32)

### 第4 登記請求権の時効

[28] 遺留分減殺請求により取得した所有権等に基づく登記請求権の時効消滅  
(最判平7・6・9判タ885・154)

[29] 登記引取請求権の消滅時効  
(東京地判平12・8・31登情469・166)

### 第5 登記手続の執行

[30] 権利能力のない社団への登記請求の強制執行の方法  
(最判平22・6・29民集64・4・1235)

## 索引

事項索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。