

内容見本  
(B5判縮小)

先判例の要旨を掲げています。

第5章 所有权に関する登記 第2 所有权移転登記

## ○登記申請手続

法令等で規定されている事項や先例の取扱い、判例の傾向を概説しています。

## 概要

1 法定相続による相続登記  
相続により不動産の所有権が相続人に移転した場合には、「相続」を登記原因として、所有権移転の登記をすることとなります。不動産登記法上、権利に関する登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請(法60)によるのが原則ですが、相続による登記の申請は、その性質上、当該相続により所有権を取得した登記権利者(相続人)が単独で申請することができます(法63②)。この場合の登記権利者となる相続人は、共同相続の場合には、相続人全員を指します。

よって、相続人が数人である場合には、通常、相続人全員が申請人となって相続による所有権移転の登記をすることとなります。相続による登記の申請は、民法252条ただし書所定のいわゆる保存行為に当たると解されますので、共同相続人中の1人が全員のために相続登記を申請することができます。しかし、共同相続人中の1人が自己の相続分のみの登記を申請することはできません(昭30・10・15民事甲2216)。

## 2 遺産分割による相続登記

解説の根拠を具体的に明示しています。

共同相続人間による遺産分割協議により、特定の不動産について特定の相続人が単独取得となったり、共同相続人の全部又は一部の者が法定相続分と異なる割合で取得することとなった場合で、まだ当該不動産につき法定相続分による相続登記が経由されていないときには、その登記を経ることなく、直接単独名義あるいは分割協議で決定した持分割合による相続登記を申請することができます(明44・10・30民刑904、昭19・10・19民事甲692)。

第5章 所有权に関する登記 主要先例(原文)

## 第5章 主要先例(原文)

※本章「主要先例」で取り上げた先例の原文を抜粋して掲載しています。

◆嫡出でない子の相続分を嫡出である子の相続分と同等とする民法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記等の事務の取扱い

民法の一部を改正する法律(平成25年法律第94号。以下「改正法」という。)が本日から施行されることになりましたので、これに伴う不動産登記等の事務の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、この通達中、「旧民法」とあるのは改正法による改正前の民法(明治29年法律第89号)を、「新民法」とあるのは改正法による改正後の民法をいいます。

記

## 第1 改正法の概要

## 1 趣旨

改正法は、旧民法第900条第4号た

等とするものである。

2 施行期日  
改正法は、公布の日(本日)から施行するとされた(改正法附則第1項)。

3 経過措置  
改正法は、最高裁決定のあった日の翌日である本年9月5日以後に開始した相続について適用するとされた(改正法附則第2項)。

なお、改正法附則第2項の規定は、同月4日前に開始した相続については、何ら規定するものではない。

第2 不動産登記等の事務の取扱い  
1 本年9月5日以後に開始した相続を原因とする不動産登記等について  
新民法の規定を適用して、事務を処理すれば足りる。

2 本年9月4日以前に開始した相続を

本文中の「主要先例」で取り上げた先例は、各章末尾に原文を抜粋して掲載しています。

★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。

- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり、環境にも配慮しています。
- ご希望によりさしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

登記実務に欠かせない先例・判例を選定!

登記官等の執筆による確かな内容!

## 先判例にみる

## 不動産登記の実務

編集 不動産登記先判例研究会

代表 清水 滉(弁護士・元法務省民事局長・元広島高裁長官)  
田中 康久(弁護士・元法務省参事官・元仙台高裁長官)

## 特色

◆膨大な先判例の中から、実務において参考になるものを厳選し、分類整理しています。

◆概要では、関連する法令上の規定や先判例の傾向を踏まえた留意点を解説しています。

◆主要先例では、先判例の要旨を掲げ、「ポイント」として、その意図や実務における位置付け、解説を具体的に解説しています。

0120-089-339 受付時間 8:30~17:00

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

新日本法規出版株式会社

本社 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
総本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2021.4)657-1◎

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

 新日本法規出版

 公式Facebookページ  
法律出版社ならではの情報を発信


# 掲載内容

※掲載内容につきましては、一部抜粋しております。

## 第1章 総則

第1 登記ができる不動産・権利と登記の当事者

- 登記ができる不動産・権利
  - ① 未完成の建物の登記（昭24民事甲240）
  - ② 海面に隣接する土地の境界線（昭31民事甲2612）

○登記の当事者

- ① 死者である被相続人名義の所有権保存登記（昭34民事甲2071）
- ② 権利能力なき社団の代表者が変更したときの登記方法（最判昭47・6・2）など

○登記の効力

- 【実体法上の効力】  
登記の対抗力と民法94条2項の適用関係（最判昭45・4・16）
- 【相続させる】趣旨の遺言による不動産取得者の対抗力（最判平14・6・10）

【推定力】

- ① 登記簿上の所有名義人（最判昭34・1・8）
- 【二重登記の抹消】  
① 同一登記名義人の二重登記で、先の登記の職権抹消が許される例（昭30民事甲698）

【中間省略の登記】

- ① 判決による中間登記の登記（昭35民事甲1580）
- ② 主文に登記原因の明示がない判決による中間省略の登記の可否（昭39民事甲2885）

【登記の流用】

- ① 消滅した抵当権の登記の流用（大判昭6・8・7）など

第2 登記所・登記官・登記記録等

○登記所

- ① 所属未定地の埋立地の取扱い（昭30民事甲930）
- ② 所属未定地についてなされた仮登記の職権抹消（昭31民事甲1109）

○登記官

- ① 審査権を及ぼすべき対象の範囲（昭31民事甲449）
- ② 偽造の登記申請による不実の登記と登記官の注意義務（東京地判昭47・5・6）

○登記記録等

- ① 同名異人の共有者識別のための生年月日の附記（昭45民事甲1426）など

第1章 主要先例（原文）

## 第2章 登記手続

○当事者による申請

○代位による申請

- ① 債権者は債務者の相続人（未成年者）に代位して相続登記の申請が可能（昭14民事甲1359）
- ② 卖主が登記申請に協力しない買主に代位して登記を申請（昭24民事甲389）など

○登記申請の代理

- ① 登記申請の代理人と民法108条の適用の有無（大10民事878）
- ② 民法825条1項と登記申請との関係（昭23民事甲236）など

○第三者の許可書、同意書、承諾書

- ① 会社と代表取締役個人が連帯債務者で共同担保提供者である場合（昭29民事甲1395）など

○登記申請と登記識別情報（登記済証）

○登記官による本人確認

- ① 登記官による本人確認の調査（平17民ニ457）

○申請の却下

- ① 所属未定地についてなされた仮登記の職権抹消（昭31民事甲1109）など

第2章 主要先例（原文）

## 第3章 表示に関する登記

第1 総則

○登記官の実地調査権の範囲（表題登記）

- ① 異なる所有者からの建物の表題登記があった場合の却下事由（昭39民事甲3444）
- ② 登記官の実地調査権とその対象範囲（福岡高判平元・10・25）など

○表示に関する登記の行政処分性

- ① 地積の更正の登記の行政処分性（大阪高判昭52・6・29）など

第2 土地の表示に関する登記

○地積更正登記の際の隣接地の所有者の承諾の要否

- ① 地積更正につき境界確認が困難な場合の措置（昭38民事甲129）など

○共有地の分筆の登記

- ① 建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の分筆の登記（平29民ニ171）

○分筆の登記における土地の求積方法

## 第3 建物の表示に関する登記

- 表示に関する登記の対抗力
  - ① 表題登記のある建物の借地権の対抗力（最判昭50・2・13）
- 建物の同一性の登記（最判昭62・7・9）

## 第3章 主要先例（原文）

## 第4章 権利に関する登記

第1 登記事項・登記手続等

- 権利に関する登記の登記事項
  - ① 登記の目的である権利の消滅に関する定めに該当するもの（昭39民事甲3957）

○共同申請

- ① 単有から共有へと所有権移転登記を更正する際の登記義務者（昭40民事甲2429）

○登記原因説明情報の提供

○一般承継による申請

- ① 登記名義人の相続人（大判明41・2・14）

② 売主が死亡した場合の売買登記の登記義務者（昭27民事甲74）など

○単独申請

○判決による登記等

- ① 法63条1項にいう判決（明33民事刑1390）

② 登記手続を命じる給付判決（大判明41・12・22）など

○登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記等

- ① 相続人不存在の場合における相続財産たる法人名義の登記の形式（昭10民事甲39）など

○共有物分割禁止の定めの登記

- ① 共同相続人間でした共有物不分割の特約の登記（昭49民事三6686）

② 共有物不分割における特約の登記（昭50民三16）

○正更登記

○更正登記

○【原始的不一致（要件①）】

- ① 別個の所有権移転登記を仮登記に基づく本登記とする更正登記の可否（昭36民事甲773）

【登記名義人（要件②）】

- ① 抵当権者を認記して登記申請した場合の更正（昭35民事甲1355）

② 甲から「乙・丙」共有名義への所有権移転の登記を「乙」単独名義とする場合の更正（昭36民事甲2604）など

【権利の種類・物権変動等（要件②）】

- ① 不動産保存の先取特権を不動産工事の先取特権とする更正の可否（大判大4・12・23）

② 相続人の1人に対する生前譲渡の登記と相続登記への更正の可否（最判平11・3・9）

【登記原因（要件②）】

- ① 登記原因中の被担保債権の発生原因等に関する記載を遺漏した抵当権登記の措置（昭31民事甲504）

② 所有権移転の登記の原因の更正の可否と登記免許税（昭33民事甲786）

【利害関係人】

① 債権者代位による相続登記の更正（昭39民事甲1498）

② 共有土地の持分の更生と抵当権者の利害関係の有無（昭47民事甲1765）

【登記による錯誤・遗漏】

- ① 登記すべき記載の全部が遺漏していた場合の更正の可否（昭32民事甲1454）など

【財産の解釈等】

- ① 登記官の過誤により抹消された登記とその回復登記の方法（昭36民事甲1256）など

第5 登記の抹消の意義

① 合意解除を原因とする競落登記等の抹消の可否（昭36民事甲1425）

② 甲、乙、丙と順次所有権移転登記がされている場合における乙、丙の登記の抹消方法（昭43民事甲1830）など

○単独申請による登記の抹消

- ① 停止条件付所有権の仮登記の抹消が許さない場合（昭39民三336）

② 債権の弁済期の記載がない場合における弁済期の決定方法（昭36民三3499）など

○権利による登記の抹消

① 読て分筆後の各土地につき保存登記をした場合と職権抹消（大5民889）

② 職権抹消をなし得べき場合の事実の認定（大5民889）など

○抹消登記の回復

① 登記官の過誤により抹消された抵当権の回復（大判大12・7・7）など

○利害関係人

① 債権者代位によってした相続登記の抹消申請と債権者との関係（大決大9・10・13）など

○敷地権付き区分建物に関する特例

○敷地権付き区分建物に関する登記

- ① 敷地権の表示の登記及び敷地権たる旨の登記がある場合の所有権に関する登記の制限（昭58民三6400）など

## 第4章 主要先例（原文）

## 第5章 所有权に関する登記

第1 所有权保存登記

○総則

- ① 共有持分の保存登記（明32民事刑1311）

② 共有物不分割の登記（明32民事刑1311）など

○表題登記がない不動産の所有权保存登記

○登記事項

第2 所有权移転登記

○総則

- ① 登記原因が包括遺贈の場合の所有权移転登記（昭33民事甲779）など

○特定承継による移転

○売買

- ① 国有財産法29条の売払財産の用途指定とこれに違反した場合の売払解除の特約（昭31民事甲209）

② 権利の消滅に関する事項に当たらないとされる事例（昭37民事甲2225）

○贈与

- ① 受贈者の終身を期限とする条件付贈与の場合（昭32民事甲1849）

② 「権利ノ消滅ニ闇ル事項ノ定」の該当事例（昭39民事甲3957）

○寄附

- ① 将来学校敷地として不用になった場合、寄附者に贈与する旨の特約による移転登記（昭38民事甲2057）

○その他

- ① 法人格のない団体の代表者が登記原因（昭41民事甲1126）など

○一般承継による移転

○相続

- ① 相続財産の共有の法的性質（最判昭30・5・31）

② 戸籍上の高齢者消除の記載のある者の相続登記（昭32民三1384）

○相続人

- ① 相続人の資格の重複（昭26民事甲1881）

② 胎児のための相続登記の可否（昭29民事甲1188）など

○相続分

- ① 夫婦の一方のみを養子とした場合の当該養子の相続権の有無（昭39民事甲416）

② 嫡出子と嫡出でない子の法定相続分（平25民ニ781）

○特別受益

- ① 特別受益者の範囲①（昭32民事甲1609）

② 特別受益者の範囲②（昭49民三242）

○相続の放棄

- ① 二重相続資格者と相続放棄①（昭32民事甲61）

② 相続放棄の効果と第三者対抗要件としての登記（昭42・1・20）など

○遺産分割

- ① 相続分譲渡のある遺産分割の調停調査書を添付した相続登記（昭40民事甲3320）