

91 債務者に相続が発生したときの相続人をする抵当権の設定

<ケース>  
◆抵当権の設定登記が未了のうちに債務者が死亡し、共同人を債務者とする抵当権の設定登記を申請する場合

【実務の着眼点】  
① 被担保債権の個数  
② 相続債務と引受債務の成立要件の充足とその表記

登記原因証明情報

- 登記申請情報の要項
  - 登記の目的 抵当権設定
  - 登記の原因
    - 平成〇年〇月〇日相続(被相続人D)によるB
    - 平成〇年〇月〇日債務引受(旧債務者C)に係る平成〇年〇月〇日設定
  - 当事者 抵当権者 ○市〇町〇番地 A  
設定者 ○市〇町〇番地

組見本 (A5判縮小)

124 元本の確定前の債務者の変更と旧債務者に係る債権を担保するための債権の範囲の変更

<ケース>  
◆旧債務を免責的に引き受けるとともに、旧債務も担保させる債務者と債権の範囲を変更する根抵当権の変更の登記を申請する場合

【実務の着眼点】  
① 債務者の変更と債権の範囲の変更の関係  
② 登記原因は「変更」か「債務引受」か

登記原因証明情報

- 登記申請情報の要項
  - 216 第2編 第5章 第3 根抵当権の変更に関する登記
 

いる(平成〇年〇月〇日〇〇法務局受付第〇号登記済)。

(2) 平成〇年〇月〇日、AとBは、前記根抵当権の債務者と債権の範囲を次のとおり変更する旨を約した。

債務者	変更前	○市〇町〇番地 C
	変更後	○市〇町〇番地 D
債権の範囲	変更前	金銭消費貸借取引
	変更後	金銭消費貸借取引 平成〇年〇月〇日債務引受(旧債務者C)に係る債権(以下略)

ケースの説明  
本例は、AがB所有の不動産上に、Cを債務者とする根抵当権を有している場合に、債務者をDと変更するとともに債権の範囲に旧債務者に係る債権を追加する根抵当権の変更の例です。

登記官の視点  
① 根抵当権は、被担保債権との附随性が否定されているので債務者がCからDに変更されると、CA間の債権は担保されなくなる一方、DA間の債権は担保されることとなる

しかし、法的には根抵当権の変更は、根抵当権者と設定者の物権行為によって行われるものであり、根抵当権者と債務者の「債務引受」という債権行為によるものではないので「変更」とされたものと考えられます。

プラスα解説  
元本の確定前には、債務者の変更、債権の範囲の変更ができますが、その変更の登記の目的は、「根抵当権変更」とされ(記録例480・486)、登記は効力要件とされています(民398の4)。

- 市〇町〇番地 B  
○市〇町〇番地 C
- 平成〇年〇月〇日、AとBは、相続によりCがAに承継している債務をBが免責的に引き受ける旨合意した。
- 平成〇年〇月〇日、AとBは前記債権を担保するため、内容の抵当権設定契約を締結した。
 

債権額	金2,000万円
内訳	(ア) 金1,000万円 (イ) 金1,000万円
利息	年〇%
損害金	年〇%
債務者	○市〇町〇番地 B

(以下略)

ケースの説明  
本例は、Dを債務者とする金銭消費貸借契約において、抵当権がないうちにDが死亡し、BCが共同相続人となった後にBがCを免責的に引き受けたとし、Bのみを債務者とする抵当権を設定する例です。

登記官の視点  
① 設定される抵当権の被担保債権は、前述(171)と同様ですが、その発生原因、表記の方法に留意する必要があります  
② 相続される債務の法的性質(101)、免責的債務引受の法的成立要件及びこれらの被担保債権を特定するための方法となり、これにより、登記の原因、債権額の表記が異なる



# 元登記官からみた 登記原因証明情報

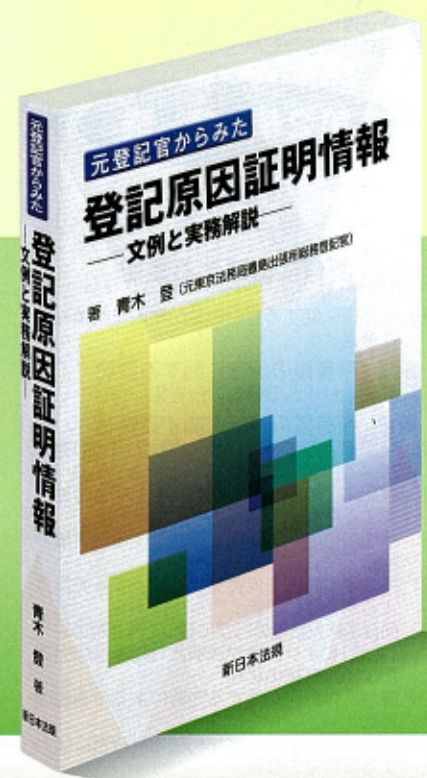
— 文例と実務解説 —

著 青木 登 (元東京法務局豊島出張所総務登記官)

登記原因証明情報に関する実務を 実践的かつ詳細に解説!

- ◆利用頻度が高い登記原因証明情報を多数取り上げています。
- ◆実務の着眼点として、登記実務において論点となる事項を掲げ、登記官の視点から詳述しています。
- ◆実務に精通した元登記官が、豊富な経験に基づき執筆した信頼できる内容です。

A5判・総頁360頁  
本体価格 3,800円+税  
送料実費



webショップからお申し込みいただけます。  
本 新日本法規 Web で 検索

電子書籍版  
電子書籍版  
本体価格 3,100円+税

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp

おかげさまで70年 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



第1編 総論

- 1 登記原因証明情報の意義
2 登記原因証明情報の提供の目的
3 登記原因証明情報の有する機能
4 複数の情報の組合せによる登記原因証明情報
5 登記原因証明情報の証明力の根拠と形式
6 登記原因証明情報の内容として記載されるべき事項
7 単独申請の場合の登記原因証明情報
8 「第三者のためにする契約」「買主の地位の譲渡」と中間省略登記の可否
9 登記原因証明情報の提供の省略の可否
10 不動産登記法105条1号の仮登記の場合の登記原因証明情報
11 不動産登記法105条2号の仮登記の場合の登記原因証明情報
12 添付情報としての第三者の許可等を証する情報と登記原因証明情報
13 判決による登記の申請の性質と執行文の付与の意味
14 判決等の登記原因証明情報としての適格性
15 要式行為の登記原因証明情報

第2編 各論

第1章

所有権に関する登記

- 16 所有権に関する登記の登記原因証明情報の注意点
第1 所有権の保存に関する登記
17 敷地権付き区分建物の所有権の保存
第2 所有権の移転に関する登記
18 登記未了のまま売主が死亡した場合の売買による所有権の移転
19 登記未了のまま買主が死亡した場合の売買による所有権の移転
20 条件の付されていない売買による所有権の移転
21 所有権の移転を代金支払い時とする売買による所有権の移転
22 売買予約完結権の行使に基づく所有権の移転
23 「相殺」により代金が決済された場合の売買による所有権の移転
24 農地法の許可を要する売買による所有権の移転
25 会社と取締役の売買が利益相反行為に該当する所有権の移転
26 不在者の財産管理人の売買による所有権の移転
27 破産管財人の任意売却による所有権の移転
28 成年被後見人の居住用不動産を成年被後見人が売却する場合の所有権の移転
29 相続財産法人に属する不動産を相続財産管理人が売却する場合の所有権の移転
30 買主が複数人である売買による所有権の移転
31 所有権の移転の登記未了のまま売主会社に清算終了の登記がある場合の売買による所有権の移転
32 第三者のためにする契約による所有権の移転
33 買主の地位の譲渡による所有権の移転
34 贈与による所有権の移転
35 土地の一部の贈与による所有権の移転

第2章

地上権、賃借権に関する登記

- 75 地上権、賃借権に関する登記の登記原因証明情報の注意点

第3章

先取特権、質権に関する登記

- 76 建物所有を目的とする地上権の設定
77 建物所有を目的とする賃借権の設定

第4章

抵当権に関する登記

- 82 抵当権に関する登記の登記原因証明情報の注意点
第1 抵当権の設定に関する登記
83 金銭消費貸借による債権を被担保債権とする抵当権の設定
84 数個の債権を担保する抵当権の設定
85 保証委託契約による求償債権を担保するための抵当権の設定
86 主債務を弁済した連帯保証人の1人が他の連帯保証人に対する求償債権を担保するための抵当権の設定
87 担保される債権を債権契約の予約とする抵当権の設定
88 敷金返還請求権を担保するための抵当権の設定
89 債務承認契約による抵当権の設定
90 無担保の譲受債権を被担保債権とする抵当権の設定
91 債務者に相続が発生したときの相続人を債務者とする抵当権の設定

- 第2 抵当権の移転に関する登記
92 債権譲渡による抵当権の移転
93 債権一部譲渡による抵当権の一部移転
94 被担保債権に譲渡担保権が設定されたことによる抵当権の移転
95 代位弁済による抵当権の移転
96 会社分割（吸収分割）による抵当権の移転
97 会社分割（新設分割）による抵当権の移転

- 第3 抵当権の変更に関する登記
98 共有持分上の抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更
99 債権額の増額による抵当権の変更
100 抵当権の一部移転の登記がある場合の原抵当権の債権又は一部移転された債権の消滅による抵当権の変更
101 債権者の法定相続による債務者の変更
102 法定相続による債務者の変更後、更に免責的債務引受があるときの抵当権の変更
103 遺産分割協議による特定相続人の債務引受があるときの抵当権の変更
104 特定の連帯債務者の共同相続人のうち1人が本来の連帯債務者でもある場合、他の共同相続人の相続債務を免責的に引き受け債務者が1人となったときの抵当権の債務者の変更
105 重疊的債務引受があったときの抵当権の債務者の変更
106 更改により債権の目的を変更したときの抵当権の変更
107 取扱店変更による抵当権の変更

- 第4 抵当権の処分
108 転抵当権の設定
109 抵当権付きの債権の質入れ
110 順位変更

第5 抵当権の抹消に関する登記

- 111 弁済による抵当権の抹消
112 主債務の消滅による抵当権の抹消
113 混同による抵当権の抹消
114 代物弁済による抵当権の抹消
115 転抵当が設定されている原抵当権の抹消

第5章

根抵当権に関する登記

- 116 根抵当権に関する登記の登記原因証明情報の注意点
第1 根抵当権の設定に関する登記
117 共同根抵当権の設定
118 追加的な共同根抵当権の設定
第2 根抵当権の移転に関する登記
119 元本の確定前の根抵当権の移転
120 元本の確定後の根抵当権の移転
121 元本の確定前の根抵当権の分割譲渡
第3 根抵当権の変更に関する登記
122 極度額を増額する根抵当権の変更の登記
123 債権の範囲を変更する根抵当権の変更の登記
124 元本の確定前の債務者の変更と旧債務者にかかる債権を担保するための債権の範囲の変更
125 元本の確定前の相続による根抵当権の債務者の変更
126 根抵当権の債務者の死亡による指定債務者の合意の登記
第4 根抵当権の元本の確定に関する登記
127 根抵当権者の単独請求による元本の確定
128 根抵当権設定者の単独請求による元本の確定
129 根抵当権者と根抵当権設定者の合意による元本の確定
第5 根抵当権の抹消に関する登記
130 「弁済」による根抵当権の抹消
131 「合意解除」による根抵当権の抹消

第6章

仮登記に関する登記

- 132 仮登記に関する登記の登記原因証明情報の注意点
133 不動産登記法105条1号の仮登記
134 不動産登記法105条2号の仮登記
135 条件不成就による仮登記の抹消

●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。

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
総務本部 東京都千代田区千代田1-1-1
東京本社 東京都千代田区千代田1-1-1
札幌支社 札幌市中央区北1条西5丁目5番地
仙台支社 仙台市東区加茂1丁目48番地の2
東京支社 東京都千代田区千代田1-1-1
関東支社 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
(2017.11) 509801

39 増築による償金支払債務に代わる増築後の建物の所有権の一部移転

<ケース>

◆建物の増築により、増築部分が既存部分と付合した場合の償金支払債務に代えて、増築後の建物の所有権の一部を移転する登記を申請する場合

【実務の着眼点】

- ① 建物の付合による付合部分の所有権の帰属と償金支払債務の発生との関係
② 償金支払債務に代わる持分権の移転をどう構成するか

登記原因証明情報

- 1 登記申請情報の要項
(1) 登記の目的 所有権一部移転
(2) 登記の原因 平成〇年〇月〇日代物弁済
(3) 当事者 権利者 〇市〇町〇番地
持分2分の1 A
義務者 〇市〇町〇番地 B
(4) 不動産の表示 (略)
2 登記の原因となる事実又は法律行為
(1) 平成〇年〇月〇日、AはB所有の本件建物の増築工事を行った。

ついて、例えば請負契約や、工事の資金について金銭の貸借契約等の法律関係が存するときは、その法律関係から生じる債務について、代物弁済とする構成も考えられるところです。
また、増築でなく単なる家屋の床の張り替え等の事例にも応用できると考えられます。

プラスα解説

従来から、本例について、移転の原因が明確でないとして、「真正な登記名義の回復」を登記原因として所有権の一部の移転の登記の申請がなされる場合があります。
しかし、この登記原因を安易に本例に適用することは妥当でなく(16)、前記のように理論構成し、代物弁済を登記原因とする所有権の一部移転の登記によるべきものと考えられます。