

4 遺言書の検認

POINT

検認を欠く自筆証書遺言による登記申請は、却下される。

- 1 遺言書は、相続の開始後、公正証書遺言(民969)⑬⑬⑬の場  
いて、家庭裁判所の検認を受ける必要があります(民1004)。
- 2 家庭裁判所の検認は、その現状を保全する手続であり、遺言  
の適否、遺言者の真意の有無、その効力の有無を決するもの  
りません。しかし、不真正な遺言執行の防止の機能があると  
います。  
先例(平7・12・4民三4343)は、自筆証書遺言⑬⑬⑬が添付  
所有権の移転の登記の申請の場合、検認を経ていることを要  
し、検認を欠く申請は却下される(不登25九)としています。
- 3 封印されている遺言書は、家庭裁判所において開封するこ  
しますが、上記のように、検認は遺言の効力の有無を欠する

148 債権者取消権(許害行為取消権)

POINT

債権者は、債務者が登記名義を移転しても、債権者取消  
すると、登記名義を債務者に戻すことができる。

- 1 債権者取消権とは、自己の債権の弁済確保のため、債務  
少行為(許害行為)を債権者が取り消す権利です。  
例えば、債務者Bが、自己の資産状態が悪化し、債権  
る弁済の資力がなくなったにもかかわらずBが所有物を  
た場合、この権利の行使によりAは責任財産の確保のた  
の法律行為を取り消すことができます。また、今般の民  
権法)により、民法424条は一部改正され、債権者取消権  
「法律行為」から「行為」となりました(改正民(債権)4  
て、法律行為ではない「弁済」や「債務承認」、「履行」  
ります。
- 2 この権利行使は裁判上で行使しなければならず、その  
者との間のみ生じ、許害行為はなかつたものと取り扱  
債権者は優先的な地位を有するものではありません(判  
この点、今般の民法改正(債権法)により、受益者又は  
告とする規定が新設されました(改正民(債権)424の7①)。  
また、取消権の行使の効果について、従前は、債務者  
いと解されていたところ、取消権の効果は債務者にも及  
れました(改正民(債権)425)。

19 遺留分減殺請求権行使と登記方法

POINT

遺留分減殺請求権は、「遺留分減殺」を登記原因とする所有権の移転  
の方法により行使される。もっとも、今般の民法改正(相続法)によ  
り、金銭の支払請求の方法によってのみ行使される。

- 1 現在の積極相続財産から、贈与、遺贈、「相続分の指定」、「相続さ  
せる」旨の遺言⑥による所有権の移転の額を引くと、遺留分の  
額に達しない場合に、遺留分が侵害されたこととなります。この場  
合に、遺留分権利者が自己の遺留分を保全する限度で、既になされ  
た遺贈等による給付の返還等を請求するのが遺留分減殺請求です  
(民1031以下)。  
その性質は、遺留分減殺請求という意思表示によって、減殺の効  
果(実務上は所有権の移転)が発生する形成権と解されます。
- 2 遺留分に反する処分は当然には無効でなく、遺留分減殺請求の対  
象となるもの(最判昭35・7・19民集14・9・1779)、この処分に基づく  
所有権の移転の登記ができます(昭29・5・6民甲968)。  
この場合、遺留分権利者が自己の権利を登記するには、既になさ  
れた移転の登記を抹消するのではなく、遺留分権利者を登記権利者、

379 配偶者居住権

POINT

被相続人の配偶者は、相続の開始の時に居住していた建物を原則と  
してその死亡まで無償で使用、収益することができる。

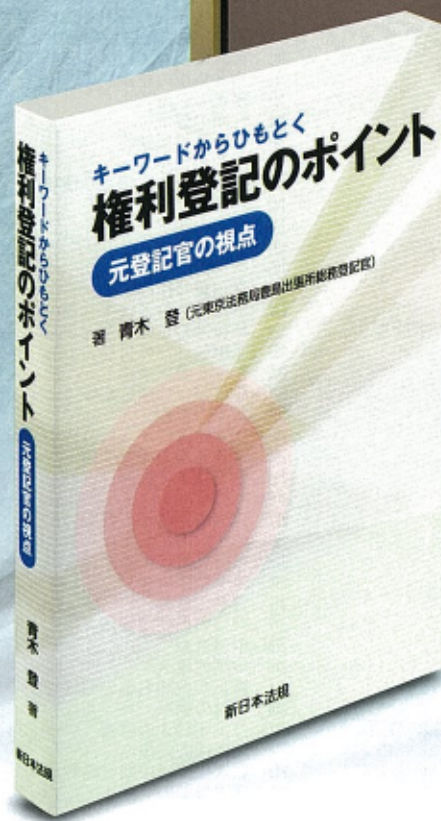
- 1 配偶者居住権とは、被相続人の死亡時に被相続人の所有する建物  
に居住していた配偶者が、原則として死亡するまで無償で使用、取  
益する権利です。遺贈、遺産分割によって取得されます(改正民(相  
続)1028・1029)。  
その目的は、配偶者の居住の保護にあり、配偶者居住権の取得に  
より居住権以外の財産に対する取り分は減少するものの⑬⑬⑬、建  
物自体を相続した場合よりも評価額が低くなるとされるので、他の  
財産も可能な限り取得することができることとなります。
- 2 この配偶者居住権は登記の対象となり、当該建物の所有者は、この  
配偶者に対して居住権の設定の登記の義務を負うとされました(改  
正民(相続)1031)。  
これにより不動産登記法も改正され、登記することができる権利  
に配偶者居住権が加えられ(改正不登3九)、その登記事項も規定され  
ました(改正不登81の2)。

キーワードからひもとく

# 権利登記のポイント

—元登記官の視点—

著 青木 登(元東京法務局豊島出張所総務登記官)



不動産登記法から  
民法、税法等の関  
連法までの幅広い  
分野から、登記実  
務上のキーワード  
を厳選!

特色

登記に携わる実務  
家が理解しておく  
べきキーワードを  
元登記官が必要か  
つ十分な範囲で解説!

債権法改正や相続  
法改正など、近時  
の法改正に対応し  
た最新版!

A5判・総頁420頁  
定価5,280円(本体4,800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 [eigy@sn-hoki.co.jp](mailto:eigy@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 4,290円(本体3,900円)



# 掲載内容

- 1 悪意占有による時効取得
- 2 明渡猶予制度
- 3 遺言執行者の権利義務
- 4 遺言書の検認
- 5 遺言による意思表示
- 6 遺言の解釈と登記原因
- 7 遺言の準拠法
- 8 遺産相続の対象
- 9 遺産分割協議書上の押印
- 10 遺産分割による権利の移転
- 11 慰謝料の被担保債権適格性
- 12 遺贈による所有権の移転
- 13 一物一権主義と登記
- 14 一般承継人による登記
- 15 一般の先取特権の登記
- 16 委任による代理人の登記申請
- 17 「委任の終了」による所有権の移転
- 18 違約金の登記の方法
- 19 遺留分減殺請求権行使と登記方法
- 20 遺留分権利者とその割合
- 21 隠居の要件と効果
- 22 請負による所有権の帰属
- 23 受戻権行使による所有権の移転
- 24 氏の変動と登記名義人の氏名変更
- 25 訴えと登記申請人
- 26 永久永小作権の「期間」
- 27 「永久」地上権の有効性
- 28 営業財産の内容
- 29 永小作地の自作農創設特別措置法による買収
- 30 延滞税と抵当権設定の登記
- 31 応急措置法による相続分と遺留分
- 32 親子関係不存在確認の訴えによる戸籍訂正
- 33 外国会社の認証
- 34 外国通貨表示の担保権の通貨表示の変更
- 35 会社合併による権利義務の承継
- 36 会社分割による権利義務の承継
- 37 解除の効果と登記の方法
- 38 買主の地位（契約上の地位）の譲渡
- 39 回復登記
- 40 買戻し特約の機能
- 41 買戻し特約の登記方法
- 42 解約の効果と抹消登記原因
- 43 家屋番号
- 44 確定判決と同一の効力を有する証書による単独申請
- 45 確定判決の登記上の効力
- 46 確認の訴え
- 47 合併による所有権登記
- 48 家督相続による財産の承継
- 49 仮差押えの方法
- 50 仮執行宣言付判決による登記
- 51 仮処分の登記（保全仮登記を除く）
- 52 仮処分の登記に後れる登記の抹消
- 53 仮登記された所有権、所有権移転請求権の移転
- 54 仮登記担保権の抵当権的効力と本登記手続
- 55 仮登記に基づく本登記
- 56 仮登記の順位保全効
- 57 仮登記を命ずる処分と仮登記原因の疎明
- 58 換価分割の方法
- 59 換地
- 60 元本確定後にできる事項
- 61 元本確定事由と登記の要否
- 62 元本確定による根抵当権の性質の変化
- 63 元本確定前にできる事項
- 64 機械器具目録
- 65 期間の計算方法
- 66 企業担保権の目的と登記の効力
- 67 期限付法律行為の登記方法
- 68 期限の利益の機能
- 69 議事録作成の必要性
- 70 既判力の実体的確定力
- 71 記名押印による書面の真正の担保
- 72 却下事由の存在と登記申請
- 73 給付の訴え
- 74 休眠担保権の登記の抹消
- 75 共益費の内容
- 76 強制管理の方法

- 77 強制競売の方法
- 78 供託の効果
- 79 共同申請
- 80 共同相続
- 81 共同抵当と後順位抵当権者の代位
- 82 共同根抵当権の成立要件
- 83 共有の性格と共有持分権
- 84 共有物不分割特約の登記
- 85 共有物分割の方法
- 86 極度額の機能
- 87 極度貸付を担保する担保物権
- 88 居所と遺言の準拠法
- 89 寄与分の確定と相続登記
- 90 金銭債権の性質とその担保
- 91 均分相続の形態
- 92 具体的相続分の算出
- 93 国又は地方公共団体の嘱託登記
- 94 区分地上権の設定
- 95 契印の意味
- 96 形式的確定力の種類
- 97 形式的審査主義による登記申請の審査
- 98 継親子の法律関係
- 99 形成権行使の効果
- 100 形成の訴え
- 101 継続的取引契約
- 102 競売の種類と所有権の移転の登記
- 103 契約の種類と分類
- 104 契約の成立と契約自由の原則
- 105 原状回復による権利の変質
- 106 限定承認の効果
- 107 限度貸付を担保する担保物権
- 108 検認手続の目的と効果
- 109 現物出資による所有権の移転
- 110 元物としての元本
- 111 現物分割の方法
- 112 原本選付できる書面とその手続
- 113 原本・謄本（抄本）・正本
- 114 権利質と登記記録
- 115 権利に關する登記
- 116 権利能力なき社団（財団）の登記能力と強制執行
- 117 権利の消滅の定め
- 118 権利部の記録事項
- 119 権利変換による所有権の変更
- 120 合意解除・合意解約の異同
- 121 合意の登記
- 122 更改と新債務の担保
- 123 交換の効果
- 124 後見人の種類と権限
- 125 公示催告の効力
- 126 公示による意思表示
- 127 公示の原則と登記
- 128 工場財団の設定と登記
- 129 公証人による文書の真正担保
- 130 公信の原則と登記
- 131 公正証書遺言の確実性
- 132 公正証書と登記申請
- 133 更正登記
- 134 公知の事実と登記原因証明情報の要否
- 135 公売処分による嘱託登記
- 136 高齢者消除
- 137 国際私法の意義と目的
- 138 国税徴収法・国税通則法による国税等の徴収
- 139 戸主と家督相続制度
- 140 戸籍の附票の機能
- 141 戸籍簿・除籍簿の編製と再製
- 142 婚姻の効果
- 143 混同による権利の消滅
- 144 債権一部譲渡・債権一部代位弁済
- 145 債権額の変更と抵当権の変更
- 146 債権質としての抵当権付債権買入
- 147 債権者代位権
- 148 債権者取消権（詐害行為取消権）
- 149 債権譲渡と対抗要件
- 150 債権の性質と登記
- 151 財産分与による所有権の移転
- 152 祭祀財産の承継の登記
- 153 採石権の物権性
- 154 再代襲による相続
- 155 財団抵当の制度
- 156 再売買の予約
- 157 債務承認による抵当権の設定
- 158 債務引受の効果
- 159 債務名義による強制執行

- 160 錯誤の効果
- 161 差押えの種類と方法
- 162 更地と建物の抵当権の関係
- 163 参加差押えの効力
- 164 死因贈与の性質と仮登記
- 165 資格者代理人の本人確認情報
- 166 敷金の定義
- 167 始期・終期の公示方法
- 168 敷地権付区分建物
- 169 事業に係る債務についての保証契約
- 170 事業用定期借地権
- 171 時効の効果
- 172 自己契約の効果
- 173 自己借地権の要件
- 174 自己信託と権利の変更の登記
- 175 自作農創設特別措置法による所有権の移転
- 176 自主占有・他主占有と時効取得
- 177 事前通知による本人確認
- 178 「地代」の意味
- 179 質権の性質と登記事項
- 180 執行文の意義と種類
- 181 執行力ある確定判決の判決書の正本
- 182 失踪宣告
- 183 指定債務者の公示と根抵当権の状態
- 184 白自・擬制白自・欠席裁判と証明の要否
- 185 自筆証書遺言の要件と検認の必要性
- 186 指名債権の譲渡制限
- 187 受遺者の地位
- 188 住所の公示
- 189 従物・附属建物
- 190 重利の約定
- 191 主たる債務・従たる債務
- 192 主登記
- 193 主文の明示
- 194 順位変更
- 195 準拠法の指定
- 196 準消費貸借の成立
- 197 準法律行為と法律行為の異同
- 198 承役地の定義と登記事項
- 199 賃料の表示方法
- 200 条件と登記事項
- 201 証書貸付の根抵当権による担保
- 202 追認の意義
- 203 譲渡担保による所有権の移転
- 204 消費貸借の成立要件
- 205 通謀虚偽表示に基づく登記
- 206 嘱託登記
- 207 除権決定による登記の抹消
- 208 庶子の旧民法上の意義
- 209 処分証書による法律行為
- 210 処分制限の登記
- 211 抵当権の処分
- 212 親権の行使の方法
- 213 申請情報
- 214 申請代理人
- 215 真正な登記名義の回復
- 216 信託の構造
- 217 推定相続人の意義
- 218 随伴性の効果
- 219 数次相続と中間省略登記
- 220 請求棄却の判断
- 221 請求権と債権
- 222 請求の趣旨と判決主文の関係
- 223 清算結了の登記と権利の登記の申請
- 224 善意占有による時効取得
- 225 相殺による債務の消滅
- 226 相続関係説明図
- 227 相続欠格の効果
- 228 相続財産管理人の権限
- 229 相続財産の意義
- 230 相続財産法人の登記方法
- 231 相続人の系統
- 232 相続人免除の対象と効果
- 233 相続人不存在の意味
- 234 相続分の決定とその割合
- 235 相続分の譲渡
- 236 相続放棄申述書の受理の効果
- 237 相続放棄の意義と効果
- 238 双方代理の効果
- 239 双務契約の意義
- 240 総有の公示
- 241 贈与の性質と種類
- 242 属人法主義の意義
- 243 属地法主義の意義

- 244 組織変更と会社の同一性
- 245 租税債権と他の債権の優劣
- 246 損害金の定め
- 247 損害賠償額の予定
- 248 損害賠償による代位
- 249 尊属・卑属の意義
- 250 代位原因と代位申請
- 251 代位弁済の効果
- 252 代償弁済による抵当権の消滅
- 253 対抗要件の具備と権利の変動の主張
- 254 第三債務者の意義
- 255 第三者の許可・同意・承諾
- 256 第三者のためにする契約
- 257 第三者の弁済
- 258 第三取得者による抵当権消滅請求
- 259 胎児の相続の登記
- 260 代襲相続の発生
- 261 代償分割の意義
- 262 滞納処分による差押え
- 263 代物弁済の成立要件
- 264 代物弁済予約に基づく仮登記
- 265 代理権不消滅による登記申請
- 266 諾成契約の成立要件
- 267 建物の認定と抵当権の設定
- 268 単独行為の性質と種類
- 269 単独申請
- 270 担保の十分性を証する書面
- 271 担保物権の意義と種類
- 272 地役権図面
- 273 地役権の設定と目的
- 274 地縁団体の登記能力
- 275 地上権の設定
- 276 地上権の存続期間と地上権の移転の登記
- 277 地番と住居表示
- 278 嫡出でない子の法的地位
- 279 中間省略登記
- 280 調停成立の効力
- 281 直系血族・傍系血族の意義
- 282 質借権の譲渡・転貸
- 283 質借権の効力
- 284 賃料の表示方法
- 285 追加設定（根抵当権）
- 286 追加設定（普通抵当権）
- 287 追認の効果
- 288 通達の拘束力
- 289 通知の種類
- 290 通謀虚偽表示に基づく登記
- 291 定期借地権における特約
- 292 定型約款の意義
- 293 停止条件付法律行為の効力
- 294 抵当権設定信託（セキュリティ・トラスト）の構造
- 295 抵当権の処分
- 296 抵当権の本質
- 297 抵当証券
- 298 手形貸付の意義
- 299 手形債権（小切手債権）の根抵当権による担保
- 300 手形割引の意義
- 301 手付の性質と契約の解除
- 302 手続法と実体法の関係
- 303 典型契約と混合契約
- 304 電子記録債権の根抵当権による担保
- 305 転抵当の構造と被担保債権額
- 306 添付情報
- 307 転付命令
- 308 同意の効力
- 309 同意の登記
- 310 登記
- 311 登記官
- 312 登記完了証
- 313 登記記録
- 314 登記原因
- 315 登記原因証明情報の記載内容
- 316 登記権利者・登記義務者
- 317 登記識別情報の機能
- 318 登記識別情報の通知
- 319 登記識別情報の提供の要否
- 320 登記事項
- 321 登記上の利害関係を有する第三者（登記の抹消の場合）
- 322 登記上の利害関係を有する第三者（変更登記・更正登記の場合）
- 323 登記申請意思の擬制
- 324 登記申請行為能力

- 325 登記済証
- 326 登記することができる権利
- 327 登記することができる物権変動
- 328 登記請求権
- 329 登記の効力
- 330 登記の目的
- 331 登記引取請求権
- 332 登記簿
- 333 登記名義人
- 334 登記名義人の氏名等の変更（更正）
- 335 当座貸越しによる債権の担保方法
- 336 動産抵当の根拠法
- 337 同時死亡の推定の効果
- 338 同時履行の法律関係
- 339 到達の状態
- 340 特定承継・一般承継
- 341 特別縁故者への相続財産の分与
- 342 特別受益者の相続分
- 343 特別代理人の選任と権限
- 344 土地改良事業
- 345 土地区画整理事業
- 346 土地収用法による所有権の移転
- 347 土地の単位
- 348 取扱店の表示
- 349 取消権者と取消しの効果
- 350 取締役の選任と権限
- 351 内縁関係の効果
- 352 内国会社・外国会社の区別
- 353 二重差押え
- 354 二重売買による登記の履行不能
- 355 入籍すべき戸籍
- 356 入夫婚姻・婿養子縁組婚姻の相違
- 357 任意代理人による復代理人の選任
- 358 任意的申請情報
- 359 認諾の作用
- 360 認諾調書
- 361 認知の効果
- 362 認定死亡の記載と相続の開始
- 363 根抵当権
- 364 根抵当権の一部譲渡
- 365 根抵当権の元本確定
- 366 根抵当権の債権の範囲
- 367 根抵当権の処分
- 368 根抵当権の全部譲渡
- 369 根抵当権の転抵当
- 370 根抵当権の分割譲渡
- 371 根抵当権の優先の定め
- 372 根保証契約
- 373 年利による利息の定め
- 374 年齢計算の方法
- 375 農業委員会の許可の効力
- 376 農業動産信用法による抵当権の設定
- 377 農地の遺贈と農地法の許可
- 378 農地の買戻しと農地法の許可
- 379 配偶者居住権
- 380 配偶者の地位
- 381 売買による所有権の移転
- 382 売買の一方の予約
- 383 破産手続開始の効果
- 384 破産廃止による破産の終了
- 385 半血兄弟の相続分
- 386 判決・決定・命令の形式
- 387 判決による登記
- 388 判決の更正
- 389 判決理由による登記原因の表示
- 390 反対給付と同時履行
- 391 反致による準拠法の決定
- 392 被担保債権の表示
- 393 必要費の具体例
- 394 否認の登記
- 395 秘密証書遺言の転換
- 396 表題登記
- 397 付加一物と抵当権の効力
- 398 不可分債権の意義
- 399 不可分性と被担保債権の弁済
- 400 付 款
- 401 付託登記
- 402 付託の効果
- 403 復代理人の権限
- 404 付 合
- 405 不在者の財産管理人の権限
- 406 付從性の法律関係
- 407 附属建物
- 408 負担付贈与の対価関係
- 409 負担部分の弁済と求償権

- 410 物権行為・債権行為の関係
- 411 物権的取得権の内容と登記
- 412 物権的請求権の発生原因
- 413 物権の性質と分類
- 414 物権法定主義と物権の公示
- 415 物上代位の意義と行使の要件
- 416 物上保証と求償権の行使
- 417 不動産先取特権の成立と優先順位
- 418 不動産質の成立要件
- 419 不動産収益執行による差押登記
- 420 不動産の公示方法
- 421 不当利得の返還範囲
- 422 不分割特約の効力
- 423 不法行為による損害賠償の担保の方法
- 424 分割貸付の担保の方法
- 425 分筆
- 426 分離処分可能規約
- 427 別除権の行使の効果
- 428 変更の登記
- 429 弁済期と債務の履行
- 430 弁済の効果
- 431 法人格なき社団の登記能力
- 432 法定相続情報一覧図
- 433 法定相続の形態
- 434 法定代理の範囲
- 435 法定地上権の成立と登記
- 436 法定利率と適用基準時
- 437 法律行為と意思表示の関係
- 438 法律要件の成立と効果
- 439 「他に相続人はいない」旨の証明
- 440 保佐人の権限
- 441 保証委託契約から生じる求償債権の担保
- 442 保証契約の態様と求償権の範囲
- 443 保全仮登記
- 444 保存行為となる行為
- 445 保存登記
- 446 本家訴訟
- 447 本国法の意義
- 448 本籍による戸籍の表示
- 449 本登記
- 450 増担保
- 451 抹消仮登記
- 452 抹消登記
- 453 未成年者の行為能力
- 454 認印の押印
- 455 身分行為の効果
- 456 「民法404条2項」による移転
- 457 無権代理行為の効果
- 458 無効行為に基づく登記の効力
- 459 無名契約の解釈
- 460 無利息の定め
- 461 免除の効果
- 462 持分権の内容
- 463 持分権の放棄
- 464 持分の登記
- 465 約定解除権の発生事由
- 466 約定利息の登記
- 467 有益費の求償
- 468 有価証券の種類
- 469 有償契約の意義
- 470 優先弁済権と債権者平等の原則の関係
- 471 要役地の登記
- 472 要式行為の具体例
- 473 要証事実・不要証事実と登記原因証明情報上の記載
- 474 養親子関係の成立と効果
- 475 要物契約の要素
- 476 与信契約の具体例
- 477 利益相反行為の効力
- 478 離縁の効果
- 479 利害関係人の意義
- 480 離婚の効果
- 481 利子税の意義
- 482 利息制限法違反の登記申請
- 483 利息と元本の関係
- 484 利息の定めと表記
- 485 立木の不動産性
- 486 連帯債務の性質
- 487 連帯保証の性質
- 488 和解成立の効果

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