

掲載内容

第1章 総論

- 1 抹消の登記の意義
- 2 抹消の登記の登記原因照明情報
- 3 抹消の登記原因としての「錯誤」
- 4 抹消の登記原因としての「解除」
- 5 抹消の登記原因としての「無効」
- 6 抹消の登記原因としての「判決」
- 7 抹消の登記原因の日付
- 8 抹消の登記請求権の根拠
- 9 登記申請の委任の解除を理由とする、既になされた登記の抹消の可否
- 10 抹消の登記における第三者の承諾
- 11 登記の抹消請求訴訟と利害関係人に対する承諾訴訟
- 12 中間省略登記に対する抹消請求の可否
- 13 承継執行文付与による登記の抹消
- 14 抹消の登記と更正の登記、真正な登記名義の回復による権利の移転の登記の異同
- 15 登記官が職権で抹消しなければならない無効な登記
- 16 無効な登記として却下事由とされる「登記すべきものでないときとして法令で定めるとき」の具体例

第2章 各論

第1 所有権に関する登記の抹消

- 17 所有権の登記の抹消の場合の利害関係人
- 18 所有権の保存の登記(区分建物の場合を除く)の抹消
- 19 所有権の保存の登記(区分建物の場合)の抹消
- 20 判決による所有権の保存の登記の抹消
- 21 法律行為の「錯誤」を原因とする所有権の移転の登記の抹消
- 22 「錯誤」による親権者から未成年者への贈与を原因とする所有権の移転の登記の抹消
- 23 「錯誤」による相続を原因とする所有権の移転の登記の抹消
- 24 登記名義人の全員が相続放棄をした場合の相続の登記の抹消
- 25 「解除(合意解除)」による所有権の移転の登記の抹消(通常の場合)
- 26 「解除(合意解除)」による所有権の移転の登記の抹消(相続登記の場合)
- 27 売主の相続人の解除(合意解除)による所有権の移転の登記の抹消
- 28 債権者代位権行使による所有権の移転の登記の抹消
- 29 詐害行為取消権行使による所有権の登記の抹消
- 30 譲渡担保権消滅による所有権の移転の登記の抹消
- 31 所有権の登記の抹消の場合の登記権利者、登記義務者の氏名、名称、住所の変更の登記の要否
- 32 分筆転写により順位1番となった所有権の移転の登記の抹消
- 33 「合併による所有権登記」の抹消の申請の可否
- 34 無効な合筆登記の後になされた権利に関する登記の抹消
- 35 「競売による売却」を原因とする所有権の移転の登記の抹消の可否
- 36 土地の所有者の放棄による所有権の登記の抹消
- 37 所有権の登記に対する不動産登記法69条による抹消の単独申請の可否
- 38 共有名義の所有権の登記が一つの登記でなされている場合の共有者の一人についての持分権の抹消

第2 用益権に関する登記の抹消

- 39 存続期間満了による地上権の登記の抹消
- 40 抵当権の目的となっている地上権の登記の抹消
- 41 地役権が移転しない別段の定めがある場合の要役地の所有権の移転に伴う消滅
- 42 転借権の登記のなされている賃借権の登記の抹消
- 43 共有者の一人の合意がないのに設定された賃借権の設定登記の抹消

第3 抵当権に関する登記の抹消

- 44 抵当権の登記の抹消の前提としての登記名義人の住所等の変更の登記の要否
- 45 共有物の全体に設定されている抵当権の登記に対する共有者の一人からの抹消申請
- 46 所有者に相続(合併)が生じた場合の抵当権の登記の抹消
- 47 抵当権者に相続(合併)が生じた場合の抵当権の登記の抹消
- 48 「弁済」「解除(合意解除)」「放棄」による抵当権の登記の抹消
- 49 「主債務消滅」による抵当権の登記の抹消
- 50 「混同」による抵当権の登記の抹消の申請人
- 51 「混同」による抵当権の登記の抹消の添付情報
- 52 後順位抵当権者による先順位抵当権の登記の抹消
- 53 順位変更の登記の抹消
- 54 抵当権の一部移転の登記がある場合の原抵当権の債権の消滅と一部移転した債権の消滅
- 55 転抵当の目的となっている原抵当権の消滅
- 56 移転の付記登記のある抵当権の抹消
- 57 転抵当の抹消
- 58 順位譲渡(放棄)の登記がある場合の順位譲渡をした抵当権の登記の抹消
- 59 抵当権消滅請求による抵当権の登記の抹消
- 60 共有持分権を取得した者の抵当権消滅請求
- 61 抵当証券が発行されている抵当権の登記の抹消
- 62 代理権不消滅の規定の適用による抵当権等の登記の抹消
- 63 登記義務者の所在不明の場合の除権決定による抵当権の登記の抹消
- 64 登記義務者の所在不明の場合の弁済証書の提供による抵当権の登記の抹消
- 65 登記義務者の所在不明の場合の供託による抵当権の登記の抹消

第4 根抵当権に関する登記の抹消

- 66 「解除(合意解除)」「弁済」「放棄」「混同」による根抵当権の登記の抹消
- 67 根抵当権の登記の抹消と利益相反行為
- 68 元本が確定したとして、第三者の権利の登記がある場合の元本の確定の登記の抹消
- 69 元本の確定後、一部代位弁済による根抵当権の一部移転の登記がされている場合の代位債権者の債権の消滅
- 70 元本の確定後、一部代位弁済による根抵当権の一部移転の登記がされている場合の原根抵当権者の債権の消滅
- 71 一部代位弁済により(準)共有となっている根抵当権の原債権と代位債権の同時消滅
- 72 根抵当権の全部譲渡の登記の抹消と設定者(所有者)の承諾
- 73 根抵当権の登記の「抵当権消滅請求」による抹消

第5 買戻特約に関する登記の抹消

- 74 買戻特約の登記の抹消方法
- 75 買戻権者が買戻権行使により所有者となった場合の買戻特約等の登記の抹消
- 76 買戻期間満了による買戻特約の登記の抹消

第6 信託に関する登記の抹消

- 77 信託財産の処分による信託の登記の抹消

- 78 信託終了による所有権の移転の登記と信託の登記の抹消
- 79 信託財産を受託者の固有財産とした場合の信託の登記の抹消

第7 抹消に関する仮登記

- 80 抹消の仮登記の可否
- 81 所有権の登記の抹消の仮登記に基づく抹消の本登記
- 82 所有権以外の権利の登記の抹消の仮登記に基づく抹消の本登記

第8 仮登記に関する登記の抹消

- 83 仮登記の登記名義人の単独申請による仮登記の抹消
- 84 所有権の移転の仮登記後、第三者に所有権の移転の登記がある場合の当該仮登記の抹消
- 85 仮登記に基づく本登記及び仮登記の抹消
- 86 仮登記に基づく本登記のみの抹消
- 87 所有権移転仮登記がなされた後、その仮登記所有権の移転の仮登記がされている場合の所有権移転仮登記の抹消
- 88 所有権移転仮登記がなされた後、その仮登記所有権の移転請求権の仮登記がされている場合の所有権移転仮登記の抹消
- 89 所有権移転請求権仮登記がなされた後、移転請求権が移転した場合の所有権移転請求権仮登記の抹消
- 90 所有権移転請求権仮登記がなされた後、移転請求権に移転請求権が存する場合の所有権移転請求権仮登記の抹消
- 91 「混同」による所有権移転請求権仮登記の抹消
- 92 仮登記した抵当権に移転の仮登記がある場合の仮登記した抵当権の抹消
- 93 抵当権設定請求権の仮登記に対し、移転の登記、移転の請求権仮登記がある場合の抵当権設定請求権の仮登記の抹消

第9 抹消回復の登記

- 94 抹消回復登記の要件
- 95 同順位担保権の一方の抹消回復の場合の他方担保権者の承諾
- 96 登記官の過誤により抹消された登記の抹消回復登記の根拠
- 97 抹消回復登記の申請人
- 98 仮登記の抹消回復と利害関係人の承諾

第10 仮処分に関する登記の抹消

- 99 仮処分の登記に後れる登記の抹消と仮処分の登記自体の抹消の形態
- 100 仮処分の登記に後れる登記の抹消(所有権の場合)
- 101 仮処分の登記に後れる時効取得を原因とする所有権の登記の抹消
- 102 仮処分の登記に後れる登記の抹消(所有権以外の権利の場合)
- 103 仮処分の登記に後れる処分制限の登記の抹消
- 104 所有権の処分禁止仮処分の登記後の根抵当権の移転、債権の範囲の変更の登記を仮処分権者が単独で抹消申請することの可否
- 105 抹消登記未了のまま登記義務者が死亡した場合の抹消登記請求権保全の仮処分の相手方
- 106 仮処分の効力を援用せず、抹消しなかった仮処分の登記に後れる登記の抹消

第11 特殊な登記の職権抹消

- 107 予告登記の職権抹消
- 108 強制競売による所有権の移転の場合、滞納処分に関する差押え、参加差押えの登記の抹消

●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。

抹消登記の機能と効果を元登記官の視点で解説!

元登記官からみた 抹消登記のポイント

著 青木 登 (元東京法務局豊島出張所総務登記官)



- ◆所有権や抵当権、仮登記などのさまざまな権利に関する登記の抹消について実務のポイントを示し、わかりやすく解説しています。
- ◆事案に応じた登記記録例を適宜掲載しています。
- ◆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284頁
定価 3,520円(本体3,200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



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 3,190円(本体2,900円)

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
札幌支社 〒060-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土町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 高松市原町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8963 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.5) 51000831

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」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

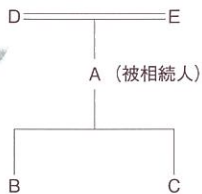


24

登記名義人の全員が相続放棄をした場合の相続の登記の抹消

第2順位の相続人を登記権利者とし、登記原因を「錯誤」として、抹消されることになります。

1(1) 例えば、被相続人Aの共同相続人BCが相続により所有権の移転の登記をした後、BCが相続の放棄をした場合を検討します。



(2) このような事例は、B又はCの債権者が自己の債権の保全のため、差押え等をする前提として、債権者代位権(民423①)によりBC名義の相続登記をしたときに多く見られます。

2(1) B、Cが相続の放棄をすると、BCは、相続の開始時に遡及して相続人でなかったとみなされるので、Aの第2順位の相続人DEが相続人となることとなります(民887・889)。

3(1) BCは、抹消によって登記名義を失うこととなるので登記義務者(不登2十三)となります。

(2) 登記権利者(不登2十二)は、Aの相続人としてのD、Eとなると考えられます。この抹消によって、登記名義はAに戻り、DEは、相続により、登記名義人となる利益があると考えられます。

また、一般の「錯誤」による所有権の移転の登記の抹消の場合には、前所有者が登記権利者であるところ、本例では、Aは死亡しているので、その包括承継人としてのDEが登記権利者たる地位を承継しているとする事も可能と考えられます(相続登記212頁)。

4(1) 抹消の登記原因を、直接的に「相続放棄」とする考えもあろうかと思われれます。

しかし、相続の放棄に起因するとしても、その効果により、B、C名義の登記は無効となるので、一般の無効の場合と同様に「錯誤」とすべきものと考えられます(登研584号163頁)。

(2) B又はCの債権者は、BCの相続の登記に記録されています(不登59七)。

したがって、この債権者は、抹消の登記の利害関係人となるので、その承諾を要することとなります(不登68)。

54

抵当権の一部移転の登記がある場合の原抵当権の債権の消滅と一部移転した債権の消滅

どちらも実質的には抹消ですが抵当権の変更の形式によることとされています。

1(1) 原抵当権の債権が消滅した場合の記録例は、以下のとおりです。

1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇号	(略) 債権額 金2,000万円 (略) 抵当権者 A
付記 1号	1番抵当権 一部移転	平成〇年〇月〇日 第〇号	原因 平成〇年〇月〇日債権一部譲渡 譲渡額 金800万円 抵当権者 B
付記 2号	1番抵当権 変更	平成〇年〇月〇日 第〇号	原因 平成〇年〇月〇日Aの債権弁済 債権額 金800万円

(記録例401)

(3) Aの残った債権の全部の弁済があると、Aの債権は消滅するので準共有関係は解消され、当該抵当権は、Bの債権金800万円を担保する、Bのみを抵当権者とする抵当権の変更が生じたと考えられます。

(4) Aとの関係では、Aの債権が消滅しているので、実質的には抹消と考えられます。

しかし、Aの抵当権の登記は主登記でなされているので、これを抹消すると、主登記のない付記1号の登記のみが残ることとなり、登記手続上、許されない結果となるので、抵当権の変更の形式によることとなります。

また、付記2号で改めて「債権額」を「金800万円」と記録するのは、「譲渡額」ではなく、Bの「債権額」を明示するためと考えられます。

(5) このように登記の目的を抵当権の変更とすると、ABの共有名義の抵当権を変更することとなるので、ABが変更の登記の登記義務者となるのであり、Aのみが登記義務者となるのではないと解されます。

2(1) 一部移転した債権が消滅した場合の記録例は、以下のとおりです。

1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第〇号	(略) 債権額 金100万円 (略) 抵当権者 A
---	-------	-----------------	------------------------------------

106

仮処分の効力を援用せず、抹消しなかった仮処分の登記に後れる登記の抹消

仮処分債権者が仮処分の効力を援用せず、仮処分の登記に後れる登記を抹消しなかった場合、もはや、仮処分債権者の単独で当該登記を抹消することはできません。

1(1) 所有権について、処分禁止の仮処分の登記がなされた後、当該仮処分債権者が当該仮処分債務者を登記義務者とする所有権の登記を申請する場合においては、当該仮処分債権者は、単独で当該仮処分に後れる登記の抹消を単独で申請することができるとされています(不登111①)。

(2) また、仮処分の登記に後れる登記であっても、仮処分の債権者がする所有権の登記の申請の妨げとならない登記(例えば、仮処分の債務者を設定者とする抵当権設定の登記)については、その抹消の申請がなくても、所有権の登記の申請を受理して差し支えないとされています(平2・11・8民三5000第3 1(2)エ(オ))。

(3) 甲区において、仮処分の登記に後れる所有権の登記が存する場合は、登記手続上、この仮処分の登記に後れる登記の抹消を申請しなければ、自己の所有権の登記をすることができないので、この登記の抹消の申請は同時にすることが必要となると解されます。

2(1) 登記官には、形式的審査権しかないので、所有権の登記の妨げとならない登記を「そのまま残す」とする仮処分債権者の所有権の登記の申請は、他に却下事由が存しない限り、そのまま受理するしかないし、受理する必要があることとなります。それが仮処分債権者の意思と考えられるからであり、そのまま登記を実行しなければならないからです。

(2) このような登記状態は、1(2)の上記通達の場合のほか、例えば所有権について処分禁止の仮処分の登記の後、所有権の移転の仮登記がなされる場合に、仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者とする所有権の移転の登記を申請するとき、仮処分の効力を援用しないで、所有権の仮登記をそのままとして所有権の登記をする場合に生じると考えられます。

また、同じく仮処分に後れる登記でも甲区の登記の抹消を申請したものの、乙区の登記の抹消を申請しなかった場合も考えられます。

3(1) 前述のように、仮処分債権者が単独申請によって、当該仮処分の登記に後れる登記を抹消できるのは、仮処分債権者が自己の所有権の登記と「同時」に申請する場合に限られています。

したがって、従来の登記実務(昭28・11・21民甲2164)と同様、仮