

掲載内容

第1章 民法総則

- 1 未成年者の取引と登記手続（法定代理人の同意）
- 2 未成年者の取引と登記手続（利益相反行為）
- 3 成年被後見人名義の不動産の処分（後見・補佐・補助）
- 4 失踪宣告と登記手続
- 5 権利能力なき社団と登記手続
- 6 虚偽表示と登記手続
- 7 錯誤と登記手続
- 8 詐欺・強迫と登記手続
- 9 代理行為と登記手続
- 10 期間の計算
- 11 取得時効と登記手続（一筆の土地の一部を時効取得する場合）
- 12 取得時効と登記手続（時効の完成前に第三者に譲渡された場合）
- 13 消滅時効の改正と登記手続との関係

第2章 物権法

第1 所有権

- 1 農地と登記手続
- 2 無籍地の所有権とその保存登記
- 3 表題部所有者不明土地の所有権とその保存登記
- 4 建築中の建物と登記手続
- 5 未登記建物の売買と登記手続
- 6 建物の合体と登記手続
- 7 共有不動産と登記手続
- 8 信託契約の方法による信託の登記手続

第2 用益権

- 1 地上権（区分地上権）の登記
- 2 法定地上権の登記
- 3 永小作権の登記手続
- 4 地役権の登記手続
- 5 借地権と建物登記
- 6 定期借地権の登記手続
- 7 建物譲渡特約付借地権の登記手続
- 8 不動産質借権の登記手続
- 9 質借権・用益権の重複登記
- 10 抵当権者の同意により質借権に対抗力を与える登記

- 11 賃貸不動産の流動化・証券化の場面における質借権の設定登記

第3 担保権

- 1 抵当権の登記手続
- 2 共同抵当の一つが競売された場合における次順位抵当権者の他物件への代位の可否
- 3 混同による抵当権の消滅
- 4 根抵当権の登記
- 5 根抵当権の登記（元本確定前の移転・極度額の減額）
- 6（根）抵当権消滅請求による抹消登記手続
- 7 休眠（根）抵当権の抹消登記手続
- 8 質権の登記手続
- 9 先取特権の登記
- 10 信託と担保権（セキュリティ・トラスト）

第3章 債権法

- 1 法定利率に関する近時の法改正と抵当権・質権登記
- 2 債権者代位権と登記手続（制度の内容と要件）
- 3 債権者代位権と登記手続（抵当権者による相続登記の代位）
- 4 詐害行為取消権と登記手続
- 5 不可分債権に関する抵当権の登記手続
- 6 連帯債権・連帯債務に関する抵当権の登記手続
- 7 保証に関する抵当権・根抵当権の登記手続
- 8 債権譲渡と抵当権の登記手続
- 9 抵当権で担保された債権の債務引受による変更登記
- 10 根抵当権で担保された債権の債務引受による変更登記
- 11 弁済と登記手続
- 12 更改と抵当権の登記手続
- 13 契約上の地位の移転と登記手続
- 14 契約解除と登記手続（法定解除）
- 15 契約解除と登記手続（合意解除）
- 16 中間省略登記
- 17 先行売買が無効である場合における所有権移転登記の抹消手続
- 18 契約不適合責任と登記手続
- 19 売買予約による仮登記と本登記の手続

- 20 買戻権（買戻特約）の登記
- 21 消費貸借契約と登記手続

第4章 家族法

- 1 婚姻・離婚・養子・離縁に伴う氏名変更の登記手続
- 2 相続時期による適用法令の違い
- 3 平成30年の民法（相続法）改正の概要と登記手続
- 4 相続土地国庫帰属制度の概要
- 5 相続人の範囲・相続割合
- 6 胎児と相続登記手続
- 7 共同相続と登記手続
- 8 相続放棄と登記手続
- 9 相続分の譲渡と登記手続
- 10 特別受益と相続登記
- 11 遺産分割と登記手続（対抗要件）
- 12 遺産分割と登記手続（行方不明者）
- 13 遺産分割と登記手続（未成年者）
- 14 共同相続登記後の遺産分割と登記の是正方法
- 15 数次相続の遺産分割と登記手続
- 16 代償分割と登記手続
- 17 改正相続法による遺言と登記
- 18 遺贈と登記
- 19 死因贈与と登記
- 20 相続させる旨の遺言と登記
- 21 遺言執行者の権利義務
- 22 配偶者居住権の登記手続
- 23 遺留分侵害と登記
- 24 特別の寄与と登記
- 25 相続人の不存在と登記
- 26 売主の死亡と登記
- 27 買主の死亡と登記
- 28 債務者である抵当権設定者及び根抵当権設定者の死亡と登記
- 29 抵当権者及び根抵当権者の死亡と登記
- 30 遺言代用信託・後継遺贈型信託と登記

索引

- 事項索引
- 先例年次索引
- 判例年次索引

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。

Q&A 民法と不動産登記

—実体法から登記手続への架け橋—

共編

馬橋 隆紀（弁護士）
齋藤 隆夫（桜美林大学名誉教授）
多田 幸生（弁護士）

◆土地や建物をめぐる権利関係と登記手続の双方にまたがる諸問題を取り上げ、民法の体系に沿って整理しています。

◆弁護士と司法書士が共同して実務上の論点を検討し、適切に理解するためのポイントを解説しています。

◆不動産をめぐる契約や紛争解決にあたっての和解や調停の条項の作成にも役立つ一書です。



A5判・総頁454頁
定価5,280円（本体4,800円）送料460円

0120-089-339 受付時間 9:00~16:30
（土・日・祝日を除く）

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

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



詳細はコチラ！

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,840円（本体4,400円）

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
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 7060-8516 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 3337-8507 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 7810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2022.11)51002481

この印刷物は環境にやさしい「緑の印刷（大豆インク）」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



内容見本

〔A5判縮小〕

7 錯誤と登記手続

Q Aは、妻Bとの協議離婚の際、その所有する不動産をBに譲渡する旨の財産分与契約を締結し、所有権移転登記をしたところ、後日、Aに約2億円の譲渡所得税が課されることが判明しました。なお、Aは、契約締結時には、Bのみに課税されるものと誤信しており、Bに課税されることを心配してこれを気遣う発言などをしていました。Aは、Bに対し、錯誤を理由に財産分与契約を取り消して、所有権移転登記の抹消を請求することができますか。

A 錯誤による法律行為は、それが後述する「基礎事情の認識における錯誤」のケースでは、①表意者が法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反すること、②意思表示がその錯誤に基づくものであること、③上記①の事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたこと、④上記①の錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること

11 賃貸不動産の流動化・証券化の場面における賃借権の設定登記

Q AはBに対し、甲建物（自己所有）を月額賃料20万円、賃貸借期間2年間で賃貸しています。Aは資産流動化のため、甲建物をCに譲渡し、かつ、譲渡後もBとの賃貸借関係を続けて賃料収入を維持したいと考えています。どのような方法があるでしょうか。

A 不動産譲渡の当事者間（AC間）において、①賃貸人たる地位を譲渡人（A）に留保する旨及び②譲受人（C）が譲渡人（A）に甲建物を賃貸する旨の合意をすれば、賃貸人たる地位を譲渡人（A）に留保し、Bとの賃貸借関係を維持することができます。

解説

不動産の賃貸借の場合、賃借人に目的物を使用収益させるという賃貸人の債務は、所有者であれば誰でも履行することが可能です。加えて、賃貸借が対抗要件を備えている場合には、不動産の譲受人は、賃借人から賃借権を対抗され、不動産の使用収益を拒絶することができません。

賃借人の承諾も必要がないとするのが合理的です。

そこで、民法は、賃貸借について対抗要件を備えた賃貸不動産が譲渡されたときは、原則として、賃貸人たる地位は賃貸不動産の譲渡人から譲受人に移転すると定めています（民法605条の2第1項）（平成29年改正前民法下の最高裁判例を明文化したものです）。

その一方で、不動産取引の実務においては、資産の流動化・証券化等を目的として賃貸不動産の譲渡が行われる場合に、譲受人と多数の賃貸不動産の賃借人との間で賃貸借関係が生ずる煩雑さを避けるため、賃貸人たる地位を譲受人に移転させず、譲渡人の下に留保させたいというニーズがあります。

そこで、民法は、賃貸不動産の譲渡人及び譲受人が、①賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意をし、かつ、②その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位を譲渡人に留保することができる定めています（民法605条の2第2項前段）。このとき賃借人の地位は転借人として保護されることとなります。

なお、賃借人の保護を図るため、賃貸人たる地位が譲渡人に留保された場合において、譲渡人と譲受人との間の賃貸借が終了したときは、留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人に当然に移転することとされています（民法605条の2第2項後段）。

◇登記手続上の留意点◇

ある不動産の所有者であり、Bに対する賃貸人であるAが、賃貸人たる地位を留保して、不動産をCに売却した場合、①Aを賃貸人、Bを賃借人とする賃借権（第1賃借権）と、②Cを賃貸人、Aを賃借人と

これらの賃借権は主登記によってされるため、いずれか一方のみ登記を申請しても、順番が前後しても差し支えありません。

第1賃借権を先に登記した場合は第2賃借権の設定登記の登記原因は「1番賃借権の賃貸人たる地位の留保のため設定」となり、第2賃借権を先に登記していた場合にその後第1賃借権の登記申請をした場合は「1番賃借権の賃借人による設定」という登記原因になります。

【参考登記記録例】

① 第1賃借権の登記の後に第2賃借権が登記された場合

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 A

4 詐害行為取消権と登記手続

Q 債権者Xと債務者甲とが金銭消費貸借契約を締結し、その後、期限の利益が喪失したため、Xは甲に対する勝訴判決を得ました。ところが、甲は、他に資産がないにもかかわらず、A不動産を乙に廉価で売却し、乙はA不動産をさらに丙に売却しました。登記は、甲から乙、乙から丙に所有権移転登記がされています。Xが民法424条に基づき、乙及び丙を被告として詐害行為取消訴訟を提起して確定判決を得ました。

① A不動産の登記名義を債務者甲に回復する場合、Xは単独で登記申請できるのでしょうか。

を裁判所に請求することができます（民法424条1項本文）。ただし、債務者の行為によって利益を受けた者（受益者）が、その行為の時ににおいて債権者を害することを知らなかったときには、債権者は詐害行為取消権を行使することができません（同項ただし書）。

平成29年改正民法は、それまで判例により積み重ねられてきた詐害行為取消権の要件や行使方法を明文で整理し、併せて、制度の一部を合理化（変更）しました。

2 詐害行為取消請求訴訟

(1) 裁判が必要であること

詐害行為取消権は「裁判」によって行使しなければなりません（民法424条1項本文）。よって、民事訴訟を提起する必要があります。

(2) 訴訟物

債権者取消権は、詐害行為を取り消す権利（形成権）と、逸出した財産の返還を請求する権利（請求権）が合一した権利と解されています（大連判明44・3・24民録17・117。折衷説）。

本設問の場合、裁判所に対し、売買契約の取消し（形成権）と、所有権移転登記の抹消登記手続（請求権）の両方を求めることになります。

＜判決主文の例＞

- （訴外）甲及び乙の間の売買契約を取り消す。
- 丙は、○法務局年月日受付第○号をもってなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 乙は、○法務局年月日受付第○号をもってなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

(3) 誰を被告とするか

受益者（乙）と転得者（丙）を被告とします。