掲載内容

第１章　特殊な債権・債務

第１　休眠担保権
〔１〕 休眠担保権の発生原因と抹消方法にはどのようなものがあるか
〔２〕 売却予定の不動産に残存する抵当権について、抵当権者が所在不明である場合、供託から単独での抹消登記に至るまでの一連の事務手続はどのように進めるか
〔３〕 売却予定の不動産に残っていた古い抵当権を抹消したいが、抵当権者が行方不明で共同申請ができない場合に、単独で抹消申請できるか
〔４〕 抵当権者が比較的最近死亡しており、その相続人の一部が所在不明である場合の抹消手続はどうするか
〔５〕 売却予定の不動産に残っていた古い抵当権が法人に関するものであった場合、どのような手続によるべきか
第２　譲渡担保権
〔６〕 父から相続する予定の工場の設備に根譲渡担保契約が設定されている場合は
〔７〕 被相続人が経営していた会社の倉庫の在庫に集合動産譲渡担保権が設定されていた場合は
〔８〕 譲渡された財産に複数の動産譲渡担保権が競合した場合、順位はどう決まるか
〔９〕 譲渡担保権を譲り受けた後、どのように実行するか
第３　負担付贈与
〔10〕 二人の子への生前贈与として、一人には自宅と自宅購入費の残ローン、もう一人には経営している自社の株式と事業用の借入債務を贈与することはできるか
〔11〕 知人に一室を無償貸与している賃貸アパートを生前贈与する際の留意点は
〔12〕 ペットの世話や墓守を負担とする贈与契約は有効か。自身の介護を負担として生前贈与を行ったが、しばらくして介護を履行しなくなった場合の負担付贈与は有効か
〔13〕 負担付贈与された財産に欠陥があった場合や、負担が贈与財産より高額な場合の取扱いは
第４　保証債務
〔14〕 身元保証人である父の死亡に前後して発生した身元保証債務は、相続人に相続されるか
〔15〕 有料老人ホームの身元引受人としての債務は相続されるか
〔16〕 根保証契約において、保証人が死亡した場合、その根保証債務はどのように扱われるか
第５　履行債権・債務
〔17〕 履行請求権又は履行債務は第三者へ承継することはできるか
〔18〕 賃貸物件における明渡請求権又は明渡債務が第三者に承継される場合の留意点は
〔19〕 建築途中の建物の施工完遂請求権を承継することはできるか
〔20〕 ＦＣ本部に対する商品供給等の履行請求権を承継することはできるか
第６　役務提供・利用契約等
〔21〕 被相続人がサブスクリプションサービスを契約していた場合の相続放棄の留意点は
〔22〕 SNS アカウントやクラウド上のデータへのアクセス権は、相続の対象となるか
〔23〕 マイレージサービスやクレジットカードの利用によって付与されるポイントは、相続の対象となるか
〔24〕 ゴルフ会員権・リゾート会員権における会員資格の承継の可否

第２章　特殊な身分・地位

第１　祭祀財産
〔25〕 祭祀財産と認められる範囲はどのようなものか
〔26〕 祭祀財産の承継主宰者は相続人に限られるか。また、祭祀承継者の指定を受けた者は、その地位や承継を辞退・放棄することはできるか
〔27〕 祭祀財産を複数の者が分割して、又は共同で承継することは認められるか
〔28〕 数代にわたって見落とされていた高額な祭具が発見された場合、遺産ではなく祭祀財産として扱うことはできるか
〔29〕 先祖代々使用している墓地使用許可書が所在不明となっている場合、墓地使用権の承継はどうなるか
第２　遺留分侵害額請求権
〔30〕 遺留分侵害額請求権は相続の対象となるか。また、自身の遺留分侵害額請求権と合算して行使することはできるか
〔31〕 相続人でない者が、遺留分侵害額請求権を行使した者から相続分を包括譲渡された場合はどうなるか
〔32〕 認知症により遺留分侵害額請求権を行使しないまま亡くなった父の財産を包括承継した場合はどうなるか
〔33〕 意思表示前の遺留分侵害額請求権を対象として、債権者は「差押え」をすることはできるか
〔34〕 遺留分侵害額の算定において、遺留分権利者が承継した「被相続人の債務」はどのように控除・反映されるか
〔35〕 遺留分権利者に対して生前贈与（特別受益）があった場合、その価額を遺留分侵害額から控除するための「持戻し」には期間制限があるか
第３　扶養・婚姻費用分担等の請求権
〔36〕 扶養的財産分与を相続人に請求することはできるか
〔37〕 未払の養育費請求権は相続の対象となるか
〔38〕 被相続人に支給遅滞となっている生活保護費がある場合は、相続人が請求して受け取ることはできるか
〔39〕 養子縁組をした場合、子の扶養義務は実親と養親のどちらが第一次的に負うか
〔40〕 扶養義務者が死亡した場合、扶養請求権は相続人に対して行使できるか
〔41〕 過去に単独で親を扶養していた相続人が、親の死亡後に他の兄弟姉妹に対して「過去の扶養料」を求償することは可能か
第４　配偶者居住権
〔42〕 配偶者居住権の目的となっている建物を相続する場合の留意点は
〔43〕 被相続人の死亡時に配偶者が遺産である建物に居住していなかった場合、配偶者居住権の取扱いはどうなるか
〔44〕 配偶者居住権によって建物に居住していた配偶者が再婚した場合の留意点は
〔45〕 配偶者が老人ホームに入所する等の事情で配偶者居住権の目的となっている建物に居住しなくなる場合、配偶者居住権の取扱いはどうなるか
〔46〕 配偶者居住権の財産的価値の評価方法は
第５　特殊な地位
〔47〕 公法上の地位（許認可・資格）を相続・承継できる場合はあるか
〔48〕 組合契約における組合員や合名会社・合資会社の社員としての地位は相続・譲渡できるか
〔49〕 信託契約の委託者が死亡した場合、その地位は相続人に承継されるか
〔50〕 著作者の死後、著作者人格権を保護すべき地位にある者は誰か

第３章　慣習的権利

第１　入会権
〔51〕 入会権にはどのような類型、利用形態があるか
〔52〕 入会持分権を取得又は喪失するのはどのような場合か。また、入会持分権を譲渡等により処分できるか
〔53〕 入会地の所有権は誰に帰属するか。また、その所有権を売買等により第三者に移転するにはどのような手続が必要か
第２　水利権
〔54〕 水利権にはどのような類型があるか
〔55〕 相続した農地に農業用水路が通っている場合はどうなるか
〔56〕 水利組合代表者の個人名が登記されて以降、後任者への所有権移転登記がされていないかんがい用不動産を処分するには
〔57〕 水利権を時効取得できるか。また、水利権は時効等で消滅するか
〔58〕 水利権を土地所有権から分離して譲渡・承継することはできるか
〔59〕 相続した水利権を侵害された場合、賠償責任を追及できるか
第３　温泉権
〔60〕 鉱泉地と温泉権の所有者が異なる場合の相続における権利の法的性質の特定、対抗要件の具備、行政手続及び相続税評価の留意点は
〔61〕 未利用源泉の相続と温泉法上の許可（掘削・増掘・動力装置）の承継、並びに引湯管が通る土地の処分（国庫帰属）に関する留意点は
〔62〕 温泉権の承継における対抗要件としての公示方法は
〔63〕 温泉権の承継にあたり、湯口権（源泉権）・引湯権（分湯権）をどう整理すべきか
〔64〕 温泉組合等の規約による相続・譲渡の制限は
第４　地役権
〔65〕 地役権の種類にはどのようなものがあるか。地役権に類似する権利とは
〔66〕 地役権を承継・相続することの法的性質とは
〔67〕 承継・相続した土地に地役権が登記されていた場合、その内容の調べ方は
〔68〕 地役権の存在・範囲をめぐって隣地所有者とトラブルになったときの対処法は
〔69〕 承継・相続した土地に地役権の負担があることを知らなかった場合、損害賠償請求をすることはできるか
〔70〕 地役権を消滅させ、あるいは抹消することはできるか

※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。

突然舞い込む難題にも慌てない！

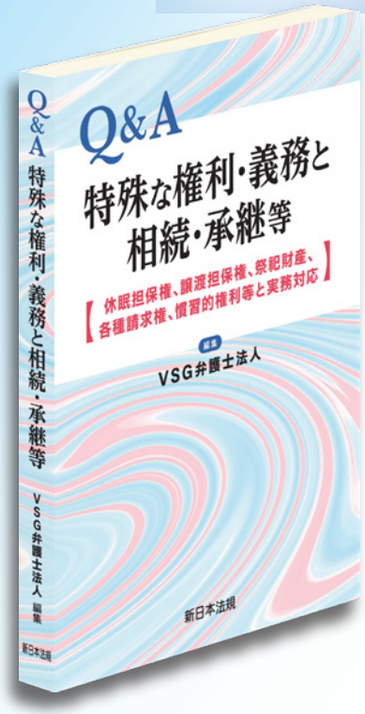
Q＆A

特殊な権利・義務と相続・承継等

－休眠担保権、譲渡担保権、祭祀財産、各種請求権、慣習的権利等と実務対応－

編集　ＶＳＧ弁護士法人

－遭遇してからでは遅い 手元に置くべき70の解－



悩ましい事例を解説

相続や売買等で遭遇する悩ましい債権・債務、身分・地位、慣習的権利を取り上げています。

解決の指針を示す

参考資料が乏しい権利・義務等について、法的な論点や対処の指針を具体的に解説しています。

専門家の知見を結集

幅広い知識・知見と豊富な実務経験を持つ専門家による確かな内容です。

新日本法規WEBサイトはこちら
（試し読みもできます）

通常書籍
A5判・総頁294頁
定価4,950円（本体4,500円）送料410円
ISBN978-4-7882-9679-4

電子書籍
新日本法規 WEB サイトで発売 !!
定価4,510円（本体4,100円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

会員登録はお済みですか？
01 会員限定の法令情報が読める
02 会員限定のサービスが受けられる
03 ポイント・クーポンが利用できる
会員登録はこちら

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規

プライバシーマーク 19001633

内容見本
(A5判縮小)

〔2〕 売却予定の不動産に残存する抵当権について、抵当権者が所在不明である場合、供託から単独での抹消登記に至るまでの一連の事務手続はどのように進めるか

Q　休眠担保権の弁済供託利用による抹消の特例を利用する場合、具体的にどのような順序で事務手続を進めればよいでしょうか。供託から登記完了までの、実務上の具体的なフローを教えてください。

A　休眠担保権の弁済供託利用による抹消の特例の利用は、「所在不明の立証」、「全額の弁済供託」、「単独での登記申請」の３段階で進めます。各機関への「事前確認」が最短完了の秘訣です。

解　説

１　はじめに

売却予定の不動産に、明治から昭和初期にかけて設定された古い休眠担保権が残存しており、抵当権者等が所在不明で共同申請が不可能な場合、不動産登記法に規定される弁済供託利用による抹消の特例（不登70④後段）（以下「本特例」といいます。）を用いて、不動産所有者（登記権利者）が単独で抹消登記を申請することが可能です。

本特例を利用するためには、①登記義務者の所在が知れないこと、②被担保債権の弁済期から20年が経過していること、③弁済期経過後に債権の元本・利息・損害金の全額を供託したこと、の３要件を満たす必要があります。

本問では、本特例の利用を確実かつ迅速に遂行するため、前提となる「事前調査」から「供託」、そして「抹消登記申請」に至る一連の事務手続に関する実務フローと、実践的なノウハウを詳述します。

２　事前準備（閉鎖登記簿の取得と債権受領催告書の送付）

（１）　閉鎖登記簿の取得

本特例の利用の第一歩は、管轄法務局へ対象不動産の「閉鎖登記簿」を請求し、設定者や抵当権の内容（抵当権者、債権額、利率、弁済期等）を正確に把握することです。

古い登記簿の請求は、法務局側でも特定に手間取ることが多いです。郵送請求の際、現在の登記事項証明書等を添付した上で「確認したい

第２　譲渡担保権

〔6〕 父から相続する予定の工場の設備に根譲渡担保契約が設定されている場合は

Q　父の営む町工場を相続により承継する予定ですが、主要な機械には銀行との間で「根譲渡担保契約」が設定されています。父からは「将来の融資もこの機械が担保になる」と聞いていますが、通常の譲渡担保と何が違うのでしょうか。また、父が亡くなった場合に担保される債務の額（元本）はどのように確定するのか、さらには令和７年に公布された「譲渡担保契約及び所有権留保契約に関する法律」によって、担保権の実行や手続がどのように変わるのかについても教えてください。

〔46〕 配偶者居住権の財産的価値の評価方法は

Q　父が亡くなり、母が実家の配偶者居住権を取得する方向で遺産分割協議を進めています。母は配偶者居住権を取得し、私が建物と敷地の所有権を相続する予定ですが、配偶者居住権の財産的価値はどのように算定すればよいのでしょうか。

A　配偶者が遺産分割において配偶者居住権を取得する場合、自らの具体的相続分の中からこれを取得するため、その財産的価値の評価が必要です。評価方法としては、①鑑定評価による方法、②法制審議会民法（相続関係）部会で提案された簡易な評価方法、③相続税における評価方法があります。遺産分割の当事者が評価合意を目指す際には、固定資産税評価額を基に計算できる②簡易な評価方法が適当であると思われます。

解　説

１　評価の必要性

配偶者が遺産分割で配偶者居住権を取得する場合、自らの具体的相続分の中からこれを取得することに

『一問一答　新しい相続法　平成30年民法

説』13頁（商事法務、2019））。遺贈や死因

〔59〕 相続した水利権を侵害された場合、賠償責任を追及できるか

Q　父が農業を営んでいた農地と、その農地のかんがい用に長年使用してきた農業用水路の取水権（慣行水利権）を相続しました。ところが、相続後まもなく、隣地の所有者が用水路の上流付近で工事を行い、取水量が大幅に減少したため、稲作に必要な水を確保できず、農作物に損害が生じました。相手方に対し、損害賠償や工事の差止めを請求することはできますか。

A　相続により取得した慣行水利権は、慣習法上の物権又は物権的権利として保護される財産権であり、相続財産に含まれます（民896）。第三者による侵害行為に対しては、①物権

〔69〕 承継・相続した土地に地役権の負担があることを知らなかった場合、損害賠償請求をすることはできるか

Q　第三者から売買契約によって土地を取得しました。その後、この土地に建物を建築しようとしたところ、地中に隣地建物に対する大規模な送水管が埋設されていることが判明しました。隣地所有者は引水地役権を主張していますが、登記記録には地役権の登記はなく、売主からも何ら説明を受けていません。送水管の存在により希望する建物の建築ができず損害を被っています。このような予期せぬ地役権の負担があった場合、売買の相手方等に対して損害賠償請求や契約解除をすることは可能でしょうか。

A　取得した土地に、登記されていない地役権等の用益的権利の負担が存在し、買主がそのことを知らず、かつその負担によって契約の目的を達することができないような場合には、売主に対して契約不適合責任（旧瑕疵担保責任）等に基づく損害賠償請求や契約の解除を求めることができる可能性があります。未登記の地役権を主張する隣地所有者との関係では、権

新日本法規出版株式会社
本　社　総轄本部　〒460-0011　名古屋市中区大須4-1-65
東京本社　〒162-8407　東京都新宿区市谷砂土原町2-6
0120-089-339　通話料無料
受付時間 9:00～12:00　13:00～16:30（土・日・祝日を除く）
新日本法規WEBサイト
https://www.sn-hoki.co.jp/
(2026.10) 51004231
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。