

○登記申請手続

概 要

1 法定相続による相続登記

相続により不動産の所有権が相続人に移転した場合には、「相続」を登記原因として、所有権移転の登記をすることとなります。不動産登記法上、権利に関する登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請（法60）によるのが原則ですが、相続による登記の申請は、その性質上、当該相続により所有権を取得した登記権利者（相続人）が単独で申請することができます（法63②）。この場合の登記権利者となる相続人とは、共同相続の場合には、相続人全員を指します。

よって、相続人が数人である場合には、通常、相続人全員が申請人となって相続による所有権移転の登記をすることとなりますが、相続による登記の申請は、民法252条ただし書所定のいわゆる保存行為に当たると解されますので、共同相続人中の1人が全員のために相続登記を申請することが可能です。しかし、共同相続人中の1人が自己の相続分のみを登記を申請することはできません（昭30・10・15民事甲2216）。

2 遺産分割による相続登記

共同相続人間による遺産分割協議により、特定の不動産について特定の相続人が単独取得となったり、共同相続人の全部又は一部の者が法定相続分と異なる割合で取得することとなった場合で、まだ当該不動産につき法定相続分による相続登記が経過されていないときには、その登記を経ることなく、直接単独名義あるいは分割協議で決定した持分割合による相続登記を申請することができます（明44・10・30民刑904、昭19・10・19民事甲692）。

3 遺言に基づく相続登記

自筆証書遺言、公正証書遺言等の遺言によって相続人が指定された場合には、受遺者である相続人が、直接単独名義あるいは遺言で指定された持分割合による相続登記を申請することができ、遺言執行者は、遺言執行としての相続登記手続をする義務を負うものではありません（最判平7・1・24判時1523・81）。

なお、自筆証書遺言においては、遺言書の内容が不十分で不動産が特定しづらいも

のも多々ありますが、登記官は形式的審査権しか有しないことから、形式的字句的解釈を超えた実質的意味内容を検討して遺言者の意思を探究することはできないので、当該遺言書の記載から遺言者の真意を合理的に探究し、できるだけ適法有効なものとして解釈をするのが相当とされています。そこで、遺言書の内容が不十分の場合には、相続人全員による申述書（印鑑証明書添付）を作成し、補完してもらうこととなります。

ところで、平成30年7月6日、「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」（以下「改正相続法」といいます。）が成立し、同月13日に公布されました。その改正相続法において、「相続の効力等に関する見直し」及び「遺言執行者の権限の明確化」に係る規定が新設改正され、共に令和元年7月1日から施行されました。

民法899条の2第1項が新設され、「相続による権利の承継は、遺産の分割によるものかどうかにかかわらず、次条及び第901条の規定により算定した相続分を超える部分については、登記、登録その他の対抗要件を備えなければ、第三者に対抗することができない。」とされ、相続させる旨の遺言についても、法定相続分を超える部分については、登記等の対抗要件を具備しなければ、第三者に対抗できなくなりました。

また、民法1014条2項が新設され、「遺産の分割の方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の1人又は数人に承継させる旨の遺言（以下「特定財産承継遺贈」という。）があったときは、遺言執行者は、当該共同相続人が第899条の2第1項に規定する対抗要件を備えるために必要な行為をすることができる。」こととなりました。

この民法改正前までは、相続させる旨の遺言については、受遺者である相続人が単独で相続の登記をすることとなっていたため、遺言執行者は、遺言執行としての登記の義務を負わない（申請権限がない）と先例・登記実務で取扱われていましたが、改正民法（899条の2第1項）は、相続させる旨の遺言についても、法定相続分を超える部分については、登記等の対抗要件を具備しなければ、受遺者である相続人は、第三者に対抗できなくなるため、遺言執行者は、遺言執行として、対抗力を備える必要な行為（相続による所有権移転登記）をすることができることとなりました。

なお、受遺者である相続人が対抗要件を備えることは、遺言の執行の妨害行為に該当しないため、当該相続人が単独で、相続による権利の移転の登記をすることは、従前のとおりです。

この改正後の規定は、改正法の施行日（令和元年7月1日）前にされた特定の財産に関する遺言に係る遺言執行者によるその執行については適用しないとされました

あり、他人の財産を相続させることはあってはならないことから、被相続人の除住民票・戸籍の附票・改製原戸籍の附票の添付をしています。これらが取得できないときには、権利書（登記済証）の写し、相続人全員による登記面上の登記名義人と被相続人が同一人である旨の申述（印鑑証明書添付）、不在籍証明書、不在住証明書等を添付しています。

主要先判例

1 数次相続が生じている場合の登記申請手続①

戸主甲が死亡し、家督相続により乙が戸主（家督相続人）となったが、家督相続による所有権移転の登記をしないで隠居し、家督相続により丙が戸主（家督相続人）となった場合、中間の家督相続による所有権移転の登記を省略して、直接最終家督相続人である丙名義に登記することができる。なお、この場合の登記原因は、「年月日乙家督相続、年月日家督相続」となる。
 （明33・3・7民刑260）

ポイント

本先例は、家督相続当時の事例ですが、数次相続の場合の中間の家督相続登記を省略し、直接最終家督相続人名義での所有権移転の登記を認めた最初の先例で、この場合の登記原因は、「年月日何某家督相続、年月日家督相続」です。

この当時は、長子単独相続主義というのが相続の原則的な形態であったことから、中間の家督相続登記を省略しても問題がなかったと考えられます。

その後も、相続が数次にわたって生じた場合には、相続があるごとにそれぞれの相続登記をするのが原則ですが、各相続登記が未了の場合には、中間の相続登記を省略して一括して申請することができないかについては、中間の相続が単独相続である場合には、中間の相続登記を省略して1件の申請で直接最終の相続人名義での相続登記をすることができるとされています。この場合の、中間の単独相続というのは、遺産分割、相続放棄又は他の相続人に相続分がないことによる単独相続も含まれます（昭30・12・16民事甲2670）。また、この場合の登記原因は、「年月日何某相続、年月日相続」の振り合いになります。

＜関連先判例＞

- 相続が数次にわたって生じた場合において、中間の相続が単独相続である場合には、中間の相続登記を省略して1件の申請で直接最終の相続人名義での相続登記をすることができる。この場合の、中間の単独相続というのは、遺産分割、相続放棄又は他の相続人に相続分がないことによる単独相続も含まれる。(昭30・12・16民事甲2670)

② 共同相続の登記前に遺産分割がされた場合の登記手続

共同相続の登記が経由される前に、共同相続人間で遺産分割協議が成立し、特定の不動産を単独取得した相続人は、共同相続による所有権移転の登記を経ることなく、直接自己名義に相続による所有権移転の登記をすることができる。(昭19・10・19民事甲692)

ポイント

相続が開始すると、相続財産は共同相続人全員の共有となります。この共有状態を解消させて、相続財産を構成する個々の財産の帰属を決めることが遺産の分割です。

共同相続人間の協議により遺産分割が行われた場合には、相続開始の時に遡ってその効力が生じます(民909)。すなわち、分割によって取得した財産は、相続開始の時から、直接被相続人から承継したものと扱われます。

本先例は、このようなことから、遺産分割により特定の不動産を単独取得した相続人は、当該不動産を被相続人から直接承継したものとして、共同相続による所有権移転の登記を経ることなく、直接自己名義に相続による所有権移転の登記を申請することができるとしています。

＜関連先判例＞

- 共同相続登記が経由される前に、共同相続人間で遺産分割協議が成立し、その結果、特定の不動産を単独で取得することとなった相続人は、直ちにその者の名義で相続による所有権移転登記ができる。(明44・10・30民刑904)

第5章 主要先例（原文）

※本章「主要先判例」で取り上げた先例の原文を抜粋して掲載しています。

◆共有不動産に関する登記手続

不動産登記取扱方ノ儀ニ付左ノ件々及質義候也

一～四 〔省略〕

五 共有權不分割ノ登記ヲ單獨ニ申請シタルモノアルトキハ登記スヘキカ

六 右登記スルトセハ變更トシテ取扱フヘキカ

七～十七 〔省略〕

十八 共有者ノ一人カ未登記ノ地所ニ付自己ノ持分ノミノ保存登記ヲ申請シタルトキハ之ヲ登記スヘキカ

十九～二十四 〔省略〕

（回答） 本年7月11日登第40號御質義ノ件ハ左ノ通り思考ス

第一項～第四項 〔省略〕

第五項 御見込ノ通り

第六項 處分ノ制限トシテ取扱フモノトス但登録稅ハ稅法第2條第1項第22號（現行第20號）ニ依リ變更ノ登録稅ヲ徵收スヘキモノトス

第七項～第十七項 〔省略〕

第十八項 登記スルヲ得サルヘシ

第十九項～第二十四項 〔省略〕

（明32・8・8民刑1311）

◆数次相続登記の申請方式と登記の記載例

（照会） 甲戸主死亡シ乙者其相続人ト為

リ家督相続ノ登記ヲ受ケサル前隱居シテ丙者其相続ヲ為セリ此場合丙者ニ於テ相続登記ヲ受ケントスルモ丙者ハ乙者ノ相続人ナレハ先ツ以テ乙者カ相続登記ヲ受ケタル後ニ非サレハ丙者ニ於テ相続登記ヲ受クル能ハサルニ似タリ然レトモ身分ヲ証スル戸籍吏ノ書面ニ依ルトキハ其沿革明瞭ナルノミナラス若シ丙者ニシテ死亡ニ因ル相続ナルトキハ如何トモ致方ナキニ付別ニ乙者ノ相続登記ヲ要セス直ニ丙者ニ於テ登記ヲ申請セシメ差支ナキヤ」將タ乙者生存ノ場合ハ是非トモ順序ヲ經ヘキモノナリヤ

（回答） 前段御見込ノ通、但登記用紙中相当区事項欄ニハ「明治何年何月何日乙カ家督相続ニ因リテ取得シタル何權利ヲ明治何年何月何日丙カ家督相続ニ因リテ取得シタルニ付丙ノ為メ何權利ノ取得ヲ登記ス」ト記載スルヲ相当トス

（明33・3・7民刑260）

◆共有者の一部の申請による場合

（照会） 1 共有地持分ノ保存登記ヲ為シ得ヘキハ鳥取地方裁判所長西郷綱樹ノ問合ニ対シ貴局ノ御回答ニテ了解セリ右ノ登記ヲ為スニ当リテハ共同人名簿ニ共同人名ヲ悉ク登記スヘキヤ

2 若シ共同人名簿ヘ悉ク登記スヘキモ

ノトセハ其ノ他ノ共有者カ保存登記ヲ
請フトキハ重ネテ登記ノ必要ナキヲ以
テ之ヲ受理スヘカラサルヤ」又ハ之ヲ
受理シ前登記中所有権登記ノ事項欄ニ
2番以下順次持分ノ保存登記ヲ為スヘ
キヤ

（回答） 第1項 御見込ノ通
第2項 前段御見込ノ通
（明33・10・2民刑1413）

◆法人合併による権利移動の登記

一、社寺、會社又ハ町、村ノ合併アリタル
場合ニ於テ合併ニ依リ消滅シタル社寺、
會社又ハ町村ノ所有ニ係ル既登記土地又
ハ建物カ合併ニ依リ存續設立シタル社
寺、會社又ハ町、村ノ所有ニ歸シタル場
合ニ於テ之レカ登記ヲ受クルニ移轉トシ
テ申請スヘキヤ、」將タ權利ノ變更トシ
テ登記名義人ノ變更ヲ申請スヘキヤ

二、前項前段ノ通りトセハ社寺又ハ會社ノ
代表者カ合併ニ依リ消滅シタル社寺又ハ
會社ノ代表者ト存續設立シタル社寺又ハ
會社ノ代表者ト同一ナル場合ト雖モ其代
表者カ雙方ヲ代表シ移轉登記ヲ申請シ得
ルヤ

若シ之レヲ申請シ能ハサルモノトセンカ
右ノ場合消滅ニ歸シタル社寺又ハ會社ノ
不動産ニ付テハ其ノ名義ヲ更改スルノ途
ナキニ至ルヘシ

（回答） 本年3月4日發第237號問合
合併ニ因リテ消滅シタル社寺、會社又ハ町、
村ノ所有ニ係ル既登記ノ土地又ハ建物ノ
登記ニ關スル件ハ左ノ通り思考ス

第一、前段御見込ノ通

第二、不動産登記法第27條ノ規定（相續
ニ因ル登記）ニ準據シ取扱フヲ相當ト
ス

（明40・6・17民刑262）

◆時効による所有権取得

（照会） 時効ニ依リ不動産ノ所有権ヲ取
得シタル場合ニ於テ登記ヲ為スヘキモノ
ナルヤ否ヤ及ヒ其登記ノ方法ニ付キ左ノ
三説アリ何レヲ可トスルヤ

第1説 時効ニ依リ所有権ヲ取得スル場
合ハ登記ヲ要セスシテ第三者ニ對抗シ
得ヘク即チ民法第177條ノ適用外ナリ
又登記法上其登記ヲ為ス手續方法ノ規
定ナキヲ以テ登記ヲ為スヘキモノニア
ラス

第2説 時効ニ依ル所有権取得ノ場合モ
民法第177條ニ依リ登記ヲ為ササレハ
第三者ニ對抗スルコトヲ得サルモノト
ス而シテ不動産登記法第1條ニ所謂移
轉トハ一切ノ権利取得ヲ包含スルモノ
ナルヲ以テ既登記ニ付テハ移轉登記ノ
手續ニ依リ未登記ニ付テハ一般ノ保存
登記手續ニ依ルヘキモノトス

第3説 時効取得モ登記ヲナスヘキモノ
ナルコトハ第2説ノ如クナルモ時効取
得ハ權利ヲ承継シタルモノニアラス原
始的取得ナルヲ以テ移轉登記ヲ為スヘ
キモノニアラス必ス保存登記ヲ為ササ
ルヘカラス若シ夫レ既登記ナレハ前主
ノ権利抹消登記ヲ為シタル上更ニ保存
登記ヲ為スヘキモノトス

（回答） 第2説ヲ相当ト思考致候
（明44・6・22民事414）

◆共同相続登記前に遺産分割がされた場合
の登記手續

（照会） 数人ノ為遺産相続開始シタル後
各相続人間ニ於テ遺産分割ノ合意アリタル
場合ニ於ケル不動産ニ關スル権利取得
ノ登記ノ取扱方ニ付テハ左記兩説有之候
処甲説ヲ相当ト思考致候得共聊疑義有之