

Q 45 「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権の移転の登記申請に提供される「登記原因証明情報」上に記載されることを要するとされる具体的な事実とは、どのようなものですか。

A 現在の登記名義人が実体上無権利であって、その「登記は無効である事実」と登記権利者が「真実の所有者である事実」及び、この登記原因による所有権の移転による「必要がある事実」の3つの事実が求められると考えます（Q24）。

- 1(1) 判例（Q16）、先例から理解できることは、「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権の移転の事案では、現在の登記名義が、実体上の所有権と符合しないので、無効であることが前提とされていると考えられます。
- (2) そうすると、登記原因証明情報上では、登記義務者が無権利である具体的な事実の記載が求められると考えられます。
- (3) この無権利である事実の記載として例えば「A・B間の売買は無効」であるとか「A・B間の錯誤」である等の記載が散見され、これで十分とする考え方も存するところです。
- (4) しかし、これでは十分ではないと考えられます。「無効」とは法律行為の「効果」ですから、「無効」となる具体的事実があって、その法律行為は「無効」と解することになると考えられます。例えば「書類を偽造した」「売買の意思がなかった」「偽った」等の具体的な事実の記載でなければ「無効」を証することにならないと考えられます。
- (5) 「錯誤」の場合も同様に考えられます（Q56・57）。「錯誤」を

証するのに「錯誤」をもってするのでは、「錯誤」を証する情報とはならないと考えられます。

この場合にも例えば「売買の目的物を誤った」「契約当事者を誤った」「契約上の表記を誤った」等の具体的な事実の記載があって、それが民法95条の「錯誤」に該当するから「無効」と判断される、と解さなければならぬと考えられます。

- 2(1) 登記権利者が真実の所有者であることを示す具体的事実の記載もなければならぬと考えられます。

これからなされる登記は、実体的権利に符合していなければならぬのは当然のことなので、これを証する具体的な事実が求められることとなります。例えば「Aは平成〇年〇月〇日何某から売買によって所有権を取得した」等の記載が求められるところです。

- (2) この点、登記権利者が、特に登記記録上に出現していない者から、所有権を取得した場合には、登記原因証明情報上に、その者の署名、記名押印をも求めるのが望ましいと考えます（Q23）。

登記原因証明情報上に登記義務者の署名、記名押印が必要とされるのは、その内容の真正を担保するためと解されていますが、そうであれば登記義務者だけでなく、登記権利者に所有権を譲渡した者の署名、記名押印がなければ、その内容の真正の担保に十分ではないと考えられるところです。

既に、「契約上の地位の譲渡」や「第三者のためにする契約」に関する先例（平19・1・12民二52）もこのような登記権利者、登記義務者以外の者の署名、記名押印を求め、その内容の真正を担保しようとしていると考えられます。

- (3) 登記権利者が既に登記記録上、出現していた者、例えば前主、

前々主から所有権の譲渡を受けていた場合には登記された者は登記の「権利推定力」を肯定する以上、登記権利者は「所有権を有する者」から所有権を譲渡されたと解されるので、厳格にこれを求める必要はないとも考えられるところです。しかしこの者の署名、記名押印を同様の理由から、求めるのが相当と考えられます。登記権利者、登記義務者以外の第三者であることに変わりはないからです。

- 3(1) 「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権の移転は「抹消」に代わる移転ですから、「抹消」によらずに「移転」による必要性が要件となると考えられます。前述（Q20）のように、安易にこの方法による「移転」を認めることは、不動産登記法の目的に反することになるので、無条件にこの方法を認めることはできないと考えられるからです。
- (2) このことは特に「抹消」するのに手続上、障害がないのに「移転」の方法によるときに求められると考えられます。「移転」の方法によらなければならない具体的な必要性があつて、かつ、それが一般的に相当と解することができなければならないと考えられます。融資上の必要性等が考えられるところです（Q5）。
- (3) 「抹消」するのに、例えば抵当権が設定されている場合、手続上「抹消するにつき、抵当権者の協力が得られない」等の記載が散見されますが、十分ではないと考えます。

この場合の抵当権は無効な所有権を前提としているので抵当権も、また、無効と考えられます。真実の所有者は手続上抵当権者の承諾が得られないのであれば、それを訴求すれば法律上は足りると考えられるからです（Q5）。

この場合にも實際上「訴求していたのでは、時間的に融資が間に合わない」等の具体的事実の記載があって、「移転」をする必要性を証することが求められると考えられます。

参考文献

『16年改正不登法と実務』55頁以下・366頁以下

藤原勇喜「物権変動原因の公示と登記原因証明情報（上）」登記研究736号20頁・23頁以下

藤原勇喜「物権変動原因の公示と登記原因証明情報（下）」登記研究738号26頁

『登記原因ポイント』50頁以下・107頁以下

Q 94 売買による単有名義の「所有権移転」登記を共有名義に更正する場合の登記原因証明情報には、どのような記載内容が必要ですか。

A

追加的に共有名義となる者も売買契約の当事者であり権利者であることを示す具体的な事実が必要です。

<登記記録例>

| 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 |
| 2 | 所有権移転 | 平成〇年〇月〇日 第〇号 | 原因 (略) 所有者 〇市〇町〇番地 A |
| 3 | 所有権移転 | 平成〇年〇月〇日 第〇号 | 原因 平成〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 B |
| 付記 1号 | 3番所有権 更正 | 平成〇年〇月〇日 第〇号 | 原因 錯誤 共有者 〇市〇町〇番地 持分2分の1 B 〇市〇町〇番地 持分2分の1 C |

- 1 本問は、AとB・Cが契約当事者でB・Cが共有者であるとき、Bのみが所有者として登記されたとき、これをB・Cの共有名義と更正するものです。
- 2 この法律行為の当事者を誤った場合の更正の登記の登記原因証明情報の例は次のとおりです（Q73）。

<登記原因証明情報>

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 3番所有権更正
- (2) 登記の原因 錯誤
- (3) 更正後の事項
 共有者 ○市○町○番地
 持分2分の1 B
 ○市○町○番地
 持分2分の1 C
- (4) 当事者 権利者 ○市○町○番地
 C
 義務者 ○市○町○番地
 B
 ○市○町○番地
 A
- (5) 不動産の表示 (略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 平成○年○月○日、AとB・Cは本件土地の売買契約を締結し、同日B・Cは代金全額を支払った。
- (2) B・Cの購入代金の割合は各々2分の1なので、B持分2分の

1、C持分2分の1とする所有権移転登記をすべきところ、申請人の関係書類の作成の誤りにより、B名義のみの所有権移転登記がなされた。

- (3) よって購入代金の割合に一致させるためB持分2分の1、C持分2分の1と更正する必要がある。

平成○年○月○日

登記権利者 ○市○町○番地

C ⑩

登記義務者 ○市○町○番地

B ⑩

登記義務者 ○市○町○番地

A ⑩

- 3(1) 先例によれば前主Aも登記義務者とされます(昭40・8・26民事甲2429)。法律行為の当事者を誤ったので、正しい法律行為の当事者を明示すべきと解していると思われます。

そうすると登記原因証明情報上、Aも登記義務者として必要的に署名、記名押印をすることが求められると考えます。

- (2) 更正するのに登記上の利害関係人が存するとき、その者の承諾の記載を要するのは、他の場合と同様です(Q89)。

参考文献

上原直樹ほか「所有権の一部(又は共有持分の一部)を目的とする抵当権設定登記の可否について」登記研究669号107頁

【登記原因ポイント】117頁