

14 古い仮差押えの抹消方法

事例

仮差押えの登記を抹消したいのですが、その仮差押えは大正時代の仮差押えで、登記名義人は死亡していると思われます。このような古い仮差押えの場合の登記の抹消方法について知りたいと思います。

処理方法

仮差押えの登記は裁判所の嘱託によりされる登記ですから、その抹消登記については通常の登記の抹消のように登記名義人との共同申請により抹消することはできません。

仮差押えの登記が裁判所の嘱託登記によってされたのと同様、抹消登記についても、裁判所の嘱託によらなければならないので、裁判所に、債権者等が申立てをする必要があります。

ただし、仮差押えの登記の抹消については、登記官の職権による抹消登記の手続もありますので、嘱託以外で例外的に抹消される場合もあります。

なお、抹消対象の仮差押えが相当昔にされた場合には、仮差押債権者は死亡し、相続が開始していると思われますので相続人の調査をすることが必要となります。

① 取下げ等による裁判所からの抹消嘱託

債権者の相続人を調査し、当該相続人の協力を得て、保全命令の申立ての取下げをさせてもらい、裁判所から仮差押えの登記の抹消嘱託をしてもらう方法があります。

この処理方法が一番オーソドックスであり、債権者が確定している場合には、他の手続に比べて最短期間で仮差押えが抹消できるものと

思われます。

債権者の申立てによる取下げということですから、債権者の協力が得られなければならない、もし債務が残っている場合には弁済なり担保の提供が必要であると思われます。

なお、仮差押えから相当期間が経過している場合には、裁判所において書類を廃棄処分している場合があり、当該事件の特定が難しい場合もあります。

また、保全処分の債権者が住所移転していたり、債権者に相続が発生しているような場合もありますので、住所が不明であったり、相続人が不明であったりした場合には、その調査に手間と時間がかかることが予想されます。

② 事情変更による仮差押命令の取消し

仮差押命令が発せられた後に、仮差押えを存置させておくことを不当とする事情が新たに発生したか又は仮差押えの要件がその後消滅したような場合には、債務者の申立てにより、仮差押命令を取り消すことができます（民保38）。

債務者からの仮差押命令の取消しを求めるアプローチとしては以下の場合があります（前記は③の方法です）。

- ① 仮差押解放金の供託（民保51・22）
- ② 本案の起訴命令の申立て→不提起等による保全取消し（民保37）
- ③ 事情変更による保全取消し（民保38）

どのような場合が事情変更にあたるかについては以下のように分類できます。

㉞ 被保全権利の消滅

- ㉞ a 弁済や解除により債権が消滅した場合
- ㉞ b 建物の取壊し等目的物が消滅した場合
- ㉞ c 被保全権利の消滅時効の主張については、仮差押えが、時効

の中断原因となっており（民147二）、その時効中断の効力は仮差押えの執行保全の効力が存続する間は継続すると解されていますので（最判平10・11・24判時1659・59）、債権の時効消滅による特別事情の主張は難しいと思われます。

- ① 本案訴訟で被保全権利の存在を否定する判決が確定した場合
本案訴訟で被保全権利の存在を否定する判決が未確定の場合に上級審で覆される蓋然性が少ないと認められる場合は事情変更による取消しが認められます（最判昭27・11・20判タ26・41）。ただし、本案訴訟が不適法として却下されたり、債権者敗訴の理由が期限未到来や条件未成就の場合には、被保全権利の存在そのものが否定された訳ではないので、事情変更には当たらないと解されています（大判昭5・11・8民集9・1065）。
- ② 保全の必要性に関する事情の変更
発令後に債権者が十分な物的担保を得た場合や債務者が十分な財産を有し、かつ隠匿・処分のおそれなくなった場合
- ③ 保全意思の放棄・喪失
 - ④ 起訴命令を受けている債権者が訴えを取り下げた場合
 - ⑤ 被保全権利について裁判上の和解が成立し、その内容から保全命令による利益を債権者が放棄したと認められる場合
- ④ 保全執行の可能性の消滅
執行期間の徒過や立担保が条件の事案において債権者が担保を立てない場合等

③ 収用による所有権移転登記

地方公共団体が土地を買収する場合に収用手続によることができる場合があります。その場合には、仮差押えの登記は収用による所有権移転登記手続と同時に登記官の職権で抹消されることとなります（収用101①、不登118④）。

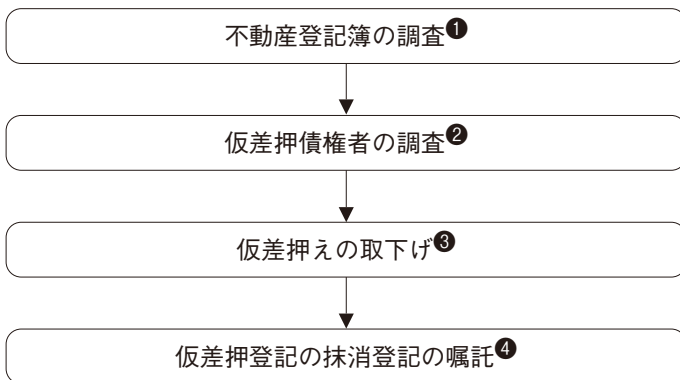
この処理方法には取用手续が必要となりますので、地方公共団体が取用しようとしている対象物件に対して、仮差押えの登記があるような場合には有効です。しかし、それ以外の場合は、前提条件がないので使いません。

したがって、対象物件が公共事業の区域に入っており、自分自身では仮差押えの登記を抹消できないで困っている場合には、地方公共団体に取用をかけてもらうという手段も選択肢の1つとなります。

以上を勘案すると、③は取用がなければ適用できず、②は供託や債権の消滅等の事情の変更を前提としており、その手続は裁判となるので、一般的に多く使われている簡便な処理方法である①について以下説明します。

実務解説

以下では、前記「① 取下げ等による裁判所からの抹消嘱託」手続の具体的手順につき、解説します。



1 不動産登記簿の調査^①

不動産登記の管轄登記所に対し、登記事項証明書の請求をします。

インターネットにより登記の現在事項を、登記情報として取得することができますが、そのためには事前登録が必要です。またインターネットで取得した登記情報をプリントアウトしても、裁判所への取下書に添付する書面としての適格を欠くので、取得するのであれば、登記事項証明書（保全処分発令後3年を経過した場合に必要）の方がよいと思われます。ただし、取下書に添付する登記事項証明書については1か月以内のものが要求されますので、債権者調査にかかる時間も考慮する必要があるでしょう。

また、古い紙の登記簿は通常コンピューター化により移記されていると思われるので、移記閉鎖された登記簿を確認する必要がある場合も生じます（まれに間違った内容が移記される場合や、分合筆している場合等があります）。

<所有権に対する仮差押えの登記記録>

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	大正13年10月 1日 第4001号	原因 大正13年10月1日売買 所有者 ○市○町○番地 甲
2	仮差押	大正14年4月1 日 第2001号	原因 大正14年3月28日東京地方 裁判所仮差押命令 債権者 ○市○町○番地 A

前記登記記録のとおり、仮差押えの登記は日付と裁判所名は登記されていますが裁判所における事件番号は、登記されません。

2 仮差押債権者の調査^②

この登記簿からは保全処分の事件番号がわからないという点が、古い仮差押えや仮処分登記の抹消において問題となります。

本来、債務者においても仮差押命令の通知を受けているはずですから、通知書を見れば事件番号はわかるはずです。しかし、事件が大正時代となると、債務者はもとより債権者も死亡している場合が通常です。仮差押命令決定正本を紛失しているという場合も考えられます。

その場合には仮差押登記嘱託書に添付されている仮差押命令決定正本を閲覧すれば事件番号がわかるはずですが、現実には大正時代の登記の場合、申請書及び添付書類は既に廃棄処分されていると思われます。

債権者調査において注意すべき主な期間は以下のとおりです。

- ① 保全命令決定原本以外の記録は仮差押命令から5年間保存
- ② 保全命令決定原本は10年間保存
- ③ 登記申請書及びその添付書類は受付の日から30年間保存（不登規28十）
- ④ 土地に関する閉鎖登記記録は50年間保存（不登規28四）
- ⑤ 建物に関する閉鎖登記記録は30年間保存（不登規28五）
- ⑥ 解散登記をした商業登記記録は10年経過により閉鎖される（商登規81①一）
- ⑦ 商業登記に関する閉鎖登記記録は20年間保存（商登規34二）
- ⑧ 閉鎖された住民票及び戸籍の附票は5年間保存（住民基本台帳法施行令34①）

保全命令発令後3年を経過した事件には不動産登記事項証明書（発行後1か月以内）が必要です。

仮差押命令を取り下げるにしても、仮差押命令の発令裁判所に対し、事件番号を特定して取り下げる必要がありますが、以上のとおり不動産登記簿からは裁判所の事件番号は特定することができませんので、仮差押登記嘱託書に添付されている仮差押命令決定正本を閲覧し、事件番号を特定するということが考えられます。

しかし、登記嘱託書及びその添付書類自体も申請受付の日から、30年間を経過することにより廃棄処分されることとなり、閲覧も不可能ということになります（厳密に30年間経過した時に廃棄処分するわけではなく実際には登記所により廃棄の時期はまちまちであり、一部の登記所では記録が残っている場合もあります。）。

また、登記申請書及びその添付書類の保存期間が受付の日から30年間とされたのは、平成20年からであり、それ以前の保存期間は10年間とされていましたので、平成10年以前の登記嘱託書及び添付書類は既に廃棄処分されている可能性が高いと思われます（廃棄処分される場合でも管轄登記所から別の登記所に移管してある程度の年数は保管しているという場合もありますので確認してみる価値はあると思います。）。

なお、仮差押命令決定正本は、債権者及び債務者に通知されますのでそれを当事者が持っていれば事件番号はわかりませんが、保全命令から10年以上経過している場合には、事件番号が特定されたとしても、裁判所には決定原本そのものが存在しないことになるので、保全命令から10年以上経過している仮差押命令の取下げの場合には決定正本とその写しを提出する取扱いとなっています。

また、仮差押命令決定正本がない場合は紛失等の理由を記載した上申書を添付することにより、取下げが可能とされています。

その他、当事者の住所が仮差押命令発令時から変わっているときには、仮差押命令発令時の住所から現住所までのつながりがわかる住民票（除票）又は戸籍の附票を添付することとされていますが、その場合でも前記のとおり、古い住所については除票等の保存期間経過とい

う場合もありますので、各種の調査については前記の保存期間に注意する必要があります。

大正時代の仮差押えですと債権者は死亡していると思われますので、債権者の相続人を検索することとなります。その場合には行政区画の変更や町名地番変更はもとより住居表示が実施されていたり、また相続人についても、さらに相続（数次相続）が発生している場合もあります。

仮差押えの取下げについては相続人全員からの取下げが必要となりますので、仮差押債権者の戸籍の附票及び出生から死亡までの戸籍謄本（全部事項証明書）のほか、相続人を確定するために必要な戸籍謄本（全部事項証明書）及び相続関係図が必要となります。また相続人については本籍の記載のある住民票又は戸籍の附票も必要となります。

当事者の表示が不動産登記簿の記載と氏名、住所、商号、本店所在地、代表者等に変更がある場合は、住民票・商業登記事項証明書が必要となりますので、それぞれ市町村役場や商業登記所において入手続を済ませておいてください。なお、これらの書類は発行後1か月以内のものが必要です。

3 仮差押えの取下げ^③

仮差押えを取り下げる場合、以下の書類等を準備します（裁判所ホームページ参照）。

- ① 提出書類等の準備（証明書等は交付日から1か月以内のもの）
 - ㊦ 取下書 正本1通（当事者目録、物件目録と合綴したもの）
副本（正本と同様のもの）×債務者の数
 - ㊧ 登記権利者義務者目録（法務局用） 法務局1か所につき2通
 - ㊨ 物件目録（法務局用） 法務局1か所につき2通
 - ㊩ 予納郵券 法務局1か所につき、522円2組
債務者の数×92円
 - ㊪ 登録免許税（収入印紙） 物件1個につき1,000円（上限2万円）

- ㉔ 不動産全部事項証明書（保全処分発令後3年を経過した事件及び登記に変更がある場合に必要。不動産全部事項証明書は1か月以内のもの）
 - ㉕ 債務者・第三債務者の宛名シール（多人数の場合には必ず）
 - ② 滞納処分庁がある場合
 - ア 物件目録 2通
 - イ 当事者目録 2通
 - ウ 予納郵券 82円
 - ③ 保全命令から5年以上経過している場合
 - ア 債権者の印鑑証明（本人による申立ての場合）又は委任状（代理人による申立ての場合）
 - イ 債権者・債務者・第三債務者の住民票又は戸籍の附票（個人の場合）・資格証明類（法人の場合）
 - ④ 保全命令から10年以上経過している場合
 - ア 決定正本とその写し（決定正本は、照合の上返却されます。）
 - イ 保全命令正本がない場合、又は写しがない場合は、紛失等の理由を記載した上申書
 - ウ 当該物件の他に仮差押物件がないことの上申書
- 書式1 保全命令申立取下書（不動産仮差押えの取下げ）
- 書式2 当事者目録
- 書式3 登記権利者・義務者目録
- 書式4 物件目録

4 仮差押登記の抹消登記の嘱託⁴

仮差押登記の抹消登記を嘱託する場合には登記嘱託書を作成します。

書式5 登記嘱託書

書式1 保全命令申立取下書（不動産仮差押えの取下げ）

平成○年（ヨ）第○○○○号不動産仮差押（仮処分）命令申立事件

取 下 書

平成○年○月○日

東京地方裁判所民事第9部 御中

債権者 ○○○○ 印

電話番号 ○○○-○○○-○○○○

当事者の表示 別紙当事者目録のとおり

物件の表示 別紙物件目録のとおり

上記当事者間の頭書事件については、債権者の都合により別紙物件目録記載の物件につき、申立ての全部を取り下げます。

別紙当事者目録・物件目録 （省略）

【留意事項】

- ① 取下書にとじる当事者目録等は、割印ではなく、丁数（ページの表示）で代えることができます。
- ② 取下書に使用する印鑑は保全命令申立書に押印したものと同一の印鑑を使用してください。
- ③ 申立書の印鑑と違う印鑑の場合には実印を押印し、印鑑証明書を添付してください。
- ④ 債権者について、仮差押えの当時A銀行であったのが、その後B銀行に吸収合併され、さらにB銀行が会社分割をし、その結果C銀行が設立された場合に仮差押えの取下げの権限があるのは、B銀行となります。

B銀行が仮差押命令申立事件の債権者としての地位がC銀行に帰属している旨の証明書を発行し、それをC銀行が提出したとしても、C銀行は仮差押えを取り下げることはできません。また、被保全債権（請求債

権)がC銀行に帰属していたとしてもこの結論は変わりません。

なお、担保取消しはC銀行から申し立てることが可能です。これは保全債権者としての地位の帰属の問題とは異なり、担保取戻請求権が自由に譲渡可能な性質(債権)だからです。

- ⑤ 保全命令申立人(債権者)から被保全権利の債権譲渡があったとしても債権譲受人からの取下げはできません。この場合も保全命令申立人(債権者)だけが取り下げられます。
- ⑥ 債務者が破産している場合には破産管財人の資格証明書と決定正本(資格証明書に破産決定の日付の記載があれば不要です。)が必要です。

書式2 当事者目録

当事者目録

〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
債権者 〇〇〇株式会社
代表者代表取締役 〇〇〇〇

〒〇〇〇-〇〇〇〇 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
債務者 〇〇〇〇

【留意事項】

- ① 当事者の表示が不動産登記簿の記載と住所や本店所在地に変更がある場合は、現在の住所又は本店所在地を記載します。
- ② 当事者が法人で、本店所在地や商号が保全命令発令時から変わっているときは、取下書に添付する当事者目録には、所在地については現在の所在地のみ、商号については保全命令発令時のものと現在のものを併記します。

例) ○○県○○市○○町○○番○○号
債権者○○○○株式会社
(仮差押決定時の商号○○○○株式会社)
上記代表者代表取締役○○○○

- ③ 債務者が破産している場合は債務者と破産管財人を記載します。

例) 東京都○○市○○町○○番○○号○○法律事務所
(破産者住所 東京都○○市○○町○○番)
債務者破産者○○○○破産管財人弁護士○○○○

- ④ 債務者が死亡している場合は、相続人全員の記載が必要です。

例) 東京都○○市○○町○○番○○号
債務者亡○○○○承継人○○○○

- ⑤ 債権者が被相続人の場合には、相続人全員からの取下申請が必要です。

例) 東京都○○市○○町○○番○○号
債権者亡○○○○承継人○○○○

書式3 登記権利者・義務者目録

登記権利者・義務者目録

○○市○○区○○町○丁目○番○号
登記権利者 ○○○○
東京都○○区○○町○丁目○番○号
登記義務者 株式会社○○銀行

【留意事項】

- ① 登記権利者・義務者目録は法務局1か所につき2通必要となります。
- ② 登記権利者は、仮差押え・仮処分登記を消してもらう人・法人になります。したがって、基本的に当該物件の不動産登記記録全部事項証明

書（交付日は1か月以内のもの）上の現所有者を記載してください。

- ③ 登記義務者は、仮差押え・仮処分の登記が消されてしまう人・法人になります。保全事件の債権者を記載してください。
- ④ 登記権利者・義務者の記載は、あくまでも不動産登記記録全部事項証明書に記載に合わせてください。なぜなら、登記権利者・義務者目録は、登記抹消嘱託書に添付され、登記官が、当該仮差押え・仮処分の登記を抹消する際に、抹消してもらう人・抹消される人が不動産登記簿上の所有者・債権者と一致する者であるか確認するために使用されるからです。

権利者・義務者の記載が現在の住所・氏名・本店所在地・商号と一致しないことも当然あります。

書式4 物件目録

物件目録

- | | | | |
|---|-------|---|---------------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東京都〇〇区〇〇町〇丁目 |
| | 地 | 番 | 〇〇番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 〇〇. 〇〇平方メートル |
| | 不動産番号 | | 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 |
| 2 | 所 | 在 | 東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇〇〇番地〇 |
| | 家屋番号 | | 〇〇〇番〇 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1階 〇〇. 〇〇平方メートル |
| | | | 2階 〇〇. 〇〇平方メートル |
| | 不動産番号 | | 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 4 |

【留意事項】

- ① 物件目録は取下書（正・副）用と法務局1箇所につき2通必要です。
- ② 物件目録に記載する不動産は、登記事項証明書の表示どおり記載してください。
- ③ 不動産番号については必ずしも記載する必要はありませんが、記載をすると土地については所在、地番、地目、地積の記載を省略することができ、また建物については所在、家屋番号、種類、構造、床面積の記載を省略することができますが、実務上省略せず併記していることが多いです。その場合、仮に不動産の地番や家屋番号は間違っていた場合でも不動産番号の記載があれば不動産を特定することができます。

書式5 登記嘱託書

登記嘱託書（*1）

登記の目的 ○番仮差押抹消（*2）

原 因 平成○年○月○日執行申立の取下（*3）

権利者・義務者 別紙当事者目録記載のとおり（*4）

添付書類 登記原因証明情報（*5）

登記完了通知は、同封の返信用封筒にて、送付してください。（*6）

平成○年○月○日 ○○法務局○○支局・出張所御中

嘱託者 東京地方裁判所民事第9部

裁判所書記官 ○○○○ 印

連絡先の電話番号 ○○-○○○○-○○○○（*7）

登録免許税 金2千円（*8）

不動産の表示 別紙物件目録記載のとおり（*9）

別紙当事者目録・物件目録 （省略）

【留意事項】

- （*1） 仮差押えの抹消登記については、裁判所書記官が登記所に「嘱託」

をすることになるので、登記嘱託書と記載します。

(*2) 登記の目的は、仮差押登記を甲区（乙区）何番というように順位番号で特定し、仮差押抹消と記載しますが、物件が複数で登記の目的において1つの順位番号で特定できない場合には、「順位番号登記のとおり」と記載して不動産の表示ごとに順位番号を特定するか、登記原因の後に「抹消すべき登記〇年〇月〇日受付第〇〇号」と記載して登記を特定しても構いません。

(*3) 本件は執行申立ての取下げを原因としていますが、仮処分命令取消決定の場合には「仮処分命令取消決定」と記載します。

(*4) 登記権利者及び登記義務者については、仮差押命令の取下申請の時に添付した権利者・義務者目録を使います。

(*5) 債権者が仮差押え、申立てを取り下げたことを証する書面を添付します。

(*6) 登記嘱託書については、裁判所から登記所に郵送して嘱託することになります。その際には、返信用の郵便切手を同封しておきますが、通常は返信用封筒に切手を貼って同封しておくことが通例です（その方が返送先を間違える事はありませんので登記所にとっても有用です。）。

(*7) 嘱託者は裁判所書記官となりますが、連絡が必要な時のために電話番号を記載します。

(*8) 登録免許税については、不動産1個につき1,000円を納付しますが、上限は20,000円となっています。また、建物については主たる建物の個数のみ課税され、付属建物については課税されません。なお、区分建物の場合には敷地権は一筆について不動産の個数1個と数えますので区分建物が2つ、敷地権が2筆の場合には6,000円ではなく、4,000円となります。

この収入印紙は取下げの申立時に納付したのを使います（印紙は法務局で消印の処理をしますので消印の処理はしません。）。

(*9) 不動産の表示については、仮差押命令の取下申請の時に添付した物件目録を使用します。

35 氏名しか記載のない共有表題登記の保存登記の方法

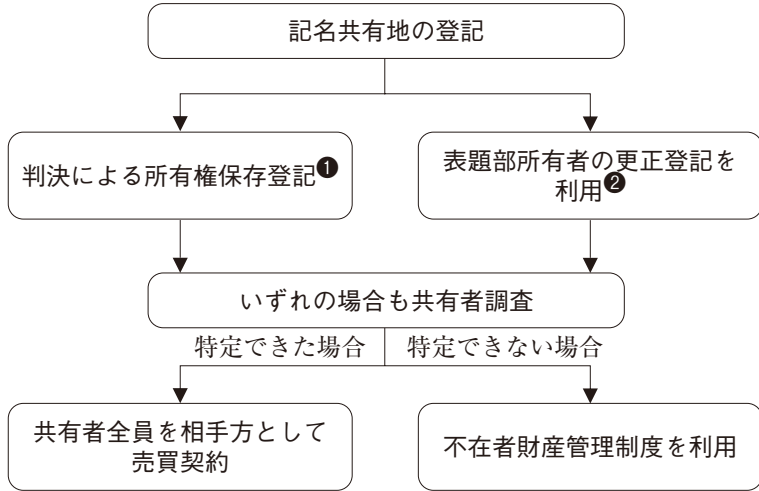
事例

当市が土地を買収しようとし、登記簿を調査したところ表題登記のみであり、その表題登記には「何某外何名」と記載があるのみで、共有者全員の住所氏名が登記されておらず、真の所有者が誰なのかもわかりません。所有者の調査方法及び登記手続について知りたいと思います。

処理方法

本事例のように「何某外何名」としか表題部に記載がない（このような土地を「記名共有地」といいます。）場合、保存登記をするための方法として、その土地の所有権を確認する判決を得て登記する方法と、表題部所有者の更正登記をした上で保存登記をする方法の2つが考えられます。そのどちらの方法を選択するにしても、まずはその表題部に記載された共有者全員が誰なのかを調査する必要があり、またその結果全員を特定できた場合とできなかった場合に分けて考える必要があります。

実務解説



1 記名共有地

旧土地台帳法では、土地台帳に記載されるべき土地の共有者が多数のときは、土地台帳の所有者欄には「何某外何名」と記載し、「共有者氏名表」を別冊として設け、そこに共有者全員の住所氏名を記載するという取扱いがされていました。そして、昭和35年に税務署から法務局に台帳事務が移管されるのに伴い、土地台帳や、附属書類である共有者氏名表も移管されたのですが、その際、何らかの理由で「共有者氏名表」が見当たらなかったことにより、土地登記簿の表題部には、「何某外何名」とのみ記載され、「共同人名表」が備えられていない登記簿が作られてしまい、それがそのまま現在でも残っていることがあります。

この「記名共有地」の実態ですが、登記簿の地目からすると、当時は、墓地や入会地として、共同体としての集落で所有管理していた土

地であることが推測されます。したがって、所有者自身も自己の財産としての認識がほとんどなかったため、相続などの対象からも外れたまま、昔の名義がそのまま残ってしまっていると考えられます。

2 表題部所有者の調査方法

まず「何某外何名」の「何某」を明らかにする必要があります。氏名は明らかとなっているので、周辺住民への聴き取りや、現在この土地がどのように使用されているか等から、「何某」は誰かを特定することも可能であり、特定できれば、(通常は相続が発生しているので)戸籍謄本等を調査することによって、相続人を特定することも可能であると考えられます。そして「外何名」については、市役所、保健所等の官公署に共有者を推測するに足る何らかの資料が残っていないか調査し、そのほか土地の使用状況(墓地であれば墓地を使用していた人の名簿等がどこかに残っているかもしれませんし、ため池等であったなら、周辺で農業に従事している人の所に、そのため池を利用していた人の資料が残っているかもしれません。)等から、共有者を割り出し、そして戸籍謄本等でその相続人を特定するということになると思われます。

3 判決による所有権保存登記^①

不動産登記法74条1項2号には「所有権保存登記」を申請できる者として、「所有権を有することが確定判決によって確認された者」とあります。通常、判決に基づいて所有権保存登記をする場合には、真の所有者が表題部所有者全員を被告として、所有権を確認する勝訴判決を得なければなりません。このような記名共有地の場合、「何某外何名」の全員(相続が発生している場合はその相続人全員)を特定することは極めて困難なので、真の所有者(例えばその土地を時効取得した者)が、調査を尽くした上で特定できた人のみ(例えば「A外20名」とあ

る記名共有地であれば「A」のみ)を被告として、所有権確認の訴訟を提起し、その判決の中で「原告が真の所有者である」ことが証拠に基づいて認定されていれば、原告名義で保存登記を申請することができるという先例(平10・3・20民三552)があり、この先例を根拠に不動産登記法74条1項2号による所有権保存登記を申請することができるかもしれません。

本事例に当てはめてみると、原告となるべき「真の所有者」自体が明らかになっておらず(市区町村は、これから土地を買収しようとする事例ですので、原告にはなれません。)、この先例を利用しようと訴訟を提起し、判決を得るのは難しく、この方法は採用できないものと考えます。したがって、次の表題部所有者の更正登記を利用するという方法が現実的な対応となるでしょう。

4 表題部所有者の更正登記を利用する方法^②

(1) 表示に関する事項を調査

不動産登記法29条には、「登記官は、表示に関する登記について(中略)必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができる。」とあり、登記官には、表示登記に関して調査権限が認められています。「表題部所有者」も表題部の登記事項の一部ですので、その認定に関しても登記官には調査する権限があり、調査の結果、「表題部所有者の更正」登記申請書に記載された更正後の所有者の表示が、真の所有者であると認定できれば、登記は受理され、表題部には真の所有者が記載されることとなります。

この方法で手続する場合には、担当登記官の協力及び綿密な打合せが必要です。訴訟を利用する方法によっては登記できず、この方法が唯一の方法であることを説明し、この状況を打開するために登記官の調査権を積極的に行使してもらうよう働きかけることが必要となります。

もちろん、登記官がより認定しやすくなるよう、所有者を認定するための資料で現状で揃えられるものはすべて入手し、申請書に添付することが必要なことはいうまでもありません。

ちなみに、実際にこの方法で記名共有地である墓地の「表題部所有者の更正」を行った事例での添付書面は以下のとおりでした。

- ・当該不動産の登記簿謄本、公図、現況図、現場写真
- ・墓地開設時からの使用者の名簿
- ・墓地承継者にかかる相続証明書、過去帳証明書、祭祀承継証明書
- ・祭祀承継にかかる旧民法、現民法の法制度の説明書
- ・所在不明者が数名いたので、それらの者に関する不在者財産管理人選任審判書（不在者の最終居住地の現況図添付）

(2) 表題部所有者の更正登記後の手続

最終的には、買収を完了し買収者である市区町村の名義に所有権を移転するのですが、前記表題部所有者の更正登記が完了したら、その表題部の共有者全員を相手方として（相続が発生していたらその相続人全員、また、所在不明者がいる場合は不在者財産管理人を選任し、相続人の存否が明らかでない者がいる場合は相続財産管理人を選任し、それぞれ権限外行為の許可を得た上で）売買契約を締結します。

そして、表題部共有者全員名義の所有権保存登記をし、その後所有権移転登記をします。この所有権保存登記ですが、表題部所有者からの申請を求めるより、買主である市区町村が、売買による持分全部移転登記請求権を代位原因とし、代位により嘱託し、その連件で売買による持分全部移転登記を嘱託する方がよりスムーズに手続をすることができます。

書式1 土地所有者更正登記申請書

書式2 代位による所有権保存登記嘱託書

書式1 土地所有者更正登記申請書

登記申請書

登記の目的 土地所有者更正
 添付書類 所有権証明書及び住所証明書 (*1)
 申請人 ○○市○○丁目○番○号
 持分○分の○ ○○○○
 ○○市○○丁目○番○号
 持分○分の○ ○○○○
 ○○市○○丁目○番○号
 持分○分の○ ○○○○

(中略)

土地の表示	所在	○○市○○一丁目		
	①地番	②地目	③地積 (㎡)	登記原因及びその日付
	○番○	雑種地	123	
	原因 所有者錯誤 更正後の事項			
所有者	○○市○○丁目○番○号	持分○分の○	○○○○	
	○○市○○丁目○番○号	持分○分の○	○○○○	
	○○市○○丁目○番○号	持分○分の○	○○○○	

【留意事項】

(*1) 更正後の所有者の所有権を証する書面及び住所証明書を添付します (前記4(1)参照)。

書式2 代位による所有権保存登記嘱託書

登記嘱託書

登記の目的 所有権保存

所有者 ○○市○○丁目○番○号 (*1)
 (被代位者) 持分○○分の○○ ○○○○
 ○○市○○丁目○番○号
 持分○○分の○○ ○○○○
 ○○市○○丁目○番○号
 持分○○分の○○ ○○○○

代位者 ○○市

代位原因 平成○年○月○日売買による共有者全員持分全部移転
 登記請求権

添付書類 住所証明情報 代位原因証明情報 (*2)
 平成○年○月○日不動産登記法第74条第1項第1号嘱託 ○○法務局○○
 出張所

嘱託者 ○○市長 ○○○○ 印 (*3)
 担当者 用地課買取係 ○○○○
 連絡先の電話番号 ○○-○○○○-○○○○

(以下略)

【留意事項】

- (*1) 更正後の表題部所有者のとおりに記載します。
- (*2) 添付書類として、共有者の住民票の写し等と、代位原因証明情報として買収の事実を証する書面を添付します。
- (*3) 嘱託者が市区町村の場合、その長の職・氏名を記載し押印します。また、担当者の氏名連絡先も記載しておきます。