

39

増築による償金支払債務に代わる増築後の建物の所有権の一部移転

<ケース>

- ◆建物の増築により、増築部分が既存部分と付合した場合の償金支払債務に代えて、増築後の建物の所有権の一部を移転する登記を申請する場合

【実務の着眼点】

- ① 建物の付合による付合部分の所有権の帰属と償金支払債務の発生との関係
- ② 償金支払債務に代わる持分権の移転をどう構成するか

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権一部移転
- (2) 登記の原因 平成〇年〇月〇日代物弁済
- (3) 当事者 権利者 〇市〇町〇番地
持分2分の1 A
義務者 〇市〇町〇番地
B

- (4) 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) 平成〇年〇月〇日、AはB所有の本件建物の増築工事を行った。
- (2) 増築部分は、既存の部分と一体として利用され、その床面積の変更の登記も了した。
- (3) Bは、Aに対し増築工事によって建物価値が増加したので償金を支払う債務があるところ、平成〇年〇月〇日、この債務の弁済に代えて、増築後の本件建物の所有権の2分の1をAに移転する旨を

について、例えば請負契約や、工事の資金について金銭の貸借契約等の法律関係が存するときは、その法律関係から生じる債務について、代物弁済とする構成も考えられるところです。

また、増築でなく単なる家屋の床の張り替え等の事例にも応用できると考えられます。

プラス α 解説

従来から、本例について、移転の原因が明確でないとして、「真正な登記名義の回復」を登記原因として所有権の一部の移転の登記の申請がなされる場合があります。

しかし、この登記原因を安易に本例に適用することは妥当でなく（16）、前記のように理論構成し、代物弁済を登記原因とする所有権の一部移転の登記によるべきものと考えられます。

91

債務者に相続が発生したときの相続人を債務者とする抵当権の設定

〈ケース〉

- ◆ 抵当権の設定登記が未了のうちに債務者が死亡し、共同相続人の一人を債務者とする抵当権の設定登記を申請する場合

【実務の着眼点】

- ① 被担保債権の個数
- ② 相続債務と引受債務の成立要件の充足とその表記方法

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 抵当権設定
- (2) 登記の原因
 - (ア) 平成○年○月○日相続（被相続人D）によるBの相続債務
 - (イ) 平成○年○月○日債務引受（旧債務者C）に係る債権
平成○年○月○日設定
- (3) 当事者 抵当権者 ○市○町○番地
A
設定者 ○市○町○番地
B
- (4) 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) AとDは、平成○年○月○日、金銭消費貸借契約を締結し、AはDに金銭を交付した。
- (2) 平成○年○月○日、Dは死亡した。Dの相続人は以下の二名である。

○市○町○番地 B

○市○町○番地 C

(3) 平成○年○月○日、AとBCは、相続によりCがAに対して負担している債務をBが免責的に引き受ける旨合意した。

(4) 平成○年○月○日、AとBは前記債権を担保するため、以下の内容の抵当権設定契約を締結した。

債権額 金2,000万円
 内訳 (ア) 金1,000万円
 (イ) 金1,000万円
 利息 年○%
 損害金 年○%
 債務者 ○市○町○番地
 B

(以下略)

ケースの説明

本例は、Dを債務者とする金銭消費貸借契約において、抵当権が設定されないうちにDが死亡し、BCが共同相続人となった後にBがCの相続債務を免責的に引き受けたとして、Bのみを債務者とする抵当権を初めて設定する例です。

登記官の視点

- ① 設定される抵当権の被担保債権は、前述（84）と同様、数個となりますが、その発生原因、表記の方法に留意する必要があります。
- ② 相続される債務の法的性質（101）、免責的債務引受の法的性質とその契約の成立要件及びこれらの被担保債権を特定するための表記の方法が問題となり、これにより、登記の原因、債権額の表記が異なることとなります。

124

元本の確定前の債務者の変更と旧債務者に係る債権を担保するための債権の範囲の変更

<ケース>

- ◆旧債務を免責的に引き受けるとともに、旧債務も担保させる債務者と債権の範囲を変更する根抵当権の変更の登記を申請する場合

【実務の着眼点】

- ① 債務者の変更と債権の範囲の変更の関係
- ② 登記原因は「変更」か「債務引受」か

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- | | |
|------------|---|
| (1) 登記の目的 | 根抵当権変更 |
| (2) 登記の原因 | 平成○年○月○日変更 |
| (3) 変更後の事項 | 債権の範囲
金銭消費貸借取引
平成○年○月○日債務引受（旧債務者C）に係る債権
債務者 ○市○町○番地
D |
| (4) 当事者 | 権利者 ○市○町○番地
A
義務者 ○市○町○番地
B |
| (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) AはB所有の本件不動産上に元本の確定前の根抵当権を有して

いる（平成〇年〇月〇日〇〇法務局受付第〇号登記済）。

- (2) 平成〇年〇月〇日、AとBは、前記根抵当権の債務者と債権の範囲を次のとおり変更する旨を約した。

債務者	変更前	〇市〇町〇番地 C
	変更後	〇市〇町〇番地 D
債権の範囲	変更前	金銭消費貸借取引
	変更後	金銭消費貸借取引
		平成〇年〇月〇日債務引受（旧債務者C）に係る債権 (以下略)

ケースの説明

本例は、AがB所有の不動産上に、Cを債務者とする根抵当権を有している場合に、債務者をDと変更するとともに債権の範囲に旧債務者に係る債権を追加する根抵当権の変更の例です。

登記官の視点

- ① 根抵当権は、被担保債権との随伴性が否定されているので債務者がCからDに変更されると、CA間の債権は担保されなくなる一方、DA間の債権は、この変更の前後の別なくこの根抵当権で担保されることとなると解されます。

この結果は旧債務者Cとの債権は担保されずAにとって不利益となる場合が多いと考えられます。

そこで、Aはこの不利益を免れようとするためには、債権の範囲に「平成〇年〇月〇日債務引受（旧債務者C）に係る債権」を追加することとなります（登研307・41）。

- ② ここで、登記原因は単に「変更」とされ、普通抵当権の場合や元本の確定後の場合に「債務引受」とされるのと異なりますが、CからDへの債務者の変更は、実質的には「債務引受」と考えられます（102）。

しかし、法的には根抵当権の変更は、根抵当権者と設定者の物権行為によって行われるものであり、根抵当権者と債務者の「債務引受」という債権行為によるものではないので「変更」とされたものと考えられます。

プラス α 解説

元本の確定前には、債務者の変更、債権の範囲の変更ができますが、その変更の登記の目的は、「根抵当権変更」とされ（記録例480・486）、登記は効力要件とされています（民398の4）。