

Q 7〔登記記録の閉鎖〕

所有権保存登記を抹消した場合、表題部の登記記録は閉鎖されるか

- (1) 原則的な取扱い—登記記録全部の閉鎖
所有権保存登記の登記名義人(A)が、真実の所有者(B)でないとして所有権保存登記の抹消の申請をしたときは、次の(2)及び**Q 8**の場合を除き、表題部、甲区、乙区の全ての登記記録が閉鎖される(昭34・5・13民甲955、昭36・9・2民甲2163)。

登記記録を閉鎖する場合の登記記録例→**Q 8 memo.**①。

- (2) 所有権確認判決等

真実の所有者でないAの所有権保存登記の抹消登記申請と同時に、真実の所有者Bの当該建物についての所有権確認の確定判決等、登記官が所有者をBと認定するに足りる確実な資料を添付して、B名義の所有権保存登記を申請したときは、甲区の登記記録を閉鎖しないで、当該甲区登記記録を用い、その順位番号は甲区順位番号を追って付すことになる(昭44・11・20民甲2530、実務総覧上220頁)。

- (3) 閉鎖されない事例

Q 8.

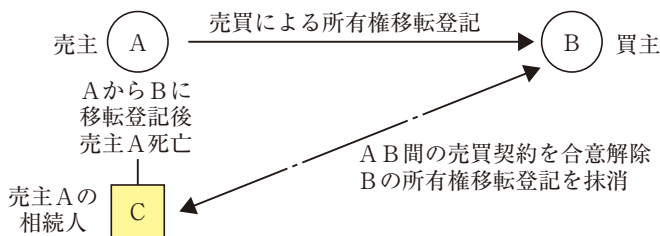
memo. 登記記録が閉鎖される理由(先例解説総覧追加編I・88頁)。

- ① 所有権保存登記の登記名義人が真実と異なるとして抹消登記をしたのだから、真実の所有者が記録されていない表題部を回復させることは相当でない。
- ② 法律上、抹消された表題部の所有者欄を回復させる規定がない。

Q24〔相続人による合意解除〕

売主が死亡した場合、売主の相続人と買主とで合意解除による抹消登記ができるか

売買による所有権移転登記がされた後に売主Aが死亡し、Aの相続人Cと買主Bとの間で売買契約を合意解除した場合、CとBとでBの所有権移転登記を抹消する申請をすることができる（昭30・8・10民甲1705）。



<登記申請情報・添付情報>

| 登 記 申 請 書 | |
|-----------|--|
| 登記の目的 | ○番所有権抹消 |
| 原 因 | 平成○年○月○日合意解除 ① |
| 権 利 者 | ○市○町○丁目○番地 ② 亡 A ○市○町○丁目○番地 上記相続人 C |
| 義 務 者 | ○市○町○丁目○番地 ③ B |
| 添 付 情 報 ④ | 登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 代理権限証明情報 (会社法人等番号、承諾証明情報、許可書) 平成○年○月○日申請 ○○法務局 (以下省略) |

- ① 合意解除があった日を記載する。目的不動産が農地の場合において、農地法上の許可が合意解除の後に得られたときは、許可書が当事者に送達された日を記載することになる（昭35・10・6民甲2498）。

- ② 合意解除により所有権登記名義人となる亡Aと、その相続人（申請人）を記載する。相続人が数人存在する場合でも、保存行為として（民252ただし書）相続人の1人から登記義務者と共同して申請することができる。
- ③ 現在の所有権登記名義人（買主）を記載する。
- ④① 登記原因証明情報（不登令別表26項添付情報欄ホ）
合意解除契約書又は合意解除をした旨を記載した義務者の単独形式の登記原因証明情報が該当する。
- ② 承諾を証する情報（不登令別表26項添付情報欄へ・ト）
登記上の利害関係を有する第三者（当該登記の抹消につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。）があるときは、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報（印鑑証明書付（不登令19②）、法人の場合は会社法人等番号を提供する。）、又は当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。この第三者が抵当証券の所持人又は裏書人であるときは、当該抵当証券も提供しなければならない。
- ③ 農地法の許可書
目的不動産が農地の場合には、農地法所定の許可書を要する（昭31・6・19民甲1247）。

memo. 合意解除ではなく、民法541条〔履行遅滞等による解除権〕の規定に基づく法定解除の場合においては、既に完結している売買についてまで相続人は解除権はないとする見解もあるが（先例解説総覧909頁）、一般に解除権は相続される（中川他・相続法204頁）、あるいは、主たる法律関係又は法律上の地位と一体としてのみ形成権（解除権等）は相続されるという見解もある（注釈民法(27)34頁〔右近健男〕）。

(1) 登記実務・判例

共同相続人A、B、Cの遺産分割協議によりAを相続人として登記した不動産について、錯誤により相続登記を抹消した後、再度遺産分割協議書を添付し、Bを相続人とし

Q25〔遺産分割協議と相続登記の抹消〕

Aを相続登記名義人とする登記を抹消し、Bを相続登記名義人とすることの可否

て登記することができる（登研451・125。A、Bを抹消し、A、Cとした例として登研428・135）。

判例は、共同相続人の全員が、既に成立している遺産分割協議の全部又は一部を合意で解除した上で、改めて遺産分割協議をすることができる、としている（最判平2・9・27判時1380・89）。

(2) 登記

当初の遺産分割協議に基づく相続登記を抹消し、新たになされた分割協議に基づく遺産分割協議書を提供して、再度、相続登記の申請をする（登先359・43）。なお、相続登記の抹消登記をするにつき、登記上の利害関係を有する第三者があるときは、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報又は当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報の提供があるときに限り、抹消登記の申請をすることができる（不登68、不登令別表26項添付情報欄へ）。

Q26〔債権者代位による相続登記の抹消〕

債権者代位により相続登記がされたが、相続人全員が相続放棄をしていた場合の登記手続は

(1) 相続登記がされる前に相続人全員が相続放棄をしていた場合

(ア) 登記の方法

債権者代位により共同相続人名義（A・B）で法定相続分による共同相続登記がされたが、その登記前に、その共同相続人全員が相続放棄をしていたため、第2順位のCが相続することになった場合には、登記権利者をC（又はCに代位し得るCの債権者）、登記義務者を

Q98 [清算結了登記前に抵当権消滅]

弁済後、抵当権抹消登記をしないうちに抵当権者が清算結了登記をした。抵当権抹消の方法は

株式会社を抵当権者とする抵当権が債務の弁済により消滅したが、その抹消登記をしないうちに抵当権者が清算結了登記をしたときは、次の方法で抹消する。

(1) 清算人が生存している場合

抵当権設定者（登記権利者）は、抵当権者会社（登記義務者）を代表する清算人Aと、抵当権の抹消登記を申請することができる（昭24・7・2民甲1537、昭28・3・16民甲383、昭26・12・6民甲2290）。抵当権設定者は、裁判所に新たな清算人の申立て（会社478②）をするまでもなく、清算人Aに清算人としての職務の遂行を求めればよい。

清算人Aが抵当権者会社（登記義務者）の代表者であることを証する情報としては、代表する清算人Aの記載がある抵当権者会社の閉鎖登記事項証明書を提供する（権利に関する登記の実務Ⅷ459頁）。なお、抵当権者会社の印鑑証明書を必要とするときは、市区町村長が証明した清算人A個人の印鑑証明書で足りる（昭28・3・16民甲383）。

(2) 代表清算人が死亡している場合

他の清算人と抵当権設定者として抵当権の抹消登記を申請できる（Q & A 210選225頁）。

(3) 清算人が全員死亡している場合

清算人が全員死亡している場合には、定款に別段の定めがある場合又は株主総会で清算人を選任したときは、その者が清算人となるが、これらにより清算人となる者がいない場合には、裁判所は利害関係人（抵当権設定者）の申立てにより、清算人を選任する（平11・6・15民三1200、Q & A 210選225頁、会社法コメンタール12・179頁〔畠田公明〕、

会社479④・346①②③参照)。裁判所により抵当権者会社を代表する清算人が選任されたときは、抵当権設定者は抵当権者会社を代表する清算人と共同して抵当権の抹消登記を申請することができる。

この場合、裁判所が抵当権者会社を代表する清算人を選任した清算人選任決定の正本及び清算が終了した旨が記録されている登記事項証明書を提供すれば、裁判所で選任された抵当権者会社を代表する清算人の就任の登記はする必要がない(昭38・9・13民甲2598)。

清算終了登記後に抵当権が弁済その他の事由により消滅したということは、清算事務が完全に終了していないことになる。したがって、この場合は、既になされている清算終了の登記を「錯誤」により抹消登記して、会社を復活させる必要がある。その後に抵当権抹消登記を申請し、当該抹消登記が完了した後に、清算終了の登記を申請することになる。
 <登記申請書～清算終了の登記の抹消登記>

Q99〔清算終了登記後に抵当権消滅〕

清算終了登記後に抵当権が消滅した場合、抵当権の抹消の方法は

株式会社変更登記申請書

| | | | |
|---------|---------------|----------------|----|
| 会社法人等番号 | 株式会社 | 1234-56-789012 | |
| 商号 | 株式会社 | 平成商事 | |
| 本店 | ○県○市○町○丁目○番地 | | |
| 登記の事由 | 登記事項錯誤による抹消 | | |
| 登記すべき事項 | 別紙のとおり | | |
| 登録免許税 | 金6,000円 | | |
| 添付情報 | 錯誤があることを証する書面 | 送付 | 1通 |
| | 株主総会議事録 | 送付 | 1通 |
| | 委任状 | 送付 | 1通 |

(一部省略)