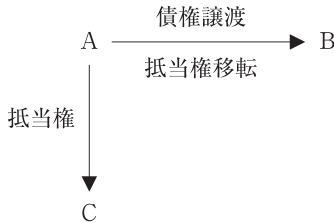


**【30】 抵当権の移転の仮登記をする場合****ケース**

Aは、Cに対し抵当権付債権を有している。Aは、当該債権をBに譲渡したが、Aの抵当権設定の際に通知された登記識別情報の提供がないので抵当権の移転の登記をすることができない。

この場合のBの権利を保全する仮登記の方法はどうなるか。

**ポイント**

抵当権移転の仮登記原因は、債権行為である債権譲渡であり抵当権の譲渡ではない。

**解説****1 抵当権の随伴性**

- (1) 抵当権は、被担保債権と附従性を有するので、附従性から派生する随伴性により、被担保債権が譲渡（民466①）されると、抵当権も移転することとなります。AのCに対する債権がBに移転すると抵当権も法律上当然に同一性を保ってBに移転することとなります。

- (2) ちなみに、抵当権の処分（民376）の一種である「抵当権の譲渡」とは、抵当権を無担保債権者に譲渡することで、競売代金について各抵当権者の本来の優先額と異なる当事者の特約であり、債権譲渡とは全く異なる制度です。

## 2 1号仮登記による権利の保全

- (1) 前記のように被担保債権の譲渡により、抵当権がAからBへ移転します。
- したがって、Bが実体的には抵当権者となります。
- (2) よって、Aの抵当権の登記識別情報の提供ができないときは、条件不備として不動産登記法105条1号の抵当権移転仮登記をすることとなります。

### 記載例

#### ●登記申請書

登 記 申 請 書	
登記の目的	○番抵当権移転仮登記
原因	令和○年○月○日債権譲渡
権利者	○市○町○番地 B
義務者	○市○町○番地 A
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証書 (以下省略)

#### <記載のポイント>

- 1** 登記の目的は、抵当権の移転ですが、被担保債権が譲渡されると、抵

当権も法律上当然に移転するので、債権譲渡が登記原因となります。

2 登録免許税は、不動産1個につき1,000円（登税別表1一(十四)）。

### ○添付情報（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 ○番抵当権移転仮登記
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日債権譲渡
- (3) 当事者 権利者 ○市○町○番地  
B  
義務者 ○市○町○番地  
A

(4) 不動産の表示 (省略)

##### 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 令和○年○月○日、AはCに対する本件債権をBに売却し、この旨Cに通知した。
- (2) よって、本件債権はAからBに移転したので○番抵当権もBに移転した。
- (3) 令和○年○月○日、A Bは、Aの抵当権の登記識別情報の提供がなく、抵当権移転の登記ができないので、抵当権移転仮登記をすることに合意した。

以上相違ありません。

令和○年○月○日 ○法務局御中

権利者 ○市○町○番地  
B 印

義務者 ○市○町○番地  
A 印

※登記原因証明情報中、2(1)のAのCに対する通知は、債権譲渡の成立要

件ではありませんが、債権譲渡の対抗要件（民467）として、債権の譲受人（抵当権者）がBと確定するための記述です。

記録例
-----

乙区

付記 1号	○番抵当権 移転仮登記	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日債権譲 渡 権利者 ○市○町○番地 B
	余 白	余 白	余 白

(記録例592)

## 【45】 所有権の移転請求権の仮登記に基づく本登記をする場合

### ケース

Bは、AとA所有の不動産につき売買予約契約を締結し所有権移転請求権仮登記を経由した。Bが予約完結権を行使した場合の、Bへの仮登記に基づく所有権移転の本登記の方法はどうなるか。



### ポイント

予約契約と完結権に基づく売買契約は、別個の法律行為である。

### 解説

#### 1 売買予約と予約完結権の行使の関係

(1) 売買予約を締結すると、将来、本契約をする権利（予約完結権）が発生します。

Bは、この予約完結権を保全するため、2号仮登記（所有権移転請求権仮登記）をすることができます。

(2) この予約完結権を行使するとA B間に本契約としての売買契約が成立し、不動産の所有権が移転することとなります。

このように、AからBへの所有権の移転には、二段階の法律行為があると解されます。

## 2 仮登記に基づく所有権移転の本登記の登記原因、日付

前記のように、所有権の移転は、予約完結権行使の結果としての本契約の成立によることとなるので、売買予約の日ではなく本登記は、予約完結権行使の結果として成立した売買契約の成立日が登記原因、日付となります。

### 記載例

#### ●登記申請書

登 記 申 請 書	
登記の目的	2番仮登記の所有権移転本登記
原 因	令和〇年〇月〇日売買
権 利 者	〇市〇町〇番地 B
義 務 者	〇市〇町〇番地 A
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 住所証明書 代理権限証書 (以下省略)

#### <記載のポイント>

- 1 登記原因、日付は予約完結権の行使により、売買契約が成立した日です。
- 2 Bの所有権移転請求権仮登記の後、所有権移転請求権（所有権ではない。）が、BからCに移転している場合には、AとCで所有権移転の本登記を2番のBの仮登記の余白に登記することとなります。  
AからCへの所有権の移転の登記をしても所有権の移転の過程を反映しているからです。
- 3 添付情報、登録免許税は【44】と同じです。

## ○添付情報（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 2番仮登記の所有権移転本登記
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日売買
- (3) 当事者 権利者 ○市○町○番地  
B  
義務者 ○市○町○番地  
A

(4) 不動産の表示 (省略)

## 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 令和○年○月○日、AとBは、A所有の本件不動産につき売買  
予約契約を締結した。
- (2) ABは、(1)の予約につき、Bを権利者とする所有権移転請求権  
仮登記を経由した（令和○年○月○日受付第○号）。
- (3) 令和○年○月○日、Bは(1)の予約に基づく予約完結権を行使  
し、本契約が成立したので、本件不動産の所有権はAからBに移  
転した。

以上相違ありません。

令和○年○月○日 ○法務局御中

権利者 ○市○町○番地  
B ㊟  
義務者 ○市○町○番地  
A ㊟

## 記録例

甲区

1	所有権移転	(事項省略)	(事項一部省略) 所有者 A
2	所有権移転 請求権仮登 記	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日売買予 約 権利者 ○市○町○番地 B
	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日売買 所有者 ○市○町○番地 B

(記録例607)



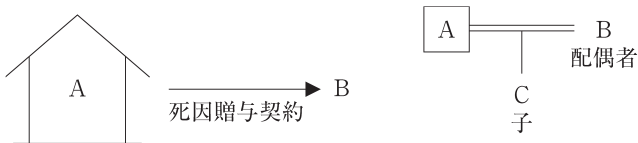
## 第15 配偶者居住権に関する仮登記

### 【61】 配偶者居住権の設定の仮登記をする場合

#### ケース

Aは、その配偶者Bとの間で、A所有の建物につき、Bに配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約を締結している。

Aの死亡前にBの配偶者居住権を保全する方法はどうか。



#### ポイント

配偶者居住権は、乙区に仮登記することができる。

#### 解説

#### 1 配偶者居住権の意義と成立

- (1) 配偶者居住権の制度が新設され、令和2年4月1日以後の相続、同日以後に作成される遺言による遺贈に適用されます。
- (2) 配偶者居住権は、相続の際に被相続人の配偶者が被相続人の財産に属した建物について相続開始時に当該建物に居住していた場合、その全部を無償で使用、収益できる権利（民1028①）です。

- (3) 配偶者居住権は、①被相続人が遺言である「遺贈」を原因とする場合（民1028①二）、②死因贈与の場合（民554）、③遺産分割協議の場合（民1028①一）に成立、取得されると規定されました。

## 2 配偶者居住権の登記

- (1) 配偶者居住権の設定登記は、第三者対抗要件とされ（民1031②）、一般に、不動産賃借権と同様、債権的権利と解されています。なお、配偶者短期居住権（民1037）は、対抗要件の制度がなく、その設定の登記は認められません。
- (2) その登記は、「配偶者居住権」（不登3九）として加えられ、各種の登記事項（不登81の2）が規定されています。
- また、その登記は、乙区に登録され、仮登記ができるのは、他の登記と同様です。

## 3 配偶者居住権の設定の仮登記

- (1) 前述のとおり、配偶者居住権は、登記できる権利として、「遺贈」「死因贈与」「遺産分割」を原因として成立し取得されます。
- 配偶者居住権は、登記できる権利なのでその仮登記もできる（不登3・105）と解されるので、仮登記をして、その順位保全（不登106）をすることが可能となります。
- (2) 前記の配偶者居住権の成立原因のうち、「死因贈与」を原因とする配偶者居住権の設定の仮登記（不登105二）が一番Bの利益になると解されます。「死因贈与」はAの生存時に、契約によってなされるので、「遺贈」に比較して、順位保全が容易と考えられるからです。

## 記載例

## ●登記申請書（死因贈与の場合の例）

登 記 申 請 書	
登記の目的	始期付配偶者居住権設定仮登記
原 因	令和○年○月○日贈与 (始期 Aの死亡)
存続期間	配偶者居住権者の死亡時まで
特 約	第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる
権 利 者	○市○町○番地 B
義 務 者	○市○町○番地 A
添付情報	登記原因証明情報 印鑑証明書 代理権限証書 (以下省略)

## ＜記載のポイント＞

- 1 登記原因日付が「死因贈与」の場合の例です（令2・3・30民ニ324 3(1)イ(ウ)）。
- 2 存続期間は登記事項で、これに別段の定めがない場合は、配偶者の終身が存続期間とされます（民1030本文、不登81の2一、令2・3・30民ニ324 3(1)イ(エ)）。
- 3 特約は登記できる（不登81の2二）とされ、賃借権に類似します。原則は、居住建物の所有者の承諾を要します（民1032③）。
- 4 権利者は、配偶者居住権を取得する配偶者です。
- 5 義務者は、目的建物の所有者です。
- 6 登記原因証明情報として、死因贈与契約書が提供されます。
- 7 登録免許税は、不動産価額の1,000分の1（登税別表1一(十二)ニ）。

## ○添付情報（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 始期付配偶者居住権設定仮登記
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日贈与  
(始期 Aの死亡)
- (3) 当事者 権利者 ○市○町○番地  
B  
義務者 ○市○町○番地  
A
- (4) 不動産の表示 (省略)

## 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) AとBは、婚姻成立以降、A所有の建物に居住している。
- (2) 令和○年○月○日、AとBは当該建物につき、Aの死亡を始期とする配偶者居住権の死因贈与契約を締結した。
- (3) 同日、AとBは、前記の契約につき、始期付配偶者居住権設定仮登記をすることを合意した。

以上相違ありません。

令和○年○月○日 ○法務局御中

権利者 ○市○町○番地  
B ㊟  
義務者 ○市○町○番地  
A ㊟

※配偶者居住権の成立のため、相続開始時にBがAの建物に居住していることが要件（民1028）とされていますが、その旨が、登記原因証明情報中に明らかであれば、別にBの住民票の写し等を要しないとされ、ABの配偶関係が法律上の関係である証明についても同様とされています（令2・3・30民二324 3(1)イ(ア)）。

## 記録例

## 配偶者居住権に関する仮登記

## 配偶者居住権の設定の仮登記 乙区

1	配偶者居住権設定仮登記	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日遺産分割（、「遺贈」又は「贈与」） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（、「年月日から配偶者居住権者の死亡時まで」又は「年月日から何年（又は年月日から年月日まで）又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用又は収益をさせることができる 権利者 ○市○町○番地 B
	余 白	余 白	余 白

## 始期付配偶者居住権の設定の仮登記（死因贈与） 乙区

1	始期付配偶者居住権設定仮登記	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日贈与（始期 Aの死亡） 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで（又は「甲某の死亡時から○年又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」） 特約 第三者に居住建物の使用
---	----------------	-----------------	---

			又は収益をさせることができる 権利者 ○市○町○番地 B
	余 白	余 白	余 白

(令2・3・30民二324別紙二)