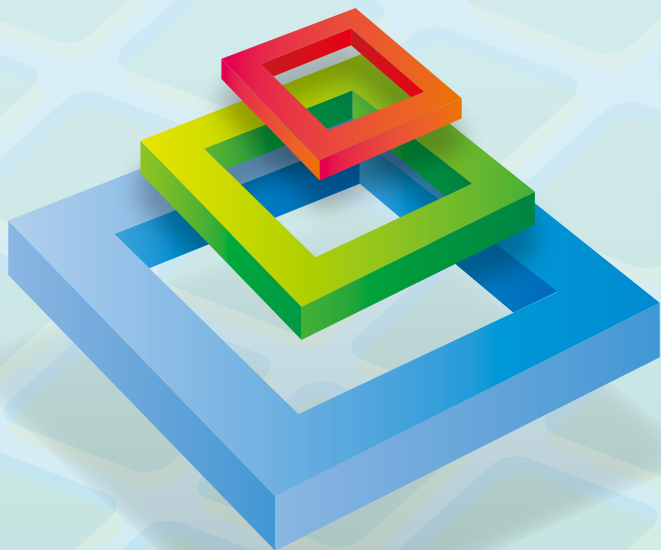


令和3年改正民法・不動産登記法対応

ケース別

共有に関する 不動産登記

著 佐々木 聡史 (司法書士)

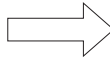


新日本法規

【11】 共有者2名の不動産において、共有者の1人に相続が発生した場合**ケース**

A及びBの共有となっている土地について、Aが死亡したことによりCが相続人となりました。この場合に、共有者の1人であるBからCを登記名義人とするための相続登記はできるでしょうか。

持分2分の1
A
持分2分の1
B



持分2分の1
亡A相続人C
持分2分の1
B

ポイント

- 1 共有者の1人が、他の共有者に発生した相続についての相続登記はできません。相続登記は、共有者が持つ妨害排除請求の問題ではないことから、本事例の場合は、あくまで被相続人Aの相続人Cからの相続登記の申請が必要です。
- 2 共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転の登記を経由している者に対しては、他の共有者が単独でその持分移転の登記の抹消の登記手続を請求することができます。
- 3 令和6年4月1日から施行される相続人申告登記制度における申告登記を行った場合、その登記を行った者のみが登記の義務を果たしたものとされます。

解説**1 共有者の1人からの他の共有者の相続登記の可否**

相続登記は、共有者が持つ妨害排除請求の問題ではないため、本事例の場合には、相続人ではない共有者の1人から他の共有者の死亡による相続登記はできません（登研258・74）。

2 共有者が持つ妨害排除請求による登記とは

不動産の共有者の1人は、その持分権に基づき、共有不動産に対して加えられた妨害を排除することができる場所、不実の持分移転の登記がされている場合には、その登記によって共有不動産に対する妨害状態が生じているということができるから、共有不動産について全く実体上の権利を有しないのに持分移転の登記を経由している者に対し、単独でその持分移転の登記の抹消の登記手続を請求することができます（妨害排除判例（最判平15・7・11民集57・7・787、最判昭31・5・10民集10・5・487））。

3 相続人申告登記

令和6年4月1日から施行される相続登記の義務化に伴い導入された相続人申告登記の場合は、共同相続人の1人から申出ができるものの、それはその申出をした相続人のみが義務の履行をした扱いになるにすぎず、他の相続人は相続登記の義務を負い続けていることに変わりはありません。

記載例**●登記申請書****登 記 申 請 書**

登記の目的 A持分全部移転

原因	令和〇年〇月〇日相続
相続人	（被相続人A） 持分2分の1 C 1
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報 代理権限証明情報 （以下省略）

<記載のポイント>

- 1** 登記の申請人はあくまで亡Aの相続人Cであり、共有者のBは本事例における申請人になることはありません。

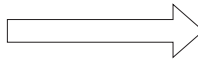
【34】 A所有の不動産について、B及びCが共有で所有権移転請求権の仮登記をしていたときに、Cがその請求権を放棄した場合

ケース

A名義の不動産について、売買予約等により、B及びCが所有権移転請求権の仮登記を設定していたところ、Cがその請求権を放棄した場合の登記手続はどうすればよいでしょうか。

Aの所有権についての所有権移転請求権の仮登記
B：2分の1
C：2分の1

Cが持分を放棄



Aの所有権についての所有権移転請求権の仮登記
B：2分の2

ポイント

- 1 Cが放棄した請求権については、「放棄」を原因としてBへ移転の登記をすることができ、付記登記により行われます。
- 2 本事例の場合は、放棄したCが仮登記を受けた時に通知された登記識別情報の提供が必要です。

解説

1 請求権の放棄による移転

請求権は、債権であるので、これを放棄すると消滅してしまうように思いますが、登記先例では、B及びCがAの所有する不動産につい

て、売買予約による所有権移転請求権保全の仮登記後、Cのみが右の請求権を放棄した場合、Bのために仮登記した請求権の移転の付記登記をすることができるとしており、この場合の登記の原因は「放棄」となるとしています（昭35・2・5民事甲285）。

なお、不動産登記法105条1号の仮登記された所有権の移転の登記は、主登記による仮登記をもってなされ、また同条2号の仮登記された所有権移転請求権の移転の登記は、当該仮登記の付記登記により、その請求権の移転請求権保全の仮登記は、当該仮登記に付記して仮登記をもってなすべきであるとされています（昭36・12・27民事甲1600）。

2 仮登記上の権利の移転登記申請の際の登記識別情報の提供の要否

仮登記の申請については、登記義務者の権利に関する登記識別情報の提供を要しないとされていますが、不動産登記法105条1号の仮登記上の権利の移転については仮登記の申請の場合と同様に登記義務者の権利に関する登記識別情報の提供は必要ありませんが、同条2号の仮登記上の権利の移転については、登記識別情報の提供を要します（昭39・8・7民事甲2736）。

記載例

●登記申請書

登 記 申 請 書

登記の目的	○番所有権移転請求権のC持分全部移転
原因	令和○年○月○日放棄 1

権利者	持分2分の1 B	2
義務者	C	
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報 印鑑証明書 登記識別情報	3

(以下省略)

<記載のポイント>

- 1 Cが権利を放棄した日を記載します。
- 2 Cが持分放棄をした時点での他の共有者の持分割合に従って、Cの持分が移転します。
- 3 Cが仮登記を受けた時に通知された登記識別情報の提供が必要です。

【66】 元本確定前の根抵当権につき、根抵当権者が死亡し、共同相続人がいる場合

ケース

元本確定前の根抵当権について、根抵当権者Aが死亡し、その相続人である子B及びCが存在する場合、登記手続きはどうすればよいでしょうか。

ポイント

- 1 元本確定前の根抵当権者に相続が発生した場合は、相続人による根抵当権の移転の登記をし、指定根抵当権者の合意がなされた場合は相続開始から6か月以内に登記をしなければなりません。
- 2 根抵当権の相続による移転前に遺産分割協議等により既発生の債権を相続しない旨及び民法398条の8第1項の合意による指定を受ける意思のない旨が分かる相続人は、根抵当権の登記名義人になる必要はありません。また、根抵当権者の相続人が1人であっても根抵当権を継続させるためには、指定根抵当権者の合意の登記をする必要があります。
- 3 根抵当権の相続人のB及びCへ根抵当権の移転登記がなされた場合は、根抵当権は準共有となり、その後に指定根抵当権者がBとなっても準共有であることには変わりありません。
- 4 根抵当権が準共有である場合も同様に民法398条の8第1項の規定が適用されます。

解説**1 根抵当権者の相続から指定根抵当権者の合意**

根抵当権の元本の確定前に根抵当権者について相続が開始したときは、根抵当権は、相続開始の時に存する債権のほか、相続人と根抵当権設定者（根抵当権設定者ではない債務者は含まれていません。）との合意により定めた相続人（指定根抵当権者の合意）が相続の開始後に取得する債権を担保するとされています（民398の8①）。

この合意をするに当たり、後順位の抵当権者その他の第三者の承諾を得ることは必要ではありませんが（民398の8③・398の4②）、相続の開始後6か月以内に根抵当権者の相続人と根抵当権設定者との合意に関する登記をしないときは、担保すべき元本は、相続開始の時に確定したものとみなされます（民398の8④）。

上記の合意の登記は、当該相続による根抵当権の移転の登記をした後でなければ、することができないとされています（不登92）。

つまり、根抵当権者に相続が発生し、その指定根抵当権者の合意がなされ、相続開始から6か月以内にその旨の登記がなされれば、その根抵当権により、相続開始の時に存在する債権に加え、指定根抵当権者が相続の開始後に取得した債権も担保されることとなります。

2 根抵当権の相続に関する登記の当事者

前述のとおり、根抵当権者の相続については、まずその相続人を根抵当権の登記名義人とする根抵当権の移転の登記を申請することになりますが、相続による根抵当権の移転の登記については、申請書に添付されている民法903条の特別受益証明書又は遺産分割協議書等の書面に既発生の債権を相続しない旨及び民法398条の8第1項の合意による指定を受ける意思のない旨が明らかに記載されている者は相続人と

ならないとされているので（昭46・12・27民事三960）、遺産分割協議等がなされていない場合は、相続人全員とし、遺産分割協議等が行われている場合で上記のように根抵当権を承継しない意思が明らかな相続人は除いて、残りの相続人のみを根抵当権者として申請することになります。この場合、登記する相続人は根抵当権の性質上から持分の記載はしません。その後、先行して行われた根抵当権の移転で登記された相続人と根抵当権設定者による指定根抵当権者の合意をして、その登記も行います（不登92）。

この点は、遺産分割協議等の有無にかかわらず、必ず相続人全員が根抵当権の債務者となる根抵当権の債務者に相続が発生した場合と異なります。

指定根抵当権者は、1人でなければならないという制限はありません。また、根抵当権者又は根抵当権の債務者に相続が発生し、その法定相続人が1人であったとしても、当該根抵当権を継続させるためには、指定根抵当権者又は指定債務者の合意の登記が必要となります（登研369・81）。

3 根抵当権の相続と指定根抵当権者の関係

根抵当権の相続人のB及びCへ根抵当権の移転登記がなされた場合は、根抵当権は準共有となり、その後指定根抵当権者がBとなっても、BCの準共有であることに変わりはありません。Bを指定根抵当権者とする合意の登記をしたことは、あくまで、相続開始後にBと根抵当権に関する債務者との間の取引によって生じる債権を当該根抵当権で担保するにすぎません。

4 根抵当権が準共有である場合

根抵当権が準共有である場合（いわゆる共有根抵当権）の準共有者

の1人に相続が発生した場合も同様に民法398条の8第1項の規定が適用されるので、相続による根抵当権の移転の登記が必要となります。この場合の登記の目的は「○番根抵当権共有者Aの権利移転」、登記の原因は「令和○年○月○日相続」とします。申請人は死亡した根抵当権の準共有者の相続人です。この登記の後には、「○番根抵当権変更」「令和○年○月○日合意」として指定根抵当権者の合意の登記をしますが、この時の申請は、先の相続による根抵当権の移転により根抵当権の登記名義人となった者と根抵当権者の共同申請となります。この場合の指定根抵当権者の表示は、「A相続人指定根抵当権者B」のように記載するのが相当と考えられています（登記先例解説集336・63）。

なお、共有根抵当権者の全員について確定の事由が生じなければ、1個の根抵当権自体の元本は確定しないと解されています（登記先例解説集336・58）。

記載例

●登記申請書 1（根抵当権者の相続の登記）

登 記 申 請 書	
登記の目的	○番根抵当権移転 1
原因	令和○年○月○日相続 2
根抵当権者	（被相続人A） B 3 C
添付情報	登記原因証明情報 相続証明情報 4 代理権限証明情報
課税価格	金○円 5
登録免許税	金○円 6
（以下省略）	

<記載のポイント>

- 1 共同根抵当権の場合は「○番共同根抵当権移転」と記載します。それぞれの不動産について順位番号が異なる場合は、「共同根抵当権移転（順位番号後記のとおり）」とします。
- 2 根抵当権者Aの死亡日を記載します。
- 3 根抵当権を相続した相続人全員を記載します。ただし、遺産分割協議書等により、一部の相続人のみが根抵当権を承継する合意がある場合は、その者のみが根抵当権者として記載されます。持分の記載は不要です。
- 4 被相続人Aの相続証明情報を提供します。
- 5 登記されている極度額の金額です（登税別表1ー（六）イ）。
- 6 課税価格の1,000分の1です（登税別表1ー（六）イ）。当該申請が最初の申請以外のものであるときは、登記事項証明書等を添付することで、不動産1個につき1,500円となります（登税13②）。

●登記申請書2（指定根抵当権者の合意の登記）

登 記 申 請 書	
登 記 の 目 的	○番根抵当権変更 1
原 因	令和○年○月○日合意 2
指定根抵当権者	B 3
権 利 者	B C
義 務 者	D 4
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報 5 印鑑証明書 代理権限証明情報
登 録 免 許 税	金1,000円 6
(以下省略)	

<記載のポイント>

- 1 共同根抵当権の場合は「○番共同根抵当権変更」と記載します。それ

それぞれの不動産について順位番号が異なる場合は、「共同根抵当権変更（順位番号後記のとおり）」とします。

- 2 相続開始から6か月以内における合意の成立日を記載します。
- 3 指定根抵当権者となる者は、1人でなければならないという制限はありませんが、相続による根抵当権の移転の登記名義人となっている者でなければなりません（昭46・12・24民事甲3630）。
- 4 登記権利者としては、根抵当権を相続した相続人全員を記載します。登記義務者は、根抵当権設定者です。
- 5 登記義務者である根抵当権設定者の所有権取得の際の登記識別情報です。
- 6 不動産1個につき1,000円です（登税別表1一（十四））。



新日本法規