

Q&A 民法と不動産登記

実体法から登記手続への架け橋

共編 馬橋 隆紀 (弁護士)
齋藤 隆夫 (桜美林大学名誉教授)
多田 幸生 (弁護士)

新日本法規

7 錯誤と登記手続

Q Aは、妻Bとの協議離婚の際、その所有する不動産をBに譲渡する旨の財産分与契約を締結し、所有権移転登記をしたところ、後日、Aに約2億円の譲渡所得税が課されることが判明しました。なお、Aは、契約締結時には、Bのみに課税されるものと誤信しており、Bに課税されることを心配してこれを気遣う発言などをしていました。Aは、Bに対し、錯誤を理由に財産分与契約を取り消して、所有権移転登記の抹消を請求することができますか。

A 錯誤による法律行為は、それが後述する「基礎事情の認識における錯誤」のケースでは、①表意者が法律行為の基礎とした事情についての認識が真実に反すること、②意思表示がその錯誤に基づくものであること、③上記①の事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたこと、④上記①の錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであることという要件を満たせば、取り消すことが可能です。ただし、表意者に重大な過失がある場合は、⑦相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったときや、⑧相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたときでない限り、表意者は法律行為の取消しを主張することができません。

解説

1 意思表示における錯誤とその効果

(1) 民法の意思表示における錯誤とは、意思表示に対応する意思を欠くこと（民法95条1項1号）ないし表意者が法律行為の基礎とした事

情についてのその認識が真実に反すること（同項2号）をいいます（これまで、前者は「表示の錯誤」と呼ばれており、後者は「動機の錯誤」と呼ばれていましたが、令和2年4月1日施行の改正法では上記のような表現となりました。）。

(2) 意思表示に対応する意思を欠くという意味での錯誤（民法95条1項1号）（以下では簡単に「意思欠缺の錯誤」といいます。）において、表意者は、表示された意思に対する内心の意思を有していないのですから、民法の大原則からすれば無効となるはずですが（旧法では、一定の要件が揃えば「無効」であると規定されていました。）。もっとも、錯誤による意思表示が無効となって保護されるのは表意者であり、保護を受けるか受けないかの選択については表意者に委ねるべきとの考えから、下記2(1)の要件が揃えば「取消し」が可能になるという内容に改正されました。

(3) 表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反するという意味での錯誤（民法95条1項2号）（以下では簡単に「基礎事情の認識における錯誤」といいます。）において、表意者は、表示行為に対応する意思がなかったわけではなく、意思の形成過程に問題（瑕疵）があったにすぎません。そこで、詐欺・強迫という瑕疵ある意思表示に関する民法の規定（96条1項）に準じ、下記2(2)の要件が揃えば「取消し」が可能ということとなりました。

2 錯誤による意思表示の取消しの要件

(1) 意思欠缺の錯誤の要件

意思欠缺の錯誤の要件としては、①表意者が意思表示の内容に対応する意思を有しなかったこと（民法95条1項1号）、②表意者の意思表示が、上記①の意思の欠缺を知らずに行われたこと（同項柱書）、③上記①②における錯誤が、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること（同項柱書）です。

意思表示の取消しは相手方を害することとなるので、相手方の利益をも配慮し、上の①②③の要件が揃った場合に、表意者は、錯誤を理由として意思表示の取消しの主張ができることとされました。

(2) 基礎事情の認識における錯誤の要件

基礎事情の認識における錯誤の要件としては、①表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反すること（民法95条1項2号）、②表意者の意思表示が、上記①の基礎事情の錯誤に基づくものであること（同項柱書）、③上記①の基礎事情が、法律行為の基礎とされていることが表示されていたこと（同条2項）、④その錯誤が、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること（同条1項柱書）です。これらの要件が揃った場合、表意者は意思表示の取消しの主張ができます。

3 表意者に重大な過失がある場合の処理

(1) 原則

「意思欠缺の錯誤」や「基礎事情の認識における錯誤」の要件を充たして意思表示を取り消すことができる場合でも、錯誤が表意者の重大な過失によるものであった場合には、原則として、意思表示を取り消すことができないとされます（民法95条3項柱書）。表意者を信頼して取引に入った相手方を害してまで、表意者を保護する必要はないからです。

(2) 例外

もっとも、たとえ表意者に重大な過失が認められても、①相手方が表意者に錯誤があることを知り、又は重大な過失によって知らなかったとき（民法95条3項1号）や②相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき（同項2号）であれば、表意者は意思表示を取り消すことができます。上記①②のような相手方は保護に値しないからです。

4 錯誤による意思表示の取消しと第三者の処理

錯誤による意思表示の取消しは、善意無過失の第三者に対抗することができないという規定（民法95条4項）が新設されました。これは、被欺罔者の場合（同法96条3項）と比べて自らの判断を誤った錯誤者を優遇する必要はないことから、詐欺についての上記規定に準じることとしたものです。

5 本設問の処理

表意者Aは、財産分与契約の際、その所有する不動産を妻Bに譲渡する意思はありましたが、意思表示の基礎とした事情（妻Bのみに課税されるとの理解）に誤りがありました。このため、本設問のAは「基礎事情の認識における錯誤」であったといえます。そして、Aは、妻Bに課税されることを心配してこれを気遣う発言などをしていた事実があり、このような状況は、Aが、誤った課税方式を法律行為の基礎としていることが表示されていたものと評価できます、また、かかる課税方式の理解は、法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであったと考えられます。よって、Aは、財産分与契約の取消しの主張が可能です。

◇登記手続上の留意点◇

1 登記原因

民法95条による錯誤の効果が「無効」から「取消し」に改正されたことに伴い、民法95条により「無効」な登記を抹消する場合、従来は「錯誤」を登記原因としていましたが、改正後は「年月日取消」となります。登記原因の日付は取消し意思表示が相手方に到達した日になります（登記研究872号3頁）。

なお、不動産登記法上の更正の登記に係る「錯誤」は、登記事項に錯誤又は遺漏があった場合に当該登記事項を「訂正」する登記をいい（同法2条16号）、民法95条の「錯誤」とは異なる手続法上の概念です。そのため、登記原因を「錯誤」とする更正の登記の取扱いは従来どおりであり（登記研究886号101頁）、抹消登記の場合においても、「訂正」の趣旨による「錯誤」という登記原因は維持されるものと考えます。

2 登記原因証明情報

登記原因証明情報には、「意思欠缺の錯誤」ないし「基礎事情の認識における錯誤」の各要件を充たすことや、取消し意思表示が相手方に到達した日等を記載することとなります。

11 賃貸不動産の流動化・証券化の場面における賃借権の設定登記

Q AはBに対し、甲建物（自己所有）を月額賃料20万円、賃貸借期間2年間で賃貸しています。Aは資産流動化のため、甲建物をCに譲渡し、かつ、譲渡後もBとの賃貸借関係を続けて賃料収入を維持したいと考えています。どのような方法があるでしょうか。

A 不動産譲渡の当事者間（AC間）において、①賃貸人たる地位を譲渡人（A）に留保する旨及び②譲受人（C）が譲渡人（A）に甲建物を賃貸する旨の合意をすれば、賃貸人たる地位を譲渡人（A）に留保し、Bとの賃貸借関係を維持することができます。

解説

不動産の賃貸借の場合、賃借人に目的物を使用収益させるという賃貸人の債務は、所有者であれば誰でも履行することが可能です。加えて、賃貸借が対抗要件を備えている場合には、不動産の譲受人は、賃借人から賃借権を対抗され、不動産の使用収益を拒絶することができません。

そのため、賃貸借について対抗要件を備えた賃貸不動産が譲渡されたときは、契約上の地位の移転に関する民法の一般的な規律（民法539条の2）とは異なり、賃貸人たる地位は賃貸不動産の譲受人に当然に移転し、賃貸不動産の譲渡人・譲受人間での移転の合意も不要であるし、

賃借人の承諾も必要がないとするのが合理的です。

そこで、民法は、賃貸借について対抗要件を備えた賃貸不動産が譲渡されたときは、原則として、賃貸人たる地位は賃貸不動産の譲渡人から譲受人に移転すると定めています（民法605条の2第1項）（平成29年改正前民法下の最高裁判例を明文化したものです）。

その一方で、不動産取引の実務においては、資産の流動化・証券化等を目的として賃貸不動産の譲渡が行われる場合に、譲受人と多数の賃貸不動産の賃借人との間で賃貸借関係が生ずる煩雑さを避けるため、賃貸人たる地位を譲受人に移転させず、譲渡人の下に留保させたいというニーズがあります。

そこで、民法は、賃貸不動産の譲渡人及び譲受人が、①賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意をし、かつ、②その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位を譲渡人に留保できると定めています（民法605条の2第2項前段）。このとき賃借人の地位は転借人として保護されることになります。

なお、賃借人の保護を図るため、賃貸人たる地位が譲渡人に留保された場合において、譲渡人と譲受人との間の賃貸借が終了したときは、留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人に当然に移転することとされています（民法605条の2第2項後段）。

◇登記手続上の留意点◇

Aが所有する不動産をBに賃貸している場合、Aを賃貸人、Bを賃借人とする賃借権が成立します（第1賃借権）。その後、賃貸人であるAが、賃貸人たる地位を留保して不動産をCに売却して、Cを賃貸人、Aを賃借人とする賃借権が成立したとします（第2賃借権）。二つの賃借権が成立することになりますが、これらの賃借権は主登記によって

登記されるため、いずれか一方のみ登記を申請しても、申請の順が前後しても差し支えありません。

第1賃借権を先に登記した場合は第2賃借権の設定登記の登記原因は「1番賃借権の賃貸人たる地位の留保のため設定」となり、第2賃借権を先に登記していた場合にその後第1賃借権の登記申請をした場合は「1番賃借権の借借人による設定」という登記原因になります(令2・3・31民二328)。

【参考登記記録例】

① 第1賃借権の登記の後に第2賃借権が登記された場合

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	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 A
2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 C

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	賃借権設定	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 賃借権者 〇市〇町〇番地 B
2	賃借権設定	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日1番 賃借権の賃貸人たる地位の 留保のため設定 賃借権者 〇市〇町〇番地 A

(令2・3・31民二328を基に執筆者独自に作成)

- ② 第2賃借権の登記がされた後に、第1賃借権の設定の登記がされた場合

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	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 A
2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 〇市〇町〇番地 C

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	賃借権設定	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日設定 賃借権者 〇市〇町〇番地 A
2	賃借権設定	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和〇年〇月〇日1番 賃借権の賃借人による設定 賃借権者 〇市〇町〇番地 B

（令2・3・31民二328を基に執筆者独自に作成）

4 詐害行為取消権と登記手続

Q 債権者Xと債務者甲とが金銭消費貸借契約を締結し、その後、期限の利益が喪失したため、Xは甲に対する勝訴判決を得ました。ところが、甲は、他に資産がないにもかかわらず、A不動産を乙に廉価で売却し、乙はA不動産をさらに丙に売却しました。登記は、甲から乙、乙から丙に所有権移転登記がされています。Xが民法424条に基づき、乙及び丙を被告として詐害行為取消訴訟を提起して確定判決を得ました。

- ① A不動産の登記名義を債務者甲に回復する場合、Xは単独で登記申請できるのでしょうか。
- ② 詐害行為取消訴訟の当事者となっていない債務者甲は詐害行為取消しを原因とする登記の抹消の申請をすることができるのでしょうか。

A ① 債権者Xとしては、Xの乙に対する抹消登記請求権に基づいて、乙の丙に対する抹消登記請求権を代位行使して、丙名義の登記を抹消申請します。その上で、Xが、甲の乙に対する抹消登記請求権を代位行使して、乙名義の登記を抹消申請することとなります。

② 債務者甲自身も、詐害行為取消しを原因とする登記の抹消を申請することができます。

解説

1 詐害行為取消権とは

債権者は、債務者が債権者を害することを知ってした行為の取消し

を裁判所に請求することができます（民法424条1項本文）。ただし、債務者の行為によって利益を受けた者（受益者）が、その行為の時ににおいて債権者を害することを知らなかったときには、債権者は詐害行為取消権を行使することができません（同項ただし書）。

平成29年改正民法は、それまで判例により積み重ねられてきた詐害行為取消権の要件や行使方法を明文で整理し、併せて、制度の一部を合理化（変更）しました。

2 詐害行為取消請求訴訟

(1) 裁判が必要であること

詐害行為取消権は「裁判」によって行使しなければなりません（民法424条1項本文）。よって、民事訴訟を提起する必要があります。

(2) 訴訟物

債権者取消権は、詐害行為を取り消す権利（形成権）と、逸出した財産の返還を請求する権利（請求権）が合一した権利と解されています（大連判明44・3・24民録17・117。折衷説）。

本設問の場合、裁判所に対し、売買契約の取消し（形成権）と、所有権移転登記の抹消登記手続（請求権）の両方を求めることとなります。

<判決主文の例>

- 1 （訴外）甲及び乙の間の売買契約を取り消す。
- 2 丙は、○法務局年月日受付第○号をもってなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。
- 3 乙は、○法務局年月日受付第○号をもってなされた所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

(3) 誰を被告とするか

受益者（乙）と転得者（丙）を被告とします。

債務者（甲）に対しては、訴訟告知を行います（民法424条の7第2項）。

(4) 詐害行為取消権の要件（一般型）

おおむね次のとおりです。

- ① 債務者が債権者を害する行為を行い、その行為が財産権を目的としていたこと
- ② 債務者が無資力であること
- ③ 債務者が詐害行為時、債権者を害することを知っていたこと
- ④ 債権者の債権が詐害行為前の原因に基づいて生じていたこと（民法424条3項）※

※例えば、詐害行為前の保証契約により保証人となった者は、保証債務の履行が詐害行為後であっても、求償権を被保全債権として詐害行為取消権を行使できます。

- ⑤ 被保全債権が強制執行により実現できるものであること（民法424条4項）
- ⑥ 受益者が、債権者を害することを知っていたこと

(5) 詐害行為取消権の要件（相当対価型）

本設問のような売買事例では、売買代金が適正価格ということもあるでしょう（相当対価型）。

相当対価型の契約を詐害行為として取り消すための要件は、一般型よりも加重されています。おおむね次のとおりです（民法424条の2）。

- ① 当該行為が、不動産の金銭への換価（財産の種類の変更）により、債務者が隠匿等の処分をするおそれを現に生じさせるものであること
- ② 債務者が、行為当時、隠匿等の処分をする意思を有していたこと
- ③ 受益者が、行為当時、債務者が隠匿等の処分をする意思を有していたことを知っていたこと

(6) 詐害行為取消権の要件（転得者に対する場合）

本設問の丙は、受益者（乙）からの転得者です。転得者に対し、詐

4 相続土地国庫帰属制度の概要



令和3年の相続法改正と相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）制定は、登記制度への影響が大きいと聞きましたが、どのような内容ですか。



「所有者不明土地」問題に対応するため、相続登記等の申請が義務化され、相続土地国庫帰属制度が創設され、土地利用に関連する民法の規律が見直されるなどの法改正がなされました。

解 説

1 「所有者不明土地」問題と法改正

所有者不明土地とは、不動産登記記録により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地をいいます。全国の土地の約20%が所有者不明土地であるといわれます（平成29年国土交通省調査）。

この問題の解決のため、令和3年に様々な法改正・新法制定がなされました。施行前ではありますが（令和5年4月1日以降に順次施行）、登記制度への影響が極めて大きいため、概要をご紹介します。

2 相続登記についての改正

(1) 相続登記申請の義務化

不動産を取得した相続人は、取得を知った日から3年以内に相続登

記の申請をすることが義務付けられます（令3改正後不動産登記法76条の2第1項）。正当な理由のない申請漏れは過料に処されます（令3改正後不動産登記法164条）。遺産分割が成立していないことは原則として「正当な理由」になりません（例外あり）。

なお、本改正は、本改正の施行日（令和6年4月1日）より前に発生した相続にも適用されますので、注意が必要です。

(2) 「相続人申告登記」の新設

相続人の手続負担の軽減のため、(1)の登記申請義務は、相続人が登記名義人の法定相続人である旨の申出をすれば足りることになりました（令3改正後不動産登記法76条の3第1項）。相続人は単独で申告でき、添付書面も簡略化されます。

これを受け、「相続人申告登記」制度が新設されました。相続人からの相続人申告を受けた登記官は、その者の氏名及び住所等を職権で登記することができます（持分は登記されない報告的な登記）。

(3) 所有不動産記録証明制度の新設

これまで、被相続人の遺産たる不動産を把握することが容易でなく、相続登記漏れを引き起こす原因となっていました。

そこで「所有不動産記録証明制度」が新設され、ある者が所有名義を有する不動産の一覧の証明書が発行できるようになりました（令3改正後不動産登記法119条の2）。

(4) 登記名義人の死亡等の事実の公示

登記官が、住基ネットなどから死亡等の情報を取得し、職権で登記します（符号で表示）（令3改正後不動産登記法76条の4）。この制度により今後は、登記で登記名義人の死亡等の有無を確認できるようになります。

3 住所・氏名・名称の変更登記についての改正

(1) 住所変更登記申請の義務化

これまで、住所等の変更登記は義務ではなかったため、放置され、特に都市部において、所有者不明土地の主な原因となっていました。

今回の法改正により、所有権の登記名義人に対し、住所・氏名・名称の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることが義務付けられます（令3改正後不動産登記法76条の5）（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり（令3改正後不動産登記法164条））。

(2) 新たな方策の仕組み

手続負担の軽減のため、変更登記の手続が簡略化されました。

自然人については、登記申請の際に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行えば、登記官がその他の情報を取得し、変更登記をすることが可能となります（令3改正後不動産登記法76条の6）。

法人については、法人が不動産を所有している場合の登記事項として、「会社法人等番号」が追加されます（令3改正後不動産登記法73条の2第1項1号）。これは、登記官が法人・商業登記システムから情報を取得できるようにするための改正です。

4 相続土地国庫帰属制度の創設

(1) 相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度

土地利用ニーズの低下等により、相続した土地の管理を負担に感じる者が増加して、管理の不全化を招いています。

そこで、相続等により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されました。

(2) 所有権移転の法的性質

同制度では、負担金納付により、土地の所有権が相続人から国へ移転します（相続土地国庫帰属法11条1項）。



新日本法規

