

**元登記官の実感！**

# 所有権登記に関する 考え方と実務の勘所

著 青木 登 (元東京法務局豊島出張所総務登記官)

新日本法規

### [13] 所有権の移転の登記原因証明情報と登記申請情報の当事者の表示が一致しない場合の処理

#### POINT

所有権の移転の登記申請情報の買主（登記権利者）の表示（住所、氏名等）が登記原因証明情報の表示と一致しない場合でも、変更（更正）証明書の提供で足りる。

一方、売主（登記義務者）が一致しない場合は、登記名義人の住所等の変更（更正）の登記が必要である。

#### 1 登記原因証明情報上の当事者の表示の要件

- (1) 登記原因は、登記の原因となる法律行為（不登5②）とされるので、所有権の移転の登記の申請の場合には、登記権利者、登記義務者の住所、氏名等が記載されている必要があります。
- (2) これにより、法律行為（例えば売買）の特定がなされます。

#### 2 買主の表示が登記原因証明情報と申請情報で一致しない場合

- (1) 所有権の移転の登記の申請には、登記名義人となる者の住民票等の住所を証する情報（不登令別表⑩添付情報欄ハ）が提供されています。
- (2) このとき、登記原因証明情報と住民票上の表示が異なっても、新しく登記原因証明情報を作成することなく変更（更正）を証する情報を提供して所有権の移転の登記ができると解されています。当事者にとって不利益ではなく、登記の申請の真正は保たれているからです。

### 3 売主の表示が登記原因証明情報と申請情報で一致しない場合

- (1) 反対に、売主の表示が一致しない場合には、新たな住所を証する情報の提供のみでは足りず、所有権の移転の登記の前提登記として売主である登記名義人の住所等の変更（更正）登記が必要であると解されます。
- (2) その理由は、登記の申請の真正の担保のため、登記手続上、厳格な規定が定められているからと考えられます。
- (3) つまり、所有権の移転の登記の申請には、登記義務者の印鑑証明書が必要とするところ（不登令16②③・18②③）、印鑑証明書上の住所と登記記録上の住所が異なる場合は、印鑑証明書の添付がない（不登25九）と解され、また申請情報の内容と登記原因証明情報の内容が合致しない（不登25八）とも考えられ、さらに申請情報の内容である登記義務者の表示が、登記記録の記録と合致しない（不登25七）として却下されることとなります。
- (4) よって、登記名義人の表示の変更の登記をしてからでないと所有権の移転の登記をすることができず、これを省略することはできない（昭43・5・7民甲1260）と解されています。

## [16] 特定登記未了土地の相続等に関する特例の対象となる土地の登記手続の概要

### POINT

「特定登記未了土地」について、「相続登記等」が未了の場合、登記官は「起業者」の求めに応じて相続関係を調査し、「長期相続登記等未了土地」に該当するときは、登記官は「法定相続人情報」を作成し、土地の所有権の登記に「長期相続登記等未了土地」である旨の登記（付記）をする。

また、相続人に対して、相続登記等を申請するように勧告することができる。

### 1 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例に関する規定の新設

- (1) 長期にわたって相続登記が未了の土地の解消のため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「特措法」といいます。）（平成30年法律49号）、同施行令（以下「特措令」といいます。）（平成30年政令308号）、同法に規定する不動産登記法の特例に関する省令（以下「特措省令」といいます。）（平成30年法務省令28号）が成立・公布され、平成30年11月15日から施行されています。
- (2) また、これらの法令の施行に伴い、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」（平成30年11月15日民二612号）が発出されています。

## 2 登記官の調査の対象とされる土地の意義と所有権の登記への付記

- (1) 「特定登記未了土地」とは、所有権の登記名義人の死亡後、相続登記等（相続による所有権の移転の登記その他の所有権の登記）がされていない土地であって、土地収用法等の公共の利益となる事業の円滑な遂行のため、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要のあるもの（特措法2④）と定義されています。
- (2) この特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地の登記名義人の死亡後10年を超えて（特措令13）相続登記等がされていない土地（長期相続登記等未了土地）については、登記官の職権により所有権の登記に付記（特措法44①、特措省令2）がなされ、起業者は、その付記の有無の確認により、登記官が相続関係を調査し、相続人となり得る者を探索した土地か否かを判断することができます。
- (3) なお、この付記登記は、所有権の移転の登記がされたことにより当該登記名義人が所有権の登記名義人でなくなった場合は、登記官の職権で抹消（特措省令7）されます。所有権の移転の登記がされたことにより、この付記登記を残しておく必要がなくなるからです。

## 3 法定相続人情報の作成

- (1) 登記官は、上記2(2)により相続人となり得る者の探索、付記登記をした場合には、法定相続人情報を作成する（特措省令1①）こととなります。
- (2) 上記付記登記の記録例は、通達（平30・11・15民二612）に示されています（後掲〈参考書式〉参照）。
- (3) 法定相続人情報には、作成番号が付される他、各種の事項が記載されています（平30・11・15民二612 第2）（後掲〈参考書式〉参照）。

そこで、法定相続人情報中に「相続人の全部又は一部が判明しない」旨の記載がなければ、作成番号を提供すると戸除籍の謄本の提供は不要とされています。

同様に、相続人の住所が記載されていれば、相続人の住所を証する情報の提供は不要（平30・11・15民二612 第3 4）とされています。

#### 4 法定相続人情報の閲覧

- (1) 上記3(1)により作成された法定相続人情報は、不動産登記法上は登記簿の附属書類として、相続人等の利害関係人は手数料を納付して閲覧を請求（不登121、登記手数料令5）することができ、当該情報の内容を書面に出力して（不登規202）なされます。
- (2) この書面には、証明文は付されません。法定相続人情報は、登記所以外で用いられることを予定されていないからと説明されています。

つまり、この情報は、「法定相続情報一覧図」とは別の情報であり、あくまで相続登記等の未了等を解消するための情報なので、他の相続関係の手続のためには使用することができません。

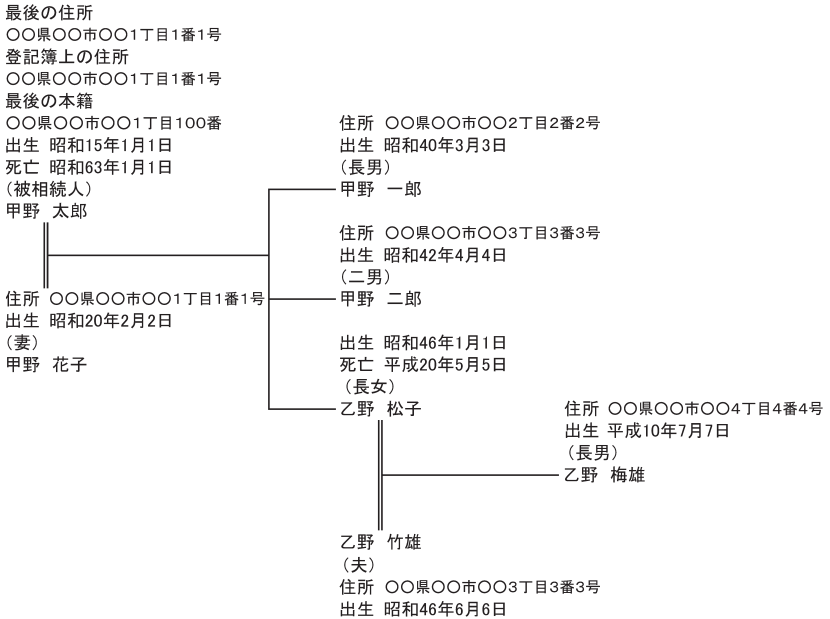
#### <参考書式>

##### 所有権の移転の登記（単有）

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
2	所有権移転	昭和何年何月何日 第何号	原因 昭和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記 等未了土地	余 白	作成番号 第5100—2018—0003号 平成30年何月何日付記

作成番号 5100-2018-0001  
作成の年月日 平成30年●●月●●日

被相続人 甲野太郎 法定相続人情報



- [44] 持分を数回にわたり取得している場合に当該不動産について、持分一部移転の登記を申請する際に提供すべき登記識別情報の範囲

### POINT

持分を取得した際の全ての登記識別情報の提供が原則であるが、順位番号で特定された持分のみを移転する場合は、当該順位番号の登記の際の登記識別情報のみの提出で足りる。

- 1 所有権の一部には、抵当権は成立しない（結局、所有権の対象としない）とする見解と登記識別情報の提供の範囲
  - (1) 所有権の一部、共有持分の一部には、抵当権は成立しない（昭35・6・1民甲1340）とする見解は、結局、所有権の一部、持分の一部は、所有権の対象としないと解することになります。
  - (2) そうすると、例えば、各持分3分の1を3回にわたり取得し、所有者となった者がその持分の3分の1を移転する場合には、3回の持分移転の際の全部（3通）の登記識別情報の提供を要すると解することとなります。

持分は抽象的なものであり移転する3分の1の持分は、3回の持分取得によって移転した持分のうち、どの持分か特定できないので、すべての登記識別情報の提供が必要であると解したものと考えられます。
- 2 持分を取得した場合の各登記のそれぞれの持分に抵当権の設定（持分の移転）を認める見解
  - (1) 例えば、Aが順位2番、順位3番で、各々持分2分の1を取得している場合に、それぞれの登記された持分を目的として抵当権の



設定（持分の移転）の登記をすることができ、「A持分一部（順位何番で登記した持分）の抵当権設定（又は移転）」と登記の目的が記録（昭58・4・4民三2252）されます。

- (2) 抵当権は、目的物の価値を把握する約定担保物権であるところ、抵当権（したがって持分権）の目的は、独立し、特定している必要があり、上記(1)の記録例のように、対象となる持分を順位番号をもって特定すれば、抵当権の効力の及ぶ範囲が不明確となることはなく、権利関係が錯綜することはないからと解されます。
- (3) そうすると、申請に際して提供する必要のある登記識別情報は、抵当権の目的となっている持分を取得した際の登記識別情報で足りると解されます。

つまり「対象となる持分が特定していれば、その順位番号の登記識別情報の提供のみで足り、持分を取得した際の全ての登記識別情報の提供をする必要はない」と解されます。

## [87] 数次相続の場合の遺産分割協議の参加者と所有権の移転の登記の申請の方法

### POINT

遺産分割協議前に、共同相続人の一部の者が死亡した場合、その死亡者の相続人は、他の共同相続人と共に当該遺産分割協議をすることができるが、相続人が単独所有となる所有権の移転の登記申請は、1件でできない場合がある。

#### 1 数次相続の意義となされた遺産分割協議の効力

- (1) 例えば、甲乙共に直系卑属も直系尊属もなく、被相続人甲が死亡し、配偶者乙と兄弟丙、丁、戊が相続人となった後更に乙が死亡し、乙の兄弟A、Bが相続人となった場合、甲の死亡により開始した相続を第一次相続、乙の死亡により開始した相続を第二次相続といいます。
- (2) この場合、第一次相続の相続人と第二次相続の相続人間で、第一次相続の遺産分割を有効にすることができる（昭29・5・22民甲1037）と解されています。

甲の死亡により乙が取得した権利義務は乙の死亡によりA、Bが承継するからです。つまり、遺産分割協議は、数次相続の相続人間で有効に、これを行うことができると解されます。

#### 2 当該遺産分割に基づく所有権の移転の登記の申請方法

- (1) 例えば、1(1)のように、被相続人甲の相続人が配偶者乙及び甲の兄弟丙、丁、戊であるところ、乙が死亡し乙の相続人がA、Bである場合、甲の不動産につきA、B、丙、丁、戊が遺産分割

協議をして丙からの相続を原因とする丙の単独所有となる所有権の移転の登記は受理される（昭29・5・22民甲1037）と解されています。

甲についての相続によって取得した乙の権利義務は、乙の死亡によって乙の兄弟A、Bに承継されるので、A、B、丙、丁、戊による遺産分割協議は有効であると考えられます。

したがって、丙は甲の相続人であるので甲の死亡の日を相続の日付として1件の申請で所有権の移転の登記をすることができると解されます。

- (2) 一方、別の例として、被相続人甲の相続人が子乙、丙であるところ、次に乙が死亡し、乙の子A、Bが相続人である場合、甲の不動産について丙、A、Bにおいて遺産分割協議をし丙、Aを相続人とするには、1件の登記申請ではできないと解されます。

この場合、目的不動産は、甲の死亡により乙、丙の共有となり、乙の死亡により、乙の持分はA、Bに承継されています。つまり、上記の遺産分割協議は、A、Bは乙の地位を承継したものとして有効であるとしても、二段の相続の結果丙、Aが権利を承継しているため、同一の登記原因とは解されず、1件の申請により丙、A名義とすることはできないこととなります。また、A、Bは、乙の相続人であって、甲の相続人ではありません。

したがって、甲の死亡を登記原因とする乙、丙への所有権の移転の登記の次に、乙の死亡を原因とする、乙持分全部移転の登記によりAへの移転の登記を申請することとなります（昭36・3・23民甲691）。



新日本法規