

2014年合格目標

司法書士講座

早稲田合格答練

年内登記法 Skill Up 講座

【第1回】

不動産登記法 1

※無断複写・転載を禁じます。

TAC 司法書士講座

243-5614-1001-18

式 一 択
編 題 問

第1問 添付情報に関する次の1から5までの記述のうち、第1欄の登記を申請する場合に、第2欄の添付情報を提供することを要しないものはどれか。

第1欄	第2欄
1 建物の表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記	申請人が表題部所有者の相続人であることを証する情報
2 所有権を目的とする抵当権の設定の登記	登記義務者の印鑑証明書
3 農地について売買を登記原因とする所有権の移転の登記	農地法所定の許可を受けたことを証する情報
4 法人名義の不動産に設定の登記がされている抵当権の登記の抹消	当該法人の代表者の資格を証する情報
5 相続を登記原因とする抵当権の移転の登記	申請人の住所を証する情報

第2問 建物（区分建物ではない）についての所有権の保存の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 表題部所有者であるAが、Bに当該建物を売り渡したときは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

イ 表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物についてCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

ウ 表題部所有者であるAが死亡してB及びCが共同してAを相続したときは、Bは、当該建物について自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することができる。

エ 表題部所有者であるAを被告として、自己が当該建物の所有者である旨を確認する判決を得たBは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

オ 表題部所有者である株式会社Aを合併により承継した株式会社Bは、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第3問 所有権の移転の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、時効の起算日となる。

イ A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、Aから直接Cに対する所有権の移転の登記を、A及びCが共同して申請することができる。

ウ 売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、売主の共同相続人の1人が、買主と共同して、売買による買主への所有権の移転の登記を申請することができる。

エ 農地について売買による所有権の移転の登記を申請する場合に、売買契約がされた日より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、農地法所定の許可が到達した日となる。

オ 未成年の子の名義の不動産について、売買を登記原因として、当該未成年の子の親権者に対する所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第4問 売買を登記原因として、AからB及びC（持分各2分の1）の共有の名義とする所有権の移転の登記（以下、「当該所有権の移転の登記」という。）がされている不動産についてする所有権の更正の登記又は登記の抹消に関する次の1から5までの記述のうち、**誤っているものはどれか。**

- 1 当該所有権の移転の登記を、Bの単有の名義とする更正の登記を申請することができる。
- 2 当該所有権の移転の登記がされた後、Xのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記を、所有権の一部の移転の登記（BC持分各4分の1）とする更正の登記を申請するときは、Xは登記上の利害関係を有する第三者に該当する。
- 3 当該所有権の移転の登記の共有者の持分を、B持分3分の2、C持分3分の1とする更正の登記を申請することができる。
- 4 当該所有権の移転の登記を、錯誤を登記原因として抹消する登記を申請するときは、Aの住所を証する情報を提供することを要する。
- 5 当該所有権の移転の登記の原因である売買契約が合意解除されたときは、合意解除を登記原因として、当該所有権の移転の登記の抹消を申請することができる。

第5問 A、B及びCの共有名義の不動産（持分は各3分の1）についての登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 持分放棄を登記原因とするB及びCへのAの持分の移転の登記は、一の申請情報で申請することを要する。

イ 当該不動産が農地である場合に、持分放棄を登記原因としてB及びCへのAの持分の全部の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要しない。

ウ A、B及びCが、同一の契約によりXに持分の全部を売り渡したときは、Aの持分についてのみYのための抵当権の設定の登記がされているときでも、A、B及びCの持分の全部の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる。

エ A及びBが同一の契約により持分の全部をXに贈与したときは、「A、B持分全部移転」を登記の目的として提供して、Xへの持分の移転の登記を申請することができる。

オ A、B及びCの間で、当該不動産を5年間分割しない旨の契約がされたときは、所有権の変更の登記を申請することができる。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

択一式 解説編

※択一式解説まで開かないでください

第1回（不動産登記法1） 所有権

【記述式問題の解答の前提として 申請情報、添付情報全般等】

第1問 <正解 5>

添付情報に関する次の1から5までの記述のうち、第1欄の登記を申請する場合に、第2欄の添付情報を提供することを要しないものはどれか。

第1欄	第2欄
1 建物の表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記	申請人が表題部所有者の相続人であることを証する情報
2 所有権を目的とする抵当権の設定の登記	登記義務者の印鑑証明書
3 農地について売買を登記原因とする所有権の移転の登記	農地法所定の許可を受けたことを証する情報
4 法人名義の不動産に設定の登記がされている抵当権の登記の抹消	当該法人の代表者の資格を証する情報
5 相続を登記原因とする抵当権の移転の登記	申請人の住所を証する情報

1 提供することを要する

所有権の保存の登記は、表題部所有者が既に死亡しているときは、表題部所有者の相続人から申請することができる（不登§74Ⅰ①後段）。そして、表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請するときは、申請人が表題部所有者の相続人であることを証するため、相続による承継があったことを証する市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イ）。

2 提供することを要する

所有権を目的とする抵当権の設定の登記は、抵当権者を登記権利者、抵当権設定者である所有権の登記名義人を登記義務者として共同して申請する（不登§60）。そして、当該抵当権の設定の登記を申請書を提出する方法（不登§18②）により申請するときは、登記義務者である抵当権設定者の印鑑証明書を提供することを要する（不登令§16Ⅱ，不登規則§47③イ(1)）。

3 提供することを要する

売買を原因として農地について所有権を移転する場合には、農地法所定の許可を受けなければならない（農地 § 3 I），売買を登記原因として農地について所有権の移転の登記の申請をするときは、登記原因につき第三者の許可等を証する情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）として、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要する。

4 提供することを要する

登記の申請をする際に、申請人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ①）。法人の名義の不動産に設定の登記がされている抵当権についての登記の抹消を申請するときは、当該法人を登記権利者、抵当権の登記名義人を登記義務者として共同して申請するので、申請人である当該法人の代表者の資格を証する情報（登記事項証明書）を提供することを要する。

5 提供することを要しない

所有権の移転の登記や所有権の保存の登記を申請するときは、登記名義人となる者の現在の住所を証する情報（住民票の写し等）を提供することを要する（不登令別表30添付情報欄口等）。一方、所有権以外の権利についての移転の登記を申請するときは、登記名義人となる者の住所を証する情報を提供することを要しない。

〈記述式解答のためのポイント〉

記述式の問題において、申請情報の内容として提供する事項、添付情報および登録免許税に関する論点は必ず出題される論点である。

そのため、記述式についての各論点の解説の前に、申請情報の内容として提供する事項、添付情報の全般について解説し、個々の登記において重要な添付情報については、各登記において改めて解説する。

(登録免許税については、各登記に係る税率を登録免許税法の別表で確認していただきたい。)

・ 申請情報の内容として提供する事項

登記の申請は、申請人の氏名または名称および住所や、登記の目的、申請の目的となる不動産を識別するために必要な事項（申請情報）を登記所に提供してする（不登§18）。

申請情報とは、登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない事項である（不登令§3）。

(1) 登記の目的（不登令§3⑤）

登記の目的は、権利に関する登記の登記事項であり（不登§59①）、登記の対象となる権利と権利の変動の内容等を端的に示すものである。

売買による所有権の移転の登記を申請するときは「所有権移転」、抵当権の設定の登記を申請するときは「抵当権設定」のように提供する。また、既存の登記について変更や更正、抹消の登記を申請するときは、変更等にかかる権利の登記における順位番号をもって特定して「1番抵当権変更」「2番抵当権抹消」のように提供する。

(2) 登記原因およびその日付（不登令§3⑥）

登記の原因となる事実または法律行為とその効力が生じた日である。

売買による所有権の移転の登記であれば「平成26年4月1日売買」のように提供する。

→ 具体的な登記原因やその日付の特定については、各登記における解説を参照。

→ 敷地権付き区分建物について転得者の名義とする所有権の保存の登記（不登§74Ⅱ）以外の所有権の保存の登記においては、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令§3⑥かつこ書）。

(3) 登記事項

不動産登記法および不動産登記令別表の申請情報欄の規定において、各登記における権利の内容として登記することを要するものとして定められている事項である。

→ 具体的な登記事項については、各登記における解説を参照。

(4) 申請人の氏名または名称および住所（不登令 § 3①）

申請人が自然人であるときは氏名および住所、申請人が法人であるときは名称および住所を提供する。

(5) 申請人が法人であるときは、その代表者の氏名（不登令 § 3②）

代表権のある者が有効に申請していることを示す趣旨で、代表者の氏名を提供する。

→ 記述式の問題においては、申請人の住所や代表者の氏名の記載を要しないことが多いが、問題文の注意書にその指示がないときには記載を要するので、注意書の記載は読み落としをしないように注意を要する。

(6) 持分（不登令 § 3⑨、⑪ホ）

権利の保存、設定または移転の登記を申請するときに、登記名義人となる者が2人以上あるときは、その持分を提供する。

→ 根質権、根抵当権、信託の登記を除く。

また、権利の一部（共有持分の全部も含む）を移転する登記を申請するときにも、移転する持分を提供する。

(7) 民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、申請人が代位者である旨、当該他人の氏名または名称および住所ならびに代位原因（不登令 § 3④）

代位者の表示については、「申請人（代位者） ○市○町五丁目5番5号 X」（不登令 § 3①）として提供し、被代位者である者（債務者）の表示を「権利者（被代位者） ○市○町一丁目1番1号 A」のように提供する。

- (8) 申請人が登記権利者または登記義務者（登記権利者および登記義務者がいない場合にあっては、登記名義人）でないときは、登記権利者、登記義務者または登記名義人の氏名または名称および住所（不登令 § 3⑪イ）

「申請人が登記権利者または登記義務者でないとき」とは、たとえば、仮登記の登記上の利害関係人が仮登記の登記名義人の承諾を得て仮登記の抹消を単独で申請する場合（不登 § 110後段）等がある。

- (9) 権利に関する登記の申請人が相続人その他の一般承継人である旨等（不登令 § 3⑪ロハ）
相続人その他の一般承継人が登記を申請するとき（不登 § 62）は、相続人等である旨を提供する。また、登記名義人となる登記権利者の相続人が登記を申請するときは、登記権利者の氏名と一般承継時における住所を提供する。

登記権利者の相続人が登記を申請するときは

「権利者 ○市○町一丁目1番1号 （亡）A

上記相続人 ○市○町二丁目2番2号 B」のように提供する。

※ 被相続人は登記名義人となるので、その氏名および一般承継時の住所を申請情報
の内容として明らかにしておく必要がある。

登記義務者の相続人が登記を申請するときは

「義務者 亡A相続人 ○市○町二丁目2番2号 B」のように提供する。

- (10) 権利の消滅に関する定めまたは共有物分割禁止の定めがあるときは、その定め（不登令 § 3⑪二）

→ AからBCへの所有権の移転と同時に、BCの間で共有物の分割禁止の定めがされたときでも、所有権の移転の登記の申請情報の内容として共有物分割禁止の特約を提供することはできない（先例昭49.12.27-6686参照）。この場合は、AからBCへの所有権の移転の登記を申請した後に、共有物分割の特約による所有権の変更の登記を申請する（具体的な申請情報の内容については、共有の不動産についてする登記の項を参照）。

- (11) 登記識別情報を提供することができないときはその理由（不登令 § 3⑫）

→ 登記識別情報を提供することができない正当な理由としては、不動産登記準則42条1項を参照。

※ 一の申請情報による登記

申請情報は、登記の目的および登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない（不登令 § 4 本文）。

ただし、同一の登記所の管轄区域内にある2以上の不動産について、登記の目的ならびに登記原因およびその日付が同一である登記を申請するとき、その他法務省令で定めるときには、数個の登記を一の申請情報によって申請することが認められている（同ただし書、不登規則 § 35⑧⑩）。また、同一の不動産について申請する2以上の登記についての登記の目的ならびに登記原因およびその日付が同一であるときにも、これら数個の登記を一の申請情報によって申請することが認められている（不登規則 § 35⑨）。

→ 一の申請情報により申請すべき登記を2件に分けて申請していると、その登記は却下事由には該当しないが、記述式の問題では減点の対象となる可能性が高いため、その申請の可否についてきちんと整理しておく必要がある。

・添付情報

添付情報とは、登記の申請をする場合において、不動産登記法その他の法令の規定により申請情報と併せて提供しなければならないとされている情報をいう。

(1) 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令 § 7 I ⑤ロ）

権利に関する登記においては、不動産登記令7条3項に掲げられた登記を除き、登記原因証明情報を提供しなければならない。登記原因とは、登記の原因となる事実または法律行為をいうものとされている。

→ 記述式の問題においては、登記原因証明情報の適格性の判断を問う問題が出題される可能性は少ないが、別紙に掲げられた添付情報の内容から申請する登記を読み取ることができるようになる必要がある。

→ 判決に基づく登記や相続または合併による権利の移転の登記（不登 § 63）のように、単独申請が認められている登記については、登記原因証明情報が公的な証明情報等に限定されている。また、共同申請による登記であっても、一定の登記については、先例等において、登記原因証明情報の内容が限定されているものがある。

(2) 登記識別情報（不登 § 22）

共同申請による登記または不動産登記令8条に掲げる登記においては、登記義務者または登記名義人の登記識別情報を提供することを要する。

→ 記述式の解答においては、提供する登記識別情報の特定（順位番号）が主な論点となる。また、登記識別情報の通知がされていない登記を前提として、その登記の名義人が登記義務者となる登記を申請する場合に、事前通知の手続によらないときには、本人確認情報等の提供を要するものとなる（不登 § 23IV）。

(3) 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

申請人が法人であるときは、その代表者の資格を証する登記事項証明書（代表者事項証明書等）を提供することを要する。

(4) 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

委任による代理人の場合は委任状，法定代理人による場合は戸籍全部事項証明書や登記事項証明書等を提供することを要する。

→ 法定代理人の権限を証する情報（親権者の戸籍全部事項証明書）や遺言執行者の権限を証する情報（遺言書や家庭裁判所の選任審判書等）は、この不動産登記令 7 条 1 項 2 号の規定により提供する。

同 1 項 1 号の「資格証明情報」を提供の根拠とするものではないので、解答欄の「資格証明情報」欄に記載してしまうと減点の対象となってしまう。

(5) （書面申請による場合）印鑑証明書（不登規則 § 47③イ(1)～(5)）

申請書（または代理人の権限を証する委任状）に押印した登記義務者の作成後 3 か月以内の印鑑証明書を提供することを要する（不登令 § 16 I II III）。

申請書を提出する方法により登記を申請する場合に印鑑証明書の提供を要する者とは、以下のとおりである。

- ① 所有権の登記名義人（所有権に関する仮登記の登記名義人を含む）が登記義務者となる権利に関する登記を申請する場合（担保権（根抵当権および根質権を除く）の債務者に関する変更の登記および更正の登記を除く）
- ② 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記を申請する場合
- ③ 所有権の登記の抹消を申請する場合
- ④ 信託法 3 条 3 号に掲げる方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合
- ⑤ 仮登記の登記名義人が単独で仮登記の抹消を申請する場合
- ⑥ 登記識別情報の提供をすることなく、所有権の登記名義人が担保権（根抵当権および根質権を除く）の債務者に関する変更の登記または更正の登記を申請する場合

- ⑦ 所有権以外の権利の登記名義人であって、不動産登記法22条ただし書の規定により登記識別情報を提供することなく当該登記名義人が登記義務者となる権利に関する登記もしくは信託法3条3号に掲げる方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合

→ 当該規定により提供する印鑑証明書は、作成後3か月以内のものであることを要する。

(6) 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄口等）

所有権の移転の登記や所有権の保存の登記を申請するときは、登記名義人となる登記権利者の現在の住所を証する情報（住民票の写し、法人の登記事項証明書等）を提供することを要する。

(7) 代位原因証明情報（不登令 § 7 I ③）

民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、その代位原因を証する情報を提供することを要する。代位原因証明情報は、代位債権の発生の原因、すなわち債権発生の原因を証する情報であれば足りるとされている。

→ AからB、BからCに順次所有権が移転している場合に、未だ登記名義がAにあり、Bが登記手続に協力しないことから、Cが、Bに代位して、AとともにAからBへの所有権の移転の登記を申請するときは、BC間の売買契約証書が代位原因証明情報となる。

(8) 一般承継証明情報（不登令 § 7 I ⑤イ）

登記権利者、登記義務者または登記名義人の相続人その他の一般承継人が被相続人に代わって登記を申請するときは、相続その他の一般承継があったことを証する市区町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する。

→ 登記権利者の相続人から登記を申請するときは、相続人の一部の者から登記を申請することができるので、その者が相続人であることを証する情報を提供すれば足りる。

一方、登記義務者の相続人から登記を申請するときは、相続人の全員が登記を申請することを要するので、申請人が相続人の全員であることを証する情報を提供することを要する。

(9) 登記原因について第三者の許可等を証する情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

登記原因について第三者の許可、同意または承諾を要するときは、当該許可等があったことを証する情報を提供することを要する。

農地法所定の許可を証する情報、未成年者の行為に対する法定代理人の同意を証する情

報，法人における利益相反取引の承認にかかる取締役会議事録等が該当する。

- (10) 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報（また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）

登記上の利害関係を有する第三者が存する登記を申請する際に，その者の承諾を証する情報等を提供することを要する場合とは，①抹消された登記の回復を申請する場合（不登令別表27添付情報欄ロ），②所有権に関する仮登記に基づく本登記を申請する場合（不登令別表69添付情報欄イ），③登記の抹消を申請する場合（不登令別表26添付情報欄へ），④登記の一部抹消としての実質を有する所有権の更正の登記を申請する場合（不登令別表25添付情報欄ロ）である。

また，権利に関する登記の変更，更正の登記を付記登記によってする場合にも，利害関係を有する第三者の承諾を証する情報を提供することを要する（不登 § 66）。

【所有権の保存の登記】

第2問 <正解 1>

建物（区分建物ではない）についての所有権の保存の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 表題部所有者であるAが、Bに当該建物を売り渡したときは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(誤り)

表題部所有者Aから建物（区分建物を除く）を買い受けたBは、所有権の保存の登記の申請適格者（不登§74）には該当しないので、Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。この場合は、Aの名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、AからBへの売買による所有権の移転の登記を申請するものとなる。

・記述式におけるポイント

直接Bの名義とする所有権の保存の登記を申請してしまうと大きな減点につながってしまう。

イ 表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物についてCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物について相続人であるCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§74 I ①後段、質疑登研443 P93参照）。

ウ 表題部所有者であるAが死亡してB及びCが共同してAを相続したときは、Bは、当該建物について自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することができる。

(誤り)

表題部所有者であるAが死亡してBおよびCがAを共同相続した場合に、Bは、自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することはできない（先例明32. 8. 8－1311）。

エ 表題部所有者であるAを被告として、自己が当該建物の所有者である旨を確認する判決を得たBは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

所有権を有することが確定判決によって確認された者は、直接自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§74 I ②）。

オ 表題部所有者である株式会社Aを合併により承継した株式会社Bは、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

表題部所有者である株式会社Aが吸収合併により消滅したときは、吸収合併における存続会社である株式会社Bは、表題部所有者の一般承継人に当たるので、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§74 I ①後段）。

以上により、誤っているものはアウであり、正解は1となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

記述式 過去問 H18（表題部所有者の共有者の1人について相続が生じている場合の所有権の保存の登記）

H3（判決に基づく所有権の保存の登記）

所有権の保存の登記とは、所有権の登記のされていない不動産についてする、初めての権利に関する登記である。所有権の登記がされていない不動産について所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記等を申請するためには、その前提として所有権の保存の登記をしなければならない。

→ 所有権の保存の登記の申請をしないで抵当権の設定の登記等を申請すると、その申請は却下されることになるので、記述式の問題においては大きな減点につながってしまう。

所有権の保存の登記は、不動産登記法74条において掲げられる申請適格を有する者以外の者は申請することができない。

所有権の保存の登記の申請適格を有する者は、以下のとおりである。

① 表題部所有者（不登 § 74 I ①前段）

→ 表題部所有者が数名である場合に、共有者の1人は、自己の持分のみについての所有権の保存の登記を申請することはできない。

なお、共有者の1人は、共有物の保存行為（民 § 252ただし書）として、共有者全員の名義とする所有権の保存の登記を単独で申請することができる（先例明33. 12. 18－1661）。

② 表題部所有者の相続人その他の一般承継人（同 I ①後段）

→ 表題部所有者の相続人については、相続による所有権の移転の登記とは異なり、中間の相続が単独相続でなくても、直接現在の相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

たとえば、表題部所有者Aが死亡し、BとCが共同してAを相続した後、さらにBが死亡してDとEがBを相続したときは、①亡A名義、②亡BとCの共有名義、③C、DおよびEの共有名義のいずれの名義でも所有権の保存の登記を申請することができる。

・記述式におけるポイント

登記手続においては、前期①②③のいずれの所有権の保存の登記をすることもできるが、記述式の解答においては申請件数が少なくなる方法や登録免許税が低額となる方法によって解答するのが通常となる。そのため、①または②による所有権の保存の登記を申請してしまうと減点となる可能性がある。

- （包括）遺贈により不動産の所有権を取得した者は、「表題部所有者の相続人その他の一般承継人」には含まれない（質疑登研223 P67）。
- 表題部所有者の相続人の間で、相続人のうちの1人が不動産を単独で取得する旨の遺産分割の協議がされたときは、その者の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（質疑登研45 P26）。
- 表題部所有者の相続人が存しないときは、相続財産の管理人が、相続財産法人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（先例昭29.4.7-710, 質疑登研399 P82）。
- 合併により表題部所有者である法人を承継した法人は、直接自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

会社分割により表題部所有者である法人（分割会社）から不動産の所有権を承継した法人（承継会社）の名義とする所有権の保存の登記をすることはできず（質疑登研659 P175）、分割会社の名義とする所有権の保存の登記をした後に、会社分割を登記原因として、承継会社の名義とする所有権の移転の登記を申請する。

③ 所有権を有することが確定判決によって確認された者（同Ⅰ②）

- 当該判決は、給付、確認、形成のいずれの判決でもよく、原告の所有権が認められているものであれば足りる（大判大15.6.23）。
- 当該判決は、その既判力が表題部所有者の全員もしくはその相続人全員に及ぶものでなければならない（先例平10.3.20-552）。

④ 収用によって所有権を取得した者（同Ⅰ③）

⑤ 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者（同Ⅱ）

- 「表題部所有者から所有権を取得した者」とは、表題部所有者からの直接の譲受人をいい、さらにその譲受人から所有権を取得した者は含まれない。

- 上記申請適格者に該当しない者の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。そのため、申請適格者を正確に理解しておくことが重要となる。

＜登記の申請手続＞

所有権の保存の登記（区分建物の転得者の名義とする所有権の保存の登記を除く）を申請するときは、登記の目的として「所有権保存」と提供する。一方、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書）。

また、申請人が不動産登記法74条1項各号に掲げる者のいずれであるかを明らかにするため、「不動産登記法第74条第1項第1号」のようにその申請適格を提供する（不登令別表28申請情報欄イ）。そして、申請人の氏名または名称および住所を提供する。

添付情報としては、表題部所有者が自ら所有権の保存の登記を申請する場合を除き、登記名義人となる者の所有権証明情報を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イロハ）。また、登記名義人となる者の住所証明情報を提供することを要する（同添付情報欄ニ）。

不動産登記法74条1項に規定される申請適格者および添付情報をまとめると、以下のとおりとなる。

申請適格者	所有権の登記名義人となる者の所有権証明情報	備 考
表題部所有者	提供することを要しない	- 表題部所有者から売買等により所有権を取得した者の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。 - 表題部所有者がA Bの2人であるときは、Aは、自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することはできない。
表題部所有者A の相続人B C	相続を証する市区町村長 その他の公務員が職務上 作成した情報	- B C間でBが当該不動産を取得する旨の遺産分割の協議がされたときは、Bの単有の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。 - 所有権の保存の登記を申請する前にさらにBが死亡し、D EがBを相続したときは、C D Eの共有の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。 - 相続人が存しないときは、当該不動産について相続財産法人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。
表題部所有者A 法人を合併により 承継した法人	合併による承継を証する 登記官その他の公務員が 職務上作成した情報	表題部所有者である法人を分割会社とする会社分割がされた場合でも、分割による承継会社の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。
所有権を有する ことが確定判決 によって確認さ れた者	所有権を有することが確 定判決（確定判決と同一 の効力を有するものを含 む）によって確認された ことを証する情報	- 給付判決，確認判決，形成判決のいずれでもよい。 - 判決主文だけでなく，判決の理由中で所有権が確認されている場合でもよい。 - 表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請するときは，建物図面および各階平面図を提供することを要する。
収用によって所 有権を取得した 者	収用により所有権を取得 したことを証する情報 （収用の裁決が効力を失 っていないことを証する 情報を含むものに限る）	表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請するときは，建物図面および各階平面図を提供することを要する。

(所有権の保存の登記の申請情報)

表題部所有者Aの相続人BおよびCの名義とする所有権の保存の登記を申請する場合

登記申請書		
登記の目的	所有権保存	
所 有 者	(被相続人 A)	※ 1
	X市Y町二丁目2番2号	
	持分2分の1 B	※ 2
	X市Y町三丁目3番3号	
	2分の1 C	
添 付 情 報	相続証明情報	※ 3
	代理権限証明情報	
	住所証明情報	※ 4
	平成○年○月○日 不動産登記法第74条第1項第1号 申請	※ 5
▲▲法務局△△出張所		
代 理 人	X市Y町五丁目5番5号 司法書士 法務太郎 ㊞	
課 税 価 額	金何円	
登録免許税	金何円	※ 6
不動産の表示	所在 何市何町何番地	
	家屋番号 何番	
	種類 居宅	
	構造 木造かわらぶき2階建	
	床面積 1階 100.00平方メートル	
	2階 80.00平方メートル	

- ※ 1 表題部所有者の相続人からの申請である旨を明らかにするために被相続人の氏名を提供する
- ※ 2 所有者が複数であるときには、その持分を提供する（不登令 § 3 ㉑）
- ※ 3 表題部所有者が死亡し、当該不動産を取得した現在の相続人がBおよびCであることを証する戸籍全部事項証明書その他の相続を証する情報を提供する（不登令別表28添付情報欄イ）
- ※ 4 所有権の保存の登記の名義人となるBおよびCの住民票の写し等を提供する
- ※ 5 申請人の申請適格を明確にするための根拠条文を提供する（不登令別表28申請情報欄イ）
- ※ 6 不動産の価額に1000分の4の税率を乗じた額である（登税別表第1.1(1)）

【所有権に関する登記】

第3問 <正解 3>

所有権の移転の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、時効の起算日となる。

(正しい)

不動産を時効取得したときは、「時効取得」を登記原因とし、時効の起算日である時効取得者が占有を開始した日を登記原因の日付として、所有権の移転の登記を申請する（先例明44.6.22－414）。時効の効力は起算日にさかのぼるため（民§144）、登記原因の日付は時効取得者が占有を開始した日となる。

イ A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、Aから直接Cに対する所有権の移転の登記を、A及びCが共同して申請することができる。

(誤り)

A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、AからBに対して売買を登記原因とする所有権の移転の登記をした後に、BからCに対して売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する。Aから直接Cに対して所有権の移転の登記を申請することはできない（先例明32.7.29－1392）。

ウ 売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、売主の共同相続人の1人が、買主と共同して、売買による買主への所有権の移転の登記を申請することができる。

(誤り)

登記することができる権利変動が生じたが、登記を申請する前に登記権利者または登記義務者が死亡したときは、その相続人が被相続人に代わって登記を申請することができる（不登§62）。登記義務者の相続人が登記を申請するときは、共同相続人の全員から登記を申請することを要する（先例昭27.8.23－74）。そのため、売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、その共同相続人の全員が、買主と共同して、売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請することを要する。

エ 農地について売買による所有権の移転の登記を申請する場合に、売買契約がされた日より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、農地法所定の許可が到達した日となる。

(正しい)

売買により農地の所有権を移転させるためには、農地法所定の許可を受けることを要する（農地 § 3 I）。この許可は実体法上の効力要件であり、許可を得なければ所有権の移転の効果は生じない。そのため、農地についての売買契約より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、「売買」を登記原因とし、農地法所定の許可を受けた日を登記原因の日付として、所有権の移転の登記を申請する。

オ 未成年の子の名義の不動産について、売買を登記原因として、当該未成年の子の親権者に対する所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

(正しい)

親権者と未成年の子の間の利益が相反することから、特別代理人が未成年の子を代理して法律行為をした場合、その登記手続も特別代理人が未成年の子を代理して申請するのが通常である。この場合には、特別代理人の権限を証する情報として、家庭裁判所の選任の審判を証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ②）。未成年の子の所有する不動産を親権者に売却することは利益相反行為に該当し、当該売買に基づく所有権の移転の登記を申請するときは、未成年の子について特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

以上により、誤っているものはイウであり、正解は3となる。

第4問 <正解 4>

売買を登記原因として、AからB及びC（持分各2分の1）の共有の名義とする所有権の移転の登記（以下、「当該所有権の移転の登記」という。）がされている不動産についてする所有権の更正の登記又は登記の抹消に関する次の1から5までの記述のうち、**誤っているものはどれか。**

- 1 当該所有権の移転の登記を、Bの単有の名義とする更正の登記を申請することができる。

(正しい)

AからBCに対してされた売買による所有権の移転の登記を、Bの単有の名義とする所有権の更正の登記を申請することができる（記録例236）。

- 2 当該所有権の移転の登記がされた後、Xのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記を、所有権の一部の移転の登記（BC持分各4分の1）とする更正の登記を申請するときは、Xは登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

(正しい)

AからBおよびCへの所有権の移転の登記がされ、次いでXのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記を所有権の一部（BC持分各4分の1）の移転の登記とする更正の登記がされると、Xの抵当権は、所有権の全部を目的とするものから、BおよびCの持分を目的とするものとなるので、Xは当該更正の登記における登記上の利害関係を有する第三者に該当する。なお、当該所有権の更正の登記においては、Xの承諾を証する情報またはX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することを要する（不登§66，不登令別表25添付情報欄ロ）。

- 3 当該所有権の移転の登記の共有者の持分を、B持分3分の2，C持分3分の1とする更正の登記を申請することができる。

(正しい)

AからBおよびCに対して、持分を各2分の1としてされた所有権の移転の登記について、Bの持分を3分の2，Cの持分を3分の1とする更正の登記を申請することができる（記録例239参照）。

- 4 当該所有権の移転の登記を、錯誤を登記原因として抹消する登記を申請するときは、Aの住所を証する情報を提供することを要する。

(誤り)

所有権の移転の登記の抹消を申請するときは、登記権利者である前所有権の登記名義人の住所を証する情報を提供することを要しない（不登令別表26添付情報欄参照）。所有権の移転の登記の抹消がされても、前所有権の登記名義人が新たに所有権の登記名義を取得するものではないからである。

- 5 当該所有権の移転の登記の原因である売買契約が合意解除されたときは、合意解除を登記原因として、当該所有権の移転の登記の抹消を申請することができる。

(正しい)

売買を登記原因とする所有権の移転の登記がされたが、登記原因である売買契約が合意解除されたときは、合意解除を登記原因として、当該所有権の移転の登記の抹消を申請することができる。なお、合意解除を登記原因として、（売主に対して）所有権の移転の登記を申請することもできる。

〈記述式解答のためのポイント〉

1 所有権の移転の登記

記述式 過去問 H21（区分建物の売買による所有権の移転の登記）

H20（破産財団の任意売却に基づく売買による所有権の移転の登記）

H19（利益相反取引に基づく売買による所有権の移転の登記）

H10（代物弁済による所有権の移転の登記）

所有権の移転は、当事者の契約によるほか、相続等の一定の事実に基づいて生ずる。

売買等の法律行為による不動産の所有権の移転は、当事者の意思表示により効力を生ずるが（民 § 176）、その登記をしなければ所有権の移転を第三者に対抗することはできない（民 § 177）。

売買等の所有権の移転の登記は、登記権利者と登記義務者が共同して申請する（不登 § 60）。所有権の移転の登記をすることによって登記名義を失うことになる登記義務者を登記申請手続に関与させることにより、登記の真正を担保するためである。

→ 所有権の移転の登記については、非常に広い論点であり、登記原因の日付の特定等において各移転の原因に係る実体法上の知識が必要となる。また、添付情報については、登記原因について第三者の許可等の要否（不登令 § 7 I ⑤ハ）や、利益相反行為・利益相反取引の判断の知識も必要となる。

〈登記の申請手続〉

所有権の移転の登記を申請するときは、登記の目的として「所有権移転」と提供する。登記原因は、売買による所有権の移転の登記であれば売買の効力が生じた日を登記原因の日付、「売買」を登記原因として提供する。

買主等の所有権の登記名義を取得する者を登記権利者、売主等の所有権の登記名義人を登記義務者として申請するので、その氏名または名称および住所を申請人として提供する。

→ 買主が2人以上であるときは、その持分も提供する（不登令 § 3 ⑨）。

添付情報としては、登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）、登記義務者の登記識別情報（不登 § 22）、登記義務者である所有権の登記名義人の印鑑証明書（不登規則 § 47 ③イ(1)）、登記権利者の住所を証する情報（不登令別表30添付情報欄ロ）を提供することを要する。

申請する不動産が農地であり、登記原因において農地法所定の許可を受けることを要する所有権の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ⑤ハ）。また、親権者と未成年の子との間の利益相反行為や会社と取締役の間の利益相反取引に基づいて所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人の選任を証する情報や、取締役会その他の機関において承認を受けたことを証する情報を提供することを要する。

（所有権の移転の登記における登記原因およびその日付）

事 例	登記原因	登記原因の日付
売買代金の完済を条件として不動産の売買契約がされ、後日に代金が完済された	売 買	売買代金完済の日
農地についての売買契約がされ、後日に農地法所定の許可が到達した	売 買	農地法所定の許可が到達した日
離婚が成立する前に財産分与の協議がされ、後日に協議離婚についての届出がされた	財産分与	離婚の届出がされた日
不動産の所有権を目的として代物弁済契約がされた	代物弁済	代物弁済契約の締結の日
時効により不動産の所有権を時効取得者が取得した	時効取得	占有の開始の日
特定の不動産を遺贈する旨の遺言がされた	遺 贈	遺言者の死亡の日
株式会社名義の不動産を当該会社の取締役が買い受ける旨の契約がされ、後日に当該会社の取締役会その他の機関において利益相反取引についての承認がされた	売 買	売買契約締結の日
株式会社の設立に際して不動産の所有権について現物出資がされた	現物出資	現物出資の給付がされた日
権利能力なき社団の所有する不動産に社団の代表者の名義とする登記がされている場合に、当該代表者が死亡した	委任の終了	新代表者が就任した日

2 所有権の更正の登記

記述式 過去問 H 8 (相続放棄に基づく所有権の更正の登記)

更正の登記とは、登記すべき登記事項に登記の当初から錯誤または遺漏があり、実体上の権利関係と一致しない場合に、当該登記事項を訂正するためにされる登記である（不登 § 2⑯）。

更正の登記をするための要件は以下のとおりである。

- ① 登記をした当初から登記すべき登記事項に錯誤または遺漏があるため、登記と実体関係に不一致があること
- ② 登記事項の一部につき実体関係との不一致があること
- ③ 更正の前後を通じて登記に同一性があること
- ④ 権利の一部の抹消の実質を有する所有権の更正の登記においては、登記上の利害関係を有する第三者の承諾等があること

<登記の申請手続>

更正の登記は、登記権利者と登記義務者が共同して申請する（不登 § 60）。登記権利者は更正の登記によって登記記録上直接に利益を受ける者、登記義務者は更正の登記によって登記記録上直接に不利益を受ける者である。更正の登記をしても自己の権利に影響が及ばない者は申請人とはならない。なお、AからBへの所有権の移転の登記をAからBCへの所有権の移転の登記に更正する場合には、登記記録上直接不利益を受けるBのほか、前所有権の登記名義人であるAも登記義務者となる（先例昭40. 8. 26—2429）。

権利の一部の抹消の実質を有する所有権の更正の登記を申請するにつき登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報または当該第三者に対抗することができる裁判があつたことを証する情報を提供することを要する（不登 § 66，不登令別表25添付情報欄ロ）。

→ 所有権の更正の登記においては、申請人の特定、登記上の利害関係を有する第三者の判断および更正後の登記事項として提供すべき内容が重要な論点となる。

また、記述式の解答においては、前件で申請した所有権の更正の登記がどのようにして登記記録に記録され、次いで申請する登記にどのような影響が生ずるか（次に申請する登記の申請人、提供すべき登記識別情報の内容等）の理解がきちんとできていないと、大きな減点の原因となってしまうので注意を要する。

(所有権の移転の登記の更正の登記における登記権利者、登記義務者、更正後の登記事項)

(注) 相続による所有権の移転の登記の更正の登記を除く

更正後の事項における住所の表示を除く

更正前	更正後	権利者	義務者	更正後の事項	利害関係を有する第三者
A→B	A→B 1/2	A	B	目的 所有権一部移転 共有者 持分2分の1 B	Bから抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2	A→B	B	A	目的 所有権移転 所有者 B	共有名義の登記がされた後にA持分（所有権）を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B	A→B 1/2 C 1/2	C	AB	共有者 持分2分の1 B 2分の1 C	Bから抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2 C 1/2	A→B	B	AC	所有者 B	所有権全部またはC持分を目的として抵当権（所有権について地上権）の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2 C 1/2	A→B 2/3 C 1/3	B	C	B持分 3分の2 C持分 3分の1	C持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
B 1/3 A→C 1/3 D 1/3	B 3/6 A→C 2/6 D 1/6	B	D	B持分 6分の3 D持分 6分の1	D持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/3 C 2/3	B 1/3 A→C 1/3 D 1/3	D	AC	共有者 持分3分の1 B 3分の1 C 3分の1 D	所有権全部またはC持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 売買	A→B 贈与	B	A	原因 贈与	—

(所有権の移転の登記の更正の登記の申請情報)

AからBC（持分2分の1）への売買による所有権の移転の登記が甲区3番でされ、次いでXのための抵当権の設定の登記がされた後に、当該所有権の移転の登記を「持分4分の2 B、持分4分の1 C、持分4分の1 D」とする更正の登記を申請する場合

登記申請書		
登記の目的	3番所有権更正	
原因	錯誤	
更正後の事項	共有者 X市Y町二丁目2番2号 持分4分の2 B X市Y町二丁目3番3号 4分の1 C X市Y町二丁目4番4号 4分の1 D	※1
権利者	X市Y町二丁目4番4号 D	※2
義務者	X市Y町二丁目3番3号 C X市Y町三丁目1番1号 A	
添付情報	登記識別情報 登記原因証明情報 代理権限証明情報 印鑑証明書 住所証明情報 承諾証明情報	※3 ※4
登録免許税	金1,000円	※5

※1 「更正後の事項」として、更正後の共有者全員の氏名、住所および持分を提供する

※2 更正の登記により持分の登記名義を取得するDを登記権利者、持分の一部の登記名義を失うC、前所有権の登記名義人Aを登記義務者として申請する（Bは申請人とはならない）

※3 Dの住所を証する情報（住民票の写し等）を提供する

※4 登記上の利害関係を有する第三者であるXの承諾を証する情報（承諾書）を提供する

※5 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）

3 所有権の登記の抹消

記述式 過去問 H19（相続による所有権の移転の登記の抹消）

H 6（和解契約による所有権の移転の登記の抹消）

所有権の登記の抹消とは、既存の登記の登記事項の全部が原始的または後発的な事由により不適法となっているときに、当該登記を抹消することである。

所有権の登記の抹消は、抹消により登記上直接利益を受ける者を登記権利者、抹消される所有権の登記名義人を登記義務者として共同して申請する（不登 § 60）。

→ AからB、BからCへの売買による所有権の移転の登記がされたが、AB間、BC間の売買が無効であり、真実の所有者がAである場合に、登記名義をAに戻すためには、①Bを登記権利者、Cを登記義務者としてBからCへの所有権の移転の登記を抹消した後に、②Aを登記権利者、Bを登記義務者としてAからBへの所有権の移転の登記を抹消することを要し、直ちにAからBへの所有権の移転の登記の抹消を申請することはできない（先例昭43.5.29—1830）。

<登記の申請手続>

所有権の登記の抹消を申請するときは、登記の目的として「○番所有権抹消」と提供する。登記原因は、所有権の移転の原因が無効であるときは「錯誤」「売買無効」のように提供する。所有権の移転の原因である契約が解除されたときは「年月日（合意）解除」と提供する。

登記権利者として前所有権の登記名義人、登記義務者として現在の所有権の登記名義人の氏名または名称および住所を提供する。

添付情報としては、登記原因証明情報（不登令別表26添付情報欄ホ）、登記義務者の登記識別情報（不登 § 22）、登記義務者である所有権の登記名義人の印鑑証明書（不登規則 § 47 ③イ(1)）を提供することを要する。また、所有権の登記の抹消を申請する際に、登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、当該第三者の承諾を証する情報また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することを要する（不登 § 68、不登令別表26添付情報欄へ）。

→ 登記権利者の住所を証する情報を提供することを要しない。新たに登記名義を取得するものではないからである。

※ 所有権の登記の抹消によるほか、移転の登記によって前所有権の登記名義人に登記名義を復することができるものがある。

(1) AからBへ売買による所有権の移転の登記がされたが、当該売買契約が（合意）解除

された

AからBへの所有権の移転の登記の抹消のほか、「(合意) 解除」を登記原因として、
BからAへの所有権の移転の登記を申請することができる。

- (2) AからBへ譲渡担保による所有権の移転の登記がされたが、当該譲渡担保契約が解除
された

AからBへの所有権の移転の登記の抹消のほか、「譲渡担保契約解除」を登記原因と
して、BからAへの所有権の移転の登記を申請することができる。

(所有権の移転の登記の抹消の申請情報)

甲区3番でAからBへの売買による所有権の移転の登記がされ、次いでXのための抵当権
の設定の登記がされたが、当該売買契約が合意により解除された場合

登記申請書			
登記の目的	3番所有権抹消		
原 因	平成26年4月1日合意解除		※1
権 利 者	X市Y町二丁目4番4号		※2
	A		
義 務 者	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添 付 情 報	登記識別情報		
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明書		
	承諾証明情報		※3
登録免許税	金1,000円		※4

- ※1 当事者間で合意解除がされた日を登記原因の日付、「合意解除」を登記原因として提供する
なお、法定解除による登記の抹消であれば「解除」と提供する
- ※2 前所有権の登記名義人Aを登記権利者、Bを登記義務者として申請する
- ※3 登記上の利害関係を有する第三者であるXの承諾を証する情報（承諾書）を提供する
- ※4 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(15)）

【共有の不動産についてする登記】

第5問 <正解 1>

A、B及びCの共有名義の不動産（持分は各3分の1）についての登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 持分放棄を登記原因とするB及びCへのAの持分の移転の登記は、一の申請情報で申請することを要する。

(誤り)

A B Cの共有名義の不動産について、Aが自己の持分を放棄したときは、Aの持分は他の共有者BおよびCに帰属する（民§255）。この場合には、持分放棄を登記原因として、BおよびCに対してAの持分の移転の登記を申請するものとなるが、Bに対する移転の登記、Cに対する移転の登記それぞれを一の申請情報により申請しなくても差し支えない（先例昭37.9.29—2751）。

イ 当該不動産が農地である場合に、持分放棄を登記原因としてB及びCへのAの持分の全部の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要しない。

(正しい)

持分放棄を登記原因とする農地の持分の移転の登記を申請するときでも、農地法所定の許可を受けることを要しない（先例昭23.10.4—3018）。

ウ A、B及びCが、同一の契約によりXに持分の全部を売り渡したときは、Aの持分についてのみYのための抵当権の設定の登記がされているときでも、A、B及びCの持分の全部の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる。

(誤り)

A B Cの共有する不動産を第三者Xに売り渡したときは、A、BおよびCの持分の移転の登記は、原則として一の申請情報により申請することができる。ただし、Aの持分のみを目的として第三者の権利に関する登記がされているときは、Aの持分と、BおよびCの持分の移転の登記は、各別の申請情報により申請することを要する（先例昭37.1.23—112）。

・記述式におけるポイント

共有者の持分や、数回にわたって持分の登記名義を取得している者についてその持分の一部に抵当権の設定の登記がされていることを見落としてしまうと、一の申請情報では申請できない登記を一の申請情報で申請してしまっても大きな減点が生ずるので特に注意が必要となる。記述式の問題において、間違いが多い論点の1つとなっている。

エ A及びBが同一の契約により持分の全部をXに贈与したときは、「A、B持分全部移転」を登記の目的として提供して、Xへの持分の移転の登記を申請することができる。

(正しい)

A、BおよびCの共有名義の不動産について、AおよびBが同一の契約により、持分の全部をXに贈与したときは、登記の目的を「A、B持分全部移転」と提供して、持分の移転の登記を申請することができる（記録例213）。

・記述式におけるポイント

共有名義の不動産についての移転の登記において、答練では登記の目的の記載の間違いが目立っている。「所有権移転」ではなく「共有者全員持分全部移転」、「所有権一部移転」ではなく「〇〇持分全部移転」となる。

オ A、B及びCの間で、当該不動産を5年間分割しない旨の契約がされたときは、所有権の変更の登記を申請することができる。

(正しい)

共有者間において、5年を超えない範囲内で共有物の分割の禁止の特約（民§256 I ただし書）がされたときは、この特約を登記することができる（不登§59⑥）。当該特約は、所有権の登記名義人全員からの申請により、所有権の変更の登記によりされる（先例昭49.12.27-6686）。なお、当該所有権の変更の登記においては、共有者全員が所有権（持分）の登記名義を取得した際に通知された登記識別情報を提供することを要する（不登令§8 I ④）。

以上により、誤っているものはアウであり、正解は1となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

- 記述式 過去問 H24（共有物分割による持分の移転の登記）
 H17（時効取得による共有持分の移転の登記）
 H15（清算型遺贈に基づく共有者全員の持分の全部の移転の登記）
 H11（共有物分割による持分の移転の登記）
 H4（共有物不分割特約付きの売買による所有権の一部の移転の登記）

共有とは、1つの物を複数の者によって所有することをいう。共有者が目的物に対して有する権利の割合を持分といい、その持分に基づく各共有者の共有物に対する権利を持分権という。持分権は所有権と同様の実質を有することから、各共有者は持分に応じて共有物の全部を使用することができ（民§249）、原則としてその持分を自由に処分することができる。

共有名義の不動産について、共有者の全員または一部の者の持分の移転の登記を申請するときは、登記の目的において誰の持分がどれだけ移転するのかを特定する必要がある。

- ・甲区3番でABC持分各3分の1の共有名義とする登記がされている不動産について申請する登記における登記の目的

ABCの持分の全部をXに売却	「共有者全員持分全部移転」
ABの持分の全部をXに売却	「A、B持分全部移転」または「Cを除く共有者全員持分全部移転」
ABの持分の一部（各6分の1）をXに売却	「A持分6分の1、B持分6分の1移転」
AがCから持分の全部の移転の登記を甲区4番で受けた後、甲区3番の持分についてのみをXに売却	「A持分一部（順位3番で登記した持分）移転」
AがCから持分の全部の移転の登記を甲区4番で受けた後、甲区4番の持分についてのみZの抵当権の設定の登記がされている場合に、Aの持分の全部をXに売却 ※	①「A持分一部（順位4番で登記した持分）移転」 ②「A持分全部移転」 ※各持分について各別に申請する

※ 共有者の持分の一部に第三者の権利に関する登記がされているか否かを見落としてしまい、1件の申請により持分の全部の移転の登記を申請してしまうと、大きな減点につながるおそれがあるので、注意を要する。

・持分放棄による持分の移転の登記

共有者の1人が持分を放棄したときは、その持分は他の共有者に帰属する（民§255）。この場合は、持分を取得した他の共有者を登記権利者、持分を放棄した者を登記義務者として、「持分放棄」を登記原因とする持分の移転の登記を申請する（最判昭44.3.27）。

→ ABCの共有名義の不動産について、Aが持分を放棄した場合に、B、Cへの持分の移転の登記は、それぞれ各別に申請することができ、一の申請情報により申請しなければならないものではない。また、この場合に、BのみがAと共同して、AからBおよびCへのA持分の全部の移転の登記を申請することはできない（質疑登研577P154）。

持分放棄を登記原因とするA持分の一部の移転の登記がされている場合に、第三者Dに対して、Aの残余の持分につき「売買」を登記原因とする移転の登記を申請することができる（先例昭44.5.29—1134）。

→ AB共有名義の不動産について、共有の登記名義人ではないCに対して、Aの持分の放棄による持分の移転の登記を申請することはできない（先例昭60.12.2—5441）。

（AB共有名義の不動産のBの持分放棄による持分の移転の登記の申請情報）

登記申請書			
登記の目的	B持分全部移転		
原 因	平成26年4月1日持分放棄		※1
権 利 者	X市Y町二丁目2番2号		
	持分2分の1 A		※2
義 務 者	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添 付 情 報	登記識別情報		
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明書		
	住所証明情報		
課 税 価 額	移転した持分の価額	金何円	
登録免許税	金何円		※3

※1 登記原因は「持分放棄」であり、登記原因の日付は放棄の意思表示が到達した日となる

※2 移転する持分の割合を提供する（不登令§3⑩ホ）

※3 登録免許税の税率は1000分の20となる（登税別表第1.1(2)ハ）

・共有物分割による持分の移転の登記

共有物の分割は、当事者間の協議によりすることができるが、その分割方法には①共有物をそのまま分割する現物分割、②共有物を他に売却しその代金を共有者に分配する代金分割、③一部の共有者が現物を取得しその代価を他の共有者に支払う価額賠償の方法がある。

価額賠償の方法による共有物の分割がされたときは、分割により持分を取得した共有者を登記権利者、他の共有者を登記義務者とし、「共有物分割」を登記原因として提供して、共同して申請する。

(共有物分割による持分の移転の登記の申請情報)

A B の共有名義の不動産について価額賠償の方法により A がこれを取得した場合

登記申請書			
登記の目的	B 持分全部移転		
原 因	平成26年 4 月 1 日 共有物分割		※ 1
権 利 者	X 市 Y 町二丁目 2 番 2 号		
	持分 2 分の 1 A		※ 2
義 務 者	X 市 Y 町三丁目 3 番 3 号		
	B		
添 付 情 報	登記識別情報		
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明書		
	住所証明情報		
課 税 価 額	移転した持分の価額	金何円	
登録免許税	金何円		※ 3

※ 1 登記原因は「共有物分割」であり、登記原因の日付は分割の協議が成立した日となる

※ 2 移転する持分の割合を提供する（不登令 § 3 ⑩ホ）

※ 3 価額賠償による共有物分割による移転の登記においては、登録免許税の税率は1000分の20となる（登録別表第1.1(2)ハ、登税施行令 § 9 参照）

・共有物の不分割特約に基づく所有権の変更の登記

共有者間において、5年を超えない範囲内で共有物の分割の禁止の特約（民§256Ⅰただし書）がされたときは、この特約を登記することができる（不登§59⑥）。当該特約は、所有権の登記名義人全員からの申請により、所有権の変更の登記によりされる（先例昭49.12.27—6686）。

→ 共有者全員が所有権（持分）の登記名義を取得した際に通知された登記識別情報を提供することを要する（不登令§8Ⅰ④）。

共有者全員が「権利者兼義務者」として共同して申請する。

（A Bの共有名義の不動産について共有物不分割の特約がされた場合の登記の申請情報）

登記申請書			
登記の目的	3番所有権変更（付記）		
原因	平成26年4月1日特約		※1
特約	5年間共有物不分割		※2
権利者兼義務者	X市Y町二丁目4番4号		※3
	A		
	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添付情報	登記識別情報		※4
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明書		
	承諾証明情報		※5
登録免許税	金1,000円		※6

※1 当事者間で不分割特約がされた日を登記原因の日付、「特約」を登記原因として提供する

※2 特約の内容を提供する

※3 共有者全員が「権利者兼義務者」として申請する

※4 共有者全員の所有権についての登記識別情報を提供する

※5 登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、その者の承諾を証する情報等を提供したときは当該登記は付記登記により実行される

※6 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）

※ なお、A名義の不動産の所有権の一部（持分2分の1）をBに売り渡す契約と同時に、ABの間で当該不動産について共有物不分割の特約がされたときは、売買による所有権の一部の移転の登記と同一の申請情報により、共有物の不分割の定めを登記を申請することができる。

具体的には、所有権の一部の移転の登記の申請情報の内容における「特約」として、「3年間共有物不分割」のように提供する（記録例200）。

なお、所有権の一部の移転の登記と同一の申請情報により申請するので、当該登記の登記権利者は買主B、登記義務者は売主Aであり、共有物不分割の特約に基づく所有権の変更の登記のように共有者全員が権利者兼義務者となるものではない。

記 述 式
問 題 編

平成26年6月1日、司法書士法務花子は、関係する当事者の全員から、「被相続人鈴木太郎が別紙2のとおり平成26年2月1日に死亡しましたので、甲建物についてすることができる登記、並びに、平成26年5月25日に別紙4のと通りの売買契約がされたので、その旨の登記の手続をお願いしたい。」との依頼を受けるとともに、別紙1から別紙4までの書類の提示を受けた。

司法書士法務花子は、当事者から登記の申請手続に必要な書類を受領し、甲建物の登記記録を確認するなど必要な検討を行い、翌日、管轄登記所に書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

なお、その他の事実関係については、後記〔事実関係に関する補足事項〕に記載したとおりである。

以上に基づき、後記の問いに答えなさい。

〔事実関係に関する補足事項〕

- 1 登記申請に当たって法律上必要となる手続は、登記の申請までに全てされている。
- 2 司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請している。
- 3 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙として提示されていない登記に必要な書類は、法律上全て適式に作成されている。
- 4 甲建物に係る不動産の価額は1,500万円である。
- 5 東京法務局中野出張所は、平成17年に不動産登記法附則第6条第1項に規定する法務大臣の指定（いわゆるオンライン庁の指定）を受けている。

問 司法書士法務花子が、別紙1から別紙4までにに基づき、平成26年6月2日に1番目に申請した登記の申請情報のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、適用法令、添付情報並びに登録免許税額を答案用紙の第1欄に記載しなさい。また、2番目に申請した登記の申請情報のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、添付情報並びに登録免許税額を答案用紙の第2欄に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 問いの解答は、次の要領で行う。
 - (1) 申請人の氏名又は名称欄に解答を記載するに当たっては、「権利者」、「申請人」、「(被代

位者)」等の表示も、記載する。

なお、申請人の住所は記載することを要しない。

(2) 添付情報欄の解答は、次の要領で行う。

ア 解答欄にあらかじめ記載された情報について、法令上提供することを要しない場合には「不要」を、それ以外の場合には「要」を、それぞれ○で囲む。

イ 登記原因証明情報を除き、アで「要」を選んだ場合には、その情報が別紙のものであるときは、() 内に、例えば「別紙2」のように、添付情報を特定して記載する。添付情報が別紙以外の情報となるときは、() 内に、例えば「甲野太郎の住民票の写し」のように、具体的な添付情報の内容を記載する。登記識別情報を記載するに当たっては、「東京太郎の甲区2番の登記識別情報」のように特定して記載する。

ウ 解答欄にあらかじめ記載されていない情報を添付情報として提供しなければならないときは、「その他」の次の() 内に、その情報が別紙のものであるときは、例えば「変更を証する情報(別紙3)」のように、添付情報の種類を特定するとともに、別紙の番号を括弧を付けて記載する。その情報が別紙以外の情報であるときは、例えば「承諾を証する情報(甲野一郎の承諾書)」のように、添付情報の種類を特定するとともに、具体的な添付情報の内容を括弧を付けて記載する。

「その他」の次の() 内に記載すべき添付情報がない場合には、当該欄に「なし」と記載する。

エ 「前件添付」、「添付省略」等の記載はしない。

(3) 登録免許税欄に解答を記載するに当たっては、租税特別措置法等の特例法による税の減免の規定の適用は、ないものとする。

2 数字を記載する場合には、算用数字を使用する。

3 記載すべき事項がない欄には、「なし」と記載する。

4 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しない。ただし、訂正は、訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は、加入する部分を明示して行い、削除は、削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入、削除したことが明確に分かるように記載する。

別紙1 甲建物の全部事項証明書 【一部記載省略】

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	【省略】
所在図番号	余白			
所在	中野区南台三丁目3番地2			余白
家屋番号	3番2			余白
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
店舗	鉄筋コンクリート造	1階 350	32	平成25年10月1日新築
	陸屋根2階建	2階 280	50	〔平成25年10月7日〕
所有者	東京都中野区東中野五丁目6番7号 鈴木 太郎			

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に登録されている事項はない。

平成26年6月1日

東京法務局中野出張所

登記官

中 野 修

印

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

別紙2 亡鈴木太郎の戸籍全部事項証明書 【一部記載省略】

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野五丁目 6 番 鈴木 太郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 太郎 【生年月日】 昭和35年 9 月 1 日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和35年 9 月 1 日 【出生地】 東京都調布市 【婚姻日】 昭和60年 1 月20日 【配偶者氏名】 森 花子 【死亡日】 平成26年 2 月 1 日
戸籍に記録されている者	【名】 花子 【生年月日】 昭和35年 3 月20日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和35年 3 月20日 【婚姻日】 昭和60年 1 月20日 【配偶者氏名】 鈴木太郎 【配偶者の死亡日】 平成26年 2 月 1 日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年 4 月 7 日 【父】 鈴木太郎 【母】 鈴木花子 【続柄】 長男
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 4 月 7 日 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 田中秋子

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。
平成26年5月30日

東京都中野区長 東京 秀夫



別紙3 鈴木一郎の戸籍全部事項証明書 【一部記載省略】

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野三丁目 8 番 鈴木 一郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年 4 月 7 日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 4 月 7 日 【出生地】 東京都中野区 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 田中秋子
戸籍に記録されている者	【名】 秋子 【生年月日】 昭和62年 7 月 5 日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 7 月 5 日 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 鈴木一郎

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成26年 5 月 30 日

東京都中野区長 東京 秀夫

印

別紙4

売買契約証書

売主鈴木花子（以下、「甲」という）、買主鈴木秋子（以下、「乙」という）の間において、次のとおり不動産の売買契約を締結した。

1. 甲は、その所有に係る後記記載の不動産の甲の持分の全部を、代金金800万円をもって乙に売り渡した。
2. 乙は、本日、本売買による売買代金の全額を甲に支払った。
3. 売渡不動産について、将来乙の迷惑となるべき事由が発生したときは、すべて甲の責任において処理し、乙には一切迷惑をおよぼさないこと。

上記契約を証するため、この証書2通を作成して当事者において署名捺印し、各自保存するものとする。

平成26年5月25日

東京都中野区東中野五丁目6番7号

売主（甲） 鈴木 花子 ㊞

東京都中野区東中野三丁目8番8号

買主（乙） 鈴木 秋子 ㊞

不動産の表示

所 在 東京都中野区南台三丁目3番地2

家屋番号 3番2

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 350.32㎡

 2階 280.50㎡

（鈴木花子持分2分の1）

記 述 式 解 説 編

※記述式解説まで開かないでください

第1欄 1番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
適用法令	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

第2欄 2番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

【解答例】

第1欄 1番目

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 (被相続人 鈴木太郎) 持分2分の1 鈴木花子 2分の1 鈴木一郎
適用法令	不動産登記法第74条第1項第1号
添付情報	登記識別情報 (要 ・ <u>不要</u>) []
	登記原因証明情報 (要 ・ <u>不要</u>)
	印鑑証明情報 (要 ・ <u>不要</u>) []
	代理権限証明情報 (<u>要</u> ・ 不要) [鈴木花子及び鈴木一郎の委任状]
	その他 [住所を証する情報 (鈴木花子, 鈴木一郎の住民票の写し) 相続を証する情報 (別紙2, 別紙3)]
登録免許税	金6万円

第2欄 2番目

登記の目的	鈴木花子持分全部移転
登記原因及びその日付	平成26年5月25日売買
申請人の氏名又は名称	権利者 持分2分の1 鈴木秋子 義務者 鈴木花子
添付情報	登記識別情報 (☒ 要) ・ 不要) 〔 鈴木花子の甲区1番の登記識別情報 〕
	登記原因証明情報 (☒ 要) ・ 不要)
	印鑑証明情報 (☒ 要) ・ 不要) 〔 鈴木花子の印鑑証明書 〕
	代理権限証明情報 (☒ 要) ・ 不要) 〔 鈴木秋子の委任状, 鈴木花子の委任状 〕
	その他 〔 住所を証する情報 (鈴木秋子の住民票の写し) 〕
登録免許税	金15万円

I 本問において申請すべき登記の判断

① 別紙1

別紙1は、甲建物についての登記記録である。

表題部（主である建物の表示）		調製		余白		不動産番号		【省略】	
所在図番号		余白							
所在		中野区南台三丁目 3 番地 2						余白	
家屋番号		3 番 2						余白	
① 種 類		② 構 造		③ 床面積 m ²			原因及びその日付〔登記の日付〕		
店舗		鉄筋コンクリート造		1 階		350	32	平成25年10月 1 日新築	
		陸屋根 2 階建		2 階		280	50	〔平成25年10月 7 日〕	
所有者		東京都中野区東中野五丁目 6 番 7 号 鈴 木 太 郎							

甲建物の登記記録の内容においては、表題部に「平成25年10月1日新築」を登記原因として、鈴木太郎を所有者とする建物の表題登記がされている。一方、甲建物について権利に関する登記はされていない。

② 別紙2

別紙2は、鈴木太郎を筆頭者とする戸籍全部事項証明書（の記録の概要）である。

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野五丁目6番 鈴木 太郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 太郎 【生年月日】 昭和35年9月1日
身分事項 出 生	【出生日】 昭和35年9月1日 【出生地】 東京都調布市
婚 姻	【婚姻日】 昭和60年1月20日 【配偶者氏名】 森 花子
死 亡	【死亡日】 平成26年2月1日

まず、鈴木太郎は、当該戸籍全部事項証明書において「除籍」されており、平成26年2月1日に死亡した旨の記載がされている。そのため、甲建物の表題部所有者である鈴木太郎は既に死亡していることがわかる。

そして、鈴木太郎の相続人を特定すると、当該戸籍全部事項証明書の（配偶者）鈴木

戸籍に記録されている者	【名】 花子 【生年月日】 昭和35年3月20日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和35年3月20日 【婚姻日】 昭和60年1月20日 【配偶者氏名】 鈴木太郎 【配偶者の死亡日】 平成26年2月1日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年4月7日 【父】 鈴木太郎 【母】 鈴木花子 【続柄】 長男
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年4月7日 【婚姻日】 平成23年10月1日 【配偶者氏名】 田中秋子

花子は、平成26年2月1日の時点で死亡している旨の記載はないので、配偶者として鈴木太郎の相続人となる。

次に、当該戸籍全部事項証明書には、鈴木太郎の子である鈴木一郎が記載されている。しかし、鈴木一郎は、平成23年10月1日の婚姻により当該戸籍を除籍されており、その死亡の有無等は当該戸籍全部事項証明書では明らかとはならない。

③ 別紙3

別紙3は、鈴木一郎を筆頭者とする戸籍全部事項証明書（の記録の概要）である。

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野三丁目8番 鈴木 一郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年4月7日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年4月7日 【出生地】 東京都中野区 【婚姻日】 平成23年10月1日 【配偶者氏名】 田中秋子
戸籍に記録されている者	【名】 秋子 【生年月日】 昭和62年7月5日

当該戸籍は、鈴木一郎と田中秋子が婚姻をしたことにより鈴木一郎を筆頭者として設けられた戸籍である。そして、当該戸籍全部事項証明書において、鈴木一郎につき死亡した旨等の記載はないため、鈴木一郎は鈴木太郎の子として相続人となる。

そのため、鈴木太郎の相続人は、配偶者鈴木花子および子鈴木一郎であり、各自の相

身分事項	
出 生	【出生日】昭和62年 7 月 5 日
婚 姻	【婚姻日】平成23年10月 1 日
	【配偶者氏名】鈴木一郎

続分は2分の1となる。

④ 別紙4

別紙4は、鈴木花子と鈴木秋子の間の平成26年5月25日付けの売買契約証書である。

当該売買契約においては、甲建物の鈴木花子の持分2分の1を鈴木秋子に売り渡す旨の合意がされている。当該売買契約において、買主鈴木秋子は契約と同時に売買代金の全額を支払っており、所有権の移転の時期についての特約等はないので、売買契約の締結された日に鈴木秋子に持分権が移転するものとなる。

〈本間において申請する登記の検討〉

まず、甲建物については所有権の登記がされていないので、所有権の保存の登記を申請するものとなる。

甲建物の表題部所有者は鈴木太郎であるが、鈴木太郎は平成26年2月1日に死亡している。本間においては、問題文の〔事実関係に関する補足事項〕2で「司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請している。」との指示がされている。

甲建物については、表題部所有者である鈴木太郎の名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、相続を登記原因として、鈴木花子と鈴木一郎への所有権の移転の登記を申請することもできるが、申請件数および登録免許税の額が最も少なくなる方法によることを要するので、直接鈴木花子および鈴木一郎の共有の名義とする所有権の保存の登記（持分各2分の1）を申請する。

そして、その後に「平成26年5月25日売買」を登記原因として、鈴木花子の持分の鈴木秋子への移転の登記を申請する。この場合、鈴木花子の持分については、鈴木秋子は特定承継（売買）により取得したものであり、また、鈴木秋子は鈴木太郎の相続人ではないので、当該持分については、直接鈴木秋子の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。

Ⅱ 申請情報の作成

(第1欄)

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

不動産登記法74条1項1号の規定に基づく所有権の保存の登記であるので、記載することを要しない（不登令 § 3⑥かっこ書）ので「なし」と記載する。

ウ 申請人の氏名又は名称（不登令 § 3①⑨）

被相続人鈴木太郎の氏名をかっこ書で記載し、鈴木花子、鈴木一郎の氏名、住所および持分を記載する。

エ 適用法令（不登令別表28申請情報欄イ）

表題部所有者の相続人の名義で申請するので、「不動産登記法第74条第1項第1号」と記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

鈴木花子および鈴木一郎から司法書士への委任状を添付する。

② 相続その他の一般承継による承継を証する情報（不登令別表28添付情報欄イ）

亡鈴木太郎の戸籍全部事項証明書、鈴木花子および鈴木一郎の戸籍個人事項証明書等を添付する。

③ 住所証明情報（不登令別表28添付情報欄ニ）

鈴木花子および鈴木一郎の住民票の写し等を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金1,500万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,500万円に、所有権の保存の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(1)）を乗じた金6万円である。

(第2欄)

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「鈴木花子持分全部移転」と記載する。共有者の1人の持分の移転の登記であるので、移転する持分にかかる共有者の氏名をもって特定するとともに、その持分がどれだけ移転するのかを登記の目的において明示する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成26年 5月25日売買」と記載する。

ウ 申請人の氏名または名称（不登令 § 3 ①⑩ホ）

登記権利者として鈴木秋子の氏名および住所ならびに移転する持分を記載し、登記義務者として鈴木花子の氏名および住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

鈴木花子の甲建物の甲区 1 番の登記識別情報を提供する。なお、鈴木花子の名義とする所有権の保存の登記と当該持分の移転の登記は同時に申請するので、実際に登記識別情報を提供することはできないが、提供すべき登記識別情報は、申請情報と併せて提供されたものとみなされる（不登規則 § 67）。

② 登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）

売買により鈴木秋子に甲建物の持分が移転した旨を証する書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

鈴木秋子から司法書士への委任状、鈴木花子から司法書士への委任状を添付する。

④ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

鈴木花子が委任状に押印した印鑑について、市区町村長の作成に係る作成後 3 か月以内の証明書を添付する。

⑤ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

鈴木秋子の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金1,500万円に移転する持分の割合 2 分の 1 を乗じた金750万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金750万円に、売買による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第 1.1(2)ハ） を乗じた金15万円である。

Ⅲ 完了後の登記記録

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	所有権保存	平成26年6月2日 第6600号	共有者 東京都中野区東中野五丁目6番7号 持分2分の1 鈴木花子 東京都中野区東中野三丁目8番8号 2分の1 鈴木一郎
2	鈴木花子持分全部移転	平成26年6月2日 第6601号	原因 平成26年5月25日売買 共有者 東京都中野区東中野三丁目8番8号 持分2分の1 鈴木秋子

2014年合格目標 年内登記法 Skill Up 講座 第1回（不動産登記法1） 記述式答案用紙

第1欄 1番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
適用法令	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

第2欄 2番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

2014年合格目標

司法書士講座

早稲田合格答練

年内登記法 Skill Up 講座

補助レジュメ

【チャレンジ問題】

※無断複写・転載を禁じます。

TAC 司法書士講座

この補助レジュメに掲載された「チャレンジ問題」は、講師が講義の中で解説を行う際に補助教材として使用いたします。解説講義の中で講師から説明を行います。

【1】解答解説の正答率について

チャレンジ問題は、過去の早稲田合格答練から出題しています。そして、答練実施時の正答率（正解肢を選んだ方がどのくらいいるのか、また、それぞれの選択肢をどのくらいの方が選んだのか）を各問題解説に掲載しています。

【例】 正解が3の問題

84.0 % (1: 3 % 2: 1.9 % 3: 84 % 4: 6.8 % 5: 3.8 %)
--

この場合、正解肢である3を選択した人が84%いたということを示します。また、1を選択した人が3%，2を選択した人が1.9%いたということを示しています。なお、全ての肢の%を合計して100%にならない場合は、無回答者（空欄）がその分いたことを意味します。上記の例だと、肢1～5までの合計が99.5%ですので、0.5%の方が無回答だったことになります。

【2】ページ数の表記について

この補助レジュメのページ数は、回ごとに独立しております。ご利用いただく際は回ごとにご確認ください。

【3】第5回以降のチャレンジ問題について

第1回～第4回のチャレンジ問題は、補助レジュメとして配布いたします。
第5回以降のチャレンジ問題は、あらかじめ各回の教材の巻末に掲載しております。

Skill Up チャレンジ問題

第1回 不動産登記法1 補助レジュメ

※ チャレンジ問題では，過去の早稲田合格答練より，今回学習した論点およびその周辺知識に関する問題で，受講生の正答率が特に低かった問題を厳選して掲載しております。是非，チャレンジしてみてください。

第1問 甲建物の所有権の保存の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。ただし、問題文に特に記載がない場合には、甲建物は区分建物ではないものとする。

ア 甲建物の表題部所有者であるAを被告として、Bが、甲建物はBの所有に属することを明らかにする旨の確定判決を得たが、その判決の理由中でBの所有に属することが確認されている場合でも、Bは、当該判決に基づき、甲建物につき自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

イ 甲建物が敷地権付き区分建物である場合に、表題部所有者である株式会社Aから、吸収分割による承継会社である株式会社Bが会社分割により当該甲建物を取得したときは、敷地権付き区分建物である当該甲建物につき、株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

ウ 表題登記がない甲建物について、所有権について差押えの登記の嘱託がされたときは、登記官の職権によって、当該甲建物についての表題登記及び所有権の保存の登記がされる。

エ 甲建物についてA名義とする所有権の保存の登記がされたが、甲建物の真実の所有者がBであったときは、Aの承諾を証する情報を提供して、Bが単独で当該所有権の保存の登記の抹消を申請することができる。

オ 甲建物の表題部所有者であるAが死亡したが、その相続人が不存在である場合には、相続財産の管理人は、亡Aの名義とする所有権の保存の登記を申請した上で、亡A相続財産法人の名義とする所有権の登記名義人の氏名の変更の登記を申請しなければならない。

- 1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第2問 次のような登記記録の記録（抜粋。乙区事項欄は設けられていない。）がある甲土地について、平成4年2月1日にXが善意・有過失で占有を開始し、取得時効の完成まで平穩かつ公然にその占有を継続した場合に関する下記のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

〈甲土地の登記記録の記録（抜粋）〉

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	平成1年3月5日 第100号	原因 平成1年3月5日売買 所有者 A
2	所有権移転	I 第200号	原因 II 所有者 B

- ア

I

 に「平成24年4月1日」、

II

 に「平成24年3月1日相続」と登記されている場合に、時効取得を登記原因とするBからXへの所有権の移転の登記を申請することができる。
- イ

I

 に「平成2年2月1日」、

II

 に「平成2年1月1日相続」と登記されている場合に、Bが平成7年12月1日に死亡しており、子Cが単独でBを相続していたときは、Xへの時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する前提として、BからCへの相続による所有権の移転の登記を申請することを要する。
- ウ

I

 に「平成2年2月1日」、

II

 に「平成2年2月1日売買」と登記されている場合に、Xの取得時効が完成した後、Xが時効の援用をしないまま平成24年6月1日に死亡し、子Y及びZがXを共同相続したときは、Yは、自己の相続分について時効を援用し、時効取得を登記原因とするBからYへの所有権の一部の移転の登記を申請することができる。
- エ

I

 に「平成5年2月1日」、

II

 に「平成5年2月1日相続」と登記されている場合に、Bが不在者であり、その財産の管理人がXと共同して時効取得を登記原因とするBからXへの所有権の移転の登記を申請するときは、家庭裁判所の許可があったことを証する情報を提供することを要する。
- オ

I

 に「平成24年4月1日」、

II

 に「平成23年12月1日売買」と登記されている場合に、時効取得を登記原因とするBからXへの所有権の移転の登記を申請することはできない。
- 1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第3問 登記の抹消に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 株式会社A名義の不動産に、株式会社Aと代表取締役を同一人とする株式会社Bのための抵当権の設定の仮登記がされている場合に、解除を登記原因として当該仮登記の抹消を申請するときは、株式会社Bについて取締役会議事録その他の利益相反取引に関する承認を受けたことを証する情報を提供することを要する。

イ A名義の不動産にXのための抵当権の設定の登記がされ、次いでAからBへの売買による所有権の移転の登記がされた後、Xの申立てに係る担保不動産競売開始決定に基づく差押えの登記がされている場合に、錯誤を登記原因としてAからBへの所有権の移転の登記の抹消を申請するときは、Xの承諾を証する情報又はX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することを要する。

ウ 抵当証券が発行されている抵当権の共同担保物件の一部について、破産管財人が任意売却の前提として当該抵当権の登記の抹消を申請するときは、抵当証券法施行細則第21条の2の規定による担保の十分性を証する情報を提供することを要する。

エ Bを受託者として、AからBへの所有権の移転の登記及び信託の登記がされている不動産が、信託財産の処分として第三者Cに売却された場合に、BからCへの所有権の移転の登記を申請するには、その前提として、Aを登記権利者、Bを登記義務者として、信託の登記の抹消を申請しなければならない。

オ 金銭消費貸借の債務不履行を停止条件とし、代物弁済を登記原因としてされている条件付きの所有権の移転の仮登記について、登記権利者は、当該金銭消費貸借に基づく債権及び利息並びに債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭を供託したことを証する情報を提供して、不動産登記法第70条第3項後段の規定に基づき、単独で当該仮登記の抹消の申請をすることができる。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第4問 次のアからオまでの登記を申請する場合に、納付すべき登録免許税の額が同額となるものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。なお、甲土地及び乙土地は同一登記所の管轄区域内にあり、課税価額は共に金100万円である。また、租税特別措置法等の特例法による税の減免の規定の適用はないものとし、登録免許税額の計算方法が複数あるときは、最も低額となる方法を採用するものとする。

ア 金銭消費貸借上の債権金100万円を担保するために、甲土地及び乙土地を共同担保として抵当権の設定の登記がされている場合に、甲土地について債権譲渡による当該抵当権の移転の登記がされた後、乙土地についてする債権譲渡を登記原因とする当該抵当権の移転の登記

イ 甲土地に売買による所有権の移転の仮登記がされている場合に、売買予約を登記原因としてする当

該仮登記された所有権の移転請求権の仮登記

ウ 甲土地に地上権の設定の登記がされている場合に、相続を登記原因とする当該地上権の移転の登記

エ 金銭消費貸借上の債権金100万円を担保するために、甲土地を目的として抵当権の設定の登記がされている場合に、同一の債権を担保するために乙土地を目的とする抵当権の設定の仮登記

オ 甲土地の乙区1番で抵当権の設定の登記、乙区2番で賃借権の設定の登記がされている場合に、当該賃借権の乙区1番の抵当権に優先する同意の登記

- 1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

第5問 登録免許税に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 遺言者が相続人以外の第三者A及びBに対して自己の財産の全部を包括して遺贈したことから、遺言者名義の不動産について遺贈を登記原因とするA及びBへの所有権の移転の登記がされた後に、遺産分割を登記原因としてAへのB持分全部の移転の登記を申請する場合の登録免許税の額は、不動産の価額に移転する持分の割合を乗じた額を課税価額とし、これに1000分の4の税率を乗じた額である。

イ 国が、不動産の所有権の登記名義人についての相続を登記原因とする所有権の移転の登記を代位により嘱託する場合の登録免許税の額は、課税価額である不動産の価額に1000分の4の税率を乗じた額である。

ウ 同一の登記所の管轄に属する数個の不動産に設定の登記がされている抵当権が信託されたことから、信託を登記原因とする当該抵当権の移転の登記と同時に一の申請情報で申請する場合の信託の登記の登録免許税の額は、債権金額を課税価額とし、これに1000分の2の税率を乗じた額である。

エ 担保不動産競売に係る差押えの登記及び担保不動産収益執行の開始決定に係る差押えの登記を同時に嘱託する場合の登録免許税の額は、それぞれの登記につき各別に、債権金額を課税価額とし、これに1000分の4の税率を乗じた額である。

オ 売買を登記原因とするAのための所有権の移転の仮登記がされた後に、Bが、Aから当該仮登記された所有権を取得したことから、仮登記された所有権の移転の仮登記を申請する場合の登録免許税の額は、課税価額である不動産の価額に1000分の10の税率を乗じた額である。

- 1 アイ 2 アエ 3 イウ 4 ウオ 5 エオ

解説

第1問 所有権の保存の登記

＜正解 5＞

正答率	50.3 %	(1: 3.7 %	2: 6.1 %	3: 8.9 %	4: 30.2 %	5: 50.3 %)
-----	--------	------------	----------	----------	-----------	-------------

ア 正しい

所有権の登記のない不動産につき、所有権を有することが確定判決によって確認された者は、自己の名義で所有権の保存の登記を申請することができる（不登 § 74 I ②）。この判決は、その不動産が申請人の所有に属することを明らかにするものであれば、確認判決、給付判決、形成判決であると問わない。また、その所有権が判決の主文で明らかにされている場合だけでなく、理由中において明らかにされているときでも、その判決に基づいて所有権の保存の登記を申請することが認められている（質疑登研170 P 101）。

イ 正しい

株式会社Aを分割会社、株式会社Bを承継会社とする会社分割がされた場合、承継会社は不動産登記法74条1項1号後段の「その他の一般承継人」には該当せず（登記研究703 P 219）、株式会社Aを表題部所有者とする（区分建物ではない）建物について、直接株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない（質疑登研659 P 175）。この場合は、分割会社である株式会社Aの名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、会社分割を登記原因として株式会社Bへの所有権の移転の登記を申請する。一方、甲建物が敷地権付き区分建物であるときは、株式会社Bは、不動産登記法74条2項の規定に基づき、株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究703 P 219）。承継会社は、会社分割により承継される事業についての権利義務を包括して承継するが、その権利の承継を第三者に対抗するには対抗要件が必要であり、また、会社分割による権利の移転の登記は分割会社と承継会社の共同申請によるので、会社分割による承継会社については、不動産登記法74条1項1号の「その他の一般承継人」には該当しないが、不動産登記法74条2項の「表題部所有者から所有権を取得した者」には該当すると解されるからである。

ウ 正しい

所有権の登記がない建物について、所有権に関する処分の制限の登記（差押えの登記等）の嘱託がされたときは、登記官は職権で、所有権の保存の登記をしなければならない（不登 § 76 II）。また、表題登記がない建物につき、登記官の職権で所有権の保存の登記をするときは、その前提として目的不動産を特定する必要があるので、登記官は、当該建物に関する不動産の表示のうち法務省令で定めるものを登記しなければならない（不登 § 76 III, 75, 不登規則 § 157 I）。そのため、表題登記がない甲建物について、所有権についての差押えの登記の嘱託がされたときは、登記官の職権によって、当該甲建物についての表題登記および所有権の保存の登記がされる。なお、当該差押えの登記の嘱託をするときは、甲建物についての建物図面および

各階平面図を嘱託情報と併せて提供することを要する（不登令別表28申請情報欄へ、不登令 § 23）。

エ 誤り

所有権の保存の登記の抹消は、所有権の登記名義人が単独で申請することができる（不登 § 77）。所有権の登記名義人に対して実体上の登記の抹消請求権を有する者が存するときでも、判決による場合（先例昭28. 10. 14－1869）を除き、所有権の登記名義人以外の者が単独で所有権の保存の登記の抹消を申請することはできない。そのため、本肢の所有権の保存の登記の抹消は、Bが、A名義の所有権の保存の登記の抹消の登記手続をすべきことを命ずる確定判決を得て単独で申請するか、A自らが申請情報と併せて所有権の保存の登記の登記識別情報を提供して（不登令 § 8 I ⑤）、単独で申請することになる。

オ 誤り

表題部に登記されている所有者が死亡したが、その相続人が不存在である場合は、相続財産の管理人は、直接相続財産法人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（質疑登研399 P82）。所有権の登記名義人が死亡したがその相続人が不存在である場合は、相続財産法人の名義とする所有権の登記名義人の氏名の変更の登記を申請するものとなるので（先例昭10. 1. 14－39）、表題部所有者が相続人なくして死亡した場合も、いったん被相続人の名義で所有権の保存の登記をした上で登記名義人の氏名の変更の登記を申請しなければならないとも考えられるが、便宜的にこのような取扱いが認められている。

以上により、誤っているものはエオであり、正解は5となる。

第2問 時効取得による所有権の移転の登記

<正解 4>

正答率	51.1 %	(1: 9.1 % 2: 8.3 % 3: 16.5 % 4: 51.1 % 5: 13.6 %)
-----	--------	---

ア 正しい

占有者であるXの取得時効が完成した後に、所有権の登記名義人Aが死亡し、相続を登記原因とするBへの所有権の移転の登記がされているときでも、BからXへの時効取得による所有権の移転の登記を申請することができる（質疑登研401 P159）。この場合、Xの取得時効が完成した後の日を登記原因の日付としてAからBへの相続による所有権の移転の登記がされているが、BはAの相続人であり、時効取得者Xとは当事者の関係にあるので（民 § 896参照）、XはBに対して、登記なくして時効による所有権の取得を対抗することができるからである。

イ 誤り

時効取得者が不動産の占有を開始した後、取得時効の完成までの間に所有権の登記名義人について相続が開始しているときは、時効取得者と所有権の登記名義人の相続人全員が共同して時効取得による所有権の移転の登記を申請することができる（不登 § 62）。時効の効力は起算日にさかのぼるので（民 § 144）、不動産の所有権は相続人に帰属していないことから、時効取得者への所有権の移転の登記を申請する前提として、

相続による所有権の移転の登記を申請することを要しない。そのため、Xが甲土地の占有を開始した日より後の日にBが死亡し、Cが単独でBを相続したときでも、Xへの時効取得による所有権の移転の登記を申請する前提として、相続によるBからCへの所有権の移転の登記を申請することを要しない。

ウ 正しい

Xが甲土地について所有の意思をもって占有を開始し、取得時効が完成したが、X自身が時効の援用をしないまま死亡したときは、その相続人が時効を援用することができる。この場合に、Xの相続人が数人存在し、その相続人の1人のみが時効を援用するときは、その相続人の相続分の限度においてのみ時効の援用をすることができる（最判平13.7.10）。時効の完成により利益を受ける者は、自己が直接に受けるべき利益の存する限度で時効を援用できると解すべきであるからである。そのため、B名義の不動産についてXの取得時効が完成したが、Xが時効の援用をしないまま死亡し、Xの子YおよびZがXを共同相続した場合に、Yのみが自己の相続分についてのみ取得時効を援用したときは、Yの相続分についてのみ、時効取得による原所有者BからYへの所有権の一部の移転の登記を申請することができる。

エ 正しい

不在者の財産の管理人が不在者名義の不動産につき時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記を申請するときは、家庭裁判所の許可があったことを証する情報を提供することを要する（質疑登研548 P165、不登令 § 7 I ⑤ハ）。不在者が不在となる前にした処分により権利を取得した第三者への所有権の移転の登記手続のように、法律行為が明白であり債務の履行に準ずる行為と解される場合には、財産の管理人の権限内の行為として裁判所の許可を得ることを要しないが、時効取得の場合は時効の完成の有無や時効の中断の有無などの事実認定を要することから、その存否を確認して登記の申請をすることは財産の管理人の管理行為の範囲を超えるものであり、単に不在者が不在となる前にした処分と同一に考えることは相当ではないからである。また、財産の管理人の権限を定めた民法28条の規定は、財産の管理人の恣意により管理財産が不当に減損させられるのを防ぐ趣旨であるから、時効取得のような事実に基づく物権変動の場合に、登記申請行為を債務の履行に準ずるものと解するのは妥当ではないと解されているからである。

オ 誤り

占有者であるXの取得時効が完成した後に、取得時効の完成前の日を登記原因の日付として売買による第三者Bへの所有権の移転の登記がされているときでも、時効取得を登記原因として、BからXへの所有権の移転の登記を申請することができる。この場合、Bは、Xの取得時効の完成前に原所有者から当該不動産の所有権を取得したものであり、時効取得者Xとは当事者の関係となるので、たとえXの取得時効が完成した後に所有権の移転の登記を受けたとしても、XはBに対し登記なくして時効による所有権の取得を対抗することができるからである（最判昭42.7.21）。

以上により、誤っているものはイオであり、正解は4となる。

第3問 登記の抹消

<正解 1>

正答率	51.9 %	(1: 51.9 % 2: 8.4 % 3: 29.6 % 4: 5.6 % 5: 3.6 %)
-----	--------	--

ア 正しい

株式会社A名義の不動産に株式会社Aと代表取締役を同じくする株式会社Bを権利者とする抵当権の設定の仮登記（不登 § 105①）がされている場合に、解除を登記原因として当該抵当権の設定の仮登記の抹消を申請するときは、株式会社Bの取締役会議事録その他の利益相反取引について承認を受けたことを証する情報を提供することを要する（質疑登研539 P 154）。同一の代表取締役の裁量において、株式会社Bの有する債権を担保していた（仮登記された）抵当権を被担保債権の消滅によることなく消滅させることは、株式会社Bにとって不利益が生ずるおそれがあると考えられるからである。

イ 正しい

A名義の不動産にXのための抵当権の設定の登記がされ、次いでAからBへの売買による所有権の移転の登記がされた後、Xを債権者とする担保不動産競売開始決定に基づく差押えの登記がされている場合に、錯誤を登記原因としてAからBへの所有権の移転の登記の抹消の申請をするときは、Xの承諾を証する情報またはX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することを要する（先例昭61. 7. 15－5706）。Xの抵当権はBへの所有権の移転の登記がされる前に登記されたものであり、Bへの所有権の移転の登記の抹消がされても影響を受けないが、Xの担保不動産競売の開始決定に基づく差押えの登記はBの所有権の登記を目的としてされたものであり、Bへの所有権の移転の登記の抹消がされることにより差押えの登記も登記官の職権により抹消されるので（不登規則 § 152Ⅱ参照）、Xは登記の抹消における登記上の利害関係を有する第三者に該当するとされている。

ウ 誤り

抵当証券が発行されている抵当権の共同担保物件の一部についてする抵当権の登記の抹消の申請は、当該登記を抹消してもなお他の共同担保物件に債権の全部を弁済するに足りる担保価値がある場合に限りすることが認められており、当該登記の抹消においては、担保の十分性を証する情報（抵証細 § 21の2）を提供することを要する（先例平元. 10. 16－4200参照）。一方、抵当証券が発行されている抵当権の共同担保物件の一部について破産管財人が任意売却の前提としてする抵当権の登記の抹消の申請においては、この担保の十分性を証する情報を提供することを要しないとされている（先例平8. 4. 23－814）。破産管財人が行う任意売却の手続は破産財団についての清算手続であり、任意売却による売却代金についてはその9割程度が抵当権者に弁済され、残りの1割が破産財団に組み入れられるのが実務上一般的であり、抵当権を実行するよりも任意売却の方が高く売却できるので、抵当権者にとって不利益はない。そして、共同抵当の一部が消滅しても、消滅した抵当権の価値に相当する金額が抵当権者に弁済され、その分被担保債権も減少するので、改めて担保の十分性を証する情報を提供する必要はないと解されるからである。

エ 誤り

信託財産に属する不動産に関する権利が移転したことにより信託財産に属しないことになった場合の信託の登記の抹消の申請は、当該権利の移転の登記の申請と同時に、一の申請情報によりしなければならない（不登 § 104 I，不登令 § 5 III）。そして、当該信託の登記の抹消は、受託者が単独で申請することができる（不登 § 104 II）。当該権利の移転の登記を申請する前提として、委託者を登記権利者、受託者を登記義務者として共同して信託の登記の抹消を申請するものではない。

オ 誤り

不動産登記法70条3項後段の規定に基づいて登記の抹消を申請することができるのは、先取特権、質権または抵当権に関する登記に限られる。金銭消費貸借の債務不履行を停止条件とし、代物弁済を登記原因とする条件付の所有権の移転の仮登記等の担保仮登記（仮担 § 1）は、債権の担保を目的とするものであるが、被担保債権が登記事項とはされていないので（記録例555参照）、不動産登記法70条3項後段の規定に基づいて抹消の申請がされても、被担保債権の全額に相当する金銭の供託がされているのか否かを登記官が判断することはできない。そのため、担保仮登記に係る権利の登記については、不動産登記法70条3項後段の規定に基づいて登記権利者が単独で当該仮登記の抹消の申請をすることはできない。

以上により、正しいものはアイであり、正解は1となる。

第4問 登録免許税

<正解 5>

正答率	50.6 %	(1: 8 %	2: 12.9 %	3: 22.2 %	4: 5 %	5: 50.6 %)
-----	--------	----------	-----------	-----------	--------	-------------

ア 金1,500円となる

既に設定の登記がされている抵当権と同一の債権を担保するために、他の不動産を目的として抵当権の設定の登記を申請する場合に、登録免許税法13条2項の規定によるときは、不動産1個につき金1,500円の登録免許税を納付すれば足りる。これは同一の債権を担保する抵当権の移転の登記を各別の申請により申請する場合においても適用される（先例昭43.10.14-3152）。そのため、同一の登記所の管轄区域内にある甲土地および乙土地を目的として、同一の債権を担保する抵当権の設定の登記がされている場合に、甲土地の当該抵当権について債権譲渡による移転の登記がされた後、乙土地について同一の債権譲渡を登記原因として当該抵当権の移転の登記を申請するときは、金1,500円の登録免許税を納付すれば足りる。

イ 金1万円となる

売買による所有権の移転の仮登記（1号仮登記，不登 § 105①）がされている場合に、第三者が当該仮登記された所有権について売買予約による所有権の移転請求権を取得したときは、売買予約を登記原因とする仮登記された所有権の移転請求権の仮登記を申請するものとなる。そして、売買予約を登記原因とする所有権の移転請求権の仮登記を申請するときは、不動産の価額を課税標準として、これに1000分の10の税率を乗じた額の登録免許税を納付することを要する（登税別表第1.1(12)ロ(3)）。そのため、本肢の売買予約を登記原

因とする仮登記された所有権の移転請求権の仮登記を申請するときは、甲土地の価額金100万円に1000分の10の税率を乗じた金1万円の登録免許税を納付することを要する。

ウ 金2,000円となる

相続を登記原因とする地上権の移転の登記を申請するときは、不動産の価額を課税標準として、これに1000分の2の税率を乗じた額の登録免許税を納付することを要する（登税別表第1.1(3)ロ）。そのため、本肢の相続を登記原因とする地上権の移転の登記を申請するときは、甲土地の価額金100万円に1000分の2の税率を乗じた金2,000円の登録免許税を納付することを要する。

エ 金1,000円となる

既に設定の登記がされている抵当権と同一の債権を担保するために、他の不動産を目的として抵当権の設定の登記を申請する場合に、登録免許税法13条2項の規定によるときは、不動産1個につき金1,500円の登録免許税を納付すれば足りる。一方、抵当権の設定の仮登記を申請する際に納付すべき登録免許税は、不動産1個につき金1,000円となる（登税別表第1.1(2)へ）。そのため、甲土地に設定の登記がされている抵当権と同一の債権を担保するために、乙土地について抵当権の設定の仮登記を申請するときは、金1,000円の登録免許税を納付することを要する（質疑登研415 P120）。

オ 金2,000円となる

賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記（民§387）を申請するときは、賃借権および抵当権の件数1件につき金1,000円の登録免許税を納付することを要する（登税別表第1.1(9)）。そのため、本肢の乙区2番の賃借権の乙区1番の抵当権に優先する同意の登記を申請するときは、抵当権が1件、賃借権が1件の計2件であるため、金2,000円の登録免許税を納付することを要する。

以上により、納付すべき登録免許税の額が同額となるものはウオであり、正解は5となる。

第5問 登録免許税

<正解 1>

正答率	50.5 %	(1: 50.5 % 2: 25.2 % 3: 14.3 % 4: 4.2 % 5: 4.1 %)
-----	--------	---

ア 誤り

相続人以外の第三者であるAおよびBが包括遺贈を受けたことから、遺言者名義の不動産について、遺贈を登記原因とするAおよびBへの所有権の移転の登記がされた後に、AB間の遺産分割の協議において当該不動産はAが単独で取得するものとなったときは、遺産分割を登記原因として、B持分の全部のAへの移転の登記を申請する。この場合に納付すべき登録免許税は、その他の原因による所有権の移転の登記として、課税価額である不動産の価額（移転する持分の価額）に1000分の20の税率を乗じた額となる（質疑登研746 P143, 登税別表第1.1(2)ハ）。包括受遺者は相続人と同一の権利義務を有するものの（民§990）、包括受遺者は相続人となるものではないので、包括受遺者からする遺産分割を登記原因とする所有権（持分）の移転の登記に係る登録免許税の税率は、その他の原因による所有権の移転の登記として取り扱うのが相当とされ

ている（登記研究747 P125）。

イ 誤り

国または登録免許税法別表第2に掲げる者が、これらの者以外の者に代位してする登記については、登録免許税は非課税とされている（登税 § 5①）。そのため、国が、所有権の登記名義人の相続人が行うべき相続による所有権の移転の登記を、当該相続人に代位して囑託するときは、当該登記については登録免許税は非課税となる。

ウ 正しい

同一の債権を担保するために数個の不動産に関する権利を目的として設定された抵当権が信託された場合に、その抵当権の信託による受託者への移転の登記と同時にする信託の登記の申請が一の申請情報によりされたときは、同時に申請された複数の抵当権の信託の登記を1つの抵当権の信託の登記とみなし、債権金額に1000分の2の税率（登税別表第1.1⑩ロ）を乗じた額の登録免許税を納付すれば足りる（先例平20.10.28－2861）。なお、この場合に信託の登記と同時に申請する抵当権の移転の登記においては、登録免許税法7条1項1号の規定により、登録免許税は非課税となる（同先例）。

エ 正しい

不動産を目的とする担保権の実行は、担保不動産競売もしくは担保不動産収益執行の方法により、またはこれらの方法を併用して行われる（民執 § 180）。そして、担保不動産競売と担保不動産収益執行の申立てがされ、これらの開始決定がされたことから、担保不動産競売の開始決定に係る差押えの登記および担保不動産収益執行の開始決定に係る差押えの登記が同時に囑託されるときは（民執 § 48 I）、それぞれの登記につき、債権金額に1000分の4の税率（登税別表第1.1⑤）を乗じた額の登録免許税を納付することを要する（質疑登研677 P217）。

オ 正しい

売買を登記原因とする所有権の移転の仮登記（1号仮登記、不登 § 105①）がされている場合に、第三者が当該仮登記された所有権を売買により取得したときは、実体上当該不動産の所有権は原所有者から仮登記の登記名義人、仮登記の登記名義人から当該第三者へと順次移転したことになるが、起点となる登記が仮登記であることから、この場合の当該第三者の所有権の取得の登記は、独立の順位番号を付した主登記（仮登記された所有権の移転の仮登記）で実行される（先例昭36.12.27－1600）。そのため、売買を登記原因として申請する仮登記された所有権の移転の仮登記は、所有権の移転の仮登記を申請するものとなるので、当該仮登記を申請する際に納付すべき登録免許税は、不動産の価額を課税価額として、これに1000分の10の税率を乗じた額となる（登税別表第1.1⑫ロ③）。

以上により、誤っているものはアイであり、正解は1となる。