

体験受講用
見本

司法書士

竹下貴浩 著

択一・記述 ブリッジ

不動産登記法

理論編
〈第4版 新装版〉

ブリッジ講座 体験用テキスト

※無断複写・転載を禁じます。

早稲田経営出版

第1章 所有権保存登記

① 法74条1項1号前段による所有権保存登記

問 1

表題登記だけがされた不動産(区分建物ではないものとする)の表題部所有者であるAから、所有権保存登記の申請手続を依頼された司法書士が、当該登記の申請をする場合、当該登記の申請には、登記原因証明情報の提供を要しない。

答 ○

所有権保存登記には、敷地権付き区分建物について不動産登記法74条2項の規定によって申請する場合を除いて登記原因が存在しないので(不登令§3⑥参照)、本問の所有権保存登記の申請には、登記原因証明情報の提供は不要である(不登令§7-Ⅲ①)。

表題部所有者名義で所有権保存登記を申請する場合の添付情報は、住所証明情報(別表28添付情報欄ニ)、申請人が法人である場合の資格証明情報(不登令§7-I①)及び代理人によって登記の申請をする場合の代理権限証明情報(不登令§7-I②)だけである。

〔申請例1〕(問1における所有権保存登記)

登記の目的	所有権保存
所有者	何市何町何丁目何番何号 A
添付情報	住所証明情報 代理権限証明情報
登録免許税	不動産の価額の4/1000
平成何年何月何日	法74条1項1号申請

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存
	所有者 何市何町何丁目何番何号 A

＜申請例の記載について＞

本書において今後掲げる申請例は、申請情報の主要部分を掲げることとし、申請人については、氏名または名称を「A」、「株式会社B」などの記号を用いて記載するものとする。また、添付情報についての注意事項は、次のとおりである。

- ① 司法書士が代理して申請することを前提として、すべての申請例に代理権限証明情報を添付情報として掲げた。
- ② 申請人が明らかに法人である場合に限って、資格証明情報を添付情報とした。それ以外の場合は、申請人は自然人であるものとして、資格証明情報を添付情報として掲げていない。
- ③ すべての申請が書面申請によるものとして、不動産登記令18条2項の規定による印鑑証明書の添付が必要とされるものについては、印鑑証明書を添付情報として掲げた。

問 2

表題部にA及びBが所有者として記録されている不動産について、Aは、自己の持分のみの所有権の保存登記を申請することができる。

答 ×

表題部所有者が数人いる場合において、共有者中の1人は、自己の持分のみについて所有権保存登記をすることはできない(明32.8.8民刑1311号)。なお、Aは、保存行為(民§252ただし書)として、共有者全員の名義で所有権保存登記をすることはできる(明33.10.2民刑1413号)。

〔申請例2〕(問2におけるAのみの申請による所有権保存登記)

登記の目的	所有権保存
所有者	何市何町何丁目何番何号 (申請人)持分2分の1 A ※1 何市何町何丁目何番何号 2分の1 B
添付情報	住所証明情報 代理権限証明情報
登録免許税	不動産の価額の4/1000

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存			
	共有者	何市何町何丁目何番何号	持分2分の1	A
		何市何町何丁目何番何号	2分の1	B

[注意事項]

※1 Aだけが申請する場合を想定したので、Aの氏名の前にかっこ書で申請人と記載した。A及びBが申請人となるときは、「申請人」の記載は不要である。また、本例のように、権利の保存、設定または移転の登記(根質権、根抵当権及び信託の登記を除く)を申請する場合において、登記名義人となる者が2人以上であるときは、当該登記名義人となる者ごとの持分が申請情報の内容となる点に注意すること(不登令§3⑨)。

問 3

申請例2による所有権保存登記がされたときは、Aには登記識別情報が通知されるが、Bには登記識別情報は通知されない。

答 ○

A Bともに登記名義人となるが、Aは、申請人であるのに対して、Bは申請人ではないから、Bには登記識別情報は通知されない(不登§21本文参照)。

問 4

不動産(区分建物ではないものとする)の表題部に所有者として登記されているAから、当該不動産を買い受けたBは、直接自己名義で所有権保存登記を申請することができる。ただし、Bは、確定判決によって所有権を有することを確認されていないものとする。

答 ×

① 所有権保存登記の申請人

たとえ真実の所有者であっても、不動産登記法74条に定められた申請適格

者でなければ、所有権保存の登記を申請することはできない。本問におけるBは、同法に掲げられた申請適格者のいずれにも該当しないので、B名義で所有権保存の登記を申請することはできない。

② 本問における申請方法

本問の場合、いったんA名義で所有権保存登記をし、その後、AからBへの所有権移転登記を申請すべきである。所有権保存登記の申請については申請例1を、所有権移転登記の申請については第2章第1節の申請例を参照のこと。

② 法74条1項1号後段による所有権保存登記

問 5

甲建物の表題部所有者として登記されていたAが死亡し、B及びCが各2分の1ずつの法定相続分どおりの相続分で相続した場合、Bは、甲建物について、直接B及びC名義に所有権保存登記を申請することができる。

答 ○

① 相続人名義でする所有権保存登記

表題部所有者が死亡したときは、その相続人は、相続人名義で直接所有権保存登記を申請することができる。これが不動産登記法74条1項1号後段による所有権保存登記である。

② 特定の共同相続人の持分のみの登記の可否

本問のような共同相続の場合は、遺産分割、相続放棄、特別受益等によって一部の相続人だけが当該不動産を相続する場合を除いて、必ず共有者全員の名義で登記をすべきであり、自己の持分についてのみ所有権保存登記を受けることはできない。

③ 共同相続人の1人からの申請の可否

本件の所有権保存登記を申請することは、共有財産の保存行為に該当するので、民法252条ただし書によって、BまたはCのいずれか一方のみから申請することができる。本件の所有権保存登記をBのみが申請した場合、登記識別情報は、Bに対してのみ通知される(問3参照)。

〔申請例3〕（問5におけるBのみの申請による所有権保存登記）

登記の目的 所有権保存
 所有者(被相続人 A)
 何市何町何丁目何番何号 (申請人) 持分2分の1 B
 何市何町何丁目何番何号 2分の1 C
 添付情報 相続証明情報 ※1 住所証明情報 代理権限証明情報
 登録免許税 不動産の価額の4/1000
 平成何年何月何日法74条1項1号申請

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存
共有者	何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
	何市何町何丁目何番何号 2分の1 C

〔注意事項〕

※1 別表28添付情報欄イ。

問 6

甲建物の表題部所有者として登記されていたAが死亡し、B及びCが各2分の1ずつの法定相続分どおりの相続分で相続した場合、BまたはCは、A名義で所有権保存登記を申請することはできない。

答 ×

① 表題部所有者が死亡した場合の所有権保存登記

不動産登記法74条1項1号後段は、表題部所有者が死亡したときは、相続人名義で直接所有権保存登記ができる旨規定するが、このことは、被相続人名義で所有権保存登記を申請することを妨げるものではない。したがって、本問の場合、BまたはCは、死亡した表題部所有者であるA名義で所有権保存登記をすることもできる。なお、この登記は、いわゆる相続人による登記（第2部第1章①参照）の手続による。

② 死者名義で所有権保存登記をする意義

Aが生前甲建物を処分している場合、甲建物は相続財産を構成しないので、

Aの相続人であるB及びC名義に所有権保存登記をすることは実体に合致しない。例えば、Aが生前Dに甲建物を売却していた場合は、B及びCは、被相続人AがDに対して負担していた売買による所有権移転登記の申請義務を相続によって承継することになるので、いったん死者であるA名義に所有権保存登記をしたうえで、AからDへの所有権移転登記を申請すべきである。この場合の所有権移転登記も、いわゆる相続人による登記（第2部第1章②参照）の手続による。

〔申請例4〕（問6におけるA名義でする所有権保存登記）

登記の目的 所有権保存
 所有者 何市何町何丁目何番何号 (亡) A
 何市何町何丁目何番何号 相続人 B
 何市何町何丁目何番何号 相続人 C
 添付情報 住所証明情報 ※1 相続証明情報 ※2
 代理権限証明情報
 登録免許税 不動産の価額の4/1000
 平成何年何月何日法74条1項1号申請

〔申請例5〕（Aが生前Dに甲建物を売却していた場合における所有権移転登記）

登記の目的 所有権移転
 原因 平成何年何月何日売買
 権利者 何市何町何丁目何番何号 D
 義務者 何市何町何丁目何番何号 亡A相続人 B
 何市何町何丁目何番何号 亡A相続人 C
 添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書
 住所証明情報 相続証明情報 代理権限証明情報
 登録免許税 不動産の価額の20/1000

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存 所有者 何市何町何丁目何番何号 A
2	所有権移転 原因 平成何年何月何日売買

所有者 何市何町何丁目何番何号

D

【注意事項】

※1 別表28添付情報欄ニ。なお、本例は、死者名義で登記を受ける場合であるので、一般には、Aの住民票の除票の写しを提供することになる。

※2 本例は、相続人による登記によるので、その相続人である資格を証するために、相続があったことを証する情報を提供する(不登令87-I⑤イ)。申請例3において提供すべき相続証明情報とは、提供の根拠が異なることに注意すること。

問 7

表題部にA及びBが所有者として登記されている不動産について、A及びBが共に死亡し、Aの相続人がC、Bの相続人がDである場合、Cは、C及び亡Bの共有名義の所有権の保存登記を申請することができる。

答 ○

① 数人の表題部所有者が死亡した場合の取扱い

表題部所有者が数人いる場合において、それらの者全員が死亡したときは、死亡者全員を登記名義人とするのはもちろんのこと、死亡者の1人の相続人と他の死亡者ととともに登記名義人とする所有権保存登記の申請が、その相続人の全員または一部の者からされた場合でも、受理して差し支えない(昭36.9.18民甲2325号)。

② 本問における登記名義

本問における所有権保存登記は、①亡A及び亡B名義、②亡A及びD名義、③C及び亡B名義、④C及びD名義のいずれかであることができる。また、共有名義に所有権保存登記を申請することは、共有物の保存行為にあたるので、どの登記名義で登記を受ける場合でも、CまたはDのうち1人から申請することができる(民8252ただし書)。

【申請例6】(問7における所有権保存登記)

登記の目的 所有権保存

所有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 (亡) B
(被相続人 A)

何市何町何丁目何番何号 (申請人) 2分の1 C

添付情報 住所証明情報 ※1 相続証明情報 ※2 代理権限証明情報
登録免許税 不動産の価額の4/1000
平成何年何月何日法74条1項1号申請

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存		
	共有者 何市何町何丁目何番何号	持分2分の1	B
	何市何町何丁目何番何号	2分の1	C

【注意事項】

※1 別表28添付情報欄ニ。BとCの住所を証する情報を提供する。なお、Bについては、一般には、住民票の除票の写しを提供することになる。

※2 別表28添付情報欄イ。

問 8

表題部所有者として、A及びBが登記されている土地について、Aの死亡によりC及びDが、さらに、Cの死亡によりEが、Dの死亡によりFが、それぞれ相続人となったときは、B、E及びFは、自らを名義人とする所有権保存登記を申請することができる。

答 ○

表題部所有者に数次に相続が開始したときは、中間の相続が単独であるか否かを問わず、最終の相続人名義をもって所有権保存登記を申請することができる。数次相続があった場合において、所有権移転登記を申請するときは、中間の相続が単独相続の場合に限って、直接最終の相続人名義で登記をすることができることと比較すること(第2章第2節の②参照)。

問 9

所有権の登記のない土地について、その表題部所有者Aが当該土地の所有権の一部をBに譲渡し、A及びBの共有に属することとなった場合には、A及びBを共有名義人とする所有権の保存の登記を申請することはできな

い。

答 ○

所有権保存登記の申請をすることができるのは、不動産登記法74条に掲げられた申請適格を有する者に限られる。本肢におけるBは、その申請適格者のいずれにも該当しないので、本肢のような所有権保存登記を申請することはできない。

本肢の場合、A名義で所有権保存登記をした後、AからBへの所有権一部移転登記をすべきである。

問 10

区分建物ではない不動産の表題部所有者から包括遺贈により所有権を取得した者は、包括遺贈を受けたことを証する情報を提供すれば、直接自己名義に所有権保存の登記を申請することができる。

答 ×

包括受遺者は相続人と同一の権利義務を有するが(民§990)、登記手続上も相続人と同視されるわけではないので、不動産登記法74条1項1号後段を根拠として本問のような登記の申請をすることはできない。

本問の場合、受遺者が自己名義に登記を受けるためには、死者である遺言者名義で所有権保存登記をし(申請例4参照)、その後、遺贈を登記原因とする所有権移転登記(申請例28、29参照)をすべきである。なお、この場合の所有権保存登記の申請人及び遺贈を登記原因とする所有権移転登記の登記義務者となるのは、遺言執行者がいれば遺言執行者、遺言執行者がいなければ相続人となる。

問 11

表題部所有者として登記されている株式会社Bが、新設合併により消滅した場合には、合併によって設立された株式会社Aは、自己を登記名義人

とする所有権保存の登記を申請することができる。

答 ○

不動産登記法74条1項1号後段は、表題部所有者の相続人「その他の一般承継人」が所有権保存登記を申請することができる旨を規定する。合併による新設法人または存続法人は、この「その他の一般承継人」にあたる。したがって、表題部所有者である会社が合併により消滅したときは、その消滅会社の権利義務を包括承継した新設会社または存続会社が直接自己名義に所有権保存登記を申請することができる(不登§74-I①後段)。

〔申請例7〕(問11における所有権保存登記)

登記の目的 所有権保存
所 有 者(被合併会社 株式会社B)
何市何町何丁目何番何号 株式会社 A
代表取締役 何某 ※1
添 付 情 報 合併証明情報 ※2 住所証明情報 ※3
資格証明情報 ※4 代理権限証明情報
登録免許税 不動産の価額の4/1000
平成何年何月何日法74条1項1号申請

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存 所有者 何市何町何丁目何番何号 株式会社 A
---	---------------------------------

〔注意事項〕

- ※1 申請情報の内容は、表題部所有者の相続人が所有権保存登記を申請する場合の申請例3に準じて考えればよい。本例の場合、申請人が法人なので、その代表者の氏名が申請情報の内容となる点に注意すること(不登令§3②)。
- ※2 別表28添付情報欄イ。合併を証する株式会社Aの登記事項証明書を提供する。
- ※3 別表28添付情報欄ニ。法人が所有権の登記を受けるときの住所証明情報は、一般には、当該法人の登記事項証明書である。
- ※4 申請人が法人であるので、当該法人の代表者の資格証明情報を提供する(不登令§7-I①)。

3 法74条1項2号による所有権保存登記

問 12

表題部所有者Aから甲建物を買受けたBは、Aに対して所有権移転登記手続を命ずる確定判決を得た。この判決は、所有権移転登記手続を命ずるものなので、Bは、直接所有権保存登記を申請することはできず、いったんAに代位して、A名義で所有権保存登記をした後、判決に基づいて単独で所有権移転登記を申請すべきである。

答 ×

① 不動産登記法74条1項2号申請

不動産登記法74条1項2号による所有権保存登記の申請は、所有権を有することが確定判決によって確認された者からの申請により、その者の名義で所有権保存登記をするものである。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、所有者としての蓋然性が高いことから、所有権保存の登記の申請適格が与えられている。

② 判決の種類等

不動産登記法74条1項2号にいう「判決」は、所有権が確認されているものであれば、確認判決に限らず、給付判決・形成判決いずれでもよい(判決と同一の効力を有する和解調書等も含む)。また、主文において所有権が確認されている場合に限らず、判決の理由中において所有権が確認されている場合でもよい。

不動産登記法63条1項の判決(いわゆる判決による登記における判決)は、判決の主文において、登記手続自体を命ずる確定した給付判決でなければならないことと比較すること。

③ 不動産登記法74条1項2号の適用範囲

不動産登記法74条1項2号申請は、当初から表題部所有者が誤っている場合に、真の所有者が確定判決によって所有権を有することが確認された場合だけでなく、本問のように、表題部所有者から不動産を譲り受けた者が、確定判決によって所有権を有することが確認された場合にも認められる。

④ 本問における登記方法－その1

本問では、Bは、Aに対して所有権移転登記手続を命ずる判決を得ている

が、この判決において、Bが所有者であることは判決の理由中から確認されるはずである。したがって、Bは、当該判決を申請情報と併せて提供することによって(別表28添付情報欄ロ)、直接自己名義に所有権保存登記を受けることができる。したがって、本問の記述は誤りである。

⑤ 本問における登記方法－その2

本問では、Bは、所有権移転登記を命ずる給付判決を得ているので、「所有権移転登記」にこだわるとすれば、本問の後段部分に記載されているように、いったんAに代位して、A名義で所有権保存登記をした後、判決に基づいて単独で所有権移転登記を申請する方法もある。ただし、この方法をとると、登記を2件申請しなければならず、登録免許税も余計にかかる。

【申請例8】(問12における所有権保存登記)

登記の目的	所有権保存
所有者	何市何町何丁目何番何号 B
添付情報	住所証明情報 ※1 所有権確認情報 ※2 代理権限証明情報
登録免許税	不動産の価額の4/1000
平成何年何月何日法74条1項2号申請	

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存 所有者 何市何町何丁目何番何号 B
---	----------------------------

【注意事項】

- ※1 別表28添付情報欄ニ。確定判決によって所有権を有することが確認された者から所有権保存登記を申請する場合であっても、住所証明情報の提供は要する。判決は登記名義人の実在まで証明するものではないからである。
- ※2 不動産登記法74条1項2号申請をするときは、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が特有の添付情報となる(別表28添付情報欄ロ)。

問 13

Xが、建物の表題部所有者A及びBから当該建物を買ったが、その旨の

登記の申請をする前にAが死亡し、C及びDがAを相続した場合には、Xは、B及びCを被告としてXが当該建物の所有権を有することを確認する旨の確定判決に基づき、Xを登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる。

答 ×

権利の登記のされていない不動産の表題部所有者がA及びBである場合において、Xが不動産登記法74条1項2号の規定により自己名義で所有権保存の登記を受けるために必要となる判決は、A・B両名が被告とされているものでなければならず、表題部所有者でない者や、A・Bのうちの1名だけを被告としたものは該当しない(平10.3.20民三552号)。この先例の趣旨からすると、Xは、Aの相続人全員であるC及びD並びにBを被告とする判決を得るべきである。

問 14

所有権の登記がない建物について、表題部所有者AがBに対して当該建物を贈与する旨の民事調停が成立した場合には、Bは、当該調停に係る調停調書を提供して、直接Bを所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる。

答 ○

不動産登記法74条1項2号の「確定判決」には、確定判決と同一の効力を有するものを含む(別表28添付情報欄○参照)。調停調書は、確定判決の判決書正本に準ずるものなので、Bは、調停調書を提供して直接自己名義に所有権保存登記を受けることができる。

問 15

表題登記のない建物(区分建物でないものとする)につき、「被告は原告に対して所有権移転登記手続をせよ」との判決を得た原告Bは、その不動産について、表題登記の申請をすることなく、所有権保存の登記を申請す

ることができる。

答 ○

① 表題登記のない不動産についてする所有権保存登記

Bは、所有権移転登記手続を命ずる判決を得ているが、不動産登記法74条1項2号の規定により、直接自己名義で所有権保存登記を受けることができる(問12の解説参照)。本来、所有権保存登記を申請するには、その前提として表題登記がされていなければならないが、不動産登記法74条1項2号または3号の規定による所有権保存登記を申請するときは、表題登記のない不動産についても、前提として表題登記を経ることなく、所有権保存登記を申請することができる(不登§75参照)。

② 所有権保存登記の実行手続

申請人は、所有権保存登記の申請情報と併せて、所有権保存登記の申請における添付情報のほか、表題登記をするのに必要とされる情報を提供しなければならない(別表28添付情報欄ホ、ヘ)。登記官は当該情報に基づいて職権で当該不動産に関する不動産の表示のうち、不動産登記規則157条1項各号に掲げられた事項以外の事項を登記し(不登§75)、表題部に、「所有権の登記をするために登記をする」旨を記録したうえで(規則§157-Ⅱ)、所有権保存登記を実行する。

【申請例9】(問15における所有権保存登記)

登記の目的	所有権保存
所有者	何市何町何丁目何番何号 B
添付情報	住所証明情報 所有権確認情報 建物図面 各階平面図 ※1 代理権限証明情報
登録免許税	不動産の価額の4/1000
平成何年何月何日法74条1項2号申請	

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存
所有者	何市何町何丁目何番何号 B

【注意事項】

※1 不動産登記法74条1項2号または3号に掲げる者が、表題登記がない土地に

ついて所有権保存登記を申請するときは、当該土地についての土地所在図及び地積測量図を、表題登記がない建物について所有権保存登記を申請するときは、当該建物についての建物図面及び各階平面図を申請情報と併せて提供しなければならない(別表28添付情報欄ホ、ヘ)。これらの図面等は、登記官が職権で不動産の表示の登記をする際の資料となるものである。

問 16

確定判決により自己の所有権が確認された者は、表題登記がされていない不動産であっても、所有権保存の登記を申請することができるが、この場合には、表題登記が職権でされ、表題部には所有権保存の登記名義人と同一の所有者が登記される。

答 ×

不動産登記法74条1項2号または3号の規定による所有権保存登記であれば、表題登記のない不動産であっても、表題登記をすることなく申請することができる。その場合、登記官が職権で表題登記をして、所有権保存登記を実行するが(不登§75参照)、表題部には、表題部所有者に関する登記事項は、登記しない(規則§157-I①参照)。

問 17

表題登記がない土地の所有権を時効によって取得した者は、表題登記の申請をすることなく、土地所在図及び地積測量図を提供して、直接自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる。

答 ×

時効によって所有権を取得したことを確定判決によって確認されたものであれば、本問のような所有権保存登記を申請することができるが、単に時効によって所有権を取得したというだけであれば、原則どおり、表題登記の申請をした後に所有権保存登記を申請しなければならない。

問 18

建物の表題部所有者として登記されているAを被告として、建物の明渡しを命ずる確定判決を得たBは、B名義の所有権の保存の登記を申請することができる。

答 ×

明渡しを命ずる前提として、Bが所有者であることが確認されていれば、その判決に基づいてBは所有権保存の登記を受けることができるが、所有権以外のBの権原によってAに明渡しを命ずることもあり、その場合には、所有権保存の登記は受けられない。

④ 法74条2項による所有権保存登記

問 19

敷地権付き区分建物について、表題部所有者として登記されたAから、Bが所有権を取得し、さらにBがCに同建物を売却した場合、Cは直接自己名義に所有権保存登記を受けることはできない。

答 ○

① 不動産登記法74条2項の特則

区分建物については、表題部所有者から直接所有権を取得した者も、自己名義で所有権保存登記を申請することができる(不登§74-II前段)。これは区分建物についてのみ適用される特則である。

② 直接所有権を取得した者からの承継人名義での所有権保存登記の可否

不動産登記法74条2項によって申請人の適格が認められるのは、表題部所有者から直接区分建物の所有権を取得した者に限られ、その者からの承継人は含まない。したがって、本問の場合、B名義で所有権保存登記をすることはできるが、C名義で所有権保存登記をすることはできず、いったんB名義で所有権保存登記をした後、BからCへの所有権移転登記をすべきである。

〔申請例10〕（問19における所有権保存登記）

登記の目的 所有権保存
 原因 平成何年何月何日売買
 所有者 何市何町何丁目何番何号 B
 添付情報 登記原因証明情報 ※1 承諾情報 ※2 住所証明情報
 代理権限証明情報
 登録免許税 ※3
 平成何年何月何日法74条2項申請

【登記記録例 権利部甲区】

1	所有権保存
	原因 平成何年何月何日売買
	所有者 何市何町何丁目何番何号 B

〔注意事項〕

- ※1 本例における所有権保存登記においては、原則どおり登記原因証明情報を提供しなければならない（不登令 § 7-Ⅲ① かつ 書参照。問22参照）。
- ※2 別表29添付情報欄口。敷地権付き区分建物について、不動産登記法74条2項の規定による所有権保存登記がされると、敷地権の登記名義人は、所有権保存登記の対象となった専有部分と一体化した敷地権の持分を失うこととなるので、敷地権付き区分建物について同項の規定による所有権保存登記を申請するときは、敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない（不登 § 74-Ⅱ 後段）。
- ※3 建物の分の登録免許税と敷地権の分の登録免許税をそれぞれ計算して、合算した額を納付する。建物については、所有権保存登記の税率により、専有部分の価額に $4/1000$ を乗じた額である。敷地権については、その実質に着目して、移転登記の税率による。したがって、敷地権については、持分移転の登記分として、移転する敷地権の持分価額（敷地権の目的である土地の価額に敷地権の割合を乗じて計算する）に $20/1000$ （敷地権の種類が地上権または賃借権である場合は、 $10/1000$ ）を乗じて計算する。

問 20

敷地権付き区分建物につき、表題部所有者として登記されたAから、Bが所有権を取得したが、その旨の登記をしないうちにBが死亡し、CがBを単独で相続した場合、Cは、直接自己名義に所有権保存登記を受けるこ

とができる。

答 ×

本問におけるCは、問19におけるCと同様に、表題部所有者から直接所有権を取得した者ではないので、直接自己名義で所有権保存の登記を受けることはできない。本問の場合、Cは、相続人による登記の手続によって（不登 § 62）、B名義で所有権保存登記をし、その後、相続を登記原因とする所有権移転登記をすべきである。

問 21

Aが表題部所有者として記録されている敷地権付き区分建物について、BがAからその持分2分の1を譲り受けたときは、A及びBは、両名を名義人とする所有権保存登記を申請することができる。

答 ×

Aは、不動産登記法74条1項1号前段の規定により自己名義で所有権保存登記を受けることができるが、その場合、敷地権については移転の効力は生ぜず、登記原因は登記されない。一方、Aから敷地権付き区分建物を譲り受けたBは、所有権全部を譲り受けたとすれば、同条2項の規定による申請ができるが、敷地権について移転の効力が生ずるので、登記原因が登記される。このように、AとBは、それぞれ単有名義で所有権保存登記を受けることはできるが（A、Bともに自己の持分のみについて所有権保存登記を受けることはできない）、その際の申請の根拠（法令条項）、敷地権についての効力に違いがあるので、これを一括して申請することは認められない。

本問の場合、A名義で所有権保存登記をしたうえで、AからBへの所有権一部移転の登記をすべきである。

問 22

区分建物の表題部の所有者から直接所有権を取得した者が所有権保存の登記をする場合には、その区分建物が敷地権付き区分建物であるときに限り、登記原因及びその日付が登記事項となる。この場合の敷地権付き区分建物の所有権保存の登記は、実質的には、その敷地権の移転の登記となることから、その移転の登記原因及びその日付を明らかにするという趣旨である。

答 ○

敷地権付き区分建物についてする不動産登記法74条2項の規定による所有権保存登記は、実質的には、敷地権の移転の効力があるため、他の所有権保存登記の場合と異なり、その移転の登記原因及びその日付を明らかにする必要から、登記原因及びその日付が登記事項となる(不登§76-I参照)。このことから、敷地権付き区分建物について不動産登記法74条2項の規定によって所有権保存登記を申請するときは、登記原因証明情報が添付情報となる。

問 23

敷地権のない区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者が当該区分建物について所有権の保存の登記を申請するときは、登記原因及びその日付を申請情報として提供することを要しない。

答 ○

敷地権のない区分建物について、不動産登記法74条2項の規定により、所有権保存の登記を申請しても、当該区分建物の敷地利用権が一体化して移転するわけではないので(敷地利用権の移転の登記をする必要があるときは、別途申請する)、登記原因及びその日付を申請情報として提供する必要はない(不登令§3⑥かっこ書参照)。

問 24

敷地権付き区分建物の表題部所有者Aは、Bに区分建物を売却した後であっても、A名義の所有権の保存の登記を申請することができる。

答 ○

不動産登記法74条2項の規定による所有権保存の登記は、区分建物に認められた特則であり、その特則による申請手続を利用するか否かは当事者の任意である。したがって、敷地権付き区分建物の表題部所有者は、たとえ当該区分建物を売却した後であっても、自己名義で所有権保存登記をすることができる。本問のように区分建物を売却した後に表題部所有者が自己名義で所有権保存登記をすることは通常考えられないが、表題部所有者が特定の専有部分を自ら使用するような場合は、表題部所有者が自己名義で所有権保存登記をすることはある。

問 25

問24の場合において、Aが自己名義に所有権保存登記を申請するときは、登記原因及びその日付並びに敷地権の表示は申請情報の内容とならず、所有権保存登記がされたときは、当該登記に建物のみに関する旨の記録が付記される。

答 ×

① 申請情報の内容について

問24のように、敷地権付き区分建物について表題部所有者が自己名義でする所有権保存の登記は、不動産登記法74条1項1号による所有権保存登記となる。したがって、申請情報の内容は、区分建物でない不動産についてする同号の規定による申請情報の内容と同様となる(申請例1参照)。したがって、登記原因及びその日付は、申請情報の内容とならず、また、同条1項の規定による所有権保存登記は、建物だけに効力があり、敷地権には効力が及ばないので、敷地権の表示を申請情報の内容とする必要はない。

② 建物のみに関する旨の付記について

本問の所有権保存登記は、建物のみに効力を有する登記である。敷地権付き区分建物について、例外的に建物のみに関する登記をすることができる場合には、敷地権にも効力が及ぶ登記と区別するため、登記官は、次に掲げる場合は、建物のみに関する旨の登記をしなければならない(規則 § 156, 昭58.11.10民三6400号)。

- (ア) 不動産登記法73条3項ただし書に規定されている建物のみに関する登記をした場合
- (イ) 処分禁止の仮処分の登記
- (ウ) 更地に抵当権の設定登記がされた後、区分建物を新築し、敷地権の登記をした後、区分建物に抵当権を追加設定した場合の抵当権設定登記

上記(ア)～(ウ)以外にも、敷地権付き区分建物の建物のみに効力を有する登記はあるが、それらについては、建物のみに効力を有することが明らかであることから、建物のみに関する旨の付記はされない。本問の所有権保存登記も、建物のみに効力を有することが明らかであることから、建物のみに関する旨の付記はされない。

問 26

敷地権の種類が賃借権(敷地権の目的である土地の所有者は、Cである)である敷地権付き区分建物につき、表題部所有者Aから所有権を取得したBが所有権保存登記を申請するときは、Aの承諾を証する情報の提供が必要であるが、Cの承諾を証する情報の提供は常に不要である。

答 ×

① 敷地の権利関係

本問では、Aが、敷地権付き区分建物の敷地となる土地の所有者であるCとの間で賃借権の設定契約をし(賃貸人はC、賃借人はA)、その賃借権を敷地利用権として区分建物を建て、土地の賃借権について、敷地権である旨の登記がされた場合を想定している。Aは、区分建物の表題部所有者であり、

敷地権の登記名義人である。

② Aの承諾の要否について

Bが申請する所有権保存登記は、敷地権付き区分建物についてする不動産登記法74条2項の規定による申請であるが、同項の規定による申請をするときは、敷地権の登記名義人の承諾が必要である(不登 § 74-Ⅱ後段)。敷地権の登記名義人はAなので、Aの承諾を証する情報は必ず提供する必要がある(別表29添付情報欄口)。

③ Cの承諾の要否について

敷地権付き区分建物についてする不動産登記法74条2項の規定による所有権保存の登記は、敷地権について、その持分移転の実質を有する。本問では、敷地権の種類が賃借権なので、Bが取得した専有部分と一体化した賃借権の持分がAからBに移転することを意味する。

賃借権の移転登記を申請するときは、当該賃借権に「譲渡することができる」旨の定めがされている場合を除いて、賃貸人が賃借権の譲渡を承諾したことを証する情報(または借地借家法19条1項前段に規定する承諾に代わる許可があったことを証する情報)を、申請情報と併せて提供しなければならない(別表40添付情報欄口)。したがって、本問の所有権保存登記を申請するには、土地の賃貸人であるCの承諾を証する情報を提供すべき場合がある。

参考先例等

- ① 被相続人が生前において売却した未登記の不動産については、買受人名義の登記の前提として、相続人において被相続人名義に所有権保存登記をすることができる。この場合には、申請書に被相続人名義の住所・氏名を記載するが、その住所は死亡当時の住所である(昭32.10.18民甲1953号)。
- ② 共有者の1人が自己の持分のみについて所有権保存登記をすることはできないが、登記は保存行為であるから、共有者の1人または数人は、民法252条ただし書により共有物の全部につき所有権保存の登記を申請することができる(明33.12.18民刑1661号)。
- ③ 土地台帳上の共有者全員が死亡して相続が開始している場合においては、右の死亡者全員を登記名義人とする所有権保存登記の申請はもちろん、死亡者の1人の相続人と他の死亡者ととともに登記名義人とする所有権保存登記

の申請が、右の相続人の全員又はその一部の者からなされた場合でも、これを受理して差し支えない(昭36.9.18民甲2323号)。

④ 所有権の登記のない不動産について所有権の処分の制限の登記の嘱託により登記官の職権により所有権の保存の登記をした後、当該処分の制限の登記が錯誤により抹消されても所有権の保存の登記を職権で抹消することはできない(昭38.4.10民甲966号)。

⑤ 敷地権の表示の登記をした区分建物についてする不動産登記法100条2項(現行74条2項)の規定による所有権の保存の登記の登録免許税の算定は、土地及び建物の各課税標準額に所定の各税率を乗じて計算した額を合算した後、国税通則法119条1項の規定により端数処理(100円未満切捨て)をすべきである(平9.1.29民三152号)。

第2章 所有権移転登記

第1節 特定承継による所有権移転登記

第1款 特定承継による所有権移転登記に関する諸問題

① 登記の目的の記載に関連する問題点

問 27

甲土地の所有者Aが死亡し、Aの相続人が子B・Cである事例において、甲土地についてB・Cへの相続の登記が完了した後、AがDに対して甲土地の持分2分の1を売却する契約を締結したことが判明した場合、B・Cは、売買を登記原因としてDと共同してDへの持分一部移転の登記を申請することができる。

答 ○

本問の場合、本来ならば、B・C名義の相続登記を錯誤を登記原因として抹消し、Dのために相続人全員から所有権一部移転の登記をするべきである。しかし、このような場合でも、相続登記を抹消することなく、相続登記を受けた相続人から買受人のための所有権移転の登記の申請があったときは、受理して差し支えないとする取扱いである(昭37.3.8民甲638号)。

〔申請例11〕(問27における所有権移転登記)

登記の目的	B持分4分の1、C持分4分の1移転	※1
原因	平成何年何月何日売買	
権利者	何市何町何丁目何番何号	持分4分の2 D
義務者	何市何町何丁目何番何号	B
	何市何町何丁目何番何号	C
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書	
	住所証明情報 代理権限証明情報	
登録免許税	持分の価額の20/1000	

【登記記録例 権利部甲区】

3	所有権移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 A
4	所有権移転 原因 平成何年何月何日相続 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B 何市何町何丁目何番何号 2分の1 C
5	B持分4分の1, C持分4分の1移転 原因 平成何年何月何日売買 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分4分の2 D

【注意事項】

- ※1 「B持分一部, C持分一部移転」と記載しても, B及びCがどれだけの持分を失い, 現在どれだけの持分を有しているのかわからないので, 申請例のように登記の目的を記載する。
- ※ 甲区5番の登記が申請例11に基づく登記である。甲区4番の登記が誤ってされた相続登記である。

問 28

右のように登記された不動産について, Bが2番で登記された持分だけをCに売却し, その旨の登記がされた後, Bが3番で登記された持分をDに売却したときの登記の目的は, 「所有権一部(順位3番で登記した持分)移転」である。

1	所有権保存 A
2	所有権一部移転 持分2分の1 B
3	A持分全部移転 持分2分の1 B

答 ×

Bは, 2回に分けて所有権を取得しているが, このような場合, いずれか一方の持分だけを処分し, 登記することができる。その場合の登記の目的は, 処分の対象となる持分を順位番号で特定して「所有権一部(順位2番で登記した持分)移転」の振合いで記載する。

Bが2番で登記した持分をCに譲渡した後は, 不動産はBとCの共有となる

ので, その後にBが3番で登記した持分をDに譲渡したときは, 登記の目的は, 「所有権一部(順位3番で登記した持分)移転」となるのではなく, 「B持分全部移転」となる。

【申請例12】(問28における所有権移転登記)

登記の目的	B持分全部移転
原因	平成何年何月何日売買
権利者	何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 D
義務者	何市何町何丁目何番何号 B
添付情報及び登録免許税の考え方は, 申請例11と同様	

【登記記録例 権利部甲区】

2	所有権一部移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
3	A持分全部移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
4	所有権一部(順位2番で登記した持分)移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 C
5	B持分全部移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 D

問 29

Aが単独で所有していた甲土地について, 甲区2番でBに対して所有権一部移転(移転した持分は2分の1)登記, 当該持分を目的とするEのための「B持分抵当権設定」の登記が順次され, 次いで甲区3番でBに対してA持分全部移転登記がされた。Bが甲土地の全部をCに売却した場合, その旨の登記は, 1の申請情報によって申請することはできない。

答 ○

Bは, 順位2番と3番の2回に分けて所有権を取得しているが, Eの抵当権の目的とされているのは, 2番の持分のみである。このように, ある者が数回に分けて持分を取得した場合において, 持分ごとに権利関係が異なるときは,

たとえ所有権全部を処分したとしても、その移転登記は1の申請情報をもってすることはできず、各別に申請しなければならない(昭37.1.11民甲2号)。BからCへ1の申請情報をもって所有権移転登記を申請すると、Cが取得した所有権のうち、どの部分がEの抵当権の目的となっているのかが登記記録上明確にならず、公示上の混乱を招くからである。したがって、本問の場合は、申請例13及び14のように2件に分けて申請しなければならない。

【申請例13】(問29における1件目の登記)

登記の目的	所有権一部(順位2番で登記した持分)移転
原因	平成何年何月何日売買
権利者	何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 C
義務者	何市何町何丁目何番何号 B
添付情報及び登録免許税の考え方は、	申請例11と同様

【申請例14】(問29における2件目の登記)

登記の目的	B持分全部移転
原因	平成何年何月何日売買
申請人、添付情報及び登録免許税の考え方は、	申請例13と同様

【登記記録例 権利部甲区】

2	所有権一部移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
3	A持分全部移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
4	所有権一部(順位2番で登記した持分)移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 C
5	B持分全部移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 C

※ 甲区2番の登記がされた後に、乙区でEのための「B持分抵当権設定」の登記がされたものとする。そうすると、Bが有する2つの持分のうち、甲区2番の持分は抵当権の目的であり、甲区3番の持分は抵当権の目的ではない。

このように2件に分けて申請することによって、Cの所有権のうち、甲区4番で登記された持分(甲区2番から移転した持分)だけがEの抵当権の目的であることが登記記録から明らかになる。

問 30

Aが単独で所有していた甲土地について、甲区2番でBに対して所有権一部移転(移転した持分は2分の1)登記、当該持分を目的とするEのための「B持分抵当権設定」の登記が順次され、次いで甲区3番でBに対してA持分全部移転登記がされた。Bが死亡し、Dが単独相続したときは、その旨の相続登記は、1の申請情報によって申請するほかないが、当該相続登記が完了した後、Dは、Eの抵当権の目的とされていない持分のみをFに売却して持分移転の登記を申請することはできない。

答 ×

① 相続登記を1の申請情報によって申請することの可否

本問において、相続を登記原因として、BからDへ所有権移転登記をする、Dの所有権のうち、どの部分がEの抵当権の目的となっているのか判然としないという問題が生ずることは、問29の場合と同様である。しかし、相続は包括承継であることから、相続を登記原因とする権利の一部移転登記はありえないので、1の申請情報によって所有権移転登記を申請するほかない(平11.7.14民三1414号は、この取扱いを前提とする)。

② 抵当権の目的とされていない持分のみ移転登記の可否

Dが1件の登記をもってBから権利関係の異なる2つの持分を取得すると、1個の所有権の中にEの抵当権の目的である持分と、抵当権の目的でない持分とが混在することになる。このような場合でも、Dが抵当権の目的とされていない持分のみを処分することはできるが、その登記の方法が問題となる。

本問のように、Dが抵当権の目的とされていない持分のみを処分したときは、「所有権一部(順位3番から移転した持分)移転」という登記の目的をもって申請すべきものとされる(平11.7.14民三1414号)。

【参考登記記録例 権利部甲区】

2	所有権一部移転 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B
3	A持分全部移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 B

4	所有権移転 原因 平成何年何月何日相続 所有者 何市何町何丁目何番何号 D
5	所有権一部(順位3番から移転した持分)移転 原因 平成何年何月何日売買 共有者 何市何町何丁目何番何号 持分2分の1 F

※ Dへの移転登記は、相続を登記原因とすることから、甲区4番だけで登記するほかに、この4番で登記された持分の中に抵当権の目的である持分とそうでない持分が混在する。その中から抵当権の目的でない持分(甲区3番から移転した持分)だけをFに移転するには、甲区5番のような登記の目的を用いる。

② 登記原因についての第三者の許可、同意、承諾を要する場合

(1) 農地関係

問 31

Aが所有する農地をBに売却したが、Aが死亡した後に、農地法第3条の許可があった(Aの相続人は、Cのみであるものとする)。この場合、Bへの売買を登記原因とする所有権移転登記をする場合には、その前提として、Aの死亡によるCへの相続登記をすることを要しない。

答 ×

農地の売主死亡後、農地法3条の許可があった場合には、当該農地の相続登記を省略して売買による所有権移転の登記を申請することはできない(昭40.3.30民三309号)。農地は、いったんAの相続人であるCに帰属し、許可が得られたときに買主Bに帰属するので、権利変動の過程を忠実に反映する必要があるからである。

〔申請例15〕(問31における1件目の登記)

登記の目的	所有権移転
原因	平成何年何月何日相続
相続人(被相続人 A)	何市何町何丁目何番何号 C
添付情報及び登録免許税については、	申請例34参照

〔申請例16〕(問31における2件目の登記)

登記の目的	所有権移転
原因	平成何年何月何日売買 ※1
権利者	何市何町何丁目何番何号 B
義務者	何市何町何丁目何番何号 C
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 住所証明情報 許可を証する情報 代理権限証明情報
登録免許税	不動産の価額の20/1000

【登記記録例 権利部甲区】

2	所有権移転 所有者 何市何町何丁目何番何号 A
3	所有権移転 原因 平成何年何月何日相続 所有者 何市何町何丁目何番何号 C
4	所有権移転 原因 平成何年何月何日売買 所有者 何市何町何丁目何番何号 B

〔注意事項〕

※1 登記原因の日付は、売買契約成立の日ではなく、農地法所定の許可がされた日(許可書到達の日)である。農地または採草放牧地について、所有権移転、使用収益を目的とする権利(地上権、永小作権、質権、賃借権等)の設定、及びそれらの権利の移転をするには、原則として農地法所定の許可(農業委員会、都道府県知事の許可)が必要とされる(農地§3, 5)。この場合の許可は、農地に関する物権変動の効力要件とされるので、本問のように当事者の契約の後に許可が得られたときは、登記原因の日付は、許可が得られた日となる。

問 32

農地法第3条の許可があることを停止条件とする所有権移転の仮登記に基づく本登記をする場合において、当該許可がある前に売主が死亡していたときは、本登記をする前提として相続登記をすることを要しない。

答 ○

農地について農地法所定の許可を停止条件とする所有権移転の仮登記について本登記をする場合、この許可前に所有権の登記名義人が死亡していても、本登記の前提として相続登記をする必要がない(昭35.5.10民三328号)。本登記をすると、相続登記は抹消されることから、便宜的に相続登記の省略が認められる。問31との違いは、農地法所定の許可を条件とする仮登記がされているか否かである。

参考先例等

- ① 農地の地下に工作物を設置することを目的とする地上権または地役権を設定する場合にも農地法上の知事の許可を要する(昭44.6.17民甲1241号)。
- ② 申請書に農地法3条の規定による知事の許可書を添附せずに取得時効を登記原因とする農地の所有権移転の登記の申請があった場合は受理して差し支えない(昭38.5.6民甲1285号)。
- ③ 共同相続人間において相続分の譲渡がされた場合、当該相続分の譲渡に伴って生ずる農地の権利移転については、農地法所定の許可を証する情報の提供を要しない(最判平13.7.10)。
- ④ 真正な登記名義の回復を原因とする移転登記をするには、前の所有権登記名義人に回復する場合を除いて、申請情報と併せて農地法所定の許可を証する情報の提供を要する(昭40.9.24民甲2824号)。この場合の「前の所有権登記名義人」とは、直前の者のみを指すのではなく、それ以前に所有権の登記名義人であった者をも含む(登研449p88参照)。
- ⑤ 農地について委任の終了を原因として所有権移転登記を申請する場合、申請情報と併せて農地法所定の許可を証する情報の提供を要しない(昭58.5.11民三2983号)。
- ⑥ 甲から乙に所有権移転の登記がされている農地について「真正な登記名義の回復」を原因として丙のために所有権移転の登記を申請するには、申請情報と併せて甲丙間の所有権移転についての農地法所定の許可を証する情報の提供を要する(昭40.12.9民甲3435号)。
- ⑦ 農地の売買がされたが、許可がされる前に買主が死亡し、買主の死亡後に許可がされた場合、当該許可は無効である(昭51.8.3民三4443号)。
- ⑧ 農地について持分放棄を原因とする移転登記を申請する場合、農地法所定の許可を証する情報を提供する必要はない(昭23.10.4民甲3018号)。
- ⑨ 「遺産分割による贈与」を原因とする所有権移転登記の申請には、農地法所定の許可を要する(登研528)。なお、遺産分割による贈与とは、例えば、

共同相続人Aが遺産中の甲土地を単独で相続する代わりに、Aが所有する乙土地(農地であるものとする)を他の相続人Bに贈与するような遺産分割が成立した場合における乙土地についてする所有権移転登記における登記原因である。

(2) 会社関係

問 33

株式会社甲(取締役会設置会社であるものとする)が株式会社乙(取締役会設置会社であるものとする)に不動産を売却したことに伴う所有権移転登記を申請するときは、申請情報と併せて、株式会社甲及び株式会社乙双方の会社の取締役会議事録を提供しなければならない。ただし、本件売買契約は、株式会社甲の代表取締役と株式会社乙の代表取締役とを兼ねるAが両会社を代表して締結されたものとする。

答 ○

① 利益相反取引に該当する例

会社法365条1項で読み替えて適用される同法356条によって取締役会の承認が必要とされる利益相反取引は、取締役自身が主体となって、株式会社と取引をする場合だけでなく、取締役が第三者を代理し、または第三者たる法人を代表して、株式会社と取引をする場合も含まれる。したがって、株式会社甲の取締役が、A、B、C、代表取締役がAであるとすると、次のような場合は利益相反取引にあたる。

- (ア) A、BまたはCが、株式会社甲と取引する場合
代表権のない取締役が株式会社と取引する場合も利益相反取引になる。
- (イ) A、BまたはCが、第三者である丙を代理して株式会社甲と取引する場合
- (ウ) A、BまたはCが、第三者である株式会社乙を代表して株式会社甲と取引する場合

② 本問の取引の検討

本問の取引は、(ア)Aが株式会社甲を代表して、自己が取締役を務める株式会社乙と取引をするという関係と、(イ)Aが株式会社乙を代表して、自己が取

締役を務める株式会社甲と取引をするという関係が同時に生ずることになる。
(ア)の関係に注目すれば、株式会社乙にとって利益相反取引となり、(イ)の関係に注目すれば、株式会社甲にとって利益相反取引となる。つまり、本問の取引はいずれの株式会社にとっても、利益相反取引に該当するので、両会社において取締役会の承認が必要となり(会社 § 365-I, 356-I), 両会社の取締役会議事録を申請情報と併せて提供する必要がある(昭37.6.27民甲1657号)。

③ 異なる代表者が他に存在する場合

株式会社甲の取締役はA, B, C, 代表取締役はA及びBとし、株式会社乙の取締役はA, D, E, 代表取締役はA及びDとして、株式会社甲をBが代表し、株式会社乙をDが代表して、株式会社甲と株式会社乙との間で取引が行われた場合、いずれの株式会社の取締役会議事録も提供不要である(昭52.11.14民甲5691号)。

【申請例17】(問33における所有権移転登記)

登記の目的	所有権移転		
原 因	平成何年何月何日売買 ※1		
権 利 者	何市何町何丁目何番何号	株式会社 乙	
		代表取締役	A
義 務 者	何市何町何丁目何番何号	株式会社 甲	
		代表取締役	A
添 付 情 報	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明書
	住所証明情報	取締役会議事録	資格証明情報
	代理権限証明情報		
登録免許税	不動産の価額の20/1000		

【登記記録例 権利部甲区】

何	所有権移転
原 因	平成何年何月何日売買
所有者	何市何町何丁目何番何号 株式会社 乙

[注意事項]

※1 売買契約の後に取締役会の承認が得られたとしても、売買契約は当初から有効なものとされるので、登記原因の日付は、売買契約成立の日となる。

(3) 裁判所の許可関係

問 34

不在者の財産管理人は、その管理する不動産について裁判所の許可を証する情報を提供しなければ、不在者が不在となった後に成立した売買契約に基づく所有権移転登記の申請をすることはできない。

答 ○

不在者の財産管理人は、家庭裁判所の許可を得なければ、不在者の財産について、民法103条に定められた権限(保存行為、利用・改良行為)を超える行為をすることができない(民 § 28前段参照)。不在者の財産管理人が管理する不動産を売却する行為は、民法103条に定められた権限を超える処分行為なので、家庭裁判所の許可が必要となり、本問の登記の申請には、家庭裁判所の許可を証する情報を提供しなければならない(不登令 § 7-I ⑤ハ)。

問 35

相続財産管理人が、被相続人が生前に売却した不動産についてその買主と共に所有権の移転の登記を申請する場合には、家庭裁判所の許可を証する情報を提供することを要する。

答 ×

相続財産管理人は、主に相続人不存在の場合に、利害関係人または検察官の請求によって、家庭裁判所が選任するものである(民 § 952-I)。その権利義務は、不在者の財産管理人と同様である(民 § 953)。したがって、相続財産管理人が、死亡して相続人のない者が所有していた不動産を売買するなどの処分行為をするときは、家庭裁判所の許可を要する(民 § 953, 28)。

本問は、死亡して相続人のない者が、生前に売り渡した不動産について、相続財産管理人が、被相続人を代理して、買主と共同して所有権移転の登記を申請する場合を想定したものである。この場合は、物権変動は被相続人の生前に生じており、相続財産管理人の処分行為が行われたものではないので、家庭裁判所の許可は不要である(昭32.8.26民甲1610号)。相続財産管理人は、被相続