

2023 年合格目標 司法書士講座

全国公開模試 第3回

受験者特典動画資料

不動産登記法・商業登記法
最新重要先例総チェック！

※この資料は、全国模試を受験されて答案を提出された方を対象とした
「受験者特典動画」用の資料です。

無断複製（コピー等）・無断転載等を禁じます。

TAC

1 不動産登記法編



テーマ

- 1 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
(民法改正関係)(通達)[令和5年3月 28 日付法務省民二第 533 号]
- 2 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
(令和5年4月1日施行関係)(通達)[令和5年3月 28 日付法務省民二第 538 号]

テーマ1 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
(民法改正関係)(通達)[令和5年3月 28 日付法務省民二第 533 号]

- 1 所有者不明土地管理命令の登記
- 2 所有者不明土地管理命令の抹消、変更の登記

1 所有者不明土地管理命令の登記

裁判所は、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地（土地が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る土地または共有持分を対象として、所有者不明土地管理人による管理を命ずる処分（所有者不明土地管理命令）をすることができる（民§264の2I）。この場合、裁判所は、所有者不明土地管理命令をする場合には、当該所有者不明土地管理命令において、所有者不明土地管理人を選任しなければならない（同IV）。

- ・ 所有者不明土地管理命令があった場合には、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明土地管理命令の対象とされた土地または共有持分について、所有者不明土地管理命令の登記を嘱託しなければならない（非訟法§90VI）。

【嘱託の登記】

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	所有者不明土地管理命令	令和○年○月○日 第○号	原因 令和6年4月10日○地方裁判 所（支部）決定

- ・ 所有権の登記名義人が死亡し、相続登記が未了である場合において、その相続人が所有者となった土地または共有持分について所有者不明土地管理命令がされたときは、所有者不明土地管理命令の登記をするためには、その前提として、相続登記をする必要がある。
- ・ 所有者不明土地管理命令の対象である土地または共有持分に係る所有権の登記名義人が死亡していることは判明したが、戸除籍の廃棄等により、その相続人のあることが明らかでない場合には、所有者不明土地管理命令の登記をする前提として、当該死亡した所有権の登記名義人の氏名変更の登記（相続財産法人名義への変更登記）をする必要がある。
- ・ 所有者不明土地管理命令の登記は、所有権の処分の制限の登記に該当するため、所有者土地管理命令の登記の嘱託がされた土地に表題登記がない場合または所有権の登記がない場合には、登記官は、職権で、表題登記および所有権の保存の登記をしなければならない（不登 § 76 II III）。

【管理命令がされた不動産が未登記であり、その所有者が不明な場合】

表題部（主である建物の表示）		調製	余 白	不動産番号	【略】
所在図番号	余 白				
所 在	高崎市松山町 50 番地 1			余 白	
家屋番号	50 番 1			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〕	
居宅	木造スレート葺 2 階建	1 階	19	所有者不明建物管理命令の登記をするため 〔令和〇年〇月〇日〕	
		42	19		
		2 階	42		

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	余 白	所有者 住所不明 氏名不詳 令和〇年〇月〇日順位 2 番の所有者 不明建物管理命令の登記をするため 登記
2	所有者不明土地管理命令	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和 6 年 4 月 10 日〇地方裁判 所（支部）決定

- ・ 所有者不明建物管理命令の登記は、「処分の制限の登記」に該当し、当該登記の登録免許税は、不動産の価額の1000分の4となる（登税別表第1.1(5)）。

2 所有者不明土地管理命令の抹消、変更の登記

裁判所は、所有者不明土地管理命令を変更し、または取り消すことができる（非訟法 § 90IX）。また、裁判所は、管理すべき財産がなくなったとき（管理すべき財産の全部が供託されたときを含む。）その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、所有者不明土地管理人もしくは利害関係人の申立てによりまたは職権で、所有者不明土地管理命令を取り消さなければならない（同X）。

- ・ 所有者不明土地管理命令を取り消す裁判があったときは、裁判所書記官は、職権で、遅滞なく、所有者不明土地管理命令の登記の抹消を嘱託しなければならない（同VII）。

【抹消の嘱託の登記】

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	所有者不明土地管理命令	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和6年4月10日〇地方裁判所 (支部) 決定
3	2番所有者不明土地管理命令抹消	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和6年6月13日〇地方裁判所 (支部) 取消決定

- ・ 所有者不明土地管理命令がされた後、対象である共有持分に係る共有者の一部が判明したため、所有者不明土地管理命令の対象となる共有持分の範囲および割合を変更する場合には、裁判所書記官から、所有者不明土地管理命令の登記の変更の嘱託がされる。この場合には、所有者不明土地管理命令の登記の変更の前提として、所有権の更正の登記をする必要がある。

【管理命令がされた不動産の共有部分について、その後共有持分の一部の共有者が判明した場合】

表題部（土地の表示）		調製	余 白	不動産番号	【略】
地図番号	A 1 1 - 1	筆界特定	余 白		
所 在	甲市乙町二丁目			余 白	
① 番 地	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
3 1 番	原野	3300	00		
所 有 者	甲 某ほか2名				

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	余 白	共有者 甲市乙町二丁目1番5号 持分3分の1 甲 某 住所不明 3分の2 氏名不詳 令和〇年〇月〇日順位2番の所有者 不明建物管理命令の登記をするため 登記
付記1号	1番所有権更正	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 錯誤 共有者 甲市乙町二丁目1番5号 持分3分の1 甲 某 甲市乙町三丁目5番5号 乙 某 住所不明 3分の1 氏名不詳
2	氏名不詳持分所有者不明 土地管理命令	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和6年4月10日〇地方裁判 所（支部）決定
付記1号	2番所有者不明土地管理 命令変更	令和〇年〇月〇日 第〇号	原因 令和6年4月10日〇地方裁判 所（支部）決定 所有者不明土地管理命令 1番付記 1号氏名不詳持分

テーマ2 民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて
(令和5年4月1日施行関係)(通達)[令和5年3月 28 日付法務省民二第 538
号]

- 1 不登法改正関係(令和3年4月28日法律第24号、令和5年4月1日施行)
- 2 その他運用の見直し関係

1 不登法改正関係(令和3年4月28日法律第24号、令和5年4月1日施行)

① 遺贈による所有権移転の登記

相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる(不登§63Ⅲ)。

- ・ 登記原因証明情報として、「相続があったことを証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報(公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報)」、「遺贈(相続人に対する遺贈に限る。)によって所有権を取得したことを証する情報」を提供しなければならない。

② 買戻しの特約に関する登記の抹消

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、売買契約の日から10年を経過したときは、登記権利者は、単独で当該登記の抹消を申請することができる(不登§69の2)。

- ・ 登記権利者が単独で買戻しの特約に関する登記の抹消を申請する場合には、登記原因証明情報を提供することを要しない(不登令§7Ⅲ①)。
- ・ 登記権利者が単独で買戻しの特約に関する登記の抹消を申請する場合において、申請情報の内容とする登記原因は、「不動産登記法第69条の2の規定による抹消」とするものとし、登記原因の日付を要しない。
- ・ 登記官は、登記権利者が単独で買戻しの特約に関する登記の抹消の申請に基づく買戻しの特約に関する登記の抹消を完了した場合には、当該登記の登記名義人であった者に対し、登記が完了した旨を通知しなければならない(不登規§183Ⅰ③)。

【不動産登記法第69条の2の規定による抹消】

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
3	所有権移転	平成○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 ○市○町○番地 甲 某
付記1号	買戻特約	令和○年○月○日 第○号	原因 平成○年○月○日特約 売買代金 金○万円 契約費用 金○万円 期間 平成○年○月○日から○年間 買戻権者 ○市○町○番地 乙 某
4	3番付記1号買戻権抹消	令和○年○月○日 第○号	原因 不動産登記法第69条の2の 規定による抹消

③ 解散した法人の担保権に関する登記の抹消

登記権利者は、共同して登記の抹消をすべき法人が解散し、調査を行ってもなおその法人の清算人の所在が判明しないため、その法人と共同して先取特権、質権または抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、その法人の解散の日から30年を経過したときは、単独で当該登記の抹消を申請することができる（不登§70の2）。

- ・ 登記原因証明情報として、「被担保債権の弁済期を証する情報」、「共同して登記の抹消の申請をすべき法人の解散の日を証する情報」、「不登法70条2項に規定する方法により調査を行ってもなお共同して登記の抹消の申請をすべき法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報」を提供しなければならない。
- ・ 不動産登記法第70条の2の規定により登記権利者が単独である先取特権、質権または抵当権に関する登記の抹消の申請において、申請情報の内容とする登記原因は、「不動産登記法第70条の2の規定による抹消」とするものとし、登記原因の日付を要しない。

【不動産登記法第70条の2の規定による抹消】

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
3	抵当権設定	昭和○年○月○日 第○号	原因 昭和○年○月○日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金○万円 利息 年○% 損害金 年○% 債務者 ○市○町○番地 甲 某 抵当権者 ○市○町○番地 株 式 会 社 乙 商 事
4	3番抵当権抹消	令和○年○月○日 第○号	原因 不動産登記法第70条の2の 規定による抹消

2 その他運用の見直し関係

① 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされている場合において、次の(1)～(4)の登記をするときは、所有権の更正の登記によることができるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができるものとする。

(1) 遺産分割の協議または審判もしくは調停による所有権の取得に関する登記

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
3	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分4分の1 乙 某 ○市○町○番地 持分4分の1 丙 某
付記1号	3番所有権更正	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日遺産分割 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某

※ 所有権の更正の登記の申請をする場合に提供する登記原因証明情報としては、「遺産分割協議書（当該遺産分割協議書に押印した申請人以外の相続人の印鑑に関する証明書を含む）」、「遺産分割の審判書の謄本（確定証明書付き）」、「遺産分割の調停調書の謄本」が該当する。

(2) 他の相続人の相続の放棄による所有権の取得に関する登記

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
3	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分4分の1 乙 某 ○市○町○番地 持分4分の1 丙 某
付記1号	3番所有権更正	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続放棄 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某

※ 所有権の更正の登記の申請をする場合に提供する登記原因証明情報としては、「相続放棄申述受理証明書および相続を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）」が該当する。

(3) 特定財産承継遺言による所有権取得に関する登記

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
3	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分4分の1 乙 某 ○市○町○番地 持分4分の1 丙 某
付記1号	3番所有権更正	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日特定財産承 継遺言 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某

※ 所有権の更正の登記の申請をする場合に提供する登記原因証明情報としては、「遺言書（家庭裁判所による検認が必要なものにあっては、当該検認の手続を経たもの）」が該当する。

(4) 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

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
3	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分4分の1 乙 某 ○市○町○番地 持分4分の1 丙 某
付記1号	3番所有権更正	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日遺贈 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 甲 某 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某

※ 所有権の更正の登記の申請をする場合に提供する登記原因証明情報としては、「遺言書（家庭裁判所による検認が必要なものにあつては、当該検認の手続を経たもの）」が該当する。

② 胎児を相続人とする相続による所有権の移転の登記手続の見直し

- ・ 胎児を相続人とする相続による所有権の移転の登記の申請において、申請情報の内容とする申請人たる胎児の表示は、「何某（母の氏名）胎児」とする。

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
3	所有権移転	令和○年○月○日 第○号	原因 令和○年○月○日相続 共有者 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某 ○市○町○番地 持分2分の1 乙 某 胎 児

2

商業登記法編



テーマ

1. 会社法の一部を改正する法律等の施行に伴う商業・法人登記事務の取扱いについて（通達）〔令和4年8月3日付法務省民商第 378 号〕
2. 商業登記規則及び電気通信回線による登記情報の提供に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和4年8月 18 日法務省令第 35 号）

テーマ1 会社法の一部を改正する法律等の施行に伴う商業・法人登記事務の取扱いについて（通達）〔令和4年8月 3 日付法務省民商第 378 号〕

- ① 定款に電子提供措置をとる旨の定めのある株式会社の設立の登記
- ② 電子提供措置をとる旨の定款の定めの設定による変更の登記
- ③ 電子提供措置をとる旨の定款の定め廃止による変更の登記

① 定款に電子提供措置をとる旨の定めのある株式会社の設立の登記

- ・ 株式会社の設立に際して、電子提供措置をとる旨の定款の定め（会 § 325 の 2）は登記事項であるため、その旨の登記を申請する必要がある（会 § 911Ⅲ⑫の 2）。

当該登記は登記記録の商号区に記録される（商登規 § 1Ⅱ、別表第 5 商号区の項記録すべき事項の欄）。

電子提供措置に関する規定	当会社は株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。
--------------	--

※ 振替株式を発行する会社については、電子提供措置をとることが義務付けられている（社債、株式等の振替に関する法律 § 159 の 2Ⅰ）。

② 電子提供措置をとる旨の定款の定めの設定による変更の登記

- ・ 株式会社が株主総会の決議により定款を変更して、電子提供措置をとる旨の定款の定めを設定したときは、当該定款の効力の発生日から2週間以内に、その本店の所在地において、電子提供措置をとる旨の定款の定めの設定による変更の登記をしなければならない（会 § 911Ⅲ⑫の2、915Ⅰ）。
- ・ この場合、登記すべき事項は、「電子提供措置をとる旨の定款の定めおよび変更年月日」である。また、添付書面は、「株主総会議事録」ならびに「株主リスト」である（商登 § 46Ⅱ、商登規 § 61Ⅲ）。

※ 法改正の施行日（令和4年9月1日）において既に振替株式を発行している会社を除く。

- ・ 登録免許税額は、申請1件につき3万円である（登税別表第1.24(1)ツ）。

電子提供措置に関する規定	当会社は株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとする。	令和4年10月3日設定
		令和4年10月14日登記

③ 電子提供措置をとる旨の定款の定め廃止による変更の登記

- ・ 株式会社が株主総会の決議により定款を変更して、電子提供措置をとる旨の定款の定めを廃止したときは、当該定款の変更の効力の発生日から2週間以内に、その本店の所在地において、電子提供措置をとる旨の定款の定め廃止による変更の登記をしなければならない（会 § 911Ⅲ⑫の2、915Ⅰ）。
- ・ この場合、登記すべき事項は、「電子提供措置をとる旨の定款の定めを廃止した旨および廃止年月日」である。また、添付書面は、「株主総会議事録」ならびに「株主リスト」である（商登 § 46Ⅱ、商登規 § 61Ⅲ）。

- ・ 登録免許税額は、申請1件につき3万円である（登税別表第1.24(1)ツ）。

電子提供措置に関する規定	当会社は株主総会の招集に際し、株主総会参考書類等の内容である情報について、 <u>電子提供措置をとるものとする。</u>	令和4年10月3日設定
		令和4年10月14日登記
		令和5年4月3日廃止
		令和5年4月10日登記

テーマ2 商業登記規則及び電気通信回線による登記情報の提供に関する法律施行規則の一部を改正する省令(令和4年8月18日法務省令第35号)

- ① 役員等の氏の記録に関する申出
- ② 添付書面

① 役員等の氏の記録に関する申出

商業登記規則

(役員等の氏の記録に関する申出等)

第81条の2 会社の代表者は、役員（取締役、監査役、執行役、会計参与又は会計監査人をいう。以下この条において同じ。）又は清算人の一の旧氏（住民基本台帳法施行令（昭和42年政令第292号）第30条の13に規定する旧氏であつて、記録すべき氏と同一であるときを除く。以下同じ。）を登記簿に記録するよう申し出ることができる。この場合において、当該登記簿（閉鎖した登記事項を除く。）にその役員又は清算人について旧氏の記録がされていたことがあるときは、最後に記録されていた旧氏より後に称していた旧氏に限り、登記簿に記録するよう申し出ることができる。

- ・ 改正前は、①役員等の変更等の登記を申請する場合に、②婚姻前の氏をも記録するよう申し出ることができるのみであったが、改正後は、①登記を申請する場合に限らず、役員等の②（婚姻による氏の変更に限らず）旧氏について、登記簿に記録するよう申し出ることができる（商登規 § 81 の 2 I 前段）。
- ・ 登記簿（閉鎖した登記事項を除く。）にその役員または清算人について旧氏の記録がされていたことがあるときは、最後に記録されていた旧氏より後に称していた旧氏に限り、登記簿に記録するよう申し出ることができるという制限がある（同 I 後段）。

② 添付書面

- ・ 上記の申出は、①申出に係る会社の商号及び本店の所在場所並びに当該会社の代表者の資格、氏名、住所及び連絡先、②旧氏を記録すべき役員又は清算人の氏名、③記録すべき旧氏、④代理人によって申出をするときは、当該代理人の氏名又は名称、住所及び連絡先並びに代理人が法人であるときはその代表者の資格及び氏名を記載した申出書を登記所に提出してしなければならない（商登規 § 81 の 2 II）。

- ・ 申出書には、「記録すべき旧氏を証する書面」、代理人によって申出をするときは「代理人の権限を証する書面」を添付しなければならない（同Ⅲ）。

以 上