

完全詳細解説冊子

- ▶ 知識を整理できるわかりやすい解説冊子!
- ▶ B5サイズで携帯に便利!

合格に必要な知識を総整理できる解説冊子!

解説冊子では図解も駆使し、知識を整理できる「ポイント整理」を問題ごとに掲載しています。

「ポイント整理」に解説を付け加えたり、抜き出したりして自分専用のまとめ用冊子を作成することができます。

▶ 扱一式解説冊子

※画像はイメージで実際と異なる場合があります。

第7問

＜正解 5＞

本問は、不動産物権変動と登記に関する問題である。

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法の定める登記に関する法律の定めるところにより、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない（民法177）。不動産物権変動を第三者に対抗するには登記を要するが、対抗要件に主義を適用してその要するの原価を適用し、もって動産取引の安全を図ろうとするものである。

物権変動は売買の意思表示に基づき（法律行為に基づく）であるが、その時、時価や相対等によってもよる。そして、これらすべての物権変動に基づいて対抗要件としての登記が必要となるからゆえに、判例では、意思表示によって生じた変動に限らず、法律の規定によっても生じ得る場合など、原則として、すべての物権変動につき登録なしで第三者に対抗することはできないとしている（大判明44.12.15；不動産物権変動に関する最高限訴訟）。

類題 平44-7、20-9、17-8、16-11、14-6、現59-18

正い

不動産売買の買主の代理人が、買主から当該不動産につき売買契約を締結し、登記を申請する委任を受けた場合、その代理人は、他人のために登記を申請する義務を負う第三者に当たり、代理人が二重に当該不動産の買主としてその旨の登記をされた買主に對して、その登記がないことを主張することができない（不登5号日本文）。悪意の第三買主も、資本主義の所有権の範囲内にあるはずで、民法177条の第三者に含まれるもののが原則であるが（大判明10.20、判例325.19）、他人のために登記を申請する者たる善意の買主に対しては、登記がないことを主張することは容認することが認められるとされている。民法177条の第三者に含まれない。したがって、Aは正に對して、登記なしで所有権を対抗することができるであろう。よって正解は5である。

出題の指針と出題傾向を記載

解説冊子には各問題の出題意図を記載し、その問題では何が問われているのかを端的に示します。また、類題の過去問情報を併せて掲載することで、復習の効率を向上させます。

に制限される場合は、一種の不動産物権変動の変更として、第三者に対抗するためには原則として登記を要する。共有不動産の分割判例（民 256 1 だんじ）は、登記することができた（不登 590）。このような処分の特制は意思表示に基づく場合でも、登記なくしてこれを第三者に対抗することはできない。したがって、B に対して、当該物権を登記しない対抗することはできない。

エ 譲り

土地の賃借人がその賃借権を第三者に対抗するためには、その賃借人が借地上に自己名義で所有権の存続登記を基にした譲渡を所有していることが必要であって、その賃借人が他人の名義で所有権の存続登記を登録した土地物を所有しているにすぎないとは、その賃借権を第三者に対抗することはできない（裁判例 47.6.22）。この場合、自己の妻または子の名義で受けるも、他人名義である以上と変わりはない（裁判例 41.4.27）。他人名義の譲渡の登記によっては、自己の譲渡の所有権で登記第三者に対抗することは可能であるものの、自己の土地物の所有権を対抗することはできない登記がとるべきと解讀として、これもまた借地上に代えうする借地借家法の趣意に照らし、このような場合は、保護を受けるに値しないからである。したがって、A に対して、平地上の土地物を対抗することはできない。

オ その他

弁済その他の原因により当該抵当の被担保債権が消滅し、付従性によって当該抵当が消滅したときは、当該抵当の登記は無効的の登記となる（大決 88.8.18）。したがって、A に対して、抵当権の抹消の登記を対抗することはできない（大決 88.8.18）。したがって、A に対して、抵当権の抹消を対抗することはできない。

以上により、譲りておくことはできず、正解は 1 である。

関連知識も整理できる解説

各選択肢ごとに過去問情報を掲載します。同じ知識について、本試験ではどうやって問われていくのかを知ることで、知識の量のみならず、質を本試験に対応できるレベルに引き上げます。

◀ ポイント整理 ▶
物権取引の安全保障
 物権の排他性

公示の要求（公示主義）＝物権法定主義（第178）

前提条件 → 一物権が特定されていない場合は公法関係となる

物権は民法その他の法律に定められた種類、内容のものに限り認められ、当事者で自由に新たな物権を創設することはできないとするもの

≪ 公示（登記・占有）を信頼して取引した者の保護 ≫

登記の種類
 公示内容となる物権の現状と異なる種類の物権は存在しないであろうとのいわば信頼的な前提

公示の原則
 物権変動があれば、必ずこれに対応する公示方法においても変動を伴わなければならないとする原則

実現の方法
 対抗要件主義

静的安全の保護
 公示の原則

動的安全の保護
 公信の原則

実現の方法
 善意・占存に保護を与える

公示内容となる物権の現状と異なる種類の物権が存在するであろうとのいわば信頼的な前提

公示に対応する物権が存在しないにもかかわらず公示を信頼して、真実に物権が存在したと同一程度の法的効果を認めようとする原則（効）

[illegible]

ポイント整理

ポイント整理を各問題に掲載。整理すべき事項をコンパクトにまとめたポイント整理は、論点の理解・派生論点の整理に活躍。試験直前期の総まとめの冊子としても効果を発揮します。



▶ 記述式解説冊子

※画像はイメージで実際と異なる場合があります。

1 出願の趣旨

- ・錯誤による所有権の更正の登記

登記事務の一部について錯誤がある場合に、どういった登記を申請すべきか、またその登記の手続について正確に理解しているかを問うものである。

そして、登記を申請する前に申請人に相談が開始した場合は登記の手続について正確に理解しているかを問うものである。

- ・持分放棄による共有持分の移転の登記
- ・売買による所有権の移転の登記

所有権の移転の登記に關し、その申請情報の内容、附付情報や登録免許税の課税額等について正確に理解しているかを問うものである。

- ・抵当権の登記の抹消

元本確定前の抵当権の性質、そして抵当権の登記の抹消の手続について正確に理解しているかを問うものである。

- ・解除による所有権の移転の登記

解除の効果（第三者との関係）や、解除がされた場合の登記の手続について正確に理解しているかを問うものである。

II 編点

所有権の移転の登記の更正

持分放棄による共有持分の移転の登記

売買による抵当権消滅の登記の抹消

売買による所有権の移転の登記

1 所有権の更正の登記

9 所有権の更正の登記

出題の趣旨・論点を掲載

解説では、まず出題の趣旨と論点を掲載します。この問題ではどのような論点が出題され、何を書くべきかが一目瞭然! 復習をする際には、趣旨・論点を確認して書けなかったこと、分からなかったことを整理しましょう。

Ⅲ 解説

所有権の移転の登記の更正

持分放棄による共有持分の移転の登記
持分放棄による根拠出所の移転の取消
売買による所有権の移転の登記

1 所有権の更正の登記

(1) 意義、要件

所有権の保存や移転の登記がされたが、その登記の内容の一部が、登記の当初から錯誤の不正確により実体法上の権利関係と一致しないときは、更正の登記によってその不一致を是正することができる（不審52条の2）。

また、更正の登記をするためには、既にされた登記と本来すべき登記の間に同一性があることを要する。同一性が無い場合には、既にされた登記は完全に無効であるといわれて、完全に無効な登記であるの登記によって効的な登記とすることはできない。

AからBへCへの所有権の移転の登記をすべきところ、間違ってAからBへの所有権の移転の登記がされた場合、既にされた登記においても、また本来すべき登記においても「B」が存在するので、登記は同一性といえる。したがって、この場合には、AからBへCへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請することができる。

(2) 登記の手続

更正の登記の手続き、通常の登記と同様。登記簿局と登記記録簿との共同申請による（不審56条）。登記料は更正の登記によって登記上直損に利益を受ける者、登記記録簿は更正の登記によって登記上直損に不利を受ける者である。

土地について売買や贈与の登記としてAからBへの所有権の移転の登記がされた後、

**答案作成における過程、
論点を詳細に解説**

解説では、論点の解説はもちろん、「本問における展開」を掲載。答案作成では別紙のどこに着目するのかが分かります。

＜完了後の登記記録＞

種別	画(甲区)	(所有権に関する事項)	種別	画(甲区)	その他の事項
1	所有権移転	昭和8年7月14日 第154号	原所有	昭和8年7月14日売買 所有者 埼玉県和光市栗町三丁目10番5号 熊川善造 熊川3番の登記を移転	
2	所有権移転	平成22年6月16日 第687号	原所有	平成22年6月16日売買 所有者 練馬区光が丘一丁目22番5号 熊川太祐	
付記1号	2番所有権喪失	平成20年4月30日 第4000号	原所有 熊野 共有者 練馬区光が丘一丁目22番5号 持分2分の1 熊川太祐 練馬区光が丘一丁目22番5号 2分の1 熊川一郎		
3	熊川太祐持分 全部移転	平成20年4月30日 第4001号	原所有 平成20年4月4日持分放棄 所有者 練馬区光が丘一丁目22番5号 持分2分の1 熊川一郎		
4	所有権移転	平成20年4月30日 第4003号	持分 所有者 埼玉県朝霞市露が丘二丁目14番6号 水島義文		

登記記録例・登記事項 証明書を記載

問題の最後には登記記録例・登記事項証明書に掲載。一連の流れが完了した後の登記記録例・登記事項証明書が分かります。

本問において重要な判例、先例、条文

- ・所有権の更正の登記
 - 01 更正の登記を請求するためには、既にされた登記と本来すべき登記の間に同一性があることを要する
 - 02 土地について売買を登記原因としてからBへの所有権の移転の登記がされた後、これをAからBへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請するときは、Cが登記権利者、BおよびAが登記義務者となる（先判例40.8.26-2429）。
 - 03 更正の登記の登記原因を「錯誤」する前記の理由、原因と付を提示することを要しない（先判例39.5.21-425）。
 - 04 物権変動が生じたが、登記を申請する前に登記権利者または登記義務者等について相続その他の一般継承があったときは、相続人その他の一般承継人が当該権利に関する登記を申請することができない（不審○62）。
 - 05 登記義務者の相続人が登記を申請する場合には、相続人多数いるときは、その全員が申請人となることを要する（先判例27.8.23-74）。
- ・持分放棄による共有持分の移転の登記
 - 06 共有者の1人が、その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○250）。
 - 07 甲の持分をAとBが共有しているが、登記記録上は甲の単独所有の名義で登記がなされている場合、Aの持分放棄を原因としてからBへの所有権の移転の登記を申請することはできない（先判例10.53.17-2940参照）。

**本問で確実に押さえてく
てはならない先例・判例を掲載**

先例の知識が重要な不動産登記法においては、「本問において重要な判例、先例、条文」をまとめて掲載しています。本問において押さえるべき先例を確認することができます。