

2024 年合格目標 司法書士講座

基礎マスター &

択一式対策講座【理論編】

テキスト

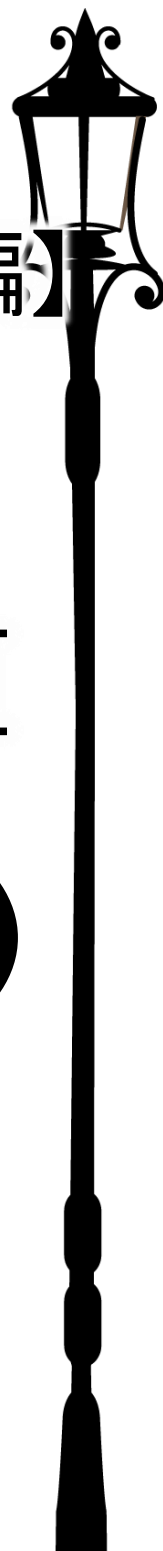
不動産登記法 I

無料体験
受講用

※無断複写・転載を禁じます。

※「択一式対策講座【理論編】
不動産登記法」の第1回講義
において扱う予定の部分を
掲載しています。

TAC



各 論

る。具体的には、規約に分離処分可能の定めがある場合のほか、専有部分の所有者が登記された所有権、地上権又は賃借権の登記名義人であっても、当該所有権、地上権又は賃借権が実体上第三者に譲渡されており、その第三者との間で設定した地上権、賃借権又は使用賃借権が敷地利用権である場合等である。

f 敷地権関連情報（令別表 28 添付情報欄チ）

所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者が表題登記がない建物について申請する場合において、当該表題登記がない建物が敷地権のある区分建物であるときは、敷地権が存在する場合における表題登記の添付情報と同様の情報を添付情報とする必要があるため、次に掲げる情報を提供しなければならない。

- (a) 敷地権の目的である土地が区分所有法 5 条 1 項の規定により建物の敷地となった土地（いわゆる規約敷地）であるときは、同項の規約を設定したことを証する情報
- (b) 敷地権が区分所有法 22 条 2 項ただし書の規約で定められている割合によるものであるときは、当該規約を設定したことを証する情報
- (c) 敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、当該土地の登記事項証明書

g 代理権限証明情報（令 7 条 1 項 2 号）

② 登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が申請する場合

登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が所有権の保存の登記を申請する場合の添付情報は、次のとおりである。

a 所有権取得証明情報（令別表 29 添付情報欄イ）

建物が敷地権のない区分建物であるときは、申請人が表題部所有者から当該区分建物の所有権を取得したことを証する表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人が作成した情報を提供しなければならない【H5-25-4】。

b 登記原因証明情報及び敷地権登記名義人承諾証明情報（令別表 29 添付情報欄ロ）

建物が敷地権付き区分建物であるときは、次に掲げる情報を提供しなければならない。

(a) 登記原因証明情報

表題部所有者から区分建物の所有権及び敷地権を取得したことを証する登記原因証明情報を提供しなければならない【H23-24-4】。敷地権のない区分建物であるときは異なり、所有権取得証明情報を提供することを要しない。

⇒ この登記原因証明情報には、建物と敷地権である土地の権利とについて同一の処分がされたことが明示されていなければならない（昭 58.11.10 民三 6400 号参照）【H21-14-4】。

- (b) 敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報【H27-21-ウ、S60-24-

1]

⇒ 敷地権が賃借権である敷地権付き区分建物について、表題部所有者から所有権を取得した者が所有権の保存の登記を申請するときは、当該所有権を取得した者の住所を証する情報、表題部所有者から当該区分建物の所有権を取得したことを証する情報及び敷地である土地の所有権の登記名義人の承諾を証する情報を提供しなければならない【H27-21-ウ：×（敷地権の登記名義人は賃借権の登記名義人である。）】。

敷地権の登記名義人の関与なく不正確な登記がされることを防止するため、敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報を提供しなければならない。この情報は、実質的には、敷地権の登記名義人の登記識別情報に代わるものであるため、敷地権の登記名義人の登記識別情報を提供することを要しない【S60-24-5】。

c 住所証明情報（令別表 29 添付情報欄ハ）

d 代理権限証明情報（令 7 条 1 項 2 号）

なお、建物が敷地権付き区分建物である場合において、敷地権が賃借権であるが、賃借権について「譲渡することができる」との特約の登記がされていないときは、申請情報と併せて、賃貸人が承諾したことを証する情報を提供しなければならない（民法 612 条 1 項、令別表 40 添付情報欄ロ）【H5-25-3】。

⇒ 甲土地上に同地及び乙土地を敷地権の目的とする区分建物がある場合において、その区分建物について A 登記所に所有権の保存の登記を申請するときは、申請情報と併せて乙土地の登記事項証明書を提供しなければならない【H9-17-1：？（○の趣旨で出題）】。

(4) 登録免許税の額

① ②以外の場合

登録免許税の額は、課税標準の金額である不動産の価額の 1,000 分の 4 である（登録法別表第一第 1 号（一））【H1-25-3、S61-29】。

② 敷地権付き区分建物の場合

登録免許税の額は、敷地権付き区分建物については建物の価額の 1,000 分の 4 であり（登録法別表第一第 1 号（一））、所有権である敷地権については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した金額の 1,000 分の 20 である（登録法別表第一第 1 号（二）ハ）【H12-11-ア、H2-30】。

敷地権付き区分建物について申請する登記法 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については、建物及び敷地権の各課税標準の金額に上記の税率を乗じて計算した額を合算した後に、国税通則法 119 条 1 項の規定により端数処理をする（平 9.1.29 民三 153 号）。

(5) 登記のあり方

① 表題部所有者の氏名等の抹消

登記官は、表題登記がある不動産について所有権の保存の登記をしたときは、表題部所有者に関する登記事項を抹消する記号を記録しなければならない（規則 158 条）。

② 表題登記がない不動産についてする所有権の保存の登記

登記官は、所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者の申請に基づいて表題登記がない不動産について所有権の保存の登記をするときは、当該不動産に関する不動産の表示で表示に関する登記事項のうち、表題部所有者に関する登記事項、登記原因及びその日付並びに敷地権の登記原因及びその日付『以外』の事項を登記し、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なければならない（法 75 条、規則 157 条 1 項・2 項）【H16-21-エ（表題部所有者に関する登記事項は記録されない。）】。

4 職権による所有権の保存の登記

(1) 意義

登記官は、所有権の登記がない不動産について嘱託により所有権の処分の制限の登記をするときは、職権で、所有権の保存の登記をしなければならない（法 76 条 2 項）【H7-14-4】。

なお、住所については裁判所による調査がされているため（登記研究 198 号 P 63）、この場合の嘱託情報には、所有者の住所を証する情報の提供を要しない（昭 32.7.27 民事甲 1430 号）【R2-16-3】。

(2) 「所有権の処分の制限の登記」の意義

「所有権の処分の制限の登記」とは、差押えの登記（民執法 48 条 1 項等）、仮差押え又は仮処分の登記（民保法 47 条 3 項、53 条 3 項）、破産手続開始の登記（破産法 258 条）等である。

所有権の登記のない建物について所有権の移転又は抵当権の設定の仮登記を命ずる処分がされた場合には、職権で所有権の保存の登記をすることはできない（昭 35.9.7 民事甲 2221 号）【H27-18-イ、H19-26-ウ、S57-19-1】。

(3) 表題登記がない不動産について所有権の処分の制限の登記をする場合

後記のとおり、登記官は、表題登記がない不動産についてその表示の登記をすることとなるため、所有権の処分の制限の登記の嘱託情報と併せて提供する添付情報は、次のとおりである。

① 表題登記がない土地についてする所有権の処分の制限の登記（令別表 31 添付情報欄）

- (a) 登記原因証明情報
- (b) 当該土地についての土地所在図及び地積測量図

② 表題登記がない建物についてする所有権の処分の制限の登記（令別表 32 添付情報欄）

- (a) 登記原因証明情報

- (b) 当該表題登記がない建物についての建物図面及び各階平面図【R3-16-オ（建物図面）】
- (c) 当該表題登記がない建物が区分建物である場合において、当該区分建物が属する一棟の建物の敷地について登記された所有権、地上権又は賃借権の登記名義人が当該区分建物の所有者であり、かつ、分離処分可能の定め（区分所有法 22 条 1 項ただし書）がある場合その他の事由により当該所有権、地上権又は賃借権が当該区分建物の敷地権とならないときは、当該事由を証する情報
- (d) 当該表題登記がない建物が敷地権のある区分建物であるときは、次に掲げる情報
 - ・ 敷地権の目的である土地が区分所有法 5 条 1 項の規定により建物の敷地となった土地（いわゆる規約敷地）であるときは、同項の規約を設定したことを証する情報
 - ・ 敷地権が区分所有法 22 条 2 項ただし書の規約で定められている割合によるものであるときは、当該規約を設定したことを証する情報
 - ・ 敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、当該土地の登記事項証明書

(4) 登記のあり方

登記官は、表題登記がない不動産について嘱託により所有権の処分の制限の登記をする場合において、所有権の保存の登記をするときは、当該不動産に関する不動産の表示で表示に関する登記事項のうち、表題部所有者に関する登記事項及び登記原因及びその日付『以外』の事項を登記し、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なければならない（法 76 条 3 項・75 条、規則 157 条 1 項・2 項）。

また、登記官は、所有権の登記がない不動産について嘱託による所有権の処分の制限の登記をするときは、登記記録の甲区に、所有者の氏名又は名称及び住所、登記名義人が 2 人以上であるときは当該所有権の登記名義人ごとの持分並びに処分の制限の登記の嘱託によって所有権の登記をする旨を記録しなければならない（規則 157 条 3 項）。

なお、登記官は、表題登記がない不動産又は所有権の登記がない不動産について嘱託による所有権の処分の制限の登記をしたときは、当該不動産の所有者に対し、登記が完了した旨を通知しなければならない（規則 184 条 1 項）【H24-25-ウ（所有権の登記がない建物について裁判所書記官の嘱託による仮差押えの登記を完了した場合）】。

関連先例等

- 1 処分の制限の登記の嘱託により、職権によりされた所有権の保存の登記については、その後、錯誤を原因として処分の制限の登記の抹消の嘱託がされ、その抹消の登記をしたときでも、登記官は、職権で抹消することはできない（昭 38.4.10 民事甲 966 号）【R3-20-ウ、H21-16-1、H4-21-3】。

- 2 処分の制限の登記の嘱託により、職権によりされた所有権の保存の登記が事実と相違している場合でも、その所有権の更正の登記は、嘱託ではなく、申請によらなければならない（昭 41.4.12 民事甲 1076 号）【S57-17-4】。
- 3 A を表題部所有者とする表題登記がされた日の後であって、かつ、A を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記がされた日の 1 年前である日を登記原因の日付として、A から B への所有権の移転の登記を申請することができる（登記研究 211 号 P 55）【H18-13-オ】。

第3章

所有権の移転の登記

1 相続を原因とする所有権の移転の登記

1 相続の意義

相続を原因とする所有権の移転の登記（以下「相続登記」ということがある。）を理解するためには、民法の相続法の理解が必要不可欠であるが、これについては、択一式対策講座【理論編】民法Ⅱを参照されたい。

2 相続等による所有権の移転の登記の申請等

＜令和6年4月1日施行／令和6年度司法書士試験＞

(1) 意義

所有権の登記名義人が死亡して相続が発生しているが、登記記録上は登記名義人のままになっていること（相続登記の未了）は、所有者不明土地の主な発生原因とされている。

相続登記がされない原因としては、相続登記の申請が義務とされておらず、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少ないことや、相続をした土地の価値が低く、売却も困難である場合には、手間や費用をかけてまで登記の申請をするインセンティブが働きにくいことが挙げられる。また、近時における国土の管理や有効活用という観点から、不動産登記が本来果たすべき土地の所有者情報をはじめとして土地の基本的な情報を公示する台帳としての機能・役割を重視することが望ましいと考えられる。

そこで、相続登記の申請が義務化された。また、正当な理由(注)がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられる（法164条1項）。

(注) 「正当な理由」がある場合としては、次に掲げる場合が考えられる。

- (a) 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に多くの時間を要する場合
- (b) 遺言の有効性や遺産の範囲等が争われている場合
- (c) 登記の申請義務がある者自身に重病等の事情がある場合

- (d) 登記の申請義務を負う者が、いわゆるDV被害者等であり、その生命・身体に危害が及ぶ状態であって避難を余儀なくされている場合
- (e) 経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合

(2) 内 容

① 前 提

不動産の所有権の登記名義人について相続が開始した場合には、一般に、法定相続分の割合に応じた共同相続人の共有状態が生ずることとなる（民法 898 条、899 条）。また、所有権の登記名義人である被相続人により遺言がされており、これにより不動産を取得する者があらかじめ定められている場合もあるが、この場合には、遺言において不動産を取得することとされた者が相続の開始の時から当該不動産の所有権を取得することとなる（民法 985 条 1 項）。

② 基本的義務

所有権の登記名義人について相続が開始した場合には、全ての共同相続人が、相続によりそれぞれの法定相続分の割合に応じて不動産の所有権を取得することとなるが、各共同相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から 3 年以内に(注)、相続登記を申請しなければならない（法 76 条の 2 第 1 項）。

(注) 相続の放棄をした共同相続人がいる場合の取扱い

相続の放棄があった場合には、相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされ（民法 939 条）、この効力は絶対的、何人に対しても登記等なくしてその効力を生ずるとされている。

そのため、ある不動産の所有権の登記名義人の共同相続人中の一部の者が相続の放棄をした場合には、相続の放棄をした者以外の共同相続人は、相続の放棄をした者を除いた上で算定される法定相続分に応じて当該不動産の権利を取得することとなるため、相続の放棄をした者以外の共同相続人は、相続の放棄をした者を除いた上で算定された法定相続分に応じて不動産の権利を取得したことを知った日（＝相続の放棄をした者による相続の放棄がされたことを知った日）から 3 年以内に相続の放棄後の割合に基づく法定相続分に応じた相続登記を申請する義務を負うこととなる（76 条の 2 第 1 項）。

なお、相続の放棄がされる前の時点では、相続の放棄をした者も含めた上で算定される法定相続分での相続登記の申請義務が生じていたが、このような相続登記をすることは、結果的に相続の放棄がされたことに伴い客観的な権利状態と齟齬するものとなり、相続登記の申請義務は既に客観的に履行不能となったといえるため、相続登記の義務違反を問う余地はない。

この相続登記の申請義務については、法定相続分での相続登記を申請することによっても履行することができるが、相続登記の申請義務の履行期間内に登記官に対して相続人申告登記の申出をすれば、これによってもその義務を履行したものとみなされる（76 条の 3 第 1 項・2 項）。

③ 不動産の承継について遺言がされていた場合の義務

所有権の登記名義人による遺言がされていた場合のうち、当該遺言により不動産の所有権を取得した者が相続人であるとき、すなわち(a)遺言の内容が特定財産承継遺言であるときと、(b)相続人に対する遺贈であるときは、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、その所有権の移転の登記を申請する義務を負う（遺言の内容が特定財産承継遺言であるとき：法76条の2第1項前段、相続人に対する遺贈であるとき：同項後段(注)）。

(注) これに対して、相続人以外の者に対する遺贈については、所有権の移転の登記の申請義務は課せられていない。これは、相続人以外の者に対する遺贈については、受遺者は、遺贈の放棄（民法986条）をしないという点では意欲的に不動産を承継したといえるが、相続を契機とする承継よりも売買等による特定承継に近い面があることが考慮されたものである。

この相続登記の申請義務については、それぞれの所有権の移転の登記を申請することによって履行することができるが、相続登記の申請義務の履行期間内に登記官に対して相続人申告登記の申出をすれば、これによってもその義務を履行したものとみなされる（76条の3第1項・2項(注)）。

(注) 所有権の登記名義人による遺言により不動産の所有権を取得した者が相続人に対し、その遺言の内容を踏まえた相続登記の申請を義務付けることとはせず、相続人申告登記の申出を認めることとされたのは、新たな遺言が発見されることにより、ある遺言の内容を踏まえた相続登記をした後にこれを修正する登記が必要となることも想定され、また、遺贈の放棄がされて、将来遺言の内容と異なる遺産の分割が行われることもあるからである。そのため、相続人申告登記の申出の後に新たに有効な遺言が発見されたときであっても、相続人申告登記の申出による相続登記義務の履行が認められるため、新たな遺言の内容に従った相続登記の申請義務も存在しない。

なお、相続人に対する遺贈を内容とする遺言があったが、共同相続人間においてこれと異なる内容の遺産分割がされた場合には、遺贈の放棄がされた上で遺産分割が行われており、この遺産の分割の時点から、不動産を相続した相続人には、その遺産の分割の結果を踏まえた相続登記の申請義務を負う。

④ 「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日」の意義

相続登記の申請義務を履行すべき期間の始期は、「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日」である。このように、単に自らが相続人となる相続があったことを知ったことだけではなく、具体的に不動産を取得したことを知って初めて相続登記の申請義務が発生することとされている。

具体的には、次に掲げる場合には、上記の要件を満たしておらず、相続登記の申請義務は生じ

ない(注)。

(注) 相続人の数が多いことや必要な公的書類が廃棄されることなどが原因で相続関係を証明するための書類等の収集に困難を伴う場合については、履行期間内に相続登記等を申請しないことについて「正当な理由」(過料の消極的要件。法 164 条 1 項)があることとなる。

- (a) そもそも所有権の登記名義人に相続が開始した事実を知らない場合
- (b) 相続又は遺贈の対象となった不動産の存在自体を知らない場合
- (c) 相続財産中に不動産があるらしいことは被相続人から聞かされていたが、具体的な地番等までは把握していない場合
- (d) 相続登記がされないまま数次にわたって相続が生じている場合
- (e) 相続人に数が多く、財産の処分や遺産の分割の経緯等の調査をすることができない場合

⑤ 遺産の分割が成立した場合

この場合については、後記(4)において説明する。

⑥ 代位者その他の者の申請又は嘱託により相続登記がされた場合の取扱い

(a)債権者代位権に基づいて代位者の申請により法定相続分での相続登記がされた場合(法 59 条 7 号)、(b)相続又は遺贈により所有権を取得した相続人の一部の申請により法定相続分での相続登記がされた場合、(c)嘱託により法定相続分での相続登記がされた場合(法 116 条参照)には、相続人自らが相続登記の申請を行なっていないなくても既に必要な相続登記はされているため、相続登記の申請義務についての規定は適用されない(法 76 条の 2 第 3 項)。

なお、このことは、遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を代位者や他の相続人による申請又は嘱託によってされる場合についての登記の申請義務についても同様である(法 76 条の 2 第 3 項、76 条の 3 第 5 項)。

(3) 相続人申告登記

① 意義

相続人申告登記とは、相続登記等の申請義務を負う者(相続により不動産の所有権を取得した者と遺贈により不動産の所有権を取得した相続人)が、登記官に対し、対象となる不動産を個別に特定した上で、(a)所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、(b)自らがその相続人である旨の申出(法 76 条の 3 第 1 項)をした場合に、登記官において所要の審査の上、申出をした相続人の氏名や住所等を職権で所有権の登記に付記するものである。

相続登記等の申請義務の履行期間内に上記の申出をした者については、その申請義務を履行したものとみなされる(法 76 条の 3 第 2 項)。

相続人申告登記は、相続人が相続登記の申請義務を簡易かつ適切に履行することができるようにする観点から設けられた制度である。

② 性質等

a 性質

相続人申告登記は、相続等による権利の移転を公示するものではなく、所有権の登記名義人に相続が開始したこと及びその登記名義人の法定相続人とみられる者を報告的に公示するものととどまるものである。

そのため、従来の相続登記とは全く異なる新たな登記である。

b 「申請」と「申出」

相続人申告登記は、相続人からの申出を受けた登記官が職権により登記をするものであることから、登記法の「申請」とは異なる「申出」との文言が用いられているが、相続登記等の申請義務を負う者が登記官に対して相続人申告登記の申出をすることができる旨が明確に規定されていること（76条の3第1項）等を踏まえると、登記官にはその申出に対する応答義務があり、当該申出を却下し、又はこれに対して応答しない旨の登記官の判断は、処分性を有するものとして、審査請求や行政訴訟の対象となる。

c 法定単純承認との関係

法定相続分での相続登記を申請し、又は相続人申告登記の申出をすることは、法定単純承認（民法 921 条 1 号）には該当しない。これは、法定相続分での相続登記は第三者に対する対抗力を生じさせるものではなく（民法 899 条の2第1項参照）、また、前記 a のとおり相続人申告登記の性質は報告的な登記にとどまり、民法 921 条 1 号の「処分」には該当しないからである。

d 相続人申告登記と相続人による不動産の処分

相続人申告登記がされた後に、相続人が相続により取得した不動産を第三者に譲渡する場合には、相続人申告登記がされていない場合と同様に、譲渡人である相続人の相続登記を経た上で、譲受人である第三者に対する所有権の移転の登記を申請しなければならない。このことは、所有権の登記名義人の相続人の債権者が相続人の法定相続分の割合による不動産の持分の差押えをする場合も同様であり、持分の差押えの登記の前提として、債権者は、所有権の登記名義人から相続人への相続登記を代位により申請しなければならない。

③ 申出手続

a 申出の方法

相続人申告登記の申出は、相続登記等を申請する義務を負う者が、登記官に対し、対象となる不動産を個別に特定した上で行う。

その際、(a)所有権の登記名義人について相続が開始した旨と、(b)自らがその相続人である旨を申し出ることとなる（法 76 条の3第1項）。

この申出は、相続人が複数存在する場合であっても、特定の相続人が自己の相続人としての地位に関して行うものであり、他の相続人の関与なく行うことができる(注)。

(注) 数次相続と相続人申告登記の申出

相続人申告登記の申出をした相続人Aについて更に相続が開始した場合には、Aの相続人Bは、更に相続人申告登記の申出をすることができる。

また、数次相続が開始しているが、相続登記や相続人申告登記がされていない場合には、二次相続の相続人は、一次相続人の相続人についての相続人申告登記の申出をした上で、自己の相続人申告登記の申出をすることができる。

これにより相続登記の申請義務が履行されたものとみなされるのは(法76条の3第2項)、申出をした相続人に限られ、他の相続人の登記の申請義務が履行されたことにはならない。もっとも、ある相続人が他の相続人を代理してこの申出を行うことはできる(例えば、共同相続人が配偶者と子である場合に、配偶者が子を代理して申出を行うことができる。)。これにより、全ての相続人の氏名及び住所が登記記上明らかとなり、また、全ての相続人の相続登記の申請義務が履行されたこととなる。

具体的な申出の手続については、現段階では不明である。

b 添付情報

相続人申告登記は、相続による権利の移転を公示するものではないため、各相続人の法定相続分を確定する作業は不要である。そのため、相続人申告登記の申出における添付情報は、従来の相続登記の申請と異なり、被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本等を提出することまでは要しない。具体的には、相続関係を証する資料について、申出をする相続人が所有権の登記名義人である被相続人の相続人であることが証明できる範囲で戸籍関係書類等を提出することで足りる。

(4) 遺産の分割が成立した場合の取扱い

① 遺産の分割の成立時の申請義務

不動産の所有権の登記名義人について相続が開始した場合、まず、相続の開始により法定相続分の割合に応じた共同相続人による共有状態が生ずることとなる(民法898条、899条)。その後、特定の相続人が不動産の所有権を取得する旨の遺産の分割がされた場合には、相続開始時に遡って、その特定の相続人が不動産の所有権を取得したこととなる(民法909条)。

このように遺産の分割が成立した場合には、その結果を踏まえた登記の申請をすることが義務付けられている。

すなわち、(a)相続開始により法定相続分の割合に応じた所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請する義務が生じているが、これに加えて、遺産の分割が行われた場合

には、(b)その遺産の分割により所有権を取得したことを知った日（＝遺産の分割の日）から3年以内に遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務が生ずることとなる（法76条の2第1項前段）。

② 法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割が成立した場合の追加的申請義務

法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割が行われた場合には、遺産の分割によってその法定相続分を超えて所有権を取得した者は、遺産の分割の日から3年以内に所有権の移転の登記を申請しなければならない（法76条の2第2項(注)）。

(注) これに対して、遺言の内容に従った相続登記がされた場合において、その後に遺産の分割が行われたとき（例えば、純然たる相続分の指定の遺言等）については、追加的登記申請義務は課せられていない（法76条の2第2項カッコ書）。

なお、遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を代位者や他の相続人による申請又は嘱託によってされる場合については、登記の申請義務は課せられない（法76条の2第3項、76条の3第5項）。

③ 相続人申告登記の申出後に遺産の分割が成立した場合の追加的申請義務

相続人申告登記の申出がされた後に相続人間で遺産の分割が成立した場合には、相続人申告登記の申出をした者は、その遺産の分割の日から3年以内にその遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請しなければならない（法76条の3第4項(注1)(注2)）。これは、相続人申告登記自体では、相続開始に伴う権利の移転が公示されていないため、このような場合についても不動産登記に遺産の分割の結果を反映させることができれば、その後の不動産の処分に当たって便宜であるからである。

(注1) 法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割がされた場合には、その遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者に対してのみ、その遺産の分割の日から3年以内に遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務が課せられている（前記②、法76条の2第2項）。

これに対して、相続人申告登記の申出をした者がその後の遺産の分割によって所有権を取得した場合には、法定相続分を超えて所有権を取得したかどうかにかかわらず、その遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務が課せられている。

(注2) 相続人申告登記の申出がされた後、遺産の分割が成立するまでの間に、法定相続分での相続登記がされた場合の取扱い

この場合には、遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した相続人に対してその遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記の申請義務が課せられる（法76条の2第2項、76条の3第4項カッコ書）。

④ 遺産の分割が成立した場合の登記の申請義務を法定相続分での相続登記等で履行することの可否

a 法定相続分での相続登記による申請義務の履行

所有権の登記名義人について相続が開始すると、相続人は、(a)相続開始により法定相続分の割合に応じた所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請する義務が生じているが、これに加えて、遺産の分割が行われた場合には、(b)その遺産の分割により所有権を取得したことを知った日(＝遺産の分割の日)から3年以内に遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務が生ずることとなる(法76条の2第1項前段)。

この場合に、法定相続分での相続登記により前記(b)の登記の申請義務が履行されたものと認めると、遺産の分割の結果が不動産登記に反映されず、その趣旨を没却することとなる。そのため、遺産の分割により不動産の所有権を取得した場合には、その後に法定相続分での相続登記を申請したとしても、その申請義務を履行したこととはならず、遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する必要がある。

b 相続人申告登記の申出による申請義務の履行

相続人申告登記の申出により前記aの(b)の登記の申請義務が履行されたものと認めると、遺産の分割の結果が不動産登記に反映されず、その趣旨を没却することとなる。そのため、遺産の分割により不動産の所有権を取得した場合には、その後に相続人申告登記の申出をしたとしても、その申請義務を履行したこととはならず、遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する必要がある(法76条の3第2項かつ書)。

⑤ 相続が開始した後に遺産の分割が成立した場合に履行すべき申請義務の内容(まとめ)

所有権の登記名義人について相続が開始すると、相続人には、(a)相続の開始により法定相続分の割合に応じた所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記を申請する義務が生じているが、これに加えて、遺産の分割が行われた場合には、(b)その遺産の分割により所有権を取得したことを知った日(遺産の分割の日)から3年以内にその遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請する義務が生ずることとなる(法76条の2第1項前段)。

以上を踏まえ、遺産の分割の成立時の申請義務の履行方法等についてまとめておく。

a 遺産の分割が前記(a)の申請義務の履行期間内(3年以内)に成立した場合

その履行期間内にその遺産の分割の結果を踏まえた相続登記を申請することができれば、これにより前記(a)及び(b)の申請義務を一括して履行することとなる(注)。

(注) 相続の開始後、遺産の分割の成立前に既に前記(a)の申請義務が履行されていた場合には、遺産の分割の結果を踏まえた相続登記の申請は、遺産の分割の日から3年以内にすれば足りる。

この相続登記の申請が困難である事情がある場合には、まず、前記(a)の申請義務の履行期間

内（3年以内）に相続人申告登記の申出を行うことにより前記(a)の申請義務を履行した上で、遺産の分割の日から3年以内にその遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請することにより前記(b)の申請義務を履行することとなる(注)。

(注) 法定相続分での相続登記の申請によって代替することも可能である。この場合における遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記については、更正の登記によることができる。

b 遺産の分割が前記(a)の申請義務の履行期間内（3年以内）に成立しなかった場合

この場合には、その履行期間内に相続人申告登記の申出がされていなければ、前記(a)の申請義務は履行していないこととなる。その後、遺産の分割が現に成立した時は、その遺産の分割の日から3年以内に遺産の分割の結果を踏まえた相続登記を行うことにより前記(b)の申請義務を履行することとなる（これにより、前記(a)の申請義務についても履行されたこととなる。）。

【相続登記後の申請義務に関する根拠規定】

	相続開始時における遺言の有無・内容			根拠規定	相続人申告登記の 申出による義務履行	
基本的義務	遺 言	無	法定相続分の割合に応じた所有権 取得 ★	76 の 2 I 前	可	
		有	特定財産承継遺言	76 の 2 I 前	可	
			相続人に対する遺贈	76 の 2 I 後	可	
	上記★において、遺産分割が成立した場合に おける相続人申告登記・相続登記の有無			根拠規定	相続人申告登記の 申出による義務履行	
遺言がない 事例におけ る義務	相続人 申告登記	無	法定相続分での相続登記	無	76 の 2 I 前	不可
				有	76 の 2 II ◆	不可
		有	法定相続分での相続登記	有	76 の 3 IV ◆	不可
				無	76 の 3 IV 括弧 76 の 2 II ◆	不可

◆：遺産分割成立時の追加的申請義務を示す。

(参考：村松等「令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」P281)

2024 年合格目標 司法書士講座

択一式対策講座【理論編】
不動産登記法
補足資料

※無断複写・転載を禁じます。

TAC

テキスト I p229 「(注)」の差替え

そこで、相続登記の申請が義務化された。また、正当な理由(注)がないのにその申請を怠ったときは、10 万円以下の過料に処せられる（法 164 条 1 項）。

(注) 「正当な理由」がある場合としては、次に掲げる場合が考えられる（令 5.9.12 民二 927 号）。

- ① 相続登記等の申請義務に係る相続について、相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
- ② 相続登記等の申請義務に係る相続について、遺言の有効性や遺産の範囲等が相続人等の間で争われているために相続不動産の帰属主体が明らかにならない場合
- ③ 相続登記等の申請義務を負う者自身に重病その他これに準ずる事情がある場合
- ④ 相続登記等の申請義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律 1 条 2 項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身に危害が及ぶおそれがある状態にあつて避難を余儀なくされている場合
- ⑤ 相続登記等の申請義務を負う者が経済的に困窮しているために、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

テキスト I p230 「(2)」の直前

補足解説

過料事件の手続（令 5.9.12 民二 927 号）

1 裁判所への通知（過料通知）

- (1) 登記官は、登記法 76 条の 2 第 1 項もしくは第 2 項又は 76 条の 3 第 4 項の規定による申請をすべき義務に違反して同法 164 条の規定により過料に処せられるべき者があることを職務上知ったときは、これらの申請義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告（以下「申請の催告」という。）し、それにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知（以下「過料通知」という。）しなければならない（規則 187 条 1 号）。
- (2) 申請の催告は、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行う方法（申請義務に違反した者が外国に住所を有する場合にあつては、これらに準ずる方法を含む。）により催告書を送付してするものとされ、当該催告において定めた期限内に登記の申請がされた場合又は当該催告の後に「正当な理由」がある旨の申告がされ、登記官において後記 3 のとおり確認した結果、「正当な理由」があると認めた場合には、過料通知を行われない。
- (3) 過料通知は、一定の様式の通知書に関係書類を添えて行われる。

2 登記官が申請の催告を行う端緒

登記官は、次に掲げるいずれかの事由を端緒として、登記法 76 条の 2 第 1 項もしくは第 2 項又は 76 条の 3 第 4 項の規定による申請をすべき義務に違反したと認められる者があることを職務上知ったときに限り、申請の催告を行うものとする。

- ① 相続人が遺言書を添付して遺言内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺言書に他の不動産の所有権についても当該相続人に遺贈し、又は承継させる旨が記載されていたとき
- ② 相続人が遺産分割協議書を添付して協議の内容に基づき特定の不動産の所有権の移転の登記を申請した場合において、当該遺産分割協議書に他の不動産の所有権についても当該相続人が取得する旨が記載されていたとき

3 登記官による正当な理由の確認

前記の「正当な理由」の有無についての判断は、前記 1(2)の催告書において、「正当な理由」がある場合にはその具体的な事情を申告するよう求めた上で、当該申告内容その他一切の事情を総合的に考慮して行われる。