

問題 別紙1の建物（区分建物である）に関する次の（事実関係）に記載された事実に基づく司法書士法務太郎が行った登記の申請について、後記の問に答えなさい。

（事実関係）

- 1 Bは、Aを被告とする訴えについて、別紙2及び別紙3に記載されている確定判決を得た。
- 2 Bの長男Cは、Bの相続につき廃除されている。
- 3 平成23年12月20日、CとDは、Cを養親、Dを養子とする旨の養子縁組の届出をし、同日当該届出は受理された。
- 4 平成24年1月3日に、Bが死亡した。Bには死亡時において配偶者H、嫡出の子C、D、E、Fがいた。また、Eには嫡出の子Gがいる。
- 5 平成24年1月10日にHはB相続にかかる相続分をGに無償で譲り渡した。

(1) 上記（事実関係）に基づき、平成23年12月28日に別紙1の建物について申請することができる登記の申請代理の依頼をBから司法書士法務太郎が受けたものとして、平成24年1月4日に、法務太郎が当該申請をする場合の登記所に提供すべき申請情報のうち、不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項を、甲建物が敷地権の登記（敷地権の目的である土地 乙土地、敷地権の種類 所有権、敷地権の割合 10分の1 乙土地の所有権登記名義人A）をしたものである場合と、当該登記をしたものでない場合とに分けて、別紙答案用紙第1欄に記載しなさい。なお、数件の登記の申請を要する場合には、それぞれ申請件数に応じて実線で区切り、申請の先後を明らかにして記載するものとする。

(2) 上記（事実関係）に基づき、平成24年1月12日に別紙1の建物（敷地権の登記をしたものではないものとする）について申請することができる登記の申請代理の依頼を関係当事者全員から司法書士法務太郎が受けたものとして、同日、法務太郎が当該申請をする場合の登記所に提供すべき申請情報のうち、登記の目的、登記原因及びその日付（記載を要しない場合には不要）、申請人、添付情報並びに登録免許税額を、別紙答案用紙第2欄に記載しなさい。なお、数件の登記の申請を要する場合には、それぞれ申請件数に応じて実線で区切り、申請の先後を明らかにして記載するものとする。

答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 上記事実関係中の行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適式に作成されているものとする。
- 2 甲建物の所在地を管轄する登記所は、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を受けた登記所(いわゆるオンライン庁)であり、必要な登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な情報の提供は、書面を提出する方法(ただし、磁気ディスクを提出する方法を除く。)によりするものとする。
- 3 一の事実関係を登記に反映させるために行い得る登記の申請が複数ある場合には、登録免許税がより低額な登記の申請を選択するものとする。
- 4 登記記録に記録されている登記名義人の住所及び氏名又は本店及び商号に変更事項はない。
- 5 登記事項及び申請人等の記載をするには、住所、本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない。また、「申請人」を記載するに当たっては、「申請人」、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示を記載する。
- 6 登記原因証明情報以外の添付書面を記載するに際しては、例えば「Xの印鑑証明書」、「Yの委任状」のように、添付書面の種類が特定されている場合には当該種類を明記し、だれの又は何に関するものかを特定できるものはそれを明記する。なお、「前件添付」や「添付省略」等の記載はしない。
- 7 登記識別情報を提供することができない場合には、司法書士法務太郎の作成に係る申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する方法によることとする。
- 8 甲建物に係る不動産の課税標準の額は 500 万円、乙土地に係る不動産の課税標準の額は 1 億円であり、それぞれ租税特別措置法による税の減免はないものとする。
- 9 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
- 10 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は要しないが、削除は二重線を引いて近接箇所に正書し、挿入は、挿入する部分を明示して行うなど、その内容が明確に分かるようにする。
- 11 別紙は、実際の様式と異なっている。

別紙 1

(登記記録の記録)

甲建物

表題部 (一部省略)

所有者 A

別紙2

平成23年(ワ)1122号 所有権移転登記手続請求事件

口頭弁論終結日 (省略)

判 決

(住所省略)

原 告 B

(住所省略)

被 告 A

主 文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産につき、平成23年9月10日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。

(中略)

東京地方裁判所民事第○部

裁 判 官 国 緒 衛

これは、正本である。

平成23年12月2日

東京地方裁判所民事第○部

裁判所書記官 貝山 無

印

※ 物件目録は省略

別紙 3

平成 23 年(ワ)1122 号 所有権移転登記手続請求事件

原 告 B


被 告 A

判決確定証明書

上記事件について、平成 23 年 12 月 2 日に言い渡された判決は、平成 23 年 12 月 17 日の経過により確定したことを証明する。

平成 23 年 12 月 22 日

東京地方裁判所民事第○部

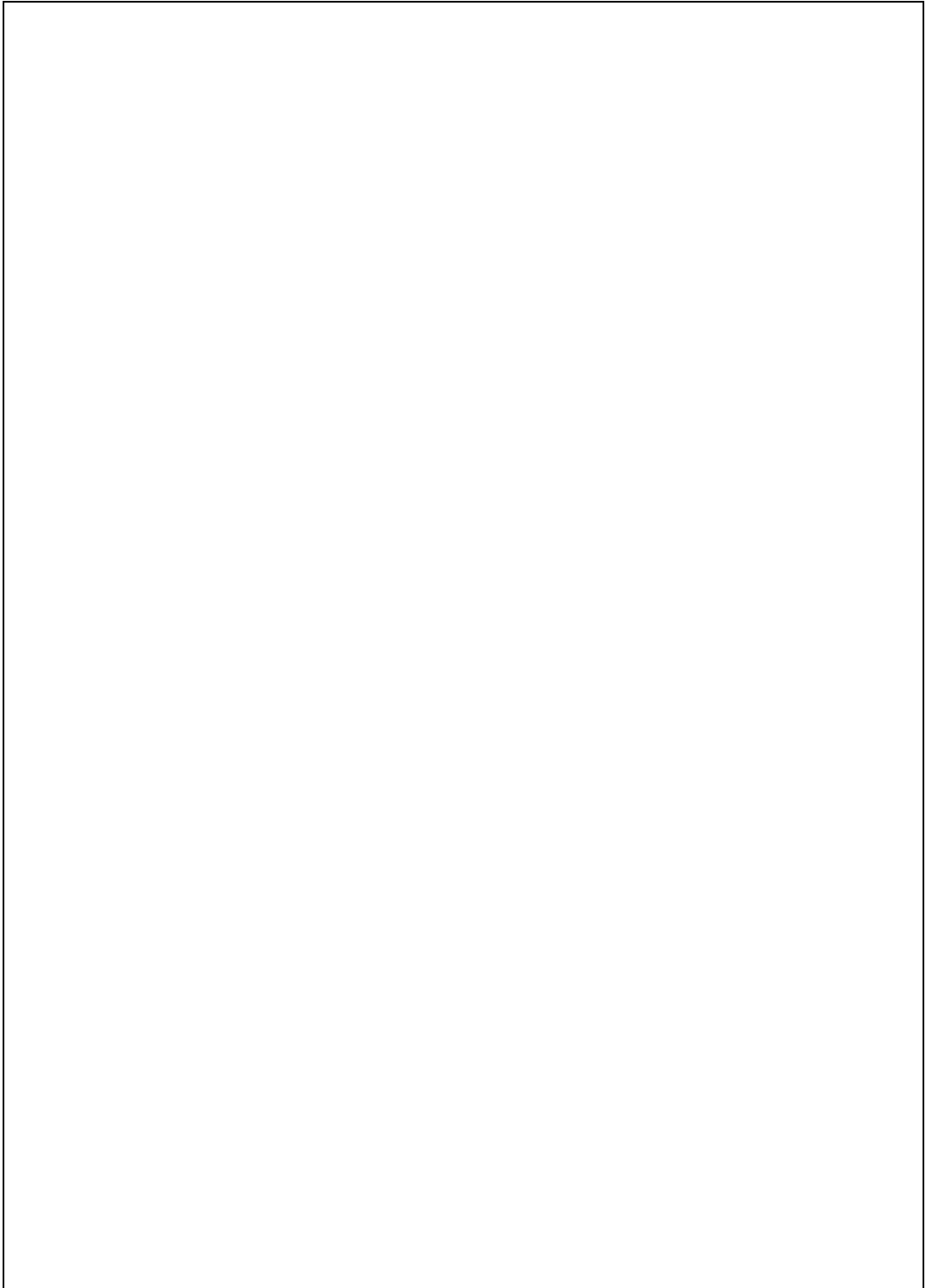
裁判所書記官 貝山 無 

【答案用紙】

第1欄 不動産所在事項，代理人の表示，申請の年月日，課税価格及び登記所の表示を除いた
事項

(敷地権の登記をしたものである場合)
(敷地権の登記をしたものでない場合)

第2欄 登記の目的, 登記原因及びその日付(記載を要しない場合には不要), 申請人, 添付情報並びに登録免許税額



第1問【解答例】

第1欄 不動産所在事項，代理人の表示，申請の年月日，課税価格及び登記所の表示を除いた事項

(敷地権の登記をしたものである場合)	
1 / 2	登記の目的 所有権保存 所 有 者 (被代位者) A 代 位 者 B 代 位 原 因 平成23年9月10日売買による所有権移転登記請求権 添 付 情 報 Aの住所証明情報, 判決書正本及び確定証明書, Bの委任状 法74条1項1号申請 登録免許税 金2万円
2 / 2	登記の目的 所有権移転 原 因 平成23年9月10日売買 権 利 者 (申請人) B 義 務 者 A 添 付 情 報 登記原因証明情報, Bの住所証明情報, Bの委任状 登録免許税 建 物 金10万円 敷地権 金20万円 合 計 金30万円
(敷地権の登記をしたものでない場合)	
	登記の目的 所有権保存 所 有 者 B 添 付 情 報 判決書正本及び確定証明書, Bの住所証明情報, Bの委任状 法74条1項2号申請 登録免許税 金2万円

第2欄 登記の目的、登記原因及びその日付(記載を要しない場合には不要)、申請人、添付情報並びに登録免許税額

1 / 2	<p>登記の目的 所有権移転 原 因 平成24年1月3日相続 相 続 人 (被相続人 B) 持分8分の4 H 8分の2 D 8分の1 E 8分の1 F 添 付 情 報 登記原因証明情報, H, D, E及びFの住所証明情報, H, D, E及びFの委任状 登録免許税 金2万円</p>
2 / 2	<p>登記の目的 H持分全部移転 原 因 平成24年1月10日相続分の贈与 権 利 者 持分8分の4 G 義 務 者 H 添 付 情 報 登記原因証明情報, Hの登記識別情報, Hの印鑑証明書, Gの住所証明情報, H及びGの委任状 登録免許税 金5万円</p>

【解説】

1 判決による所有権保存登記の可否

(1) 事実関係

Bは平成23年9月10日にAが所有する区分建物である甲建物を買受けた。しかし、買主Bは売主Aが登記の申請に必要な書面を交付しなかったため法74条2項申請による所有権保存の登記をすることができなかった。そこで、買主Bは売主Aを被告として訴えを提起し甲建物の所有権移転登記手続をせよとの確定判決を得た（事実関係1）。

(2) 論点

問(1)では、敷地権の登記をしたものである場合と敷地権の登記をしたものでない場合に分けて解答することが要求されている。

① 甲建物について敷地権の登記をしたものである場合

この場合は、転得者にあたるBは自己の所有権を証する確定判決（別紙2、3参照）によって法74条1項2号申請による所有権保存の登記を申請することはできない。なぜならば、敷地権付き区分建物について登記をした場合、原則として、敷地権についても同一の登記原因によって相当の登記たる効力が発生するところ（不登法73条1項）、法74条1項2号申請による所有権保存の登記においては敷地権も一体として移転したことを示すことができず、専有部分の所有者と敷地権の登記名義人が形式的に分離してしまうからである。

そこで、BはAに対して敷地権付の区分建物の所有権移転の登記を求める訴えを提起しその勝訴判決を得た上で、代位（民法423条）によって法74条1項1号申請によるA名義の所有権保存の登記をした後に、自己名義の所有権移転登記を申請する。

② 甲建物について敷地権の登記をしたものでない場合

この場合は、転得者にあたるBは自己の所有権を証する確定判決（別紙2、3参照）によって法74条1項2号申請による所有権保存の登記を申請することができる。なぜならば、敷地権の登記がなければ法74条1項2号申請による所有権保存の登記を申請しても、何ら敷地の権利について効力を及ぼすことはないからである。

(3) 第1欄（敷地権の登記をしたものである場合）

① 代位による所有権保存の登記

ア 登記の目的（不登令3条5号）

「所有権保存」とする。

イ 登記原因及びその日付（不登令3条6号）

法 74 条 1 項 1 号申請のため記載する必要はない（不登令 3 条 6 号括弧書）。

ウ 申請人（不登令 3 条 1 号，4 号）

「所有者（被代位者）A」とする。

エ 代位者及び代位原因（不登令 3 条 4 号）

「代位者 B」

「代位原因 平成 23 年 9 月 10 日売買による所有権移転請求権」とする。

オ 添付情報

i 登記名義人となる A の住所証明情報（不登令別表 28 添付情報ニ）

ii 代位原因証明情報として判決書正本及び確定証明書（不登令 7 条 1 項 3 号）。

iii 代理権限証明情報として B の委任状（不登令 7 条 1 項 2 号）

カ 法 74 条第 1 項第 1 号の規定による申請である旨（不登令別表 28 申請情報イ）

キ 登録免許税

不動産の価額に 1000 分の 4 を乗じた額である（登免法別表 1.1. (1)）。よって，甲建物の価額金 500 万円を課税価格として 1000 分の 4 を乗じるので金 2 万円となる。

② 所有権移転の登記

ア 登記の目的（不登令 3 条 5 号）

「所有権移転」とする。

イ 原因及びその日付（不登令 3 条 6 号）

「平成 23 年 9 月 10 日売買」とする（別紙 2 参照）。

ウ 申請人（不登令 3 条 1 号）

「権利者（申請人）B」，「義務者 A」とする。

エ 添付情報

i 登記原因証明情報（不登令別表 30 添付情報イ）

ii A の登記識別情報（不登法 22 条）

iii 登記名義人となる B の住所証明情報（不登令別表 30 添付情報ロ）

iv A の印鑑証明書（不登令 18 条 2 項）

v 代理権限証明情報として B の委任状（不登令 7 条 1 項 2 号）

オ 登録免許税

敷地権付き区分建物の場合は区分建物とその敷地権の目的たる土地の価格を課税価格として，1000 分の 20 を乗じる（登免法別表 1.1. (2)ハ）。

よって，甲建物の価額金 500 万円を課税価格として 1000 分の 20 を乗じた金 10 万円とその敷地権の目的たる乙土地の価額金 1 億円に敷地権の割合 10 分の 1 を乗じた金 1,000 万円を課税価格として 1000 分の 20 を乗じた金 20 万円を合計した金 30 万円となる。

(4) 第1欄（敷地権の登記をしたものでない場合）

判決による所有権移転登記

ア 登記の目的（不登令3条5号）

「所有権保存」とする。

イ 登記原因及びその日付（不登令3条6号）

法74条1項2号申請のため記載する必要はない（不登令3条6号括弧書）。

ウ 申請人（不登令3条1号）

「所有者 B」とする。

エ 添付情報

i 判決書正本及び確定証明書（不登令別表28添付情報ロ）

ii 登記名義人となるBの住所証明情報（不登令別表28添付情報ニ）

iii 代理権限証明情報としてBの委任状（不登令7条1項2号）

オ 法74条第1項第2号の規定による申請である旨（不登令別表28申請情報イ）

カ 登録免許税

不動産の価額に1000分の4を乗じた額である（登免法別表1.1.(1)）。よって、甲建物の価額金500万円を課税価格として1000分の4を乗じるので金2万円となる。

2 相続廃除者がいる場合の相続登記

(1) 事実関係

Bの長男Cは、Bの相続につき廃除されている（事実関係2）。平成23年12月20日、CとDは、Cを養親、Dを養子とする旨の養子縁組の届出をし、同日当該届出は受理された（事実関係3）。なお、DはCと同じくBの嫡出子でもある（事実関係4）。平成24年1月3日に、Bは死亡した。Bには死亡時においては配偶者H、嫡出の子C、D、E、Fがいた（事実関係4）。なお、甲建物については敷地権の登記をしたものではないものとする（問題(2)参照）。

(2) 論点

①Bの長男Cは、Bの相続につき廃除により相続権を失っている（民法892条）。

②その後、Cは平成23年12月20日に同じくBの嫡出子であるDと、Cを養親、Dを養子とする旨の普通養子縁組をしている。このような養子縁組もCがDより年長であれば可能である（民法793条）。よって、DはCの嫡出子の身分を取得する。

③被廃除者Cの子DはBを代襲相続することができる（民法887条2項）。この点、DがCの養子となったのはCがBの推定相続人として廃除された後であるが、代襲者は相続開始時に被代襲者の子として存在していれば足りるとされているのでBを代襲相続することには何らの問題はない。

④普通養子縁組においては養子と養親との間に法定血族関係が生じた後でも実親子関係は存続している。つまりDは死亡した実親Bの実子の立場からもBを相続する。よって、Bの相続人H、D、E、Fの相続分は、「持分8分の4 H 持分8分の2 D、持分8分の1 E、持分8分の1 F」となる。

(3) 第2欄 (1件目)

ア 登記の目的 (不登令3条5号)

「所有権移転」とする。

イ 登記原因及びその日付 (不登令3条6号)

「平成24年1月3日相続」とする。日付は、被相続人の死亡日である。

ウ 申請人 (不登令3条1号)

「相続人 (被相続人 B)

持分8分の4 H

8分の2 D

8分の1 E

8分の1 F」とする。

エ 添付情報

i 登記原因証明情報 (不登令別表30添付情報イ)

Cが相続廃除されたことを証する情報の提供は不要である。なぜならば、廃除の旨は戸籍に記載されているので現在の戸籍謄本を添付すれば足りるからである。

ii 相続人H、D、E及びFの住所証明情報 (不登令別表30添付情報ロ)

iii 代理権限証明情報としてH、D、E及びFの委任状 (不登令7条1項2号)

オ 登録免許税

不動産の価額に1000分の4を乗じた額である (登免法別表1.1.(2)イ)。よって、甲建物の価額金500万円を課税価格として1000分の4を乗じるので金2万円となる。

3 共同相続人以外の第三者への相続分の譲渡の登記

(1) 事実関係

平成24年1月10日にHはB相続にかかる相続分をGに無償で譲り渡した (事実関係5)。なお、GはEの嫡出子である (事実関係4)。

(2) 論点

①GはBの相続においては共同相続人ではなく、それ以外の第三者にあたる。

②このようなGにBの共同相続人の一人であるHが遺産分割前にその相続分を譲渡した場合は、直接相続を原因とした所有権移転登記をすることはできない。よって、前述のような共同相続の登記をした後に、HからGへの持分移転の登記を申請することに

なる。

(3) 第2欄 (2件目)

ア 登記の目的 (不登令3条5号)

「H持分全部移転」とする。

イ 登記原因及びその日付 (不登令3条6号)

「平成24年1月10日相続分の贈与」とする。

原因は、無償譲渡であれば「相続分の贈与」であり、日付は相続分の譲渡契約の
成立日である。

ウ 申請人 (不登令3条1号, 4号)

「権利者 持分8分の4 G
義務者 H」とする。

エ 添付情報

- i 登記原因証明情報 (不登令別表30添付情報イ)
- ii Hが相続登記を受けた時の登記識別情報 (不登法22条)
- iii Hの印鑑証明書 (不登令18条2項)
- iv Gの住所証明情報 (不登令別表30添付情報ロ)
- v 代理権限証明情報としてH及びGの委任状 (不登令7条1項2号)

オ 登録免許税

不動産の価額に1000分の20を乗じた額である (登免法別表1.1.(2)ハ)。よって、
甲建物の価額金500万円に移転した持分の割合8分の4を乗じた金250万円を課税価
格として1000分の20を乗じた金5万円となる。