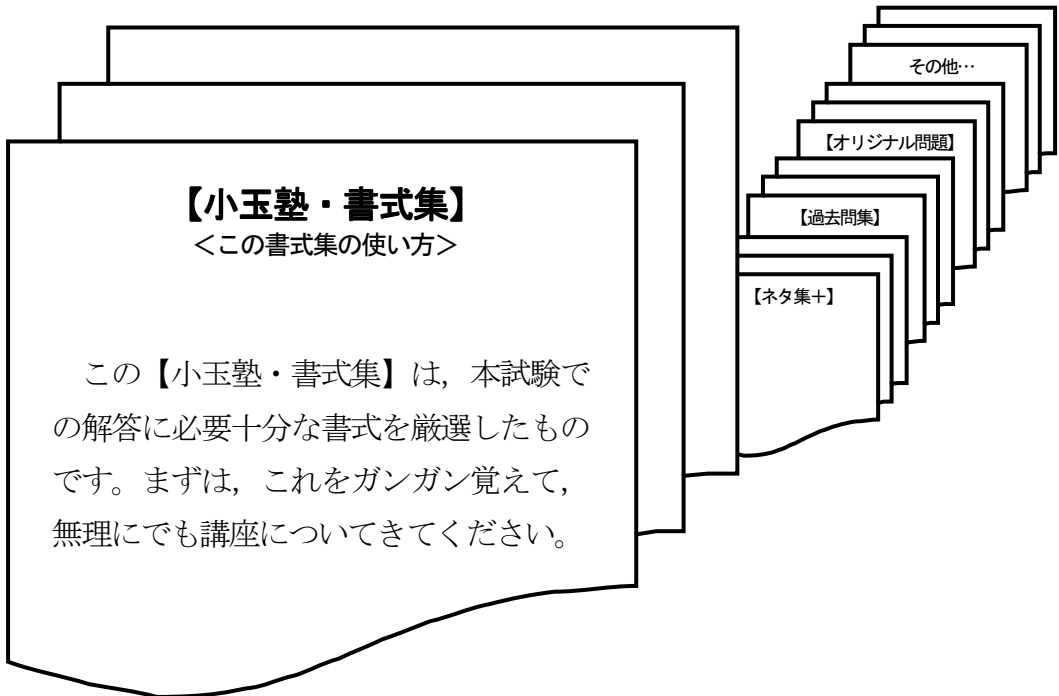


超速解！小玉塾

# 記述式 $d e$ 必勝講座

## 【小玉塾・書式集】

「不動産登記」



辰巳専任講師

小玉 真義 先生

# 辰巳法律研究所

TOKYO-YOKOHAMA-OSAKA-KYOTO-NAGOYA-FUKUOKA

# 「小玉塾・書式集」

※過去問データから覚えるべきものを抽出し、最新の登記記録例から作成した書式集です。

※不動産登記法記述式試験における（覚えておくべき）雛形知識をすべてフォローしています。

※重要度ランクは、記述式過去問の頻出度に従って作成しました。

※「添付情報」については、個別に覚えるべき必要はないという立場で作成しています。

(※解答上の注意事項)

- 1 特に断りのない限り、問題文に記載されているもの以外の事実関係は存在しないものとします。
- 2 解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、住所若しくは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ません。また、「申請人の氏名又は名称」欄に解答を記載するに当たり、「申請人」、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示も記載して下さい。
- 3 登記の申請は、申請件数及び登録免許税が最少となるようにして下さい。なお、租税特別措置法による免税又は税率の軽減の適用はないものとします。
- 4 司法書士が、関係当事者全員から（各問題文に明記してある場合は除く）、必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、平成27年7月15日に登記の申請をしたものとします。（ただし、各問題に登記申請日が明記されている場合は、明記された日に申請をしたものとします。）
- 5 すべての問いについて、登記の目的、登記原因及びその日付、登記事項、申請人の氏名又は名称、登録免許税を解答して下さい。なお、解答欄に記載すべきものがないときは、「なし」と記載して下さい。

## 書式集の使い方

左ページを見て、右ページの申請例が思い出せるようにして下さい。

この書式集に載っている書式は、本試験の解答を書く際の素材となるものです。必ず全て覚えて下さい。

### ☆本試験では、なぜ時間不足という事態が起こるのか？

⇒ズバリ！知識が不正確だから。

「あ、この問題は見たことがある！でも、答えは分からない。」は、絶対にダメ！

知識の部分で悩む時間が多いから時間不足になる。

### 小玉塾 「必須知識習得・過去問分析編」のテーマ

#### **基本知識を正確に身に付けて、本試験で悩む時間を減らす。**

つまり、基本事項を正確に身に付けた上で、知っているものは「知っている」、知らないものは「知らない」とはっきり区別する力を身に付ける。「見たことはあるけど、答えは分からない」という状態をなくす。

## 目次

第1章	所有権保存登記	4
第2章	所有権移転登記	10
第1節	相続・合併による所有権移転登記	10
第2節	相続・合併以外の原因による所有権移転登記	40
第3章	所有権の変更, 更正, 抹消の登記	78
第4章	買戻権に関する登記	92
第5章	抵当権に関する登記	96
第6章	根抵当権に関する登記	148
第7章	仮登記	204
第8章	その他の登記	220
	<添付情報について>	258
	<登録免許税の超基本>	268

## 第1章 所有権保存登記

<重要度★★★>

Q1 甲建物には、いまだ権利部に関する登記はなされていない。甲建物の表題部所有者Aは、平成26年11月20日に死亡した。Bは、Aの相続人全員を被告として、訴えを提起し、平成27年6月20日に、甲建物の所有権がBにあることを確認する旨の裁判上の和解が成立した。(本問については、適用法令も記載して下さい。)

<重要度★★★>

Q2 敷地権の登記がされている甲区分建物には、いまだ権利部に関する登記はなされていない。甲区分建物の表題部所有者であり、敷地権の目的たる土地の所有者でもあるAは、平成27年7月2日、甲区分建物及びその敷地権を一体としてBに売り渡し、B名義の所有権保存登記をすることにつき承諾した。(本問については、適用法令も記載して下さい。)

A1

登記の目的	<b>所有権保存</b>
登記原因及びその日付	<b>なし</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>所有者 B</b>
適用法令	<b>法第 74 条第 1 項第 2 号</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>

A2

登記の目的	<b>所有権保存</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日売買</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>所有者 B</b>
適用法令	<b>法第 74 条第 2 項</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4 (建物分) + 敷地の価額に敷地権の割合を乗じた額の 1000 分の 20 (敷地権の分)</b>

<重要度★>

Q3 敷地権の登記がされていない甲区分建物には、いまだ権利部に関する登記はなされていない。甲区分建物の表題部所有者であるAは、平成27年7月2日、甲区分建物をBに売り渡した。Bは、B名義の所有権保存登記を申請した。(本問については、適用法令も記載して下さい。)

Q4 甲建物には、いまだ権利部に関する登記はなされていない。甲建物の表題部所有者は、A(持分3分の2)、B(持分3分の1)であるが、Aは、所有権の保存の登記を申請する前に死亡した。Aの相続人はC及びD(相続分は、2分の1ずつ)である。(本問については、適用法令も記載して下さい。)

A3

登記の目的	<b>所有権保存</b>
登記原因及びその日付	<b>なし</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>所有者 B</b>
適用法令	<b>法第 74 条第 2 項</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>

A4

登記の目的	<b>所有権保存</b>
登記原因及びその日付	<b>なし</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>共有者 持分 3 分の 1 B</b> <b>(被相続人 A)</b> <b>持分 3 分の 1 C</b> <b>3 分の 1 D</b>
適用法令	<b>法第 74 条第 1 項第 1 号</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>



### 01 (解説)

不登法 74 条 (所有権の保存の登記)

I 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- ① 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- ② 所有権を有することが確定判決によって確認された者
- ③ 収用によって所有権を取得した者

### 02 (解説)

不登法 74 条 (所有権の保存の登記)

II 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記(所有権保存登記)を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

・添付情報…「登記原因証明情報」,「敷地権登記名義人の承諾証明情報」を提供するのがポイント

### 03 (解説)

・添付情報…「所有権取得証明情報」を提供するのがポイント

**[MEMO]**

## 第2章 所有権移転登記

### 第1節 相続・合併による所有権移転登記

<重要度★★★>

Q5 甲土地の所有者Aは、平成26年12月30日に死亡したが、いまだ、甲土地について相続による所有権移転の登記はなされていない。その後、平成27年7月2日に、Aの相続人全員の間で遺産分割協議がなされ、甲土地は、Aの相続人であるB及びCがそれぞれ持分2分の1ずつで取得することとなった。

<重要度★★>

Q6 甲土地の所有者Aは、平成26年12月10日に死亡し、B、C、D、E（持分は各4分の1）を相続人とする相続による所有権移転の登記がなされた。その後、平成27年5月17日に、Aの相続人全員の間で遺産分割協議がなされ、甲土地は、Eが取得することとなった。

## A5

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 26 年 12 月 30 日相続</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人 (被相続人A)</b> <b>持分 2 分の 1 B</b> <b>2 分の 1 C</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>

(コメント) 共同相続開始後、共同相続の登記がされる前に遺産分割協議がされ、相続人の 1 人又は数人が不動産を取得する場合、「相続」を原因として所有権移転の登記を申請することができます (先例)。

## A6

登記の目的	<b>B, C, D持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 5 月 17 日遺産分割</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分 4 分の 3 E</b> <b>義務者 B, C, D</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の 1000 分の 4</b>

(コメント) 共同相続開始後、共同相続の登記がされた後に遺産分割協議がされ、相続人の 1 人又は数人が不動産を取得する場合、「遺産分割」を原因として持分移転の登記を申請します (先例)。

<重要度★★>

Q7 甲土地の共有者A(持分2分の1)が平成27年5月1日に死亡した。Aには、子B及びCがいたが、Cは、Aの相続について平成27年6月1日に相続放棄をした。その後、Bが平成27年7月2日に死亡した。Bには妻Dと子Eがおり、法定相続分のおおりに相続することとなった。

<重要度★>

Q8 甲土地の共有者A(持分2分の1)が平成27年5月1日に死亡した。Aには、子B及びCがいたが、Bは平成27年4月2日にすでに死亡していた。Bには妻Dと子Eがいた。Aの相続人は、法定相続分のおおりに相続することとなった。

A7

登記の目的	<b>A持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月1日B相続平成27年7月2日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人A）</b> <b>持分4分の1 D</b> <b>4分の1 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の4</b>

A8

登記の目的	<b>A持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月1日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人A）</b> <b>持分4分の1 C</b> <b>4分の1 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の4</b>

(コメント) Eは、Bを代襲して(民法887条2項)Aの相続人となります。

これに対し、DはAの直系卑属ではないので、Aの相続人とはなりません。

07. 08 (解説)

数次相続と代襲相続

相続が開始した後、その登記をしないうちに相続人が死亡した場合を数次相続といいます。

事例

平成27年5月1日に、不動産の共有者(持分2分の1)であるAが死亡し、その相続人がB及びCである場合において、B及びC名義の相続によるA持分全部移転登記がされないまま、その後、平成27年7月2日に、Bが死亡した。Bの相続人は妻D及び子Eであった。

この場合、相続による登記の申請は、AからB及びCへ、その後、BからD及びEへ、順次申請すべきことが原則です。

D及びEは、Bの相続人であって、Aの相続人ではありません(Aの死亡時にBが生存している以上、代襲相続は問題となりません。)

もっとも、中間の相続が単独相続の場合(相続放棄によって相続人が1人になった場合や遺産分割によって当該不動産を単独相続することとなった場合を含みます。)には、例外として中間の相続登記を省略して、現在の所有権登記名義人から直接現在の相続人への相続による所有権移転の登記をすることが認められます。

中間の相続が単独相続である場合に限り例外的扱いが許される理由は、一般的には、「中間が単独相続の場合ならば、客観的資料から相続人を確定しやすいため」であるとされています。

「複雑な登記記録は、見つらくてかっこ悪いから許さないけど、中間の相続が単独相続なら、ちょっと見やすいからいいんじゃないの?」くらいに覚えておいて下さい。

先ほどの事例にこれを当てはめてみますと、AからB及びCへの相続(中間の相続)は、単独相続ではありません。従って、この場合は原則通り、AからB及びCへ、その後、BからD及びEへ、順次登記申請することになります。

仮に、BC間の遺産分割によって、この不動産をBのみが単独で相続することになった場合には、中間の相続が単独相続になりますから、AからBへの相続登記を省略して、いきなりAからD及びEへの相続の登記を申請することができます。

※申請例(中間が単独相続だった場合の申請例)

登記の目的	<b>A 持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月1日B相続平成27年7月2日相続</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人(被相続人A) 持分4分の1 D 4分の1 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の4</b>

申請書を記載するときの注意点は、「登記原因及びその日付」に「B(中間の相続人)」を記載することです。慣れないうちは、「ここにA(被相続人)を書くんだっけ? B(中間の相続人)だっけ?」というように、混乱すると思います。

ここでは、「中間の相続登記を省略しているから、中間者は相続人(申請人)として書くことができない。でも、中間者を登記で公示しないというのはマズイ。どこにも書くべき欄がないから、登記原因の中に書いちゃう!」というように覚えておけば、混乱しなくなると思います。

次に、これと勘違いしやすいのが、「代襲相続」の話です。

## 事例

平成 27 年 5 月 1 日に、不動産の共有者（持分 2 分の 1）である A が死亡した。A には、配偶者はなく、子 B 及び C がいた。しかし、子 B は、A の死亡以前である平成 27 年 4 月 2 日に、既に死亡しており、B の相続人は妻 D 及び子 E であった。

代襲相続の事例です。

先ほどの数次相続の事例との違いを押さえて下さい。

相続人のうちの一人である B が、A の死亡以前に既に亡くなっています。

こちらでは、E は、A の相続人です（D は、A にとって子の妻であり相続人ではありません。）。

## 民法 887 条（子及びその代襲者等の相続権）

II 被相続人の子が、相続の開始以前に死亡したとき、又は第 891 条（相続人の欠格事由）の規定に該当し、若しくは廃除によって、その相続権を失ったときは、その者の子がこれを代襲して相続人となる。ただし、被相続人の直系卑属でない者は、この限りでない。

従って、こちらの場合は、中間の相続が単独相続かどうかにかかわらず、A から C 及び E への相続による A 持分全部移転登記を申請することができます。

※申請例

登記の目的	<b>A 持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 5 月 1 日相続</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人 A）持分 4 分の 1 C 4 分の 1 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の 1000 分の 4</b>



小玉塾・書式集

<重要度★>

Q9 甲土地の所有者Aが平成26年12月1日に死亡した。Aには、妻B及び子C及び胎児がいた。これらの者は、法定相続分に従って相続することとなった。

<重要度★>

Q10 Q9の登記が甲土地の甲区3番にされた後、平成27年5月10日に胎児が死体で生まれた。

A9

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成26年12月1日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人A）</b> <b>持分4分の2 B</b> <b>4分の1 C</b> <b>4分の1 亡A妻B胎児</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の1000分の4</b>

A10

登記の目的	<b>3番所有権更正</b>
登記原因及びその日付	<b>錯誤</b>
登記事項	<b>更正後の事項</b> <b>共有者 持分2分の1 B</b> <b>2分の1 C</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 C</b> <b>義務者 亡A妻B胎児</b>
登録免許税	<b>不動産1個につき金1000円</b>

小玉塾・書式集

<重要度★>

Q11 Q9の登記が甲土地の甲区3番にされた後、平成27年5月17日に胎児が生きて生まれた。胎児はDと名付けられた。

<重要度★★>

Q12 甲建物の所有者Aは、平成27年3月20日に死亡した。Aの相続人は、B及びC（相続分はそれぞれ2分の1ずつ）である。甲建物には、「平成23年7月25日金銭消費貸借同日設定」を原因とし、債務者をA、抵当権者をXとする抵当権設定の登記がされている。Xは、平成27年5月18日に、裁判所に対し抵当権の実行による競売の申立てをし、これが受理された。

Xが差押えの登記の前提として申請した登記につき答えなさい。（なお、「代位者」及び「代位原因」については、「申請人の氏名又は名称」欄に記載しなさい。

## A11

登記の目的	<b>3番所有権登記名義人住所、氏名変更</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月17日出生</b>
登記事項	<b>変更後の事項 共有者亡A妻B胎児の氏名住所 D</b>
申請人の氏名又は名称	<b>申請人 D</b>
登録免許税	<b>不動産1個につき金1000円</b>

## A12

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年3月20日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人A） （被代位者）持分2分の1 B 2分の1 C 代位者 X 代位原因 平成23年7月25日設定の抵当権の実行による競売</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の1000分の4</b>

## 012（解説）

- ・相続開始後に競売申立てが受理されている。  
⇒権利変動の順番に従って登記すると、「相続の登記→差押えの登記」の順番になる。  
※なお、差押えの登記は、裁判所書記官の嘱託によってされる（民執48I）。

＜補足事項＞

以下の1～4における代位原因を記載しなさい。

1. 平成27年5月1日、AからBへの不動産売買契約が締結されたが、Bが所有権移転登記を申請しない。その場合に、Bに対して平成27年3月1日付けの金銭債権を有するCがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
2. 平成27年3月1日にAからBへ、平成27年4月1日にBからCへと、順次不動産の売買契約がなされたが、登記がいまだAにある場合、CがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
3. 平成27年4月1日、AからBへの不動産売買契約が締結され、同日、Bがその不動産を目的としてXのために、抵当権を設定したが、Bが所有権移転登記を申請しない。その場合に、XがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
4. A名義の不動産について、平成26年4月1日を設定日付とするXを抵当権者とする抵当権が設定されている。平成27年2月1日、Aが死亡してBが相続人となったが、Bが相続による所有権移転登記を申請しない。その後、Xが裁判所に対し抵当権の実行による競売を申し立て、これが受理された。この場合に、XがBに代位して、Bへの相続による所有権移転登記を申請するときの代位原因。

1. **平成 27 年 3 月 1 日金銭消費貸借の強制執行**
2. **平成 27 年 4 月 1 日売買の所有権移転登記請求権**
3. **平成 27 年 4 月 1 日設定の抵当権設定登記請求権**
4. **平成 26 年 4 月 1 日設定の抵当権の実行による競売**

**(解説)**

添付情報として必要となる代位原因証明情報の内容

1. 代位原因証明情報（金銭消費貸借契約書）
2. 代位原因証明情報（売買契約書）
3. 代位原因証明情報（抵当権設定契約書）
4. 代位原因証明情報（競売申立受理証明書）

<重要度★>

Q13 甲土地の所有者Aは、平成27年5月6日に死亡した。Aの相続人は、子B、C及びDである。その後、平成27年6月5日にCが死亡した。Cの相続人はEのみである。平成27年7月2日、D及びEがBに相続分を贈与する旨の意思表示をした。

## A13 1件目

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月6日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人A）</b> <b>持分3分の2 B</b> <b>3分の1 C</b> <b>上記相続人 E</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の1000分の4</b>

## A13 2件目

登記の目的	<b>C持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年6月5日相続</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人（被相続人C）</b> <b>持分3分の1 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の4</b>

## A13 3件目

登記の目的	<b>E持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年7月2日相続分の贈与</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分3分の1 B</b> <b>義務者 E</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

(コメント) 1件目の申請について、DのBへの相続分の譲渡については、同一順位共同相続人間でなされたものなので、譲渡された相続分を含めて、直接B名義の相続による所有権移転の登記を申請することができます。



**Q13 (解説)**

<用語の説明>

相続分…共同相続人が遺産に対して有する持分（法律上の地位）をいう。

※遺産中の特定の財産に対する持分ではないことに注意。

民法 898 条（共同相続の効力）

相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。

民法 899 条（共同相続の効力）

各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

・相続分の譲渡（相続分の贈与又は売買）

遺産分割前に限ってできる。相続分を譲り受けた者は、遺産分割協議に参加することができるようになる。

民法 905 条（相続分の取戻権）

I 共同相続人の一人が遺産の分割前にその相続分を第三者に譲り渡したときは、他の共同相続人は、その価額及び費用を償還して、その相続分を譲り受けることができる。

・Q12 のポイント

①申請順序を暗記するよりも、最終的にBを単独所有者とするルートを考えてみる。

②「BはAの相続人」、「EはCの相続人」。だから、EからBへの相続分の贈与は、相続人間でなされたものではない。

**[MEMO]**

<重要度★★>

Q14 甲土地は、A、C（それぞれ持分2分の1ずつ）が共有している（甲区1番で登記済）。平成26年2月1日にAが死亡したが、Aに相続人のあることが明らかでなかった。その後、Cの申立てに基づき、相続財産管理人としてBが選任されたが、特別縁故者からの相続財産の分与の請求の法定期限である平成27年5月28日までに、特別縁故者からの請求はなかった。なお、Aには、相続債権者及び受遺者は存在しない。

<重要度★★>

Q15 甲土地は、A、C（それぞれ持分2分の1ずつ）が共有している（甲区1番で登記済）。平成26年2月1日にAが死亡したが、Aに相続人のあることが明らかでなかった。その後、Cの申立てに基づき、相続財産管理人としてBが選任され、特別縁故者からの相続財産の分与の請求の法定期間内に、特別縁故者Dより分与の申立てがあった。その後、平成27年5月15日に、特別縁故者Dに対する相続財産分与の審判が確定した。なお、Aには、相続債権者及び受遺者は存在しない。（2件目の申請情報のみを記載しなさい。）

## A14 1件目

登記の目的	<b>1番所有権登記名義人氏名変更</b>
登記原因及びその日付	<b>平成26年2月1日相続人不存在</b>
登記事項	<b>変更後の事項 共有者A登記名義人 亡A相続財産</b>
申請人の氏名又は名称	<b>申請人 亡A相続財産管理人B</b>
登録免許税	<b>不動産1個につき金1000円</b>

## A14 2件目

登記の目的	<b>亡A相続財産持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月29日特別縁故者不存在確定</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分2分の1 C 義務者 亡A相続財産</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

(コメント) 1件目の申請について、死亡時の住所が登記記録に記録されている住所と異なるときは、登記の目的を「1番所有権登記名義人住所、氏名変更」とし、変更後の事項として死亡時の住所をも記載します。

## A15 1件目 (省略)

## A15 2件目

登記の目的	<b>亡A相続財産持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年5月15日民法第958条の3の審判</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 (申請人) 持分2分の1 D 義務者 亡A相続財産</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

(コメント) 相続財産管理人との共同申請によることも可能ですが、判決による登記に準じて特別縁故者の単独申請によってすることができるかとされています (昭37.6.15民甲1606)。

014. 15 (解説)

<相続人不存在>

死亡

↓

相続財産法人の成立

↓ ★相続人不存在を登記原因とする登記名義人氏名変更の登記

相続財産管理人を選任した旨の公告 (2 か月間) …相続人の出現を待つ

↓

債権の申出の公告 (2 か月以上) …相続債権者等に対し公告・相続人の出現を待つ

↓

相続人の搜索の公告 (6 か月以上) →相続人の出現を待つ

↓

相続人の権利はここで消滅

↓

民法 958 条の 3 (特別縁故者) の申立て期間 (3 か月間)

↓ ★民法第 958 条の 3 の審判を登記原因とする所有権移転の登記

特別縁故者への分与がされなかった場合

↓

他の共有者に帰属 (民法 255 条)

↓ ★特別縁故者不存在確定を登記原因とする他の共有者への持分移転の登記

他の共有者へ帰属しなかった場合 (他の共有者がいない場合)

↓

国庫へ帰属 (民法 959 条)

**[MEMO]**

○相続人不存在 1（相続財産法人の成立）※不動産登記との関係に絞って説明します。

民法 951 条（相続財産法人の成立）

相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

民法 952 条（相続財産の管理人の選任）

I 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

ある不動産の所有者が死亡して、相続人がいることが明らかでない状態の場合、相続財産は法人とされ、家庭裁判所によって相続財産管理人が選任されます。

相続財産が法人とされる理由は、相続財産管理人が誰のために相続財産を管理するのかを明らかにするためです。

この後、不動産が特別縁故者に帰属したり、他の共有者に帰属したりすることになり、それらの登記を申請することになりますが、まずは、それらの前提として、「相続財産が法人になった」ことについて、登記申請をする必要があります。

○相続人不存在 2（相続人の出現を待つ手続）

相続財産が法人となった後は、以下のように手続が進みます。

民法 957 条（相続債権者及び受遺者に対する弁済）

I 第 952 条第 2 項の公告（家庭裁判所が相続財産管理人を選任した旨の公告）があった後 2 箇月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産の管理人は、遅滞なく、すべての相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内にその請求の申出をすべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、2 箇月を下ることができない。

民法 958 条（相続人の搜索の公告）

前条第 1 項の期間の満了後（債権の申出期間の満了後）、なお相続人のあることが明らかでないときは、家庭裁判所は、相続財産の管理人又は検察官の請求によって、相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、6 箇月を下ることができない。

まず、相続財産管理人が選任され、公告がされた後、2 か月間は、相続人が出現するのを待つこととなります。

もし、その間に相続人が出現しなければ、相続財産管理人が、2 か月を下らない期間を定めて相続債権者等に対し、債権の申出をするべき旨を公告します。もちろん、この間も相続人の出現を待ちます。

債権の申出期間が満了しても、まだ相続人が出現しない場合には、家庭裁判所は、6 か月を下らない期間を定めて、存在するであろう相続人に対する権利主張公告を行い、相続人の出現を待ちます。

すべての期間を合計すると、最低でも 10 か月は、相続人の出現を待つこととなります。

そして、この（最低で）10 か月を経過すると、相続人の権利が消滅することとなります。

## ○相続人不存在 3（特別縁故者の請求期間）

## 民法 958 条の 3（特別縁故者に対する相続財産の分与）

I 前条の場合（相続人の権利が消滅した場合）において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。

II 前項の請求は、第 958 条の期間の満了後 3 箇月以内にしなければならない。

先述した（最低で）10 か月を経過して、相続人の権利が消滅すると、次に不動産をもらえるチャンスがあるのは、特別縁故者です。

特別縁故者とは、条文上「被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者」と書かれていますね。

具体的には、内縁の配偶者や事実上の養子などを挙げることができます。

相続人の権利が消滅した後、3 か月以内に特別縁故者が相続財産分与の申立てをして、分与の審判が確定すると、不動産は特別縁故者に帰属することになります。

## ○相続人不存在 4（共有者の 1 人が相続人なくして死亡した場合）

## 民法 255 条（持分の放棄及び共有者の死亡）

共有者の一人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

共有者の 1 人が相続人なくして死亡した場合には、まず、特別縁故者への分与が優先され、その分与がなされないときに、他の共有者に相続財産が帰属します。

## 最判平 1. 11. 24

共有者の 1 人が相続人なくして死亡した場合に、共有持分以外の相続財産は特別縁故者への分与の対象となるのに、共有持分である相続財産は分与の対象とならないという取り扱いに合理的根拠はない。従って、相続財産中の共有持分についても分与の対象となり、この分与がされないときは、民法 255 条により他の共有者に帰属する。

つまり、判例は、民法 958 条の 3 と民法 255 条との関係について、民法 958 条の 3 を優先させることを明言しています。

従って、不動産については、特別縁故者の不存在が確定してはじめて、他の共有者への持分移転の登記を申請することができます。

## ○相続人不存在 5（国庫に帰属する場合）

特別縁故者にも他の共有者にも相続財産が帰属しない場合は、国庫に帰属します。

## 民法 959 条（残余財産の国庫への帰属）

前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第 956 条第 2 項の規定を準用する。



<重要度★★★>

Q16 甲土地の所有者Aは、平成26年5月6日に死亡した。Aの相続人は、子B及びC（登記記録上の住所は、A、B、Cともに、東京都新宿区新大久保一丁目1番1号）であるが、Aが「私の有する甲土地を、長男Bに相続させる」旨の遺言をしたことにより、甲区2番に、Bに対し相続による所有権移転の登記がなされている。

その後、平成26年9月6日に、CからBに対し遺留分減殺請求をする旨の書面が発せられた。その後、平成26年9月8日にその書面がBに到達した。なお、平成27年5月1日に、BC間で、Cの遺留分に相当する部分をBからCに返還する合意及びその登記手続をする旨の合意がなされている。また、平成27年6月6日、Bは、住所を東京都新宿区高田馬場一丁目1番1号に移転している。

## A16 1件目

登記の目的	<b>2番所有権登記名義人住所変更</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年6月6日住所移転</b>
登記事項	<b>変更後の事項 住所 東京都新宿区高田馬場一丁目1番1号</b>
申請人の氏名又は名称	<b>申請人 B</b>
登録免許税	<b>不動産1個につき金1000円</b>

## A16 2件目

登記の目的	<b>所有権一部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成26年9月8日遺留分減殺</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 亡A遺留分権利者 持分4分の1 C 義務者 B</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の4</b>

(コメント)「特定の不動産を特定の相続人に相続させる」旨の遺言がされた場合、遺産は、被相続人の死亡後直ちに、当該特定の相続人に承継されます。そして、この遺言は、遺留分減殺の対象となります(最判平3.4.19)。なお、遺留分減殺請求権は、意思表示がされれば法律上当然に効果が生ずる形成権です。合意の有無にかかわらず、平成26年9月8日に遺留分減殺の効力は生じています。

## 016 (解説)

最判平 3. 4. 19 (要約)

- ① (特段の事情のない限り) 「特定の不動産」を「特定の相続人」に「相続させる」旨の遺言は、遺産分割方法の指定と解する。
- ② (特段の事情のない限り) 当該遺言がなされると、遺産は、被相続人の死亡後直ちに、当該特定の相続人に承継される。
- ③ 当該遺言による遺産の承継に対しては、遺留分減殺請求をすることができる。

<用語の説明>

遺留分…相続があった場合に、一定の相続人に一定割合で保障される相続財産の一部分のこと

民法 1028 条 (遺留分の帰属及びその割合)

兄弟姉妹以外の相続人は、遺留分として、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める割合に相当する額を受ける。

- ① 直系尊属のみが相続人である場合 被相続人の財産の 3 分の 1
- ② 前号に掲げる場合以外の場合 被相続人の財産の 2 分の 1

## 016 (追加解説①)

遺留分

遺留分制度とは、一定の相続人に対して、被相続人の財産の一定割合についての相続権を保障する制度を言います。

例えば、被相続人Aに、相続人として子B及び子Cがいたとします。

この場合に、Aが、子のうちBに対してのみ、価値ある財産すべてを遺贈してしまったら、Cはどうなるでしょう。Cは、遺産に対する期待をしていたのに、Aがした遺贈によって、全く遺産がもらえなくなってしまう。

「それでは、Cが困る」ということで、最低限、CがBから取り戻すことができる権利が定められています。これが遺留分です。

もっと現実的な例を挙げますと、Aがかなりの高齢者で、判断能力が低下していた場合を想定してみてください。Aが、たまたま機嫌が悪くて、その時の気分によってBに対する全財産の遺贈をしてしまったら、Cは非常に困りますよね。

そのような、「恣意的な遺贈から相続人を守る制度」が遺留分であると理解しておいて下さい。

## Q16 (追加解説②)

## 登記名義人の氏名等の変更、更正登記

まず、登記名義人とは、権利に関する登記の現在の権利者を言います。

例えば、所有者、抵当権者がこれに当たります。

現に効力を有しない前所有権登記名義人や抵当権の債務者は、登記名義人ではありません。

次に、登記名義人の氏名等の変更の登記とは、権利の主体に変更がないまま登記名義人の氏名や名称、住所に変更が生じた場合に、その事実を公示するためにする登記を言います。

これに対し、登記名義人の氏名等の更正の登記とは、登記名義人の氏名や名称、住所が当初から誤って登記されている場合に、それを正しく是正するためにする登記を言います。

登記名義人の氏名等の変更・更正の登記を申請する実益は、以下です。

条文を見て下さい。

## 不登法 25 条（申請の却下）

登記官は、次に掲げる場合には、理由を付した決定で、登記の申請を却下しなければならない。・・・

- ④ 申請の権限を有しない者の申請によるとき。
- ⑦ 申請情報の内容である登記義務者・・・の氏名若しくは名称又は住所が登記記録と合致しないとき。

例えば、売買による所有権の移転の登記を申請する場合に、申請情報（申請書）の登記義務者と登記記録上の登記義務者の氏名が異なれば、25 条 4 号又は 7 号に該当し、その登記の申請は、却下されることになります。

このように、登記名義人の氏名等の変更・更正の登記をする実益は、他の登記申請が不登法 25 条に該当しないようにすることにあります。

<重要度★★★★>

Q17 甲土地には、乙区1番で株式会社Xを抵当権者とし、株式会社Bを債務者、株式会社Aを抵当権設定者とする抵当権が登記されている。株式会社Aは、株式会社Xと、株式会社Xを吸収合併存続会社とする吸収合併をした。吸収合併契約で定められた効力発生日は、平成27年7月2日である。

## A17 1 件目

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日合併</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利承継者（被合併会社 株式会社A） 株式会社X</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>

## A17 2 件目

登記の目的	<b>1 番抵当権抹消</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日混同</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者兼義務者 株式会社X</b>
登録免許税	<b>不動産 1 個につき金 1000 円</b>

017 (解説)

会社法 750 条 (株式会社が存続する吸収合併の効力の発生等)

I 吸収合併存続株式会社は、効力発生日に、吸収合併消滅会社の権利義務を承継する。

民法 179 条 (混同)

I 同一物について所有権及び他の物権が同一人に帰属したときは、当該他の物権は、消滅する。  
ただし、その物又は当該他の物権が第三者の権利の目的であるときは、この限りでない。

・混同による抵当権の登記の抹消の添付情報

登記原因証明情報…混同によって当該権利が消滅したことが登記記録上明らかであるときは、登記原因証明情報を提供することを要しない(登記研究 690)。

登記識別情報………申請人を「権利者兼義務者」として事実上単独申請にはなるが、申請の方式としては「共同申請」である。従って、提供必要。

**[MEMO]**



第2節 相続・合併以外の原因による所有権移転登記

<重要度★★★>

Q18 甲建物の所有者Aは、平成27年5月25日にBに、適法に甲建物を売却した。特約により、所有権の移転時期は売買代金全額が支払われた時とされた。その後、平成27年7月2日に売買代金全額がBから支払われた。

<重要度★>

Q19 甲建物の共有者A及びB（持分各2分の1）は、平成27年7月2日にCに対し、甲建物のそれぞれの持分のうちの半分ずつを贈与した。

A18

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日売買</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 B</b> <b>義務者 A</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 20</b>

A19

登記の目的	<b>A持分 4 分の 1, B持分 4 分の 1 移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日贈与</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分 2 分の 1 C</b> <b>義務者 A</b> <b>B</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の 1000 分の 20</b>

<重要度★★★★>

Q20 甲建物の所有者Aは、平成27年5月25日にBに、適法に甲建物を売却した。その後、何らの登記がなされないまま、平成27年6月10日、Aが死亡した。Aの相続人は子Cのみである。さらにその後、平成27年6月20日、Bが死亡した。Bの相続人は子Dのみである。(本問については、1件目に申請する申請情報のみを解答して下さい。)

## A20 1 件目

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 5 月 25 日売買</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 亡B 上記相続人D 義務者 亡A相続人C</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 20</b>

## A20 2 件目（省略）

（コメント）この登記を申請する場合には、添付情報として相続証明情報（Aについての戸籍全部事項証明書及びB、C、Dについての戸籍個人事項証明書）を提供する必要があります。Aについて戸籍全部事項証明書が必要な理由は、登記義務者には相続人全員がならなければならない、C以外に相続人がいないことを証明する必要があるからです。

なお、2 件目の申請情報とは、BからDへの所有権移転の登記のことです（こちらは省略してあります）。

<申請人の住所を記載する場合の書き方>

申請人の氏名又は名称	<b>権利者 東京都中央区中央一丁目 1 番 1 号 亡B 東京都中央区中央二丁目 2 番 2 号 上記相続人D 義務者 東京都中央区中央三丁目 3 番 3 号 亡A相続人C</b>
------------	---

※住所を記載するのは、BとDとCの分。だから、権利者の相続人については「上記相続人」と記載することになる。

**Q20 (解説)**

**不登法 62 条 (一般承継人による申請)**

登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該権利に関する登記を申請することができる。

相続人による登記

<登記権利者が死亡した場合>

相続人中の 1 人が申請人となればよい (民法 252 条ただし書)。

→従って、添付情報としての「相続証明情報」は、申請人となった相続人が相続人であることを証明できればよい (戸籍個人事項証明書で足りる。)

※1 相続放棄者は、相続人ではないので申請人となる必要はない。

※2 特別受益者 (被相続人から遺贈又は生前贈与を受けた者) は、相続分があれば申請人となる、相続分が全くなければ申請人とならない。

<登記義務者が死亡した場合>

相続人全員が申請人とならなければならない。

→従って、添付情報としての「相続証明情報」は、申請人となった相続人以外の相続人がいないことを証明する必要がある (戸籍全部事項証明書が必要。)

※1 相続放棄者は、相続人ではないので申請人となる必要はない。

※2 特別受益者 (被相続人から遺贈又は生前贈与を受けた者) は、相続分がないだけで相続人の登記義務は失っていないので、申請人となる (択一 H19 - 14 - ア)。

**[MEMO]**

<重要度★>

Q21 甲土地には、甲区2番でA及びBを共有者とする旨の登記（A持分は5分の2、B持分は5分の3）がされている。さらに、甲区3番でAを権利者、Bを義務者とし、B持分5分の3をAに移転する旨の持分移転の登記がなされている。平成27年7月2日、AはCに対し、甲区2番で登記された甲土地の持分5分の2のみを適法に売却した。

A21

登記の目的	<b>所有権一部（順位 2 番で登記した持分）移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日売買</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分 5 分の 2 C</b> <b>義務者 A</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の 1000 分の 20</b>



<重要度★>

Q22 甲土地には、甲区2番でA及びBを共有者とする旨の登記（A持分は5分の2、B持分は5分の3）がされている。そして、甲区3番でAを権利者、Bを義務者とし、B持分5分の3をAに移転する旨の持分移転の登記がされている。さらに、甲区4番でAからCへの相続による所有権移転の登記がされている。また、乙区1番には、甲区2番のA持分を目的として抵当権設定の登記がされている。

この場合において、平成27年7月2日、CはDに対し、1番抵当権の目的とされていない持分のみを適法に売却した。

A22

登記の目的	<b>所有権一部（順位3番から移転した持分）移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年7月2日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分5分の3 D</b> <b>義務者 C</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

(甲区)

## 2 目的 (省略)

原因 平成13年1月5日売買

共有者 持分5分の2 A

5分の3 B

## 3 目的 B持分全部移転

原因 平成16年1月5日売買

共有者 持分5分の3 A

## 4 目的 所有権移転

原因 平成18年1月5日相続

所有者 C

(乙区)

## 1 A持分抵当権設定

原因 平成13年1月5日金銭消費貸借同日設定

(以下省略)

※ 本問は、甲区4番のうち、抵当権の目的とされていない部分のみを移転する登記について聞かれている。

この場合、甲区4番の登記記録だけを見ても、どの部分が抵当権の目的となっているのか、特定できない。(そもそも、順位4番の登記をする際に、「2番で登記したA持分」と「3番で登記したA持分」を別々に登記できれば問題ないが、「相続による一部移転の登記はできない」という大前提があるため、それはできなかった。)

→仕方がないから、前の登記に遡って、抵当権の目的となっている部分を特定する。

以上の理由で、登記の目的を「所有権一部（順位3番から移転した持分）移転」と記載することになる。

(試験対策上は、「相続登記のうちのある一部分を移転する場合には遡って特定する」ということを覚えておけば、「○番で登記した持分」と「○番から移転した持分」の記載を間違えないと思います。)

<重要度★>

Q23 甲土地には、甲区1番でAへの売買を登記原因とする所有権移転登記、甲区2番でB（登記記録上の住所は、東京都新宿区新大久保一丁目1番1号）への真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権一部移転登記がされている（A持分は3分の2、B持分は3分の1）。そして、A持分についてのみ、Xを債権者とする差押えの登記がされている。

その後、Bは、平成16年4月1日、東京都新宿区高田馬場二丁目2番2号に、住所を移転した。

また、Bは、平成27年5月23日、もともと住んでいた東京都新宿区新大久保一丁目1番1号に、再度、住所を移転した。

その後、平成27年6月4日、A及びBは、それぞれの持分全てを、Cに売却した。

平成27年6月4日に登記申請をしたものとして、申請書を書きなさい。

なお、平成27年6月4日に、Xが差押えを取り下げているが、裁判所の事件処理上の都合により、平成27年6月4日時点では、まだ差押えの登記の抹消は嘱託できないものとされていた。

## A23 1件目 (順不同)

登記の目的	<b>A持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年6月4日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分3分の2 C</b> <b>義務者 A</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

## A23 2件目 (順不同)

登記の目的	<b>B持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成27年6月4日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分3分の1 C</b> <b>義務者 B</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

(コメント) 本問の場合、登記申請時点において、登記義務者Bの登記記録上の住所と申請書に記載すべきBの住所が同じであるため、Bの持分移転の登記の前提としての登記名義人住所変更の登記を申請しなくとも、不動産登記法25条の却下事由に当たりません(登記研究379参照)。また、A持分にのみ差押えの登記がされている状態なので、「共有者全員持分全部移転」を登記の目的として1件目と2件目を一の申請情報により申請することは出来ません。なお、1件目と2件目の申請順序については、どちらを先に申請しても大丈夫です。

<重要度★★★★>

Q24 甲土地の所有者Aは、平成27年5月2日に死亡した。Aには妻Bと子Cがいた。Aは、「甲土地を売却して、その代金をDに遺贈する。遺言執行者は、Eにお願いします。」旨の遺言を残していた（検認は適法になされている。）。甲土地は、平成27年7月2日、Fに売却され、代金が支払われた。

## A24 1 件目

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 5 月 2 日相続</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>相続人 (被相続人A)</b> <b>持分 2 分の 1 B</b> <b>2 分の 1 C</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 4</b>

## A24 2 件目

登記の目的	<b>共有者全員持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成 27 年 7 月 2 日売買</b>
登 記 事 項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 F</b> <b>義務者 B, C</b>
登録免許税	<b>不動産の価額の 1000 分の 20</b>

(コメント) Aの死亡時からFに売却されるまでの間の甲土地の所有者は、相続人なので、1 件目の登記は、省略することができません。

Q24 (解説)

<いわゆる清算型遺贈>

昭 45. 10. 5 民甲 4160 先例

『遺言執行者は不動産を売却して、その代金より負債及び売却に伴う費用を支払い、その残額を受遺者に分配する。』旨の遺贈の内容については、遺贈者の総財産を売却してその代金から受遺者に分配するというものであり、特定の金銭を遺贈するものではなく包括遺贈であると解すべきである。しかし、包括受遺者は遺贈者の権利義務を包括的に承継するのであるが、清算型遺贈のような包括遺贈の場合には、不動産の所有権を相続人が取得すると同時に、受遺者への支払をすべき義務を負担していると解すべきであり、遺贈者の相続開始の日から売却の日までの間は、不動産の所有権は相続人に帰属していたと解さざるを得ない。このように解すると、清算型遺贈による遺言に基づき遺言執行者がその不動産を第三者に売却した場合における移転の登記をするには、いったん法定相続分による相続の登記をした後でなければ、第三者への移転の登記をすることができないということになる。このように、第三者への売買による移転の登記の前提として法定相続分の相続の登記をしなければ、当該相続の登記を省略した中間省略登記となってしまう、直接、第三者名義への移転の登記を認めるべきではないとされている。

遺言書の文言に「遺言執行者は、私の不動産を売却してお金に換えておいてちょうだい。あとは、そのお金に換えたものを受遺者に渡しておいてちょうだい。」という記載があった場合に関する先例です。

例えば、遺言者（被相続人）をA、受遺者をB、遺言者の相続人をC、遺言執行者をD、不動産の買受人をEとする事例があるとします。

この場合、Aが死亡してから、遺言書の記載に従ってDが不動産をEに売却するまでの間は、一時的にせよ、不動産の所有者はCであると解さざるを得ません。

ですから、いったん「AからCに対する相続による所有権移転登記」を申請した後に、「CからEに対する売買による所有権移転登記」を申請することになります。

そして、Eから得た売買代金を、受遺者であるBに分配することになります。

**[MEMO]**



<重要度★★>

Q25 甲土地には, 甲区2番でAを所有者とする所有権移転の登記がなされている。平成7年7月1日, Bが, 甲土地の所有者がAであることを知りながら, 所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地の占有を開始したが, Bは平成27年6月1日に死亡した。Bの相続人はC(相続分は4分の3)及びD(相続分は4分の1)である。Cは, Bの死亡後も引き続き所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地の占有を継続している。

CはAに対し, 平成27年7月2日, 時効による甲土地の一部(4分の3)についての取得時効を援用した。

A25

登記の目的	<b>所有権一部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成7年7月1日時効取得</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分4分の3 C</b> <b>義務者 A</b>
登録免許税	<b>移転した持分の価額の1000分の20</b>

**Q25 (解説)**

民法162条(所有権の取得時効)

- I 二十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する。
- II 十年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。