

サンプル授業 第1問 不動産登記法 No. 1	登記原因又はその日付	DATEを記入	/	/	/
		チェック			

登記の原因又はその日付に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものは、幾つあるか。

ア 処分禁止の仮処分の登記後に登記された、当該仮処分と抵触する所有権移転の登記の抹消登記の原因日付は、保全していた登記請求権を実現する登記を申請した日である。

イ 持分放棄を原因とする持分全部移転登記の原因日付は、持分放棄の意思表示が他の共有者に到達した日である。

ウ 真正な登記名義の回復を登記原因として所有権移転登記の申請をする場合、原因日付の記載は要しない。

エ 相続放棄をした者を除いた他の相続人の名義で所有権について相続登記がなされ、後にその者が第三者の強迫を理由に相続放棄を取消し、その者を相続人として加える所有権の更正登記の申請をする場合の登記原因は錯誤である。

オ 抹消回復登記の申請をする場合、登記申請日を日付として年月日抹消回復を登記原因として申請する。

1 1個 2 2個 3 3個 4 4個 5 5個

第1問	登記原因又はその日付	正解	1
不動産登記法 No. 1			

- ア誤り**。処分禁止の仮処分登記後に登記された，当該仮処分と抵触する所有権移転の登記の抹消登記の登記原因は「仮処分による失効」であり，日付の記載は要しない。従って，本記述は誤っている。
- イ誤り**。所有権の共有者の1人が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（民法 255 条）ことに伴い，他の共有者に対して持分放棄を登記原因とする持分移転登記の申請を行う。この場合，登記原因日付は放棄の意思表示の日であり，他の共有者に対して放棄の意思表示が到達した日ではない。従って，本記述は誤っている。
- ウ正しい**。昭 39. 2. 17 民 3. 125。真正の登記名義の回復を登記原因として所有権移転登記の申請を行う場合，原因日付の記載は要しない（昭 39. 2. 17 民 3. 125）。従って，本記述は正しい。
- エ誤り**。相続放棄は撤回することはできないが，民法総則と親族編が規定する取消しはできるとされる（民法 919 条 1 項，2 項）。そして，相続放棄をした者を除いた他の相続人の名義で所有権について相続登記がなされたが，後にその相続放棄が取り消され，その者を相続人として加える場合，所有権更正登記の申請を行うことになる。この場合，登記原因は年月日相続放棄取消と記載して申請する（記録例 195）。従って，本記述は誤っている。
- オ誤り**。抹消回復の登記の申請はある登記の全部又は一部が不適法な原因に基づいて抹消された場合，抹消された登記の回復をし，抹消当時に遡って抹消がなかったのと同様の効力を生ぜしめる登記である。この抹消回復の登記の申請を行う場合の登記の原因は錯誤である。従って，本記述は誤っている。
- 以上により，正しい記述はウの1個であり，従って，正解は肢1となる。

関連過去問	平 18-13，平 20-15
-------	-----------------

サンプル授業 第2問 不動産登記法 No.2	判決による登記	DATEを記入	/	/	/
		チェック			

判決による登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

- ア 被相続人が買い受けた不動産につき、相続人から売主に対し所有権移転登記を請求する訴えを提起し、「売主は相続人に対し年月日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ」との判決があったときは、相続人は、右の判決正本を添付して直接自己名義に所有権移転の登記を申請することができる。
- イ 甲所有の不動産につき、原告乙のために所有権移転登記を命ずる判決の訴訟係属中に甲から移転登記を受けた丙に対し、上記判決の乙のための承継執行文の付与があった場合には、丙から乙への移転登記をすることができる。
- ウ 売買による所有権移転の登記を判決によってする場合において、判決書から売買の日付が分からないときは、判決の日付を登記原因日付とする。
- エ 所有権移転の登記を命ずる判決により、農地につき登記を申請する場合において、判決の理由中で農地法所定の許可がされていると認定されているときは、当該許可を証する情報の提供を別途要しない。
- オ 仮執行宣言付き判決も判決であることには変わりはないから、登記権利者のみによる登記申請が可能である。

- 1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第2問	判決による登記	正解 2
不動産登記法 No. 2		

- ア**正しい。昭 35. 2. 3 民甲 292。被相続人が買い受けた不動産につき、相続人から売主に対し所有権移転登記を請求する訴えを提起し、「売主は相続人に対し年月日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ」との判決があったときは、相続人は、その判決正本を添付して直接自己名義に所有権移転の登記を申請することができる（昭 35. 2. 3 民甲 292）。従って、本記述は正しい。
- イ**誤り。甲所有の不動産につき、原告乙のために所有権移転登記を命ずる判決の訴訟係属中に甲から移転登記を受けた丙に対し、上記判決の乙のための承継執行文の付与があった場合でも、丙から乙への移転登記をすることはできない（昭 31. 12. 14 民甲 2831）。丙のように訴訟係属中（口頭弁論終結前）に移転登記を受けた者に対しては、確定判決等の効力は及ばず（民訴法 115 条 1 項）、強制執行をすることができる者ともされていない（民執法 23 条）からである。従って、丙から乙への移転登記をすることができるとする点で、本記述は誤っている。
- ウ**誤り。売買による所有権移転の登記を判決によってする場合、判決の主文又は理由中に売買の日付が表示されていないときは、登記原因及びその日付は「年月日不詳売買」と記載する（昭 34. 12. 18 民甲 2842）。よって、本記述は、登記原因を「判決の日付」としている点で誤っている。
- エ**正しい。平 6. 1. 17 民 3. 373。所有権移転の登記を命ずる判決により、農地につき登記を申請する場合において、判決の理由中で農地法所定の許可がされている旨の認定がされているときは、当該許可を証する情報の提供を別途要しない（平 6. 1. 17 民 3. 373）。従って、本記述は正しい。
- オ**誤り。仮執行宣言付きの判決によっては登記権利者のみでは登記をすることができない（昭 25. 7. 6 民甲 1832, 民事執行法 174 条参照）。従って、本記述は誤っている。
- 以上により、正しい記述はアとエであり、従って、正解は肢 2 となる。

関連過去問	平 11-15, 平 12-26, 平 13-26, 平 15-13, 平 20-26, 平平 22-24, 平 25-18
-------	--

④ 学習の指針

◎ 判決と同一の効力

判決による登記は、給付判決によるものでなくてはならないが、判決に準ずるものとして、判決による登記が可能とされているものもある。判決に準じないものとともに、しっかりと区別して覚えておく必要がある。

不動産登記法 63 条 1 項の「判決」と同一の効力を有するもの、有しないものは以下の通りである。

同一の効力を有するもの	有しないもの
和解調書 調停調書 認諾調書 仲裁判断+執行決定 外国判決+執行判決 家事事件手続法による審判	公正証書 転付命令 仮執行宣言付判決 民事保全法に基づく保全命令 家事事件手続法に基づく審判前の保全処分

【MEMO】

サンプル授業 第3問 不動産登記法 No. 4	地役権の登記	DATEを記入	/	/	/
		チェック			

地役権の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものは、幾つあるか。

ア 地役権設定の範囲の変更の登記を申請する場合には、要役地の表示を申請情報の内容とすることを要する。

イ 登記官は、承役地に地役権の設定の登記をしたときは、要役地について、職権で、法務省令で定める事項を登記しなければならない。

ウ 要役地を分筆し、分筆後の一筆について要役地地役権を存続させる必要がなくなったときは、承役地についてする地役権の変更の登記をしても、その要役地地役権について抹消登記を申請しなければならない。

エ 同一の土地を承役地として、異なる要役地のために送電線保持を目的とする数個の地役権の設定登記を申請することはできない。

オ 要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定登記をすることができない。

1 1個

2 2個

3 3個

4 4個

5 5個

第3問	地役権の登記	正解 2
不動産登記法 No.3		

ア誤り。地役権の設定の登記を申請する場合、不動産登記法 80 条 1 項各号に掲げる地役権の登記事項が申請情報の内容となる（不登令別表 35 申請情報）ので、要役地の表示（要役地の所在地番等）を申請情報の内容としなければならない。これに対して、地役権の変更の登記を申請する場合には、変更後の登記事項を申請情報の内容とすればよいので（不登令別表 36 申請情報欄）、地役権の範囲の変更の登記を申請するときは「変更後の範囲」を申請情報の内容とし、地役権の表示を申請情報のないようとする必要はない。従って、本記述は誤っている。

イ正しい。登記官は、承役地に地役権の設定の登記をしたときは、要役地について、職権で、法務省令で定める事項を登記しなければならない（不登法 80 条 4 項、不登規 159 条）。従って、本記述は正しい。なお、「法務省令で定める事項」とは、①要役地の地役権の登記である旨、②承役地に係る不動産所在事項及び当該土地が承役地である旨、③地役権設定の目的及び範囲、④登記の年月日、である（不登規 159 条 1 項）。

ウ誤り。要役地を分筆し、分筆後の一筆について要役地地役権を存続させる必要がなくなったときは、承役地についてする地役権の変更（要役地の変更）の登記をすれば、その要役地地役権は職権により抹消される（登研 430P.173）。また、登記官は、地役権の登記事項に関する変更の登記若しくは更正の登記又は地役権の登記の抹消をしたときは、要役地の登記事項についての変更の登記若しくは更正の登記又は要役地の地役権の登記の抹消をしなければならない（不登規 159 条 3 項）とあり、申請により要役地地役権の登記の抹消の申請を要求する規定は存在しない。従って、本記述は誤っている。

エ誤り。承役地の排他的使用を伴わない地役権については、同一の承役地上に同一内容の地役権を数個重ねて設定し、その登記をすることができる（昭 38.2.12 民甲 390）。そのため、同一の土地を承役地として、異なる要役地のために送電線保持を目的とする数個の地役権の設定登記をすることができる（昭 43.12.27 民甲 3671）。従って、本記述は誤っている。

オ正しい。地役権は、ある土地（要役地）の便益のために、他の土地（承役地）の上に設定されるものであることから、要役地の表示が設定登記の必要的登記事項とされている（不登法 80 条 1 項 1 号）。そこで、要役地に所有権の登記がないときは、承役地に地役権の設定登記をすることができないものとされている（不登法 80 条 3 項）。従って、本記述は正しい。

以上により、正しい記述はイとオの 2 個であり、従って、正解は肢 2 となる。

関連過去問	平 9-16, 平 13-25, 平 14-21, 平 15-23, 平 16-16, 平 17-27, 平 23-16
-------	--

㊦ 学習の指針

地役権の登記は、過去問で問われている範囲を中心に、主要先例を覚えていくのが最も有効である。

◎地役権設定の登記申請情報の記載例

登記の目的	地役権設定
原因	平成〇〇年〇月〇日設定
目的	通行
範囲	東側 〇平方メートル
特約	承役地の所有者は、地役権行使のための工作物の設置又は修繕の義務を負う
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報, 登記識別情報, 印鑑証明書, 地役権図面, 代理権限証明情報
登録免許税	金1,500円

◎地役権に関する主な先例

- ・要役地の地上権者は、その権利の存続期間の範囲内において、地役権者となることができる（昭 36. 9. 15 民甲 2324）。
- ・地役権設定の登記申請情報に記載した「この地役権の送電線下用地上には家屋工作物を設置しない」旨の特約は、地役権の目的として登記すべきである（昭 33. 4. 10 民甲 768）。
- ・農地の地下に工作物を設置することを目的とする地役権を設定する場合にも、農地法所定の許可書を添付することを要する（昭 44. 6. 17 民甲 1214）。

【MEMO】

サンプル授業 第4問 不動産登記法 No. 4	抵当権の債務者の変更	DATEを記入	/	/	/
		チェック			

抵当権の債務者の変更登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 抵当権の債務者が死亡した場合、その相続人は単独で債務者の変更登記を申請することができる。

イ 抵当権の被担保債権につき、重疊的債務引受契約がなされたことによる抵当権の債務者変更登記を申請する場合には、追加する事項として、引受人となる連帯債務者を記載する。

ウ 債務者の交替による更改の場合、旧債務を担保するための抵当権を新債務に移すためには、抵当権の変更登記をしなければならないが、当該抵当目的不動産が旧債務者の所有に属する場合、変更登記の申請には、申請情報と併せて旧債務者の承諾を証する情報を提供しなければならない。

エ 相続人全員であるABを債務者とする相続による抵当権の変更登記がなされた後、AがBの債務を引き受けた場合、「Bの債務引受」を原因とする債務者の変更登記を申請する。

オ 抵当権の債務者Aが死亡し、共同相続人BCD全員によるBのみを債務者とする遺産分割協議が調った場合、直接「相続」を原因としてBのみを債務者とする抵当権の変更の登記を申請するには、申請情報と併せて抵当権者の承諾を証する情報を提供することを要する。

- 1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第4問	抵当権の債務者の変更	正解 3
不動産登記法 No. 4		

- ア誤り**。抵当権の債務者は登記名義人ではなく、登記事項にすぎないので、変更登記の申請人とはならない。そのため、債務者の変更登記は、抵当権者を登記権利者、抵当権設定者を登記義務者とする共同申請によってなされる。よって、抵当権の債務者の相続人は申請人とはならない。従って、本記述は誤っている。
- イ正しい**。重疊的債務引受を行うと、旧債務者が脱退することなく、引受人がこれと併立して債務を負担することになり、連帯債務関係に立つことになる。よって、抵当権の被担保債権につき、重疊的債務引受契約がなされたことによる抵当権の債務者変更登記をする場合には、追加する事項として、引受人となる連帯債務者を記載する。従って、本記述は正しい。なお、この場合、従来の債務者を表示する必要はない。
- ウ誤り**。旧債務を担保していた抵当権を新債務に移す場合、債権者と抵当目的不動産の所有者が、変更登記の当事者となる。そのため、抵当目的不動産の現在の所有者が旧債務者であっても、特に、その承諾を証する情報を提供する必要はない（昭 27.9.29 民甲 362）。旧債務者の意思は、変更登記の当事者となることで確認できるからである。従って、本記述は誤っている。
- エ正しい**。昭 33.5.10 民甲 964。共同相続人全員を債務者とする抵当権の変更登記がなされている場合に、他の共同相続人の債務を共同相続人の一人が引き受ける場合「年月日何某の債務引受」を原因として、抵当権の変更登記を行なうことになる（昭 33.5.10 民甲 964）。従って、本記述は正しい。
- オ誤り**。共同相続人全員を債務者とする変更登記がなされていない場合に、共同相続人全員の遺産分割協議により、共同相続人の一人が債務を承継する場合は、共同相続人全員を債務者とする抵当権の変更登記を経ることなく、直接「相続」を原因として共同相続人の一人を債務者とする抵当権の変更登記をすることができ（昭 33.5.10 民甲 964）。遺産分割の効力は被相続人の死亡の日に遡って効力を生ずるからである（民法 909 条）。当該登記は共同申請で行われ、抵当権者は登記権利者となるため、抵当権者の承諾を証する情報は不要である。従って、本記述は誤っている。

以上により、正しい記述はイとエであり、従って、正解は肢 3 となる。

関連過去問	平 12-18
-------	---------

④学習の指針

記述イについて申請例と登記記録例を挙げておくので参考にしていきたい。

(事例) BがAに負っている1,000万円の債務を担保するために、自己の所有する土地に1番抵当権を設定した後、BとCとの間で、平成27年4月24日に抵当権の被担保債権につき重疊的債務引受がなされたことによる抵当権の債務者変更の登記

(申請例)

登記の目的	1番抵当権変更
原因	平成27年4月24日重疊的債務引受
追加する事項	
連帯債務者	住所省略 C
権利者	住所省略 A
義務者	住所省略 B
添付情報	登記原因証明情報, 登記識別情報, 代理権限証明情報
登録免許税	金1,000円

(登記記録例)

順位番号	事項欄
1番 付記1号	1番抵当権変更 平成27年5月1日受付 第何号 原因 平成27年4月24日重疊的債務引受 連帯債務者 住所省略 C

◎債務引受による抵当権の債務者の変更の登記の記載事項

	登記原因	登記事項
免責的債務引受け	年月日免責的債務引受	変更後の事項 債務者〇〇
重疊的債務引受け	年月日重疊的債務引受	追加する事項 連帯債務者〇〇 (注)

(注) 変更後の債務者を表示すれば足り、従前の債務者を表示することを要しない。

なお、相続により債務者が変更された場合においては、遺産分割により債務者が定められたか否かによって、登記手続も異なってくるので、ここにまとめておく。

<遺産分割協議により債務者が定められた場合>

- ・相続を原因とする債務者の変更登記後に遺産分割がなされた場合
→「年月日遺産分割」を原因として債務者の変更登記をする。

・相続を原因とする債務者の変更登記前に遺産分割がなされた場合

→「年月日相続」を原因として直接、遺産分割協議後の債務者にする変更登記をする。

<遺産分割協議によらずに債務引受けがなされた場合>

→まず、「年月日相続」を原因として債務者の変更登記をして、その後「年月日〇〇の債務引受」を原因として債務者の変更登記をする。

サンプル授業 第5問 不動産登記法 No.5	区分建物の登記	DATEを記入	/	/	/
		チェック			

区分建物の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 敷地権の表示が登記される前に、区分建物について所有権移転仮登記がされていた場合において、その後に建物について敷地権の表示が登記され、土地について敷地権である旨の登記がされたときは、その仮登記に建物のみに関する旨が付記される。
- イ 敷地権の表示が登記される前に、敷地権についてされている抵当権の追加設定として、設定日付を異にする抵当権の登記が区分建物にされていた場合において、その後に建物について敷地権の表示が登記され、土地について敷地権である旨の登記がされたときは、その区分建物を目的とする抵当権の登記に建物のみに関する旨は付記されず、敷地権についてされた抵当権の登記が抹消される。
- ウ 敷地権の表示が登記される前に、区分建物及び土地について登記の目的等を同じくする質権の登記がされていた場合において、その後に建物について敷地権の表示が登記され、土地について敷地権である旨の登記がされたときは、その区分建物を目的とする質権の登記に建物のみに関する旨は付記されず、敷地権についてされた質権の登記が抹消される。
- エ 敷地権の表示が登記される前に、区分建物について賃借権の登記がされていた場合において、その後に建物について敷地権の表示が登記され、土地について敷地権である旨の登記がされたときは、その区分建物を目的とする賃借権の登記に建物のみに関する旨が付記される。
- オ 敷地権の表示が登記される前に、区分建物について不動産保存の先取特権の登記がされていた場合において、その後に建物について敷地権の表示が登記され、土地について敷地権である旨の登記がされた場合、その区分建物を目的とする不動産保存の先取特権の登記に建物のみに関する旨が付記される。

- 1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

第5問	区分建物の登記	正解	1
不動産登記法 No.5			

- ア正しい。** 不動産登記規則 123 条 1 項本文。所有権移転仮登記は、所有権に係る権利に関する登記であるところ、区分建物に関する敷地権の登記をする前に区分建物について登記されたものは、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有しない（不登法 46 条参照，73 条 1 項ただし書，1 号）。そこで，登記官は，建物の表題部の登記事項に関する変更の登記又は更正の登記により新たに敷地権の登記をした場合において，建物についての所有権に係る権利に関する登記があるときは，所有権の登記を除き，当該権利に関する登記についてする付記登記によって建物のみに関する旨を記録しなければならないこととされている（不登規 123 条 1 項本文）。従って，本記述は正しい。
- イ誤り。** 本記述では，敷地権についてされた抵当権の登記の追加担保として区分建物に抵当権設定登記がされていても，登記原因及び日付を異にしているため，その区分建物に建物のみに関する旨が付記されることになる（不登規 123 条 1 項本文）。なお，記述ウと本記述の差は，記述ウが目的等を同じくする質権の登記が区分建物及び敷地権設定前の土地にされており，本記述は，土地のみを目的とする抵当権に，新たな追加担保として，敷地権設定前の区分建物を差し入れているところにある。よって，その区分建物を目的とする抵当権の登記に建物のみに関する旨が付記され，敷地権についてされた抵当権の登記は抹消されるわけではない。従って，本記述は誤っている。
- ウ正しい。** 不動産登記規則 1 2 3 条 1 項ただし書は，特定担保権に係る権利に関する登記であって，当該登記の目的等（登記の目的，申請の受付の年月日，及び受付番号並びに登記原因及びその日付）が当該敷地権についてされた特定担保権に係る権利に関する登記の目的等と同一であるものは，区分建物に建物のみに関する旨は付記されないとし，また不動産登記規則 1 2 3 条 2 項は敷地権についてされた特定担保権の登記が職権抹消されるとしている。よって，敷地権の表示が登記される前に，区分建物及び土地について目的等を同じくする質権の登記がされていた場合において，その後に建物について敷地権の表示が登記され，土地について敷地権たる旨の登記がされた場合，その区分建物を目的とする質権の登記に建物のみに関する旨は付記されず，敷地権についてされた質権の登記が抹消される。従って，本記述は正しい。
- エ誤り。** 賃借権は，その性質上，建物のみを目的としていることが明らかであるため，敷地権の表示が登記される前に，区分建物について賃借権の登記がされていた場合において，その後に建物について敷地権の表示が登記された場合であっても，その区分建物を目的とする賃借権の登記に建物のみに関する旨は付記され

ない。従って、付記されるとしている点で、本記述は誤っている。

オ誤り。区分建物について不動産保存の先取特権の登記が先にされていた場合において、その後建物について敷地権の表示が登記された場合であっても、その区分建物を目的とする不動産保存の先取特権の登記に建物のみに関する旨が記録されるといった規定は存在しない。また、不動産保存の先取特権は、その性質上、建物のみを目的としていることが明らかであるため、建物のみに関する旨は付記されないのである。従って、付記されるとしている点で、本記述は誤っている。

以上により、正しい記述はアとウであり、従って、正解は肢1となる。

関連過去問	平 4-17, 平 15-19, 平 22-20, 平 23-15, 平 24-19
-------	--

㊦ 学習の指針

敷地権の表示が登記された区分建物は、原則として建物と敷地を分離して処分することはできないが、土地が敷地権の目的となる前に登記原因が発生していた等の理由により、建物のみを目的とする登記をすることができる場合がある。この場合は、公示上の混乱を避けるため、建物のみに関する旨の登記が付記されることとなる。

ただし、建物のみに関する旨が登記上明らかな場合には、建物のみに関する旨の登記はなされない。

◎ 建物のみに関する旨の付記登記がされない場合

1. 特別先取特権の保存の登記
2. 賃借権の設定の登記
3. 敷地権が賃借権である場合の、建物のみ の 抵 当 権 設 定 登 記
4. 表題部所有者名義での所有権保存登記