

海老澤プレミアム 2ND インプット講座

コア知識完成編ガイダンス

抹消回復登記

司法書士

海老澤 毅 専任講師

1 「抹消された登記の回復」の意義

権利に関する登記が、実体法上抹消すべき事由がないにも関わらず抹消された場合に、その権利に関する登記について抹消前の登記と同一の登記を登記記録に回復させる処分をいう。

2 「抹消された登記の回復」の手續

本来抹消すべきでないにも関わらず、権利に関する登記が抹消されるのは次の場合が考えられる。

- ① 第三者の不適法な申請による場合
- ② 当事者の錯誤による場合
- ③ 登記官の過誤による場合

上記のうち、抹消された登記の回復は、①及び②の場合には法72条の規定により当事者の申請（以下、「抹消回復登記の申請」という。）によってすべきであり、③の場合には法に直接の規定がないが先例は改正前の不動産登記法（以下、「旧法」という。）64条（現行の法67条2項）の規定による職権更正の手續によるものとしている。

3 抹消回復登記の申請手續

(1) 共同申請

先例①

抹消された抵当権の回復登記申請における登記義務者は、抵当権の目的である不動産の現在の所有権登記名義人である。

（昭57.5.7, 民三第3,291号民事局第三課長回答）

(2) 申請情報の内容

① 登記の目的

「何番所有権回復」 「何番付記何号地上権移転回復」

② 原因

「錯誤」

③ 回復する登記の登記事項（令別表27申請情報欄）

④ 添付情報

ア 登記原因を証する情報

イ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報
又は当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報

先例②

先順位の根抵当権について，解除を原因として抹消登記された後，その抹消回復登記をする場合，抹消当時から設定登記がされている後順位根抵当権者があるときはその者の承諾を要する。

（昭52.6.16，民三第2,932号民事局長回答）

⑤ 登録免許税

4 登記の実行

5 登記官の過誤によって抹消された登記の回復

先例③

問合せ（要約）

甲のための抵当権設定の登記（順位2番）の後、甲、乙のための各根抵当権設定登記が同順位（順位3番）でなされている場合において、甲の順位2番の登記を抹消申請に対して登記官の過誤により甲の順位3番の登記を抹消したときは、その回復の登記について乙は登記上の利害関係人に該当するものと考えますが、いささか疑義がありますので、何分の御回示を賜りたくお伺いいたします。

回答

（前略）乙は登記上利害の関係を有する第三者に該当しないものとする。

なお、本件事案について、職権による抹消回復登記をなす場合には、不動産登記法64条の規定による登記手続に準じてなすのが相当であるから、念のため申し添える。

（昭39.8.10, 民事甲第2,737号民事局長通達）

※ 法67条2項の「登記の更正」と法2条16号の「更正の登記」

6 先例④（昭41.10.6, 民事甲第2,898号民事局長回答）

後順位抵当権がある場合に、混同を原因として先順位抵当権が抹消された場合

- ① 旧法149条（現行法71条）の規定により職権で回復の登記をすることはできない。
- ② 当事者からの抹消回復登記の申請に際して登記上の利害関係人の承諾は要しない。