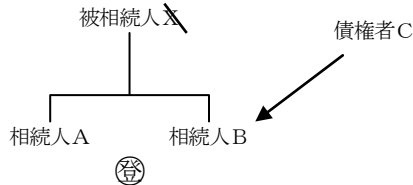


二. 抹消登記

1 利害関係を有する第三者の承諾

①代位によりなされた相続の登記の抹消の登記を申請する場合、代位債権者は、登記上の利害関係を有する第三者に該当するか？



→代位債権者は登記上の利害関係を有する第三者に該当する（昭 39. 4. 14 民甲 1498）。

（理由）

被相続人名義では差押えの登記ができないから、その相続登記が抹消されてしまえば、差押えに支障をきたすため。

②抵当権設定登記の後にされた所有権移転の登記の抹消を申請する場合、当該所有権移転の登記の後にされた当該抵当権の実行としての競売開始決定に係る差押登記がされているときは、当該差押登記の登記名義人は登記上の利害関係を有する第三者に該当するか？

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	(省略)	(省略)
2	所有権移転	平成 26 年 7 月 1 日 第 12435 号	原因 平成 26 年 7 月 1 日売買 所有者 C
3	差押	平成 28 年 7 月 15 日 第 11515 号	原因 平成 28 年 7 月 1 日神戸地方裁 判所担保不動産競売開始決定 債権者 B

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成 24 年 7 月 1 日 第 12874 号	原因 平成 24 年 7 月 1 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 1000 万円 債務者 A 抵当権者 B

→差押登記の登記名義人は登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

（理由）

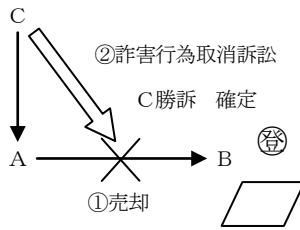
差押えの登記が所有権移転の登記よりも後であるため。

2 詐害行為取消判決に基づく抹消登記

1. 詐害行為取消判決と登記

債務者が行った財産の処分行為を詐害行為として取り消す旨の判決が確定した場合（民法 424 条），その処分行為により所有権移転の登記や抵当権設定の登記がされていたときには，「詐害行為取消判決」を原因として，その登記の抹消をすることができる。

ex. A の債権者 C が，A の B に対する不動産の売買を詐害行為として取り消した場合において，B 名義の登記がされていた場合には，「詐害行為取消判決」を原因として，その所有権移転の登記を抹消することができる。

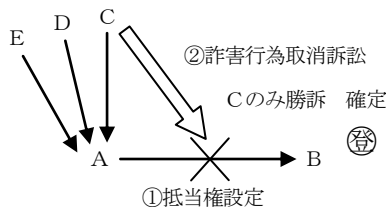


この登記の抹消の登記権利者は債務者であるが，債務者がその登記手続に協力しない場合には，債権者が債務者に代位して，登記を申請することができる（昭 38.3.14 民甲 726）。なお，受益者に対しては判決があるので，結果的に，この場合には，債権者が単独で抹消登記を申請することができる。

ex. 上記の事例で A が抹消登記を申請しない場合には，C が A に代位して所有権移転の登記の抹消登記を申請することができる。B に対しては判決があるので，A が単独で申請することになる。

2. 登記申請の可否

B の A に対する債権を担保するために，A は自己所有の土地に抵当権を設定したが，これが詐害行為に当たるとして，C，D，E が詐害行為取消訴訟を提起し，C についてのみ勝訴の判決が確定した。この場合，C は，抵当権設定登記の抹消登記の代位申請をすることができるか？



→ できる（昭 35.5.18 民甲 1118）。

（理由）

詐害行為取消権は，各債権者が有する個別の権利であり，複数の債権者から共同して詐害行為取消訴訟を提起しても，通常共同訴訟であるので，原告（債権者）の 1 人が勝訴判決を得ることがあるからである。

### 3. 申請情報の内容

#### (1) 登記の目的

「○番所有権抹消」「○番抵当権抹消」等と記載する。

#### (2) 登記原因及びその日付

登記原因は「詐害行為取消判決」と記載し、日付は判決確定の日である。

#### (3) 申請人

権利者（被代位者）として、債務者を記載する。また、登記義務者は、受益者（詐害行為取消訴訟の被告）を記載する。代位者は、債権者（原告）を記載する。

#### (4) 代位原因

「年月日金銭消費貸借の強制執行」等とし、日付は債権者と債務者が金銭消費貸借契約を締結した日等である。

#### (5) 添付情報

##### ① 登記原因証明情報（不登令7条1項5号ロ(1)）

判決書正本及び確定証明書を提供する。

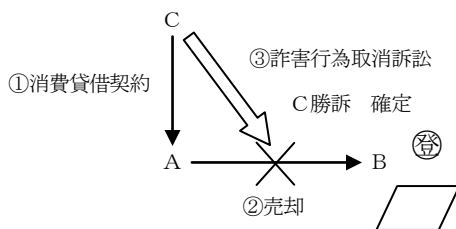
##### ② 代位原因証明情報

代位による登記においては、「代位原因を証する情報」（代位原因証明情報）を提供しなければならない（不登令7条1項3号）。

なお、判決による登記においては、登記原因証明情報として「判決書正本」及び「確定証明書」を提供しなければならないが（不登令7条1項5号ロ(1)）、詐害行為取消判決がされた場合には、当該判決書には、債権者が取消権を有することが記載されているので、判決書正本及び確定証明書をもって代位原因証明情報とすることができる（昭38.3.14民甲726）。つまり、登記原因証明情報として提供する「判決書正本」及び「確定証明書」が代位原因証明情報を兼ねることになる。

#### 【申請例 所有権抹消 詐害行為取消判決】

事例：平成27年6月26日、AC間で、債権者C、債務者Aとして、金5000万円を、弁済期日を平成28年6月26日とする金銭消費貸借契約を締結し、金5000万円がAに交付された。その後、Aが無資力にもかかわらず、BにA所有の土地を売却し、登記がなされたため、平成28年3月30日、Cは、Bを被告として詐害行為取消訴訟を提起した。Cは、当該訴訟においてAB間の売買契約の取り消し、Bへの所有権移転の登記の抹消を内容とする勝訴判決を得、平成28年6月28日に確定した。



登記の目的	3番所有権抹消
原因	平成28年6月28日詐害行為取消判決
権利者	(被代位者) A
代位者	(申請人) C
代位原因	平成27年6月26日金銭消費貸借の強制執行
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報 (判決書正本及び確定証明書) 代位原因証明情報 (判決書正本及び確定証明書) 代理権限証明情報 (Cの委任状)
登録免許税	金1000円

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	(省略)	(省略) 所有者 A
3	所有権移転	平成28年3月28日 第200号	原因 平成28年1月28日売買 所有者 B
4	3番所有権抹消	(省略)	原因 平成28年6月28日詐害行為取消判決

3 死亡又は解散による登記の抹消

1. 権利消滅の定め登記

当事者は特約により、地上権等の権利について、権利者等特定人の死亡又は法人の解散によって消滅することを定め、それを登記することができる(不登法59条5号)。

2. 権利消滅の定め登記に基づく抹消登記

権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合において、当該権利がその死亡又は解散によって消滅したときは、登記権利者は、人の死亡又は法人の解散を証する市区町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を提供して、単独で当該権利に係る権利に関する登記の抹消を申請することができる(不登法69条、不登令別表26添付情報イ)。

ex. A所有の土地に、Bが死亡したときは地上権が失効する旨の付記登記があるBを地上権者とする地上権設定登記がされている場合において、Bが死亡したときは、Aは、Bの死亡を証する戸籍謄本等を申請情報と併せて提供して、単独で当該地上権設定登記の抹消を申請することができる。

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	地上権設定	(省略)	原因 平成28年6月20日設定 目的 竹木所有 地代 1平方メートル1年1万円 支払時期 毎年11月30日 地上権者 B
付記1号	1番地上権消滅の定	余白	地上権者が死亡した時は地上権が消滅する 平成28年6月20日付記

## cf. 権利失効の定め登記

所有権は永久的性質を有するので「権利の消滅」とはいえないが、売買・贈与等の契約に付款として解除条件や終期が付された場合には、これも「登記の目的である権利の消滅に関する定め」として登記することができる（昭 32.9.21 民甲 1849）。

- ex. Bが所有している土地に、Bが死亡した時は所有権移転が失効する旨の付記登記があるAからBへの所有権移転の登記がされている場合において、Bが死亡したときは、Aは、Bの死亡を証する戸籍謄本等を申請情報と併せて提供して、単独で当該所有権移転の登記の抹消を申請することはできず、所有権移転の登記を申請することになる。失効するまでBは有効に所有権を有していたのであり、失効とともにAに所有権が復帰するからである（大決大 3.8.24）。

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成 25 年 5 月 28 日 第 21524 号	所有者 A
2	所有権移転	平成 28 年 6 月 20 日 第 24421 号	原因 平成 28 年 6 月 20 日売買 所有者 B
付記 1 号	2 番所有権移転失効の定	余 白	買主Bが死亡した時は所有権移転が失効する 平成 28 年 6 月 20 日付記

## 4 職権による抹消登記

## 1. 登記が不動産登記法 25 条 1 号から 3 号まで又は 13 号に該当する場合

登記官は、権利に関する登記を完了した後に当該登記が不動産登記法 25 条 1 号から 3 号まで又は 13 号に該当することを発見したときは、登記権利者及び登記義務者並びに登記上の利害関係を有する第三者に対し、1 か月以内の期間を定め、当該登記の抹消について異議のある者がその期間内に書面で異議を述べないときは、当該登記を抹消する旨を通知しなければならない（不登法 71 条 1 項）。

そして、登記官は、異議を述べた者がある場合において、当該異議に理由がないと認めるときは決定で当該異議を却下し、当該異議に理由があると認めるときは決定でその旨を宣言し、かつ、当該異議を述べた者に通知しなければならない。異議を述べた者がいないとき又は異議を却下したときは、職権で、登記を抹消しなければならない（不登法 71 条 3 項、4 項）。

## 2. 登記が不動産登記法 25 条 1 号から 3 号まで又は 13 号に該当する場合以外の場合における職権抹消の可否

①登記官は、収用による所有権移転の登記をするときは、職権で、裁決手続開始の登記を

抹消しなければならないか？

→職権で、裁決手続開始の登記を抹消しなければならない（不登法 118 条 6 項）。裁決手続開始の登記とは、起業者の申請により収用委員会が囑託する処分制限の登記で（土地収用法 45 条の 2）、当該土地・建物についてこの登記の後に生じた物権変動は起業者に対抗することができないものとなる。

②同一建物について二重に表示の登記がされた場合において、いずれの登記記録にも権利の登記がされていないときは、先にされた表示の登記と後にされた表示の登記のいずれを、どのような手続で抹消すべきか？

→後にされた表示の登記を職権で抹消する。

③確定前の根抵当権について、根抵当権者 A から B へ一部譲渡による一部移転の登記をするとともに「優先の定め」の付記登記がされている場合において、その後、当該一部移転の登記が抹消されたときは、登記官は当該優先の定めを職権で抹消することができるか？

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	(省 略)	原因 平成 28 年 4 月 20 日設定 極度額 金 2000 万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 Y 根抵当権者 A
付記 1 号	1 番根抵当権一部移 転	(省 略)	原因 平成 28 年 5 月 10 日一部譲渡 根抵当権者 B
付記 2 号	1 番根抵当権優先の 定	(省 略)	原因 平成 28 年 5 月 10 日合意 優先の定 A7・B3 の割合
2	1 番付記 1 号根抵当 権一部移転抹消	(省 略)	原因 錯誤

→当該「優先の定め」の付記登記は、当事者の申請によって抹消すべきであり、登記官が職権で抹消することはできない（登研 540P. 169）。

④順位の変更に係る抵当権に関してされている順位譲渡等の登記は、順位の変更によりその意義を失うこととなる場合には、これを職権で抹消することができるか？

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1 (3)	抵当権設定	(省略)	原因 平成25年6月20日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 債務者 Y 抵当権者 A
付記1号	1番抵当権の2番抵当権への順位放棄	(省略)	原因 平成27年7月5日順位放棄
2 (3)	抵当権設定	(省略)	原因 平成27年5月23日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 Z 抵当権者 B
3	1番, 2番順位変更	(省略)	原因 平成28年7月10日合意 第1 2番抵当権 第2 1番抵当権

→順位の変更に係る抵当権に関してされている順位譲渡等の登記は、順位の変更に  
よりその意義を失うこととなる場合であっても、これを職権で抹消するのは相当  
でないとしてされている(昭46.12.27民3.960)。よって、1番抵当権から2番抵当  
権への順位の放棄の登記がされた後、1番抵当権を第2順位、2番抵当権を第1順  
位とする順位の変更の登記がされた場合であっても、当該順位の放棄の登記が登  
記官の職権により抹消されることはない。

⑤1番抵当権から2番抵当権への順位の譲渡の登記がされた後、2番抵当権の登記が抹  
消された場合、当該順位の譲渡の登記は、登記官の職権により抹消されるか?

→1番抵当権に付記された順位譲渡の登記は、登記官の職権で抹消される(平  
21.2.20民2.500)。

### 三. 抹消回復登記

#### 1 意義

不適法な原因に基づいて抹消された登記を回復し、抹消されなかったのと同様の効果を  
発生させる登記。

抹消回復登記の申請がなされると抹消回復の登記がされた後、抹消された登記と同一の  
登記がなされる。

1つの登記すべてを回復する場合には主登記でされるが、登記事項の一部を回復する場合  
には付記登記により行われる(不登規3条3号)。

## 2 申請人

抹消回復登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請によって行う。

①登記権利者：回復される登記の登記名義人

②登記義務者：回復により、登記記録上直接に不利益を受ける者

ex. 抹消された抵当権の登記の回復の登記をする場合には、登記権利者は抹消された抵当権の抵当権者であり、登記義務者は目的不動産につき所有権移転の登記がなされている場合は、現在の所有権登記名義人である（昭 57. 5. 7 民 3. 3291）。

## 3 抹消回復登記の当否

①仮登記が不法に抹消されている場合、その回復登記を申請することはできるか？

→できる。

（理由）

仮登記は、本登記の順位保全の効力を有するとともに、この順位保全を公示して一般に警告することを目的とするものであるから、本登記の不法抹消について回復登記を許すのに準じて、仮登記の不法抹消についても回復登記を許すのが相当である（最大判昭 43. 12. 4 参照）。

②登記が、不法に抹消された場合、回復されるべき登記にかかる権利が回復当時すでに消滅し、登記が実態関係に合致しているときでも、抹消回復の登記を申請することはできるか？

→できない（東京高判昭 30. 6. 29）。

## 4 利害関係人の当否

抹消回復の登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請をすることができる（不登法 72 条）。よって、抹消回復登記の申請においては、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、申請情報と併せて、当該第三者の承諾情報を提供しなければならない（不登法 72 条）。

登記上の利害関係を有する第三者とは、抹消された登記が回復されることにより、登記の形式上不利益を受ける者をいう。

なお、不適法に抹消された登記の回復における、登記上利害関係のある第三者の承諾義務については、不法に抹消された場合も対抗力は喪失しないから、第三者は善意悪意を問わず承諾義務を負うという判例（最判昭 36. 6. 16、最大判昭 43. 12. 4 参照）がある。

①抵当権設定登記及び強制競売による差押えの登記が順次なされた後、差押えの登記の抹消及び所有権移転請求権の仮登記が順次なされている場合、裁判所が錯誤を原因として差押えの登記の抹消回復登記を囑託する場合には、差押えの登記の抹消後に権利を取得した仮登記名義人は、登記上の利害関係を有する第三者に該当するか？



権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	(省略)	所有者 X
2	差押	(省略)	原因 平成 28 年 3 月 8 日東京地方裁判 所強制競売開始決定 債権者 A
3	2 番差押登記抹消	(省略)	原因 平成 28 年 5 月 10 日取下
4	所有権移転請求権仮 登記	(省略)	原因 平成 28 年 6 月 28 日売買予約 権利者 B
	塗白	塗白	塗白

→差押えの登記の抹消後に権利を取得した仮登記名義人は、登記上の利害関係を有する第三者に該当する(昭 39. 11. 20 民甲 3756)。

(理由)

抹消回復により仮登記権利者の権利が否定され得るから。

②仮差押えの登記後、当該登記の抹消前に所有権の移転の登記をした現在の所有権の登記名義人は、抹消された当該仮差押えの登記の抹消回復の登記における登記上の利害関係を有する第三者に該当するか?

→該当する(昭 32. 12. 27 民甲 2439 参照)。

③先順位根抵当権について、解除を原因として抹消登記後、これを錯誤として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か?

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	(省略)	原因 平成 28 年 4 月 20 日設定 極度額 金 2000 万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 Y 根抵当権者 A
2	根抵当権設定	(省略)	原因 平成 28 年 5 月 20 日設定 極度額 金 2000 万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 Y 根抵当権者 B
3	1 番根抵当権抹消	(省略)	原因 平成 28 年 7 月 10 日解除

→要する(昭 52. 6. 16 民 3. 2932)。

④抹消された抵当権を回復する登記を申請する場合において、その抵当権の抹消登記後に登記された抵当権の登記名義人は登記上の利害関係人に該当するか？

→該当する。

⑤抹消した所有権移転仮登記の回復登記の申請をするには、抹消当時次順位にあった仮登記名義人の承諾情報を申請情報と併せて提供しなければならないか？

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 する 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転仮登記	(省 略)	原因 平成 28 年 4 月 28 日売買 権利者 A
	余白抹消	余白抹消	余白抹消
3	所有権移転請求権仮登記	(省 略)	原因 平成 28 年 5 月 28 日売買予約 権利者 B
	余白	余白	余白
4	2 番仮登記抹消	(省 略)	原因 錯誤

→提供しなければならない(昭 29. 8. 27 民甲 1539)。

⑥抹消した所有権移転請求権仮登記の回復の申請において、抹消された当時、他の仮登記が次順位に登記されているときは、当該次順位の登記名義人の承諾証明情報の提供が必要か？

→必要である。

⑦Aのための抵当権設定の登記(順位 2 番)の後、A、B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、登記官がAの順位 2 番の登記を抹消すべきところ、過誤によりAの順位 3 番の登記を抹消したときは、職権で抹消回復の登記をすることができるか？

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	抵当権設定	(省略)	原因 平成28年5月23日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 Z 抵当権者 A
3(あ)	根抵当権設定	(省略)	原因 平成28年4月20日設定 極度額 金5000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 Y 根抵当権者 A
3(い)	根抵当権設定	(省略)	原因 平成28年4月20日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 Y 根抵当権者 B
4	3番(あ)根抵当権抹消	(省略)	原因 錯誤

→その回復の登記についてBは登記上の利害関係人に該当しないので、職権で抹消回復の登記をすることができる(昭39.8.10民甲2737)。

- ⑧権利混同を原因として抵当権の登記を抹消した後は、職権で抹消回復の登記をすることができないが、抹消登記がなされる前に登記されている後順位抵当権の登記名義人は、抹消された抵当権の登記の回復についての利害関係人に該当するか？

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	(省略)	原因 平成28年4月23日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 Y 抵当権者 A
2	抵当権設定	(省略)	原因 平成28年5月23日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 Z 抵当権者 B
3	1番抵当権抹消	(省略)	原因 平成28年7月20日混同

→該当しない(昭41.10.6民甲2898)。

(理由)

後順位抵当権が存在するため混同の例外(民法179条1項ただし書)に当たり、先順位抵当権が消滅しないことは登記記録上明らかであるので、不当な抹消であることが明らかであるから。