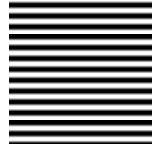


海老澤プレミアム  
**2ND**  
インプット講座

択一トライアル編  
【ガイダンス】



表裏一体式**解説書**  
不動産登記法

**辰巳法律研究所**

Tokyo/Yokohama/Nagoya/Osaka/Kyoto/Fukuoka  
WEB スクール : <https://tatsumi-ws.com/>

<http://www.tatsumi.co.jp/>

# このレジュメの利用方法

## 1. 【誤答分析】

例)

答	肢番	率※1	記述 (!は誤答) ※2					解答率に基づく各記述の評価 (数値の目立つものは太字) ※3
			ア	イ	ウ	エ	オ	
正 答	4	35.2%		×		×		【軸】 エ→【分岐】 イ・オ 【少】 ウ【誤答】 オ・ア
高率誤答	2	25.2%	!				!	
	5	20.0%				×	!	

※1 正答と誤答（誤答については20%以上に限る）の肢別解答率を掲載しています。これは、基準点に達しなかった人だけを集計した解答率なので、中上級者が苦手とする事項を把握するうえで非常に有益な資料です。

※2 正答および誤答について、それぞれの記述を選んだのか一目で分かるように表で整理しています。例えば、記述ウを選んだ人が少ないこと、記述エを選んだ人は半数以上であることがすぐに分かります。

※3 【軸】 = 中級者が正解の軸とする記述，【分岐】 = 正誤の分岐となる記述，【少】 = 誤答の少ない記述（多くの人が押さえているもの），【誤答】 = 誤答率20%以上の記述

## 2. 【各記述の正誤判断を誤った要因（見誤りや知識不足）】

例)

### 各記述の正誤判断を誤った要因（見誤りや知識不足）

記述ア・記述ウについては、民法の規定に「いつでも」という文言があるか、その要件は何かについての整理不足。  
◆記述イ・記述オについては、民法の規定に「やむを得ない事由があれば」という文言があるか、その要件は何かについての整理不足。◆記述エについては、判例知識の不足。

誤答分析の表から分かることを基礎として、そこに横断的な視点や周辺知識との関係なども加味し、各記述の正誤判断を誤った要因を分析しています。これによって、解いた問題の正誤だけにとどまらない学習の指針が与えられます。詳細すぎる長文のコメントではかえって受験生の役に立たないので、簡潔な記載を心掛けました。

## 3. 【→同じテーマでの再度の出題に備えて（本問で出題されていないものも含め）】

例)

→同じテーマでの再度の出題に備えて（本問で出題されていないものも含め）	
参照法条	「いつでも」→民法591条（消費貸借）、597条（使用貸借）、617条（賃貸借）、…以下省略…
判例・先例	大判大9.4.24, 最判昭43.9.20, 最判昭56.1.19（以上、委任について）、大判昭7.4.30（請負について）
学習のポイント	このテーマについては、条文知識だけでも正答率が上がる。様々な契約に関する民法規定について、共通（類似）の文言を押さえる、どちらの当事者から終了させられるのかを押さえるなどがポイント。
講座テキスト該当ページ	民法II P.150, 155, 177, 181, 184

問題に出題された事項だけを押さえるのでは過去問学習にしかありません。2NDインプットの醍醐味は、中上級者の苦手部分を把握した上で周辺論点を一網打尽にするところにあります。

「学習のポイント」では、どのようなインプットを心掛けるべきかを簡潔に記載しています。これが本講座のインプット講義における指針となり、また、受講者が復習をする際の指針ともなります。

「講座テキスト該当ページ」では、押さえておくべき知識について、本講座テキストの該当ページに記載しています。どこを読めばよいかすぐに分かるので便利です。

第1問	事前通知	目標解答時間	DATEを記入	/	/	/	出題頻度
		2分00秒	チェック				○
〈出題ポイント〉 条文知識：5 判例知識：0 先例知識：0 学説：0 その他：0							

登記の申請において、登記識別情報の提供ができない場合にされる登記義務者に対する事前通知（登記の申請があった旨及び当該申請の内容が真実であると思料するときはその旨の申出をすべき旨の通知をいう。以下本問において同じ。）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 事前通知は、登記の申請を書面によって申請したときは書面で、オンライン申請によって申請したときはオンライン通知の方法でなされる。

イ 登記義務者が日本国内に住所を有する場合において、事前通知に対する申出は、事前通知が登記義務者に到達した日から2週間以内にしなければならない。

ウ 登記識別情報の提供ができない場合の所有権に関する登記の申請において、登記義務者の住所について変更の登記がされている場合、登記義務者の登記記録上の前の住所にあててされる通知は、登記義務者の住所変更の最後の登記の申請の受付の日から3か月を経過しているときは通知されない。

エ 事前通知書が受取人不明を理由に返送された場合、事前通知の申出期間の満了前に申請人から事前通知書の再発送の申出があっても、事前通知書は再発送されない。

オ 資格者代理人による本人確認情報が提供されている場合において、登記官が本人確認情報の内容を相当と認めることができないときは、事前通知の手続が採られる。

- 1 アイ            2 アエ            3 イオ            4 ウエ            5 ウオ

第 1 問	事前通知	科目	正解 5
		不動産登記法	

出題形式

「正しいものの組合せ」				
1 アイ	2 アエ	3 イオ	4 ウエ	5 ウオ

誤答分析

答	肢番	率	記述 (！は誤答)					解答率に基づく各記述の評価 (数値の目立つものは太字)
			ア	イ	ウ	エ	オ	
正 答	5	47.3%			○		○	【軸】オ→【分岐】イ・ウ
高率誤答	3	32.2%		!			○	【少】ア・エ【誤答】イ

**各記述の正誤判断を誤った要因 (見誤りや知識不足)**

記述ア、記述イ、記述ウ、記述エ、記述オは、いずれも条文知識不足が誤答要因。記述イについて、到達日から 2 週間と誤認。記述エについて、事前通知の申出期間の満了前であれば、申請人から事前通知書の再発送の申出があれば事前通知書が再発送される点を押さえていなければ誤答。記述オについて、登記官が本人確認情報の内容を相当と認めるときは事前通知の手続を省略、相当と認めることができない場合、事前通知の手続が採られる旨の条文知識を押さえていなければならない。

**→同じテーマでの再度の出題に備えて (本問で出題されていないものも含め)**

参照法条	不登規 70 条 1 項 (事前通知) ◆不登規 71 条 (前の住所地への通知) ◆不登準則 45 条 (事前通知書の再発送) ◆不登準則 49 条 (資格者代理人による本人確認情報の提供)
判例・先例	なし
学習のポイント	このテーマは、主に不動産登記法、規則及び準則から出題される。不動産登記法 23 条、規則 70 条以下、準則 43 条以下を再度確認されたい。また、資格者代理人による本人確認との関係 (準則 49 条 4 項) は重要な点である。各手続の流れ及び両者の関係を再度整理しておこう。
講座テキスト該当ページ	※実際の講座用のものはページ番号が入っています。

**ア 誤** り。事前通知は書面によって通知される (不登規 70 条 1 項)。オンライン申請によって登記を申請しても、事前通知は書面で通知される。したがって、本記述は誤っている。なお、事前通知に対する申出は、書面申請により申請したときは書面で、オンライン申請により申請したときはオンラインによってしなければならない (不登規 70 条 5 項)。

**イ 誤** り。登記義務者が日本国内に住所を有する場合において、事前通知に対する申出は、事前通知を発送した日から 2 週間以内にならなければならない (不登規 70 条 8 項本文)。発送した日から 2 週間以内であり、到達した日から 2 週間以内ではない。したがって、本記述は誤っている。なお、登記義務者が外国に住所を有する場合には、通知を発送した日から 4 週間以内に、事前通知に対する申出をしなければならない (不登規 70 条 8 項ただし書)。

**ウ 正しい**。【参照】不動産登記規則 71 条 2 項 2 号

登記官は、登記識別情報の提供ができない場合の登記の申請が所有権に関するものである場合において、登記義務者の住所について変更の登記がされているときは、申請に基づいて登

記をする前に、法務省令で定める方法により、事前通知のほか、当該登記義務者の登記記録上の前の住所にあてて、当該申請があった旨を通知しなければならない（不登法 23 条 2 項）。しかし、次の場合は、前の住所へ通知することを要しない。①申請を却下するとき（不登法 23 条 3 項）、②登記義務者の住所の変更又は更正の登記の登記原因が、行政区画若しくはその名称又は字若しくはその名称についての変更又は錯誤若しくは遺漏である場合（不登規 71 条 2 項 1 号）、③登記の申請の日が、登記義務者の住所についてされた最後の変更又は更正の登記の申請に係る受付の日から 3 か月を経過している場合（不登規 71 条 2 項 2 号）、④登記義務者が法人である場合（不登規 71 条 2 項 3 号）、⑤資格者代理人による本人確認情報の提供があった場合において、当該本人確認情報の内容により申請人が登記義務者であることが確実であると認められる場合（不登規 71 条 2 項 4 号）。したがって、本記述は正しい。

**エ 誤り。** 事前通知書が受取人不明を理由に返送された場合において、事前通知の申出期間の満了前に申請人から事前通知書の再発送の申出があったときは、事前通知書は再発送される（不登準則 45 条前段）。したがって、本記述は誤っている。なお、この場合の申出期間は、最初に事前通知を発送した日から起算される（不登準則 45 条後段）。

**オ 正しい。【参照】不動産登記事務取扱手続準則 49 条 4 項**

資格者代理人が本人確認情報を提供して登記を申請した場合において、登記官が本人確認情報の内容を相当と認めるときは、事前通知の手続を省略することができる（不登法 23 条 4 項 1 号）。しかし、登記官が本人確認情報の内容を相当と認められない場合には、事前通知の手続が採られる（不登準則 49 条 4 項）。したがって、本記述は正しい。

以上により、正しい記述はウとオであり、したがって、正解は肢 5 となる。

## 【対 策】

## 事前通知

登記申請において、登記識別情報の提供をすべきときに、登記識別情報の提供がない場合には、原則として、事前通知手続により本人確認をする（不登法 23 条 1 項）。しかし、資格者代理人による本人確認情報の提供又は公証人による本人確認の認証がなされ、登記官がその内容を相当と認めるときは事前通知を省略できる（不登法 23 条 4 項）。

## 《事前通知書の送付》

送付先	①登記義務者の住所 ②所有権に関する登記申請をする場合において、登記義務者の住所について変更の登記がされているときは、法務省令で定める場合を除き（※1）登記義務者の登記記録上の前の住所にも通知する（不登法 23 条 2 項）。		
送付方法 （※2）	自然人	・日本郵便株式会社の内国郵便約款の定めるところにより名宛人本人に限り交付し、若しくは配達する本人限定受取郵便又はこれに準ずる方法（不登規 70 条 1 項 1 号，不登準則 43 条 2 項ただし書）	
	法人	申請人の希望により代表者個人の住所に送付する場合	・書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うもの（不登規 70 条 1 項 2 号，不登準則 43 条 2 項本文）
		法人の主たる事務所に送付する場合	・書留郵便若しくは信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うもの又はこれらに準ずる方法（不登規 70 条 1 項 3 号）
	外国に住所を有する場合	・書留郵便若しくは信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うもの又はこれらに準ずる方法（不登規 70 条 1 項 3 号）	

※1 不動産登記規則 71 条 2 項参照

※2 登記申請がオンラインで行われた場合でも、事前通知は書面の送付による。

## 《事前通知に対する申し出》

申出方法	電子申請（※）	登記所に送信する方法（不登規 70 条 5 項 1 号）
	書面申請	登記所に提出する方法（不登規 70 条 5 項 2 号）
申出期間	<原則>登記所が通知を發した時から 2 週間以内 <例外>登記義務者が外国に住所を有する場合には、登記所が通知を發した時から 4 週間以内 （不登規 70 条 8 項）	

※ 代理人による申請で、特例方式により、委任状が書面を提出する方法で提出された場合に限り、登記所に提出する方法によることができる（不登規附則 25 条）。

<b>第2問</b>	登記原因の日付	目標解答時間	DATEを記入	/	/	/	出題頻度
		3分00秒	チェック				○
〈出題ポイント〉 条文知識：2 判例知識：0 先例知識：1 学説：0 その他：2							

登記原因の日付に関する次の1から5までの記述のうち、第2欄の日付が第1欄の登記を申請する場合の登記原因の日付として正しいものは、どれか。

	第1欄	第2欄
1	買戻しの意思表示は買戻期間内にされたが、農地法所定の許可が買戻期間の経過後に到達した場合における買戻権の行使による所有権移転の登記	買戻権を行使した日
2	時効取得が完成し、時効の援用をした場合における時効取得による所有権移転の登記	時効の援用をした日
3	相続が開始したが、相続人が不存在であった場合における登記名義人の氏名等の変更の登記	相続財産管理人が選任された日
4	信託の登記における受託者が死亡し、その後、新たな受託者が選任された場合における受託者の変更による所有権移転の登記	受託者が死亡した日
5	登記名義人の生死が7年間明らかでないことから、失踪宣告の審判がなされ、これが確定した場合における相続による所有権移転の登記	失踪宣告の審判が確定した日

第2問	登記原因の日付	科目	正解 4
		不動産登記法	

出題形式

「第2欄の日付が第1欄の登記を申請する場合の登記原因の日付として正しいものの単純正誤」

誤答分析

答	肢番	率	記述 ( ! は誤答 )					解答率に基づく各記述の評価 (数値の目立つものは太字)
			1	2	3	4	5	
正答	4	49.7%				○		【誤答】5
高率誤答	5	29.2%					!	

**各記述の正誤判断を誤った要因 (見誤りや知識不足)**

肢1は先例知識不足が誤答要因。農地法所定の許可到達時に所有権が移転する点を考慮できなければならない。肢2は民法の条文知識不足が誤答要因。肢3は、相続人不存在の場合の相続財産法人名義への変更登記の原因日付が相続開始日である点を把握していなければならない。肢4は、新受託者が前受託者の任務終了時に権利義務を承継する点を考慮できなければならない。肢5は民法の条文知識不足が誤答要因。失踪者は、7年間の満了した時に死亡したものとみなされる点を考慮できなければならない。

**→同じテーマでの再度の出題に備えて (本問で出題されていないものも含め)**

参照法条	民法144条(時効の効力) ◆不登法100条(受託者の変更による登記等), 信託法75条(信託に関する権利義務の承継等) ◆民法31条(失踪宣告の効力)
判例・先例	昭42.2.8民甲293(買戻権行使後の農地法所定の許可の到達) ◆昭10.1.14民甲39(相続財産法人名義への登記)
学習のポイント	登記原因の日付は、平成20, 18, 3年に出题されている。しばらく出题がないため今後出題が予想されるので要注意。実体上、どの時点で権利変動が生じるかを考慮することがポイント。
講座テキスト該当ページ	※実際の講座用のものはページ番号が入っています。

1誤り。農地につき、買戻特約の登記がされている場合において、売主が買戻権を行使し、その意思表示が買戻期間内にされていれば、農地法所定の許可が買戻期間経過後になされたとしても、当該許可書を提供して、買戻を原因とする所有権移転登記を申請することができ、この場合の原因日付は、農地法所定の許可書が到達した日となる(昭42.2.8民甲293)。買戻権を行使した日ではない。

【関連：平19-24-エ(6-301)】

2誤り。時効の効力は、その起算日にさかのぼる(民法144条)。よって、時効取得による所有権移転の登記の原因日付は、時効期間の起算日(開始日)となる。時効の援用をした日ではない。

【関連：平18-13-エ(5-108)】

3誤り。相続人不存在により相続財産、法人となったときは(民法951条)、家庭裁判所により相続財産管理人が選任され(民法952条1項)、当該相続財産たる不動産については、相続財産法人名義とする登記名義人の氏名等の変更の登記をすることになる(昭10.1.14民甲39)。この場合の登記の原因日付は、相続開始日である。相続財産管理人が選任された日ではない。



【関連：平 27-26-ア(6-275)】

4 正しい。受託者が死亡したことにより受託者の任務が終了し、新たに受託者が選任されたときは、信託財産に属する不動産についてする**受託者の変更による権利の移転の登記**は、新たに選任された当該受託者が単独で申請することができる（不登法 100 条 1 項）。この登記の原因日付については、新受託者は、前受託者の任務終了時に権利義務を承継したものとみなされる（信託法 75 条 1 項）ので、**前受託者が死亡した日**となる。したがって、本肢は正しい。

【関連：平 20-15-イ(5-107)】

5 誤り。相続の登記における原因日付は、被相続人が死亡した日であり、失踪宣告による場合には、死亡したとみなされた日である。すなわち、**失踪宣告の場合における相続の登記については、普通失踪（民法 30 条 1 項）の場合は 7 年間の期間満了の時、危難失踪（民法 30 条 2 項）の場合は危難の去った時に死亡したとみなされる（民法 31 条）**ので、この日が原因日付となる。いずれも失踪宣告の審判が確定した日ではない。

## 【対 策】

## 登記原因日付

申請する登記	登記原因	原因日付
所有権移転時期の特約のある売買による所有権移転登記	「年月日売買」	特約による所有権移転の日
代物弁済による所有権移転登記	「年月日代物弁済」	代物弁済契約の成立の日
債務者の不動産に抵当権の設定を受けていた債権者が当該抵当権の被担保債権の代物弁済として当該不動産を取得した場合の抵当権抹消登記	「年月日代物弁済」	代物弁済による債権消滅の効果が生じた日（弁済者から債権者への所有権移転登記申請の日）
民法第 646 条第 2 項による所有権移転登記	「年月日民法第 646 条第 2 項による移転」	特約のない限り登記の申請日
時効取得による所有権移転登記	「年月日時効取得」	占有開始の日
財産分与による所有権移転登記	「年月日財産分与」	協議もしくは調停の成立した日又は審判の確定した日 ただし、分与の協議が離婚前にされたときは離婚成立の日
権利能力なき社団の所有不動産につき、代表者個人名義で所有権の登記がされていたところ代表者の任期終了、死亡等により代表者の変更があった場合の所有権移転登記	「年月日委任の終了」	新代表者が就任した日
民法第 287 条による放棄による所有権移転登記	「年月日民法第 287 条による放棄」	放棄の意思表示をした日

【MEMO】

第3問	判決による登記	目標解答時間	DATEを記入	/	/	/	出題頻度
		3分00秒	チェック				○
〈出題ポイント〉		条文知識：1	判例知識：0	先例知識：0	学説：0	その他：4	

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 被告名義の甲土地について、農地法の許可を条件として原告への所有権移転の登記手続を命ずる判決が確定した後、当該登記の申請前に、甲土地の登記記録上の地目が宅地に変更されたときは、原告は、執行文の付与を受けることなく、当該確定判決に基づき、単独で所有権移転の登記を申請することができる。
- イ 共同原告による詐害行為取消しを理由とした抵当権の登記の抹消請求訴訟において、共同原告のうちの1人について勝訴判決が確定した場合、他の共同原告につき訴訟が係属中であっても、勝訴判決を得た共同原告の1人は、当該確定判決に基づき、登記権利者である抵当権設定者に代位して、単独で抵当権の登記の抹消を申請することができる。
- ウ 強制競売の開始決定により根抵当権の元本が確定した後、被担保債権の代位弁済による代位弁済者への根抵当権移転の登記を申請する場合において、根抵当権設定者が元本確定の登記の申請に協力しないときは、代位弁済者が根抵当権者に代位して根抵当権設定者に対する元本確定の登記手続を命ずる確定判決を得たとしても、代位弁済者は、当該確定判決に基づき、根抵当権者に代位して、単独で元本確定の登記を申請することはできない。
- エ 不動産の買主が、売主に対して、所有権移転登記手続請求訴訟を提起した場合において、当該不動産が未登記であるときは、買主は、当該訴訟につき勝訴判決を得たとしても、売主に代位して、売主名義の所有権保存の登記を申請することはできない。
- オ 売買による所有権移転の登記が未了の間に、買主が死亡した場合において、売主から買主の相続人への売買による所有権移転の登記手続を命ずる判決が確定したときは、買主の相続人は、当該確定判決に基づき、単独で売主から直接買主の相続人への所有権移転の登記を申請することができる。

- 1 アウ            2 アエ            3 イエ            4 イオ            5 ウオ

第3問	判決による登記	科目	正解 4
		不動産登記法	

出題形式

「正しいものの組合せ」				
1 アウ	2 アエ	3 イエ	4 イオ	5 ウオ

誤答分析

答	肢番	率	記述 ( ! は誤答 )					解答率に基づく各記述の評価 (数値の目立つものは太字)
			ア	イ	ウ	エ	オ	
正 答	4	53.4%		○			○	【軸】イ→【分岐】エ・オ
高率誤答	3	23.0%		○		!		【少】ア・ウ【誤答】エ

**各記述の正誤判断を誤った要因 (見誤りや知識不足)**

農地から宅地に地目変更されたことに意識がいきってしまい、停止条件付きであることの見落としが誤答要因 (記述ア)。基本知識不足 (記述イ・ウ・エ・オ)。

**→同じテーマでの再度の出題に備えて (本問で出題されていないものも含め)**

参照法条	なし
判例・先例	昭 48.11.16 民 3.8527 (農地から宅地に地目変更した際の執行文の要否) ◆昭 35.5.18 民甲 1118 (共同原告のうちの1人について勝訴判決が確定した場合における抹消登記の可否) ◆昭 54.11.8 民 3.5731 (代位弁済者からの元本確定登記) ◆昭 55.11.25 民 3.6757 (買主が売主に代位することによる保存登記の可否) ◆昭 35.2.3 民甲 292 (判決による中間省略登記の可否)
学習のポイント	判決による登記は、近年では、平成 26, 25, 22, 20, 19, 18 年に出题されている頻出分野である。本問では、過去問重要知識を中心に出題した。どれも重要なものである。これを機会に確実にしておきたい。
講座テキスト該当ページ	※実際の講座用のものはページ番号が入っています。

**ア誤り。** 被告名義の土地について、農地法の許可を条件として原告への所有権移転の登記手続を命ずる判決が確定した後、当該土地の登記記録上の地目が宅地に変更された場合でも、原告は、執行文の付与を受けなければ、単独で当該判決により所有権移転の登記を申請することができない (昭 48.11.16 民 3.8527)。農地から宅地に地目変更されていても、判決が農地法の許可を条件としている以上、執行文の付与がない限り、登記義務者の登記申請の意思が擬制されたとみることはできないからである。したがって、本記述は、原告は、執行文の付与を受けることなく、当該確定判決に基づき、単独で所有権移転の登記を申請することができる点で、誤っている。

**イ正しい。【参照】昭 35.5.18 民甲 1118**

共同原告による詐害行為取消しを理由とした抵当権の登記の抹消請求訴訟において、共同原告のうちの1人について勝訴判決が確定した場合、他の共同原告につき訴訟が係属中であっても、勝訴判決を得た共同原告の1人は、判決書正本及び確定証明書を登記原因証明情報及

び代位原因証明情報として、登記権利者である抵当権設定者に代位して、単独で抵当権の登記の抹消を申請することができる（昭 35. 5. 18 民甲 1118）。詐害行為取消訴訟は、固有必要的共同訴訟ではないとされているからである。したがって、本記述は正しい。

**ウ誤り。**根抵当権の元本確定後に、代位弁済による根抵当権移転の登記を申請する場合において、登記記録上元本確定が明らかでないときは、その前提として、元本確定の登記を要することになるが、根抵当権設定者が元本確定の登記の申請に協力しないときは、代位弁済者は、根抵当権者に代位して根抵当権設定者に対する元本確定の登記手続を命ずる確定判決を得て、当該確定判決（登記権利者である設定者の登記申請の意思が擬制された確定判決）に基づき、登記義務者である根抵当権者に代位して、単独で元本確定の登記を申請することができる（昭 54. 11. 8 民 3. 5731）。したがって、本記述は、根抵当権者に代位して、単独で元本確定の登記を申請することはできないとしている点で、誤っている。

**エ誤り。**本記述は、買主は、当該訴訟につき勝訴判決を得たとしても、売主に代位して、売主名義の所有権保存の登記を申請することはできないとしている点で、誤っている。未登記の不動産について、所有権移転登記手続を命ずる判決が確定した場合は、原告は、被告名義の所有権保存の登記を代位により申請することができる（昭 55. 11. 25 民 3. 6757）。この場合、原告は、保存の登記に次いで、判決による所有権移転の登記を単独で申請するか、又は、自らを名義人とする所有権保存の登記を申請することができる。

**オ正しい。【参照】昭 35. 2. 3 民甲 292**

売買による所有権移転の登記が未了の間に、買主が死亡した場合、売買を原因とする買主名義への所有権移転の登記をした後、相続を原因とする相続人名義への所有権移転の登記を申請しなければならず、売買を原因とする売主から直接買主の相続人名義への所有権移転の登記（中間省略の登記）を申請することはできないのが原則である。しかし、売買を原因とする売主から買主の相続人への所有権移転の登記手続を命ずる判決が確定したときは、買主の相続人は、当該確定判決に基づき、単独で売主から直接買主の相続人への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）。したがって、本記述は正しい。

以上により、正しい記述はイとオであり、したがって、正解は肢 4 となる。

【参 考】

判決の登記における執行文の付与

原 則
<p><b>執行文の付与は不要</b></p> <p>※ 被告に登記手続をすることを命じる判決の確定又は和解，調停等が成立すれば，その確定又は成立時に，登記申請の意思表示が擬制され，判決の執行が完了したとみなされるからである（民執法 174 条 1 項本文，民執法 25 条本文）。※1</p>
例 外
<p>以下の場合，執行文が付与されてはじめて，登記申請意思が擬制されるから（民執法 174 条 1 項ただし書）<b>執行文の付与が必要となる。</b></p>
<p>①債務者の意思表示が，債権者の証明すべき事実の到来に係る場合</p> <p>※ 例，調停調書に基づく農地の贈与が知事の許可を停止条件とされている場合は，申請書に執行文が付与された調停調書を添付しなければならない（昭 40. 6. 19 民甲 1120）。</p>
<p>②債務者の意思表示が，反対給付と引換えに係る場合</p>
<p>③債務者の意思表示が，債務の履行その他の債務者の証明すべき事実のないことに係る場合</p> <p>※ 例，「丙が甲に対して期日までに金〇〇円を払わなければ，乙は甲に対して A 不動産について売買を原因とする所有権移転登記手続をしなければならない」旨を和解条項とする和解調書に基づき不動産の所有権移転登記を甲単独で申請するには，執行文の付与を要する（昭 47. 1. 26 民 3. 76）。</p>

※1 農地法 3 条の知事の許可を条件に所有権移転登記を命じる判決を登記原因証明情報とする所有権移転登記において添付すべきものは，地目変更の事実を証する情報ではなく執行文の付与された判決正本である（昭 48. 11. 16 民 3. 8527）。



# あなたの熱意 辰巳の誠意

## 辰 巳 法 律 研 究 所

東京本校：〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4-3-6  
TEL03-3360-3371（代表） ☎ 0120-319059（受講相談）  
<http://www.tatsumi.co.jp/>

横浜本校：〒221-0835 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-23-5 銀洋第2ビル4F  
TEL045-410-0690（代表）

大阪本校：〒530-0051 大阪市北区太融寺町5-13 東梅田パークビル3F TEL06-6311-0400（代表）

京都本校：〒604-8187 京都府京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435  
京都御池第一生命ビルディング2F TEL075-254-8066（代表）

名古屋本校：〒450-0003 名古屋市中村区名駅南1-23-3 第2アスタービル4F  
TEL052-588-3941（代表）

福岡本校：〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 ヒューリック福岡ビル8F  
TEL092-726-5040（代表）

岡山校：〒700-0901 岡山市北区本町6-30 第一セントラルビル2号館 8階  
穴吹カレッジキャリアアップスクール内 TEL086-236-0335