

解答例

第1欄

登記の目的	所有権移転
原因	平成30年2月15日相続
相続人	(被相続人 A) C
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報 (Cの住民票の写し) 代理権限証明情報 (Cの特別代理人の選任審判書, Cの特別代理人の委任状)
課税価格	金1,200万9,000円
登録免許税	金4万8,000円

第2欄

登記の目的	2番根抵当権変更
原因	平成30年9月25日変更
変更後の事項	債権の範囲 銀行取引
権利者	C
義務者	Yファイナンス株式会社
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 (Yファイナンス株式会社の甲土地乙区2番の登記識別情報) 代理権限証明情報 (Cの戸籍全部事項証明書, Cの法定代理人B及びYファイナンス株式会社の代表者の委任状)
登録免許税	金1,000円

第3欄

事実関係4	元本確定後に根抵当権の分割譲渡をすることはできない。 甲土地の1番根抵当権は、債務者Aの相続から6ヵ月以内に債務者の合意の登記をしていないため、Aの相続開始時に元本が確定している。 よって、平成30年9月20日の分割譲渡契約は効力を生じない。
-------	---

本問のポイント

1 「所有権に関する」, 守れた?

2 Aの死亡=根抵当権の債務者の死亡だと気づけた?

連想パターン

根抵当権者または債務者に相続があったら?

→ a 6ヶ月以内に指定根抵当権者 or 指定債務者の合意の登記をすれば, 元本は確定しない

→他の不動産への共同根抵当権追加設定があるかも?

b 合意の登記がなく6ヶ月経過すれば根抵当権の元本は確定する

c 根抵当権者または債務者に相続が開始しても, 根抵当権者または債務者が複数いる場合は, 根抵当権全体は確定しない

3 生年月日をチェックした？

連想パターン

未成年が出てきたら？

→利益相反の論点 or 未成年者の法律行為への法定代理人の同意の有無について判断しなければならない

→利益相反にあたる場合は、特別代理人の選任を家庭裁判所に請求しなければならない（民 826）。利益相反は内容ではなく、「外形（上っ面）で判断」するのがコツ。

未成年者が第三者と売買などの法律行為をする場合、親権者の同意を証する情報を提供するが、同意は効力要件ではなく、同意がなくても「無効」ではないので、原因日付には影響しない。

◆論点一覧

論点 1	未成年の子と親の遺産分割協議の利益相反・特別代理人の選任
論点 2	根抵当権の債務者の相続による元本確定の有無（債務者が一人の場合と複数の場合）
論点 3	元本確定前後の登記申請の可否（根抵当権の分割譲渡・債権の範囲の変更）

論点 1 未成年の子と親の遺産分割協議の利益相反・特別代理人の選任

解説

1. 遺産分割による登記

共同相続人間において遺産分割協議をした場合、先に共同相続の登記がなされているかどうかで、申請形式等に違いが生じる。

(1) 共同相続の登記がなされる前に遺産分割がされた場合

例えば、被相続人Aが死亡した後、いまだ共同相続の登記がなされない間に、共同相続人B・C・D間で遺産分割協議がされ、A所有の土地の所有権をBが単独で取得した場合、「相続」を登記原因として、Bの単独申請により、Bへの所有権移転の登記をすることができる(明44.10.30 民刑904)。

(2) 共同相続の登記がなされた後に遺産分割がされた場合

例えば、被相続人Aが死亡し、A所有の土地につき共同相続人B・C・D名義の共同相続の登記がなされた後、B・C・D間で遺産分割協議がされ、Bの単独所有とした場合、「遺産分割」を登記原因として、BとC・Dの共同申請により、BへのC・D持分全部移転の登記をすることになる(昭28.8.10 民甲1392)。登記法上、いったん適法になされた共同相続の登記を錯誤に基づく登記として抹消することには無理があり、遺産分割による個々の相続財産の取得は、外形上、通常の共有物分割(共有持分の取得)に準ずる関係にあるともいえるからである。

〈遺産分割による登記〉

	共同相続の登記前の遺産分割	共同相続の登記後の遺産分割
申請形式	単独申請 ※ 共同相続の登記をすることなく、直接、遺産分割によって不動産を取得する相続人への相続登記ができる。	共同申請
登記原因	相続 ※ 原因日付は、被相続人の死亡した日	遺産分割 ※ 原因日付は、遺産分割協議の成立日
添付情報	<ul style="list-style-type: none"> ・登記原因証明情報 ・住所証明情報 ・代理権限証明情報 ※ 登記識別情報、印鑑証明書は不要	<ul style="list-style-type: none"> ・登記原因証明情報 ・登記識別情報 ・印鑑証明書 ・住所証明情報 ・代理権限証明情報
登録免許税	1000分の4	1000分の4

2. 遺産分割と利益相反行為（親権者の利益相反）

- (1) 親権者とその未成年の子が遺産分割協議をすることは、利益相反行為（民法 826 条）に当たるとため、その子のために特別代理人を選任したうえでなければ、遺産分割協議をすることができない（昭 28. 4. 25 民甲 697）。遺産分割協議は、その行為の性質上、共同相続人間に利害の対立を生ずるおそれのある行為といえるからである（最判昭 49. 7. 22）。また、遺産分割協議の結果、親権者が相続財産の分配を受けないものとするときであっても、利益相反行為に当たり、特別代理人の選任が必要とされている（登研 459P. 97）。
- (2) 親権者とその数人の子が遺産分割協議をする場合、子ごとにそれぞれ特別代理人を選任しなければならない（昭 30. 6. 18 民甲 1264）。
- (3) 特別代理人が未成年者を代理して登記申請する場合、特別代理人の権限を証する情報として、家庭裁判所の選任審判書を提供することを要する。

3. 本問の検討

A は、平成 30 年 2 月 15 日に死亡し、A が有していた甲土地の所有権については、いまだ A 名義のままであり、共同相続人である A の妻 B ・ A の子 C 名義の共同相続の登記がなされていない（登記記録の記録）。そして、その後の平成 30 年 3 月 3 日に、親権者 B とその未成年の子 C との間で遺産分割協議がされ、A が有していた甲土地を C が取得することになったが（事実関係 3）、当該遺産分割協議は、たとえ B が、当該持分について分配を受けないものとするときであっても、利益相反行為に当たるとため、C に特別代理人を選任しなければならない。この点、本問では、適法に特別代理人の選任がなされているため（注意事項 2）、当該遺産分割協議には瑕疵がない。よって、当該遺産分割協議に基づき、相続を登記原因として、C への所有権移転の登記を申請することになる。

なお、当該登記の申請は、C の特別代理人が行う（注意事項 2）。

《本問で申請すべき登記》

相続による所有権移転の登記

4. 本問で申請すべき登記の申請情報

《相続による所有権移転の登記》

- (1) 登記の目的
「所有権移転」
- (2) 登記原因及びその日付
「平成 30 年 2 月 15 日相続」
- (3) 申請人
「相続人（被相続人 A）
C」
- (4) 添付情報
① 登記原因証明情報（不登法 61 条）

- ・被相続人の死亡及び相続関係を証する戸籍全部事項証明書等並びに相続人の実在を確認するための戸籍一部事項証明書，若しくはこれらに代えることができる法定相続情報一覧図の写し（不登規 247 条）
 - ・被相続人の登記上の住所と被相続人の本籍地とが異なっている場合，被相続人の同一人性を証する情報として住民票の除票又は戸籍の附票の写し等
 - ・遺産分割協議書（申請人以外の相続人の印鑑証明書付）
- ② 住所証明情報（不登令別表 30 添付情報ロ）
C の住民票の写し
- ③ 代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）
C の特別代理人の選任審判書，C の特別代理人の委任状
- (5) 課税価格
相続を原因とする所有権の移転登記における課税標準の金額は，対象となる不動産の価格（評価額）である。
また，課税標準を計算する場合において，その額に 1,000 円未満の端数があるときは，その端数金額を切り捨てる（国通法 118 条 1 項）。
本問では，課税標準の金額として「金 1, 200 万 9, 000 円」となる
- (6) 登録免許税
相続を原因とする所有権の移転登記における登録免許税額は定率課税であり，課税標準の金額に 1000 分の 4 を乗じた額である（登免法別表 1.1. (2)イ）。
また，登録免許税の確定金額に 100 円未満の端数があるときは，その端数金額を切り捨て（国通法 119 条 1 項），登録免許税法別表に掲げる税率を適用して計算した金額が 1,000 円に満たない場合には，当該登記に係る登録免許税の額は，1,000 円となる（登免法 19 条）。
本問では，「金 4 万 8, 000 円」と記載する。