

4 遺贈

不動産の所有者が当該不動産を遺贈する旨の遺言をして死亡したときは、遺贈者の死亡によって、当該不動産の所有権は受遺者に移転する。相続人に所有権が移転しないため、共同相続の登記をする必要はない（登研 97P. 43 参照）。

H14-23-3

H9-22-オ

【申請例23 所有権移転 遺贈（遺言執行者申請）】

事例： Aは、令和〇年6月28日、死亡した。Aは、生前、「甲土地をBに遺贈する。遺言執行者をDとする。」旨の公正証書遺言を作成していた。Aの相続人は、Cのみである。土地の課税標準の額は、金1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和〇年6月28日遺贈
権利者	B
義務者	亡A
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍（除籍）謄抄本、Aの遺言書） 登記識別情報（Aの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Dの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し等） 代理権限証明情報（Aの戸籍（除籍）謄抄本、Aの遺言書、B及びDの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

1. 申請情報の内容

(1) 遺贈と相続

不動産の一部が遺贈された場合、遺贈による登記を先に申請し、その後に相続登記を申請する。

H15-18-エ H12-23-ア

(2) 登記原因及びその日付

登記原因は、包括遺贈・特定遺贈にかかわらず「遺贈」と記載し、日付は被相続人の死亡日を記載する。遺言は、原則として遺言者の死亡の時からその効力を生ずるので（民法985条1項）、遺贈の効力も、原則として遺言者の死亡の時から生ずるからである。

(3) 申請人

①登記権利者：受遺者

②登記義務者

遺言執行者がいる場合：遺言執行者

遺言執行者がいない場合：相続人全員

遺言執行者からの申請の場合、申請書に遺言執行者の氏名は記載せず、「義務者 亡〇〇（被相続人の氏名）」と記載する。相続人全員からの申請の場合、「亡〇〇（被相続人の氏名） 相続人△△（相続人の氏名）」と記載する。

H28-12-ア

H7-26-4

(4) 添付情報

①登記原因証明情報（61条、不登令別表30添付情報イ）

遺言書及び遺言者の死亡を証する情報（戸籍謄本等）

H23-24-オ

② **登記識別情報** (22条本文)

遺贈者(被相続人)が所有権を取得した際の登記識別情報

③ **印鑑証明書** (不登令16条2項, 18条2項)

遺言執行者が登記義務者→遺言執行者の印鑑証明書
 相続人全員が登記義務者→相続人全員の印鑑証明書

④ **代理権限証明情報** (不登令7条1項2号)

・遺言執行者の代理権限を証する情報を提供する。

具体的には、遺言によって遺言執行者が指定された場合には、**遺言書**及び遺言者の死亡を証する**戸籍謄抄本**(戸籍全部事項証明書又は戸籍個人事項証明書)を提供する(昭59.1.10民3.150)。家庭裁判所により選任された遺言執行者が代理して申請する場合には、**家庭裁判所の選任審判書**を提供する。

H12-14-オ

(5) **登録免許税**

受遺者が相続人以外：不動産の価額×20/1000(登免法別表1.1.(2)ハ)

受遺者が法定相続人であり、そのことを証する情報(戸籍謄本等)を提供した場合：不動産の価額×4/1000(平15.4.1民2.1022, 登免法別表1.1.(2)イ)

H21-24-ア H10-19-キ

H3-28-5 H1-25-1

2. **遺言書の読み取り**

(1) **遺言によって遺言者が自己の財産を承継させる方法**

遺言により財産を承継させる方法	登記原因
①遺贈	「遺贈」
②相続分の指定	「相続」
③遺産分割の方法の指定	「相続」

H4-16-1

(2) **読み取り**

① まず、通常遺言者の意思は、遺言書の文言に表されているはずであるから、文言どおりに解釈する。

↓しかし

②-1 文言が「遺贈」とあっても、相続分の指定、遺産分割の方法の指定と解される場合には、登記原因は、「相続」である。

H4-16-2

・総財産を全ての相続人に「遺贈する」(ex. 「全ての財産を相続人の全員に均等に遺贈する。」)

②-2 文言が「相続」とあっても、財産を承継する者が相続人でない場合には、登記原因は「遺贈」である(ex. 子が生存している場合の孫、法人等)。

H15-18-ア, ウ

・特定の不動産を相続人以外の者に「相続させる」(ex. 「甲土地を孫Bに相続させる。」)

	包括遺贈	特定遺贈
相続人全員に対する	相 続	遺 贈
相続人の一部に対する	遺 贈	
相続人以外に対する		

H4-16-3

2. 登記申請の可否

- ①包括遺贈の遺言の遺言執行者は、包括遺贈者が生前に売却し、その移転登記が未了である土地の所有権移転登記の申請の代理権限を、当然に有するか？
→当然に有するものではない（昭56.9.8民3.5484）。
- H20-24-ア
H14-17-エ
- ②Aは、甲土地をBに遺贈し、Bはその登記を経由することなく甲土地をCに遺贈するとともに遺言執行者を指定した場合、Cへの所有権の移転の登記の前提として、当該遺言執行者は、Aの相続人との共同申請により、AからBへの所有権の移転の登記の申請をすることができるか？
→できる（昭43.8.3民甲1837）。
- H20-24-イ
- ③相続財産である数筆の土地のうち、一定の面積を指定して遺贈する旨の遺言があった場合には、遺言執行者は、土地の分筆の登記の申請をし、さらに、受遺者に対する所有権の移転の登記の申請をすることができるか？
→できる（昭45.5.30民3.435）。
- H20-24-ウ
- ④特定の不動産を特定の相続人に「相続させる」旨の遺言による、相続人に対する所有権移転登記は、当該相続人が単独で申請することができる。この場合において、遺言執行者が指定されているときは、遺言執行者から申請することができるか？
→できる。「相続させる」旨の遺言は「特定財産承継遺言」にあたり、この遺言があったときは、遺言執行者は、当該共同相続人が対抗要件を備えるために必要な行為をすることができる（民法1014条2項）からである。
- H20-24-オ
H12-23-ウ
- ⑤遺言執行者が家庭裁判所により選任された場合には、その審判を証する情報を提供すれば、別途遺言者の死亡を証する情報の提供を要しないか？
→要しない。遺言執行者が、遺言書を、代理権限を証する情報として提供して、遺贈の登記の申請をする場合には、申請情報と併せて遺言者の死亡を証する情報の提供を要するが、遺言執行者が家庭裁判所により選任された場合には、その審判を証する情報を提供すれば、別途遺言者の死亡を証する情報の提供を要しない。
- H5-26-3
- ⑥「遺言執行者は相続財産中の不動産を売却し、借金を返済した上で残額をAに遺贈する」旨の遺言をして死亡した遺言者があった場合に、遺言執行者が不動産を第三者に売却したときは、買主名義に所有権移転登記をする前提として、相続による所有権移転登記をする必要があるか？
→必要がある（昭45.10.5民甲4160）。
- H17-12-ウ
H1-24-3
- ⑦受遺者を遺言執行者に指定することもでき、この場合には、受遺者は権利者兼義務者として、事実上、単独で遺贈による所有権移転登記を申請することができる（大9.5.4民1307）。

⑧未登記の不動産の所有者が死亡し、相続人A及びBによる所有権の保存の登記がされ、AとBとの共有とされたが、その後、Bが包括遺贈により当該不動産の全部を取得しており、かつ、遺言執行者としてBが指定されていたことが判明した場合であっても、Bは、遺言執行者兼受遺者として、AからBへの持分の全部移転の登記の申請をすることはできない。

H20-24-エ

⑨遺贈は、遺言者の死亡以前に受遺者が死亡したときはその効力を生じず（民法 994 条 1 項）、遺言者がその遺言に別段の意思を表示したときを除き、受遺者が受けるべきであったものは、相続人に帰属する（民法 995 条）。

H5-26-1

⑩不動産を遺贈する旨の遺言と抵触する生前処分（売買等）を原因とする所有権移転登記が「錯誤」を原因として抹消されている場合、当該遺言による「遺贈」を登記原因として所有権移転の登記を申請することができる（平 4. 11. 25. 民 3. 6568）。

H22-25-オ

5 相続分の譲渡

相続人は、遺産分割前であれば、自己の相続分を他の者（他の共同相続人だけでなく、第三者でも可）に譲渡（売買、贈与等）することができる（民法 905 条 1 項参照）。

H15-25-ウ

H4-16-5

【申請例24 持分移転 相続分の贈与】

事例： 土地所有者Aは、令和〇年6月1日、死亡した。Aの相続人は、BとCであり、共同相続の登記がなされた。令和〇年6月28日、Bは、Cに自己の相続分を贈与した。土地の課税標準の額は、金2000万円である。

登記の目的	B持分全部移転
原因	令和〇年6月28日相続分の贈与
権利者	持分2分の1 C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（相続分の贈与契約書等） 登記識別情報（Bの甲区3番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 住所証明情報（Cの住民票の写し等） 代理権限証明情報（B及びCの委任状）
課税価格	移転した持分の価格 金1000万円
登録免許税	金20万円

1. 申請情報の内容

共同相続登記前に相続人に相続分の譲渡が行われた場合は、通常の相続登記と同じであるため、ここでは共同相続登記後に相続分の譲渡が行われた場合について記載する。

(1) 登記原因及びその日付

登記原因は「相続分の贈与（売買）」と記載し、日付は相続分の贈与等がなされた日を記載する。

(2) 登録免許税

不動産の価額×20/1000（登免法別表1.1.(2)ハ）

※譲受人が相続人であるか第三者であるかを問わない。

2. 登記申請の可否

①共同相続登記前に、相続人に相続分の譲渡が行われた場合、「相続」を原因として、譲り受けた相続人の持分を増加して、登記を申請することができる（昭59.10.15民3.5196）。

H22-25-エ
H15-25-ア, オ
H13-12-5

②相続人以外への相続分の譲渡が行われた場合には、まず、共同相続登記を申請してから、その者への、「相続分の贈与（売買）」を原因とする所有権（持分）移転登記をすることとなる（登研491P.107, 登研506P.148）。

H15-25-イ

③相続分の譲渡をした相続人は、遺産分割協議に参加する地位を失うため、相続分の譲渡をした相続人以外の共同相続人間で遺産分割協議が成立した場合には、当該遺産分割協議に基づく相続の登記を申請することができる（昭59.10.15民3.5195）。

④被相続人Aの死亡後、B, C, Dが相続したA名義の不動産につき、相続登記未了のうちにCの死亡によりFが相続し、さらにその後、F及びDが各自の相続分をBに譲渡した場合には、Bは、B1人を相続人とする相続の登記を申請することはできない。この場合、共同相続の登記を行い、その後に相続分の譲渡による持分移転登記を行う（平4.3.18民3.1404参照）。

H15-25-エ

6 配偶者居住権

配偶者居住権とは、被相続人の配偶者が被相続人の財産に属した建物に居住していた場合に居住建物の全部を無償で使用収益できる権利である(民法1028条)。配偶者居住権は登記することができ、居住建物の所有者は登記申請義務を負う(民法1031条)。

【申請例25 配偶者居住権設定】

事例： 甲建物の所有者Aは、令和〇年1月28日、死亡した。Aの相続人は、配偶者B及び子Cである。令和〇年6月28日、BとCとの間で、甲建物をCが取得し、甲建物について、Bのための配偶者居住権を設定する旨の遺産分割協議が成立した。Bは、Aの相続開始時に、甲建物に居住していた。なお、甲建物の相続による所有権移転登記はすでに申請しているものとする。甲建物の課税標準の額は、金1000万円である。

登記の目的	配偶者居住権設定
原因	令和〇年6月28日設定
存続期間	配偶者居住権者の死亡時まで
権利者	B
義務者	C
添付情報	登記原因証明情報(遺産分割協議書及びAの戸籍(除籍)謄抄本、BとCの戸籍謄抄本) 登記識別情報(Cの登記識別情報) 印鑑証明書(Cの印鑑証明書) 代理権限証明情報(B及びCの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

1. 申請情報の内容

(1) 登記原因及びその日付

登記原因は「年月日設定」である。

日付は、配偶者居住権の発生事由に応じて以下ようになる。

①遺産分割により発生した場合

：遺産分割の協議の成立日、調停の成立日、審判の確定日

②遺贈により発生した場合：遺贈の効力発生日

(2) 登記事項(81条の2)

・存続期間(絶対的登記事項)

別段の定めがなければ配偶者居住権者の終身の間存続し、遺産分割協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、または家庭裁判所が遺産分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めによる(民法1030条)。

・第三者に居住建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがあるときは、その定め(相対的登記事項)

(3) 申請人

配偶者を権利者、建物所有者を義務者とする共同申請による（60条）。

遺産分割の調停調書謄本・審判書謄本（確定証明書付）を添付する場合、配偶者が単独で申請することもできる。

(4) 添付情報

- ・ **登記原因証明情報**（61条，不登令別表30添付情報イ）

遺産分割協議書，遺産分割の調停調書謄本，遺言書などが登記原因証明情報となる。

- ・ **登記識別情報**

共同申請の場合、建物所有者の登記識別情報を添付する。

- ・ **印鑑証明書**

共同申請の場合、建物所有者の印鑑証明書を添付する。

※所有権登記名義人となるわけではないので、住民票の写し等は不要である。

(5) 登録免許税

不動産の価額×2/1000

2. 配偶者居住権の消滅

存続期間が満了したときは、配偶者居住権の抹消の登記を申請する。

(1) 登記の目的

「○番配偶者居住権抹消」である。

(2) 登記原因及びその日付

登記原因は「年月日配偶者居住権者死亡（存続期間満了）」である。

日付は、配偶者死亡の場合は死亡日，存続期間満了の場合は存続期間満了日である。

(3) 申請人

配偶者死亡の場合，所有者と相続人の共同申請による。

存続期間満了の場合，所有者と配偶者の共同申請による。

7 胎児を含む相続登記等

胎児は、相続については、既に生まれたものとみなされるので（民法 886 条 1 項）、胎児名義の相続の登記を申請することが認められている（明 31. 10. 19 民刑 1406）。死産を法定の解除条件として胎児にも制限的に権利能力を認める考え方である（解除条件説）。胎児名義の相続の登記も、通常の相続の登記と同じである。

【申請例26 所有権移転 胎児名義】

事例： 土地所有者Aは、令和〇年6月1日、死亡した。Aの相続人は、懐胎中の妻BとAの父Dのみである。土地の課税標準の額は、金1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和〇年6月1日相続
相続人	(被相続人A) 持分2分の1 B 2分の1 亡A妻B胎児
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍（除籍）謄抄本、Bの戸籍謄抄本） 住所証明情報（Bの住民票の写し等） 代理権限証明情報（Bの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

(1) 申請人

胎児については、「亡何某妻何某胎児」と記載する（明 31. 10. 19 民刑 1406）。

(2) 添付情報

亡A妻B胎児が相続人であることを証する書面の提供は不要である。近い将来、胎児が出生又は死産したときに再度登記を申請するので、登記の真正は担保されるからである。

※胎児名義の登記後、胎児が出生した場合は登記名義人住所・氏名変更登記を申請し、死産の場合は更正登記又は抹消の登記を申請する。どちらの場合も、母が代理して申請する。

【申請例27 住所・氏名の変更 胎児の出生】

事例： 令和〇年6月28日、Bの懐胎していた子Cが出生した。

登記の目的	2番所有権登記名義人住所、氏名変更
原因	令和〇年6月28日出生
変更後の事項	共有者亡A妻B胎児の氏名住所 新宿区高田馬場一丁目5番地 C
申請人	C
添付情報	登記原因証明情報（Cの戸籍謄抄本、Cの住民票の写し） 代理権限証明情報（Cの法定代理人Bの戸籍謄抄本、Bの委任状）
登録免許税	金1000円

・添付情報

出生した者の戸籍抄本，住民票の写し等の提供が必要となる。

【申請例28 所有権更正 胎児の死産】

事例： Bの懐胎していた子は，死産であった。Aの父Dが生存している。

登記の目的	2番所有権更正
原因	錯誤
更正後の事項	共有者 持分3分の2 B 3分の1 D
権利者	B D
義務者	亡A妻B胎児
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍（除籍）謄抄本，B及びDの戸籍謄抄本） 登記識別情報（亡A妻B胎児の甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（亡A妻B胎児の法定代理人Bの印鑑証明書） 住所証明情報（Dの住民票の写し等） 代理権限証明情報（亡A妻B胎児の法定代理人B，B及びDの委任状）
登録免許税	金1000円