

第1回 第2問	登記原因の日付		アレンジ度	☆☆☆
	素材とした過去問	平成20年第15問		

登記原因の日付に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 法人格なき社団に属する不動産について登記がその代表者名義でされている場合において、代表者の退任及び就任が同時であったときに登記名義人が新代表者となる所有権移転の登記原因の日付は、代表者の退任及び就任のあった日となる。

イ 株式会社の取締役と会社との利益相反取引に該当する売買契約が締結された後に取締役会の承認が得られた場合における売買を原因とする所有権の移転の登記原因の日付は、売買契約が締結された日となる。

ウ 共同相続を原因とする所有権移転の登記がされた後、相続人の一人が相続を放棄したことによる所有権の更正の登記原因の日付は、相続を放棄した者が相続の放棄を家庭裁判所に申述した日となる。

エ 賃借物の転貸を許す旨の特約の登記がない賃借権につき、転貸契約よりも後に賃貸人の承諾が得られた場合における賃借物の転貸の登記原因の日付は、賃貸人の承諾が得られた日となる。

オ 株式会社の設立に際して発起人が現物出資として不動産の給付をした場合における現物出資を原因とする所有権の移転の登記原因の日付は、不動産を給付した日となる。

- 1 アエ                      2 アオ                      3 イウ                      4 イオ                      5 ウエ

第 1 回 第 2 問	登記原因の日付	正解 5
-------------	---------	------

- ア正しい。法人格なき社団（昭 23. 6. 21 民甲 1897 参照）の代表者の交替による所有権移転登記の登記原因は「委任の終了」とし、日付は新代表者の就任の日とすべきである。（昭 41. 4. 18 民甲 1126 参照，登研 573P. 124）。従って，本記述は正しい。
- イ正しい。株式会社と取締役との利益相反取引に該当する売買契約に基づく所有権移転登記の登記原因の日付は，取締役会の承認日が，売買契約締結後であっても，売買契約締結日となる。利益相反取引における取締役会の承認は，農地の売買における農地法所定の許可のような当該取引の効力要件ではないため，当該取引の効力自体は当該取引成立時に生じているからである。従って，本記述は正しい。
- ウ誤り。相続の放棄をした者は，その相続に関しては初めから相続人でなかったものとみなされるため（民法 939 条），相続登記の更正登記を申請することができる。当該登記の登記原因は「錯誤」であり，日付を記載することを要しない（昭 39. 5. 21 民 3. 425）。従って，本記述は誤っている。
- エ誤り。賃借物の転貸の登記の登記原因の日付は，転貸契約よりも後に賃貸人の承諾が得られた場合でも，当事者間で転貸契約が成立した日となる。従って，本記述は誤っている。なお，賃借権の譲渡による移転登記の登記原因の日付についても，転貸の登記の場合と同様，賃貸人の承諾が得られた日が後日であったとしても，当事者間で譲渡契約が成立した日となる。
- オ正しい。発起人が，株式会社の設立に際して不動産を現物出資した場合における所有権の移転の登記原因の日付は，現実に不動産を給付した日となる（登研 26P. 28）。従って，本記述は正しい。
- 以上により，誤っている記述はウとエであり，従って，正解は肢 5 となる。

## 【素材とした過去問】

登記原因の日付に関する次のアからオまでの記述のうち、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誤っているものの組合せは、後記 1 から 5 までのうちどれか。

第 1 欄	第 2 欄
ア 賃借物の転貸を許す旨の特約の登記がない賃借権につき、転貸契約よりも後に賃貸人の承諾が得られた場合における賃借物の転貸の登記	当事者間での転貸契約の日
イ 信託の受託者の任務が解任によって終了し、その後に新受託者が選任された場合における受託者の交替による所有権の移転の登記	前受託者の任務が終了した日
ウ 株式会社の取締役と会社との利益相反取引に該当する売買契約が締結された後に取締役会の承認を得た場合における売買を原因とする所有権の移転の登記	取締役会の承認がされた日
エ 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の移転の登記	農地法所定の許可が到達した日
オ 設立の日の 1 週間前に株式会社の設立に際して発起人が現物出資として不動産の給付をした場合における現物出資による所有権の移転の登記	会社の設立の登記がされた日

- 1 アイ      2 アウ      3 イエ      4 ウオ      5 エオ

正解 4