

内容見本(A5判縮小)

[16] 特定登記未了土地の相続等に関する特例の対象となる土地の登記手続の概要

POINT

「特定登記未了土地」について、「相続登記等」が未了の場合、登記官は「起業者」の求めに応じて相続関係を調査し、「長期相続登記等未了土地」に該当するときは、登記官は「法定相続人情報」を作成し、土地の所有権の登記に「長期相続登記等未了土地」である旨の登記(付記)をする。

また、相続人に対して、相続登記等を申請するように勧告することができる。

1 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例に関する規定の新設

(1) 長期にわたって相続登記が未了の土地の解消のため、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(以下「特措法」といいます。)(平成30年法律49号)、同施行令(以下「特措令」といいます。)(平成30年政令308号)、同法に規定する不動産登記法の特例に関する省令(以下「特措省令」といいます。)(平成30年法務省令28号)が成立・公布され、平成30年11月15日から施行されています。

(2) また、これらの法令の施行に伴い、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」(平30年11月15日民二612号)が発出されています。

2 登記官の調査の対象とされる土地の意義と所有権の登記への付記

(1) 「特定登記未了土地」とは、所有権の登記名義人の死亡後、相続登記等(相続による所有権の移転の登記その他の所有権の登記)がされていない土地であって、土地取用法等の公共の利益となる事業の円滑な遂行のため、当該土地の所有権の登記名義人となり得る者を探索する必要のあるもの(特措法2④)と定義されています。

(2) この特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地の登記名義人の死亡後10年を超えて(特措令13)相続登記等がされていない土地(長期相続登記等未了土地)については、登記官の職権により所有権の登記に付記(特措法44④、特措省令2)がなされ、起業者は、その付記の有無の確認により、登記官が相続関係を調査し、相続人となり得る者を探索した土地か否かを判断することができます。

(3) なお、この付記登記は、所有権の移転の登記がされたことにより当該登記名義人が所有権の登記名義人でなくなった場合は、登記官の職権で抹消(特措省令7)されます。所有権の移転の登記がされたことにより、この付記登記を残しておく必要がなくなるからです。

3 法定相続人情報の作成と相続登記の勧告による相続登記

(1) 登記官は、上記2(2)により相続人となり得る者の探索、付記登記をした場合には、法定相続人情報を作成する(特措省令1④)こととなります。

(2) 上記付記登記の記録例は、通達(平30・11・15民二612)に示されています(後掲<参考書式>参照)。

(3) 法定相続人情報には、作成番号が付される他、各種の事項が記載されています(平30・11・15民二612 第2)(後掲<参考書式>参照)。

[44] 持分を数回にわたり取得している場合に当該不動産について、持分一部移転の登記を申請する際に提供すべき登記識別情報の範囲

POINT

持分を取得した際の全ての登記識別情報の提供が原則であるが、順位番号で特定された持分のみを移転する場合は、当該順位番号の登記の際の登記識別情報のみの提出で足りる。

1 所有権の一部には、抵当権は成立しない(結局、所有権の対象とならない)とする見解と登記識別情報の提供の範囲

(1) 所有権の一部、共有持分の一部には、抵当権は成立しない(昭35・6・1民甲1340)とする見解は、結局、所有権の一部、持分の一部は、所有権の対象とならないと解することになります。

(2) そうすると、例えば、各持分3分の1を3回にわたり取得し、所有者となった者がその持分の3分の1を移転する場合には、3回の持分移転の際の全部(3通)の登記識別情報の提供を要すると解

設定(持分の移転)の登記をすることができ、「A持分一部(順位何番で登記した持分)の抵当権設定(又は移転)」と登記の目的が記録(昭58・4・4民三2252)されます。

(2) 抵当権は、目的物の価値を把握する約定担保物権であるところ、抵当権(したがって持分権)の目的は、独立し、特定して必要があり、上記(1)の記録例のように、対象となる持分を順位番号をもって特定すれば、抵当権の効力の及ぶ範囲が不明確となることはなく、権利関係が錯綜することはないからと解されます。

(3) そうすると、申請に際して提供する必要のある登記識別情報は、抵当権の目的となっている持分を取得した際の登記識別情報で足りると解されます。

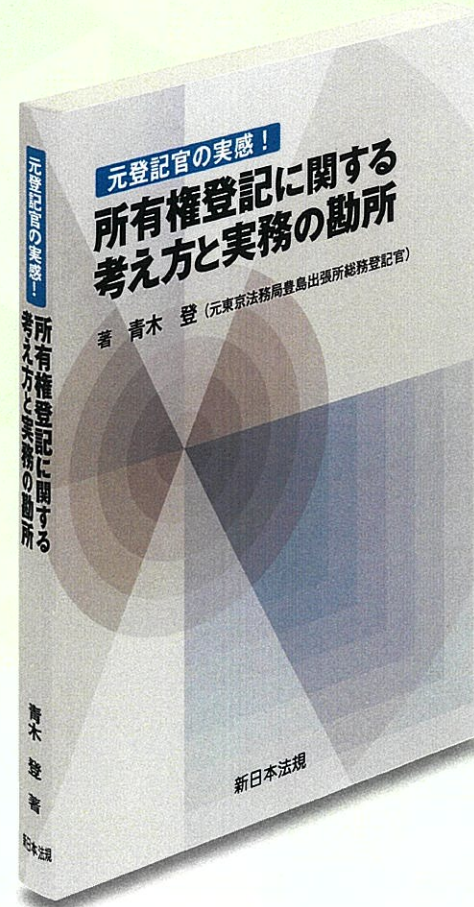
つまり「対象となる持分が特定していれば、その順位番号の登記識別情報の提供のみで足り、持分を取得した際の全ての登記識別情報の提供をする必要はない」と解されます。

元登記官の実感!

所有権登記に関する考え方と実務の勘所

著 青木 登 (元東京法務局豊島出張所総務登記官)

ワンランク上を目指す
実務家のために!



◆登記官としての経験を通して実感した法的理解を深めて欲しい事柄を“勘所”として明確に解説しています。

◆民法・不動産登記法改正など、近時の法改正に対応した最新の内容です。

A5判・総頁276頁
定価3,740円(本体3,400円) 送料410円
ISBN978-4-7882-9221-5

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



詳細はコチラ!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!
〈電子版〉
定価 3,410円(本体 3,100円)

パソコン スマートフォン タブレット で閲覧いただけます。
「新日本法規アプリ」での閲覧は、iPhone/iPadはAppStoreより、Android端末はGoogle Playよりアプリ(無償)をインストールし、電子書籍をダウンロードしてご利用ください。
ブラウザでの閲覧は、ストリーミング形式になりますので、閲覧時にはインターネットへの接続環境が必要です。

掲載内容

第1章 通論

第1 未成年者と親権者の利益相反行為

- [1] 親権者と子の行為が利益相反行為に該当する場合の所有権の移転の登記の申請手続権限の所在
- [2] 未成年の子が法定相続分以上の財産を取得する場合の遺産分割協議と特別代理人の選任の要否

第2 会社間の利益相反行為

- [3] 会社間の不動産の売買における取締役の行為の利益相反行為の該当性の成否
- [4] 株式会社の取締役の行為が、利益相反行為に該当し、会社がこれを承認する議事録の例

第3 中間省略登記

- [5] 中間省略登記の否定の根拠・理由とその例外事例

第4 農地法の許可

- [6] 農地法の許可に付された売買の解除条件の効力
- [7] 農地法の許可の現況主義と地目変更の要否
- [8] 許可書に記載された目的農地の地積と登記記録上の地積が相違する場合の許可書の効力
- [9] 農地法の許可書に記載された買主(譲受人)と所有権の移転の登記の申請情報上の登記権利者が相違する場合の取扱い
- [10] 相続分の譲渡と農地法の許可の要否

第5 第三者の許可、同意

- [11] 第三者の許可、同意、承諾を欠く法律行為を登記原因とする登記の効力

第6 登記原因証明情報

- [12] 登記原因証明情報に求められる記載内容
- [13] 所有権の移転の登記原因証明情報と登記申請情報の当事者の表示が一致しない場合の処理
- [14] 第三者のためにする契約による所有権の移転の登記原因と求められる登記原因証明情報の内容

第7 所有者不明土地に関する登記

- [15] 相続登記における法定相続情報制度の内容とその概要
- [16] 特定登記未了土地の相続等に関する特例の対象となる土地の登記手続の概要
- [17] 所有者不明土地の解消のための相続登記の登録免許税

第2章 各論

第1 所有権の保存の登記

- [18] 会社所有の未登記建物を清算中に

売却した場合に、清算終了後にする所有権の保存の登記、所有権の移転の登記の申請人

- [19] 確定された確認判決による未登記不動産の所有権の保存の登記の申請人
- [20] 共有不動産の所有権の保存の登記の申請人
- [21] 区分建物の代位申請による所有権の保存の登記の申請人
- [22] 所有権の保存の登記の抹消と登記記録の閉鎖

第2 売買による所有権の移転の登記

- [23] 売買による所有権の移転の登記の未了の間に、買主が死亡した場合の登記名義を買主にする登記の申請人
- [24] 売買による所有権の移転の登記の未了の間に、売主が死亡した場合の登記名義を買主にする登記の申請人
- [25] 遺産管理者が遺産に属する不動産を売却する場合の登記の順序

第3 買戻特約の登記

- [26] 所有権の移転の原因日付(売買日付)と買戻特約の日付が相違する買戻特約の登記の可否
- [27] 買戻特約の登記と売買による所有権の移転の登記の登記原因証明情報の関係
- [28] 買戻権に対する質権の設定の登記の可否
- [29] 買戻特約の仮登記の申請の可否
- [30] 買戻期間内の買戻権の行使による登記申請

第4 贈与による所有権の移転の登記

- [31] 贈与による所有権の移転の登記の申請を受贈者である未成年者自身が申請することの可否
- [32] 受贈者の終身を期限とする終期付の贈与契約による所有権の移転の登記の可否
- [33] 遺言執行者による死因贈与を原因とする所有権の移転の登記の申請の代理権の真正担保の方法
- [34] 農地を包括的死因贈与の目的物とする場合の農地法の許可の要否

第5 遺贈による所有権の移転の登記

- [35] 特定物の遺贈者の死亡以前に、受遺者とされる者が死亡している場合の遺言の効力
- [36] 相続人不存在の場合の遺贈による所有権の移転の登記義務者
- [37] 相続人の全員又は一部の者に対する遺贈による所有権の移転の登記原因の区別
- [38] 特定遺贈の場合の家庭裁判所の選任による遺言執行者の所有権の移転の登記申請権限の有無
- [39] 相続人を受遺者とする農地の特定遺贈による所有権の移転に対する農地法の許可の要否

[40] 全財産の2分の1を遺贈し、残余を法定相続とする旨の遺言による所有権の移転の登記の順序

第6 共有に関する登記

- [41] 共有持分を目的とする信託登記のある土地の分筆と共有物分割の場合の信託登記の処理
- [42] 共有物不分割の特約の効果とその登記の申請時期
- [43] 「共有物分割」を登記原因とする共有持分全部移転の登記に対する農地法の許可、取締役会の承認の要否
- [44] 持分を数回にわたり取得している場合に当該不動産について、持分一部移転の登記を申請する際に提供すべき登記識別情報の範囲
- [45] 登記記録上、共有持分の表示がない場合の取扱い
- [46] 共有関係にある不動産の共有持分の移転の登記と持分を取得する他の共有者の住所等の変更の登記の要否
- [47] 「持分放棄」を原因とする、共有登記名義人でない者への持分移転の登記の可否
- [48] A、B、Cの共有不動産について、Aが持分を放棄した場合のB、Cへの持分の移転の登記と登記の申請件数
- [49] 共有物不分割の特約の登記の記録の方法

第7 「真正な登記名義の回復」による所有権の移転

- [50] 「真正な登記名義の回復」による所有権の移転の登記の登記原因証明情報の要件
- [51] 所有権の取得原因を競売手続又は公売とする登記名義人に対する「真正な登記名義の回復」による所有権の移転の登記の可否
- [52] 「真正な登記名義の回復」を原因とする農地の所有権の移転と農地法の許可の要否
- [53] 「真正な登記名義の回復」を原因として被相続人名義の登記とする所有権の移転の登記の可否

第8 「委任の終了」による所有権の移転

- [54] 権利能力なき社団の代表者が変更した場合の新代表者への所有権の移転の登記原因の表記
- [55] 権利能力なき社団に帰属する不動産を第三者に売却した場合の代表者の名義から第三者の名義に登記をする申請方法

第9 時効取得による所有権の移転

- [56] 時効完成後の日付で遺贈による所有権の移転の登記の申請があるときの時効取得による所有権の移転の登記の可否

[57] 短期時効取得の成立要件である「無過失」の登記原因証明情報上の記載内容

- [58] 相続財産清算人(又は不在者の財産管理人)が登記義務者として時効取得による所有権の移転の登記の申請をする場合の家庭裁判所の許可の要否
- [59] 時効取得による所有権の移転の登記申請と農地法の許可の要否
- [60] 時効取得による所有権の移転の登記の原因、日付の表記

第10 相続人とその相続分

- [61] 二重の相続資格の可否
- [62] 相続開始の時期と嫡出でない子の相続分の取扱いの変更
- [63] 共同相続人中に特別受益者がある場合の相続による所有権の移転の登記の申請人
- [64] 買主への所有権の移転の登記の未了のまま買主が死亡した場合の買主名義への所有権の移転の登記の手続
- [65] 被相続人に数個の持分の取得の登記がある場合の相続登記の記録方法
- [66] 「相続分の譲渡」があるときの所有権の移転の登記の登記原因の区別
- [67] 譲渡担保権者に相続が開始した場合の所有権の移転の登記の記録方法
- [68] 共同相続開始後の相続持分の放棄と他の相続人を直接単独所有とする相続登記の可否
- [69] 共同相続の登記をし、その全員で第三者に目的不動産を売却した後の相続放棄の効力と売買の登記の効力
- [70] 相続人の全員が相続放棄している場合の債権者代位権によってなされた相続登記の抹消方法
- [71] 再転相続人が、第1、第2の相続の承認又は放棄をすることの可否
- [72] 民法958条の2の規定による審判による共有持分の移転の登記申請の可否
- [73] 共有者の1人が死亡した場合の特別縁故者不存在による共有持分の移転の原因日付の算定
- [74] 財団法人の成立前に、財産拠出者が死亡した場合の拠出不動産の所有権の移転の可否
- [75] 所有権の移転の登記原因が、「委任の終了」である不動産に対する相続登記の可否
- [76] 遺留分に関する規定に抵触する相続登記の効力と遺留分権利者名義に登記をする方法

第11 遺言による所有権の移転

- [77] 自筆証書遺言の目的物、受遺者の表示内容に不備がある場合の遺言の補完による解釈

- [78] 「相続させる」旨の遺言(特定財産承継遺言)の解釈とその登記の申請手続上の効果
- [79] 遺言の解釈による所有権の移転の登記原因の判断
- [80] 前の遺言と後の遺言に、抵触する部分のある遺言に基づく登記申請の可否
- [81] 代襲相続の場合の特別受益者の持ち戻しの要否

第12 遺産分割

- [82] 相続分の譲渡と遺産分割への参加の要否
- [83] 法定相続の登記のある不動産につき、遺産分割により直接に相続分の譲渡を受けた共同相続人以外の第三者の名義とすることの可否
- [84] 共同相続人中の1人が、相続財産を受けない旨の遺産分割協議の効力
- [85] 「相続させる」旨の遺言(特定財産承継遺言)がある場合の遺言執行者の登記申請権限の有無
- [86] 特別代理人を選任しないでなされた遺産分割協議の効力
- [87] 数次相続の場合の遺産分割協議の参加者と所有権の移転の登記の申請の方法
- [88] 特定の財産を特定の相続人に「相続させる」旨の遺言(特定財産承継遺言)の内容と異なる遺産分割の効力と移転登記の順序
- [89] 遺産分割協議の解除の可否
- [90] 遺産分割協議書上、共同相続人の一部の押印を欠く場合の取扱い
- [91] 「相続」を中間又は最終の登記原因に含む判決による中間省略登記の可否
- [92] 登記に記録されている者と被相続人の同一性の認定の方法
- [93] 「他に相続人はない」旨の証明書の提供の要否
- [94] 相続放棄申述受理通知書を相続登記の登記原因証明情報とすることの可否

第13 涉外相続

- [95] 被相続人が外国人である場合の相続の準拠法
- [96] 被相続人が外国人の場合の提供すべき相続を証する情報
- [97] 被相続人が、韓国人(朝鮮人)である場合の韓国民法による相続の留意点
- [98] 日本に常居所を有する韓国人の遺言に対する日本法の適用
- [99] 被相続人が、中国人(台湾人)である場合の台湾法による相続の手続の留意点

第14 相続登記の更正・抹消

- [100] 相続の登記の更正により、新たに登記に加入する相続人の相続を証

- する情報の提供の要否
- [101] 名義人の一部の者が脱落する債権者代位権によりなされた共同相続の登記の更正の申請の形態
- [102] 共同相続人間の持分の登記の更正と設定されている抵当権の効力
- [103] 登記された第1順位の相続人が相続の放棄をした場合、登記名義を第2順位の相続人とする方法
- [104] 相続による所有権の移転の登記の抹消を相続財産清算人が単独申請することの可否
- [105] 失踪宣告の取消しの場合の相続による所有権の移転の登記の抹消方法

第15 その他の所有権の登記

- [106] 会社合併、会社分割による所有権の移転の登記の申請形態
- [107] 権利能力なき社団が認可された地縁団体として法人格を取得した場合の、不動産の登記名義を法人名義とする所有権の移転の登記原因の表記
- [108] 「事業譲渡」を登記原因とする所有権の移転の登記の可否
- [109] 譲渡担保権設定者に相続が開始した後に譲渡担保権が弁済等により解除された場合の相続人への相続による所有権の移転の登記の順序
- [110] 交換の目的となる財産権の種類
- [111] 民法646条2項による所有権の移転の構造
- [112] 代物弁済の「債務者の負担した給付」の性質
- [113] 特定非営利活動法人を設立する際に出資した不動産の所有権の移転の登記原因の表記
- [114] 後見人に対する報酬として不動産の所有権を移転する場合の登記原因の表記
- [115] 法律上・事実上の婚姻の解消に伴う所有権の移転の登記原因の異同
- [116] 所有権の移転の仮登記義務者が同一の不動産について新たな所有権の移転の登記をすることの可否
- [117] 登記義務者である共有者の一部の持分に処分制限の登記がある場合の持分移転登記を1件の申請ですることの可否

第16 登記の更正

- [118] 所有権の移転の登記原因を更正する場合の登録免許税
- [119] 更正の登記が認められる場合の登記権利者、登記義務者

第17 旧民法下の相続制度

- [120] 旧民法下における家督相続と遺産相続の制度
- [121] 家督相続の開始原因と家督相続人の種類及び順位

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。