

2024 年合格目標 司法書士講座

基礎マスター&

択一式対策講座【理論編】

テキスト

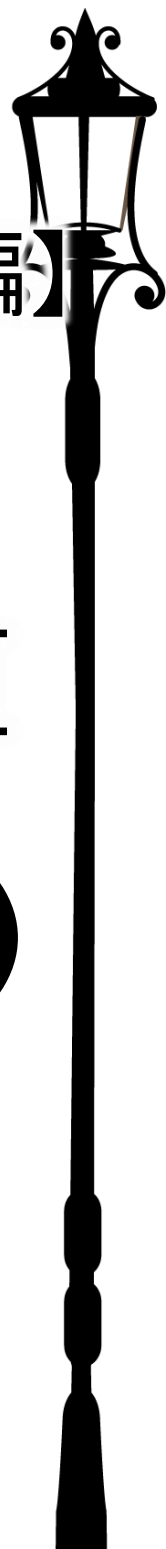
不動産登記法 I

無料体験
受講用

※無断複写・転載を禁じます。

※「択一式対策講座【理論編】
不動産登記法」の第1回講義
において扱う予定の部分を
掲載しています。

TAC



総論

第1章

不動産登記制度

1 不動産登記制度の目的

不動産登記制度は、対抗要件主義（民法177条）を採用しているわが国において、登記簿に登記記録を記録することにより、不動産の表示（物理的現況）及び不動産に関する権利を公示し、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とするものである（法1条）【H18-26】。

⇒ 次の①から⑤までの記述のうち、不動産登記制度の権利関係の現状を公示する機能に比べ、権利変動の過程を公示する機能を最も重視したものは、⑤である【H7-27】。

- ① 所有権の保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖すべきである。
- ② 所有権の移転の登記の申請は、真正な登記名義の回復を原因とするものであっても、受理すべきである。
- ③ 贈与契約による所有権の移転があった場合に、売買を原因とする所有権の移転の登記をしても、対抗力を取得する。
- ④ 時効取得を原因とする所有権の取得の登記は、所有権の移転の登記によるべきである。
- ⑤ 所有権の保存の登記の申請は、死亡した者を名義人とするものであっても、受理すべきである。

登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行う（法11条）。

登記記録は、表示に関する登記又は権利に関する登記について、1筆の土地又は1個の建物ごとに作成される（一不動産一登記記録の原則。法2条5号）。

2 登記所及び登記官

1 登記所

(1) 登記所

① 意義

登記所とは、不動産登記に関する事務を担当する国家機関である。もともと、行政組織上、登記所という名称の国家機関が現実に存在するわけではなく、登記の事務をつかさどる法務局もし

各論

第1章

所有権の登記の登記事項

<令和6年4月1日施行/令和6年度司法書士試験>

所有権の登記の登記事項は、権利に関する登記の登記事項（法59条各号）のほか、次のとおりである（73条の2各号）。

(1) 所有権の登記名義人が法人であるときは、会社法人等番号その他の特定の法人を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの

① 意義

当該事項が登記事項とされているのは、会社法人等番号が法人を特定するのに極めて有用であることから、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているかを厳格に特定して公示する観点からは、不動産登記に当該会社法人等番号が記録されていることが重要であり、不動産登記の真正を確保する観点からも有用であるからである。

② 会社法人等番号を有しない法人の取扱い

法人の種類によっては会社法人等番号を有しない法人もあるため（健康保険組合、土地改良区、認可地縁団体等）、「その他の特定の法人を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの」が登記事項とされている。

③ 改正法の施行の際に既に所有権の登記名義人である場合の取扱い

単に会社法人等番号を追加するためだけにその申請の負担を所有権の登記名義人である法人に求めることは過大な負担となり得るため、登記官が、所有権の登記名義人である法人による簡易な申出に基づいて職権的に会社法人等番号を追加する旨の登記ができる旨の経過措置が設けられている（改正法附則5条5項）。

(2) 所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の国内における連絡先に関する事項として法務省令で定めるもの

① 意義

当該事項が登記事項とされているのは、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しない場合における所有者へのアクセ

スは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手がかりとするしかないところ、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された外国は少ないことなどから、その所在を把握したり、連絡を取ることには困難を伴うことが少なくないとの指摘があることから、国内に住所を有しない所有権の登記名義人に対し必要な所在の把握や連絡等を容易にするためである。

② 国内における連絡先に関する事項

「国内における連絡先となる者」は、国内における連絡先に関する事項の例示である。

「国内における連絡先となる者」は、自然人か法人かを問わない(注)。また、第三者を登記するだけでなく、例えば、外国法人の日本における支店を連絡先とすることもできる。

(注) 不動産関連業者や司法書士等が給源となることが期待される。

また、この制度が定着するまでの間は、連絡先の受け皿が見つかりにくい状況が生ずることも予想されるため、国内連絡先がない旨の登記をすることも許容される。

③ この登記事項についての登記に関して必要な事項

国内連絡先となる者の登記をするに当たっては、当該者の承諾があることを添付情報とすることやその変更の登記の手続については、法務省令で定められる。

第2章

所有権の保存の登記

1 意義

所有権の保存の登記とは、所有権の登記のない不動産について初めてする所有権の登記である。

2 申請権者

(1) 意義

所有権の保存の登記は、その後にされる所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記等のすべての権利に関する登記の基礎となり、登記の連続性と共同申請の原理による登記の真実性の確保の基礎をなすものである。そのため、登記法は、申請権者を限定することにより、所有権の保存の登記の真実性を確保することとしている。

所有権の保存の登記は、次に掲げる者が、単独で申請することができる（法74条1項、2項）。

⇒ 真実の所有者であっても、登記法に定められた申請適格者（申請権者）でなければ、所有権の保存の登記を申請することはできない【H16-21-ア】。

- ① 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- ② 所有権を有することが確定判決によって確認された者
- ③ 収用によって所有権を取得した者
- ④ 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者

(2) 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人

① 表題部所有者

表題部所有者は、所有権の保存の登記を申請することができる（法74条1項1号前段）[R2記述、H18記述（表題部所有者と他の表題部所有者の相続人のための所有権の保存の登記）]。

表題部所有者が数人いる場合に、共有者の1人が自己の持分のみについて、所有権の保存の登記を申請することはできないが（明32.8.8民刑1311号）【H11-18-エ】、共有者の1人が共有者全員のために、保存行為として（民法252条ただし書）、所有権の保存の登記を申請することはできる（明33.10.2民刑1413号）【H26-17-イ】。

② 表題部所有者の相続人その他の一般承継人

表題部所有者の相続人その他の一般承継人は、所有権の保存の登記を申請することができる

(法 74 条 1 項 1 号後段) [R4 記述、H18 記述 (表題部所有者と他の表題部所有者の相続人のための所有権の保存の登記)]。

表題部所有者の相続人が数人いる場合に、相続人の 1 人が自己の持分のみについて、所有権の保存の登記を申請することはできないが (登記研究 132 号 P44) 【H22-14-ウ、S60-21-1】、相続人の 1 人が相続人全員のために、保存行為として (民法 252 条ただし書)、所有権の保存の登記を申請することができる。

なお、表題部所有者の相続人は、表題部所有者名義での所有権の保存の登記を申請することもできる (昭 32.10.18 民事甲 1953 号) 【H30-20-エ、H16-21-ウ、S63-23-1】。

(3) 所有権を有することが確定判決によって確認された者

① 所有権を有することが確定判決によって確認された者

所有権を有することが確定判決によって確認された者は、所有権の保存の登記を申請することができる (法 74 条 1 項 2 号)。判決は、確定判決であることを要するが、確認判決だけでなく、給付判決や形成判決でもよい (大判大 15.6.23)。また、所有権の移転の登記手続請求訴訟の確定判決でもよい (昭 55.11.25 民三 6757 号、登記研究 140 号 P 44) 【H15-22-ウ、H3-26-2、S58-17-1】。

② 表題登記がない不動産についてする所有権の保存の登記

所有権を有することが確定判決によって確認された者による所有権の保存の登記の申請は、表題登記がない場合であってもすることができる 【H30-20-ウ、H16-21-エ、S58-17-1、S57-19-2】。この場合には、登記官は、当該不動産に関する不動産の表示のうち法務省令で定めるものを登記しなければならない (法 75 条) 【H16-21-エ】。

(4) 取用によって所有権を取得した者

① 取用によって所有権を取得した者

取用によって所有権を取得した者は、所有権の保存の登記を申請することができる (法 74 条 1 項 3 号)。

② 表題登記がない不動産についてする所有権の保存の登記

取用によって所有権を取得した者による所有権の保存の登記の申請は、表題登記がない場合であってもすることができる 【H22-14-ア】。この場合には、登記官は、当該不動産に関する不動産の表示のうち法務省令で定めるものを登記しなければならない (法 75 条)。

(5) 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者

⇒ 敷地権付き区分建物の表題部所有者は、敷地権の表示を申請情報の内容として提供しないで、自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる 【H22-14-オ】。このことは、表題部所有者がその区分建物の所有権を譲渡した後でも、同様である 【H7-21-エ】。

① 区分建物の所有権を表題部所有者から直接取得した者

区分建物以外の不動産については、表題部所有者に特定承継があった場合でも、特定承継人名義での所有権の保存の登記を申請することができないが、区分建物については、原始取得者に表題登記の申請義務があるとされているため（法47条1項、48条1項(注)）、区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者は、所有権の保存の登記を申請することができることとされている（法74条2項）【H9-14-イ、H3-26-3】。

(注) これに対して、区分建物以外の不動産については、表題登記がされる前に当該不動産の所有者に特定承継があった場合には、特定承継人の表題登記及び所有権の保存の登記を申請することができる。

② 登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することの可否

a 表題部所有者から所有権の一部を取得した者

表題部所有者から所有権の一部を取得した者は、登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することができない（登記研究571号P71）【H15-22-オ】。

b 表題部所有者の相続人

表題部所有者の相続人は、所有権の保存の登記を申請することはできるが、その根拠について、登記法74条1項1号によるべきか、同条2項によるべきかについて、争いがある。

⇒ 所有権を敷地権とする敷地権付き区分建物の表題部所有者Aが死亡したときは、その相続人Bは、B名義での所有権の保存の登記を申請することができる【H8-16-ア：？（○の趣旨で出題）】。

c 区分建物の所有権を表題部所有者の相続人から取得した者

区分建物の所有権を表題部所有者の相続人から取得した者は、登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することができない【H19-26-ア、H15-22-エ】。

d 区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者の転得者

区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者の転得者は、登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することができない【H26-17-エ、H11-18-イ】。

e 区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者の相続人

区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者の相続人は、登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することができない【H2-18-5】。

関連先例等

【表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人】

- 1 表題部所有者に特定承継があった場合には、特定承継人名義での所有権の保存の登記を申請することはできないため【H7-21-ア、S57-19-4】、表題部所有者名義での所有権の保存の登記及び所有権の移転の登記を申請する。この場合において、表題部所有者が死亡したときは、その相続人は、表題部所有者名義での所有権の保存の

登記を申請すべきであり、相続人名義での所有権の保存の登記を申請することはできない（昭 32.10.18 民事甲 1953 号参照）【H30-20-エ、H16-21-ウ、S63-23-1】。

なお、特定承継人は、所有権を有することが確定判決によって確認されれば、特定承継人名義での所有権の保存の登記を申請することができる（法 74 条 1 項 2 号）。

⇒ 表題部所有者の相続人全員が作成した「当該建物は、被相続人から相続人以外の A が買い受けたものである。」旨の証明書(印鑑証明書付)を添付しても、A は、直接自己名義の所有権の保存の登記を申請することができない【H3-26-4】。

2 所有権の登記のない土地について、その表題部所有者 A が当該土地の所有権の一部を B に譲渡し、A 及び B の共有に属することとなった場合には、A 及び B を共有名義人とする所有権の保存の登記を申請することはできない【H19-26-エ】。

3 表題部所有者の全員が死亡した場合においては、当該表題部所有者の全員を登記名義人とする所有権の保存の登記のほか、表題部所有者の 1 人の相続人その他の表題部所有者を登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる（昭 36.9.18 民事甲 2323 号）。例えば、表題部所有者 A 及び B がともに死亡し、A の相続人が a、B の相続人が b である場合には、A 及び B 名義、A 及び b 名義、a 及び B 名義又は a 及び b 名義での所有権の保存の登記を申請することができる【H30-20-ア、H11-18-オ、S57-19-3】。

4 表題部所有者の相続人が数人いる場合において、遺産分割等により特定の相続人が当該不動産の所有権を取得したときは、当該相続人は、自己名義の所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究 45 号 P 26）[R4 記述]。

5 表題部所有者に数次に相続があった場合には、現在の相続人は、直接自己名義での所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究 407 号 P 85、登記研究 443 号 P 93）【H26-17-オ、H19-26-オ、H15-22-ア、H7-21-イ】[R4 記述]。このことは、中間の相続が単独相続でないときであっても、同様である(注) [R4 記述]。

(注) 相続を原因とする所有権の移転の登記の場合とは異なる（昭 30.12.16 民事甲 2670 号、登記研究 135 号 P 45）。

6 表題部所有者が死亡し、相続人があることが明らかでない場合には、相続財産の清算人は、相続財産法人名義での所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究 399 号 P 82(注)）【H3-26-1】。

(注) 所有権の登記名義人が死亡し、相続人があることが明らかでない場合には、相続財産法人とする所有権の登記名義人の氏名の変更の登記を申請する取扱いであるのと異なる（昭 10.1.14 民事甲 39 号）。

7 包括受遺者は、相続人と同一の権利義務を有するとされるが（民法 990 条）、登記法 74 条 1 項 1 号後段の「その他の一般承継人」には該当しないため、受遺者名義での所有権の保存の登記を申請することはできない（登記研究 223 号 P 67）【R4-21-イ、H26-17-ア、H13-12-1、S59-25-3】。このことは、死因贈与の受贈者についても同様である【H30-20-イ】。

⇒ A の唯一の相続人である B と、A からその財産の 2 分の 1 の包括遺贈を受けた C との遺産分割協議により、

乙不動産をCが単独で取得した場合であっても、Cは、Cを所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することはできない【R4-21-イ：○】。

8 合併における存続会社又は設立会社は、登記法74条1項1号後段の「その他の一般承継人」に該当するため、存続会社又は設立会社名義での所有権の保存の登記を申請することができる【H3-26-5、S57-19-5】。これに対して、会社分割における承継会社又は設立会社は、登記法74条1項1号後段の「その他の一般承継人」には該当しないため、承継会社又は設立会社名義での所有権の保存の登記を申請することはできない（登記研究703号P222）。

9 表題登記がない土地の所有権を時効によって取得した者は、直接自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができない（法74条1項各号参照）【H22-14-イ】。

【所有権を有することが確定判決によって確認された者】

10 登記法74条1項2号に基づく所有権の保存の登記を申請する場合における同項の「判決」は、表題部所有者が複数のときは、当該表題部所有者全員を被告とする判決でなければならない（平10.3.20民三552号）【H19-26-イ、H11-18-ア】。

⇒ Aが、登記記録の表題部にBが所有者として記録されている不動産をBから購入した後、Bが死亡し、C・Dが共同相続人となった場合においては、Aは、Cとの間で成立した「Aが所有者であることを確認する。」旨の和解調書を提供して、その不動産について、所有権の保存の登記を申請することはできない【S60-21-3】。

11 表題部所有者が権利能力なき社団の旧代表者の場合には、その相続人を被告とする所有権の確認訴訟の確定判決に基づき、所有権の保存の登記を申請することができる（平2.3.28民三1147号）。

12 建物の登記記録の表題部に記録された所有者Aを被告として建物の明渡しを命ずる判決を得たBは、B名義の所有権の保存の登記を申請することができない【H7-21-ウ】。

13 所有権の登記のない不動産について、その表題部所有者A及びBの持分について変更があった場合には、表題部所有者の持分の更正の登記を申請することなく、当該変更後のA及びBの持分で、A及びBを登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することはできない【H30-20-オ】。

【区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者】

14 表題部所有者を分割会社とする会社分割があった場合には、承継会社又は設立会社は、登記法74条2項に基づき所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究703号P219）。

15 敷地権付き区分建物の登記記録の表題部にAが所有者として記録されている場合において、Aが、当該建物を目的として、Bを受益者、Cを受託者とする信託契約を締結したときは、Cは、自らを受託者とする所有権の保存の登記及び信託の登記を申請することができる（登記研究646号P113）【H29-12-エ、H15-22-イ】。

16 表題部の所有者Aから直接敷地権付き区分建物を買い受けたB・Cのうち、Bが所有権の保存の登記をする前に死亡した場合、その唯一の相続人Cは、相続を証する情報を提供して自己名義の所有権の保存の登記を申請することができない【H11-18-ウ】。

【その他】

17 認可地縁団体（地方自治法260条の2）が所有する一定の要件を満たした不動産について、当該認可地縁団体が自己を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、当該登記をすることについて異議のある当該不動産の表題部所有者もしくはその相続人又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者（以下「登記関係者等」という。）は市町村長（当該認可地縁団体の区域を包括する市町村の長）に対し異議を述べるべき旨の公告を求める旨を当該市町村長に申請することができる（同法260条の38第1項）。

当該市町村長が当該公告を行い、登記関係者等が地方自治法260条の38第2項の期間内に異議を述べなかった場合には、当該市町村長が当該公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかったことを証する情報（以下「証する情報」という。）を当該認可地縁団体に提供する（同条4項）。

認可地縁団体は、証する情報を申請情報と併せて登記所に提供するときは、登記法74条1項の規定にかかわらず、証する情報に係る不動産の所有権の保存の登記を申請することができる（地方自治法260条の39第1項）。

（参考）地方自治法

第260条の38 認可地縁団体が所有する不動産であつて表題部所有者（不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第10号に規定する表題部所有者をいう。以下この項において同じ。）又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であるもの（当該認可地縁団体によつて、10年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有されているものに限る。）について、当該不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人（以下この条において「登記関係者」という。）の全部又は一部の所在が知れない場合において、当該認可地縁団体が当該認可地縁団体を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存又は移転の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、総務省令で定めるところにより、当該不動産に係る次項の公告を求める旨を市町村長に申請することができる。この場合において、当該申請を行う認可地縁団体は、次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。

- ① 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。
- ② 当該認可地縁団体が当該不動産を10年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有していること。
- ③ 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であつた者であること。
- ④ 当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと。

2 市町村長は、前項の申請を受けた場合において、当該申請を相当と認めるときは、総務省令で定めるところにより、当該申請を行つた認可地縁団体が同項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議のある当該不動産の登記関係者又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者（次項か

ら第5項までにおいて「登記関係者等」という。)は、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨を公告するものとする。この場合において、公告の期間は、3月を下つてはならない。

- 3 前項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べなかつたときは、第1項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて当該公告に係る登記関係者の承諾があつたものとみなす。
- 4 市町村長は、前項の規定により第1項に規定する不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて登記関係者の承諾があつたものとみなされた場合には、総務省令で定めるところにより、当該市町村長が第2項の規定による公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかつたことを証する情報を第1項の規定により申請を行つた認可地縁団体に提供するものとする。
- 5 第2項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べたときは、市町村長は、総務省令で定めるところにより、その旨及びその内容を第1項の規定により申請を行つた認可地縁団体に通知するものとする。

第260条の39 不動産登記法第74条第1項の規定にかかわらず、前条第4項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報(同法第18条に規定する申請情報をいう。次項において同じ。)と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体が当該証する情報に係る前条第1項に規定する不動産の所有権の保存の登記を申請することができる。

- 2 不動産登記法第60条の規定にかかわらず、前条第4項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体のみで当該証する情報に係る同条第1項に規定する不動産の所有権の移転の登記を申請することができる。

【解説】 認可地縁団体名義での不動産の登記をすることができるが、認可地縁団体が有する不動産については、当該認可地縁団体の代表者やその構成員が表題部所有者又は所有権の登記名義人となっている場合が多く、認可地縁団体名義に所有権の保存又は移転の登記を申請しようとしても、表題部所有者又は登記名義人である当該登記名義人の数が多数に上り、また、その所在が不明であるなどの事情から、その協力を得ることが非常に困難であり、実質的には、当該登記の申請をすることができないとの指摘があった。

そこで、地方自治法に認可地縁団体が所有する不動産に係る登記法の特例を設け、一定の要件を満たした認可地縁団体が所有する不動産については、市町村長が一定の手続を経て証明書を発行することで、認可地縁団体が単独で登記の申請を行うことができるようになった。

3 登記手続

(1) 単独申請

所有権の保存の登記は、最初にされる権利に関する登記であるため、その性質上、当然に単独で申請する（法74条）【H9-14-イ】。

(2) 申請情報の内容

所有権の保存の登記の申請情報の内容は、次のとおりである。

⇒ 敷地権付き区分建物の表題部所有者は、敷地権の表示を申請情報の内容として提供しないで、自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができる【H22-14-オ】。

① 登記法74条1項各号に掲げる者が申請する場合

登記法74条1項各号に掲げる者が所有権の保存の登記を申請する場合の申請情報の内容は、次のとおりである。

a 登記の目的（令3条5号）

登記の目的は、「所有権保存」である。

b 登記原因及びその日付（令3条6号）

所有権の保存の登記においては、登記法59条3号（権利に関する登記の登記事項）の規定にかかわらず、登記原因及びその日付が登記されないため（法76条1項本文）、申請情報の内容として登記原因及びその日付を提供することを要しない（令3条6号かつこ書）【H27-14-ア（収用の場合）】。

c 申請人の氏名又は名称及び住所（令3条1号）

「所有者」として、申請人の氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする（注）。

（注） 表題部所有者の表示が変更し、表題部に記録された表示と現在の表示とが異なることになった場合でも、表題部所有者は、その表示の変更を証する情報を提供して、表題部所有者の表示の変更の登記をしないで、直ちに所有権の保存の登記を申請することができる（登記研究213号P71、登記研究352号P103）【H29-12-オ（組織変更）、H24-17-4（住所の変更）】。

⇒ 権利能力なき社団の複数の代表者名義とする所有権の保存の登記の申請情報の内容として、持分を提供しなければならない【H2-17-3】。

⇒ 表題登記がない不動産についてする所有権の保存の登記の申請がされた場合において、当該登記において登記記録に記録される所有者が2人以上あるときは、当該所有者について登記記録に持分の記録がされる【H24-13-ウ】。

d 申請人の種別（令別表28申請情報欄イ）

「申請人が法74条1項各号に掲げる者のいずれであるか」が申請情報の内容となる。

⇒ 所有権の保存の登記の申請情報の内容として、根拠条項を提供することが要求されるのは、所有権の保存の登記は、申請適格者（申請権者）ごとに添付情報が異なるため、根拠条項を提供することにより、登記官に対し、添付情報を明らかにする必要があるからである【H16-21-イ】。

② 登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が申請する場合

登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が所有権の保存の登記を申請する場合の申請情報の内容は、次のとおりである。

a 登記の目的（令 3 条 5 号）

登記の目的は、「所有権保存」である。

b 登記原因及びその日付（令 3 条 6 号）

登記原因及びその日付を提供するのは、その区分建物が敷地権付き区分建物である場合に限られる（令 3 条 6 号かつこ書）【R4-15-エ（登記原因は「保存」ではない。）、H19-20-ア、H5-25-4、S60-24-4】。

⇒ 登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が所有権の保存の登記を申請する場合に限り、登記原因及びその日付を提供するのは、この場合の敷地権付き区分建物の所有権の保存の登記は、実質的には、その敷地権の移転の登記となることから、その移転の登記原因及びその日付を明らかにする趣旨である【H16-21-オ】。

⇒ 登記原因の日付は、敷地権の登記名義人が所有権の保存の登記を申請することを承諾した日ではない【S63-27-1】。

c 申請人の氏名又は名称及び住所（令 3 条 1 号）

「所有者」として、申請人の氏名又は名称及び住所を申請情報の内容とする。

d 申請人の種別（令別表 29 申請情報欄イ）

「法 74 条 2 項の規定により登記を申請する旨」が申請情報の内容となる【S60-24-2】。

なお、その区分建物が敷地権付き区分建物である場合には、敷地権の表示を申請情報の内容としなければならない（令 3 条 11 号へ）【S60-24-3】。

(3) 添付情報**① 登記法 74 条 1 項各号に掲げる者が申請する場合**

登記法 74 条 1 項各号に掲げる者が所有権の保存の登記を申請する場合の添付情報は、次のとおりである。なお、登記原因証明情報を提供することを要しない（令 7 条 3 項 1 号）。

a 登記名義人となる者の所有権取得証明情報（令別表 28 添付情報欄イからハまで）

登記名義人となる者の所有権取得証明情報は、申請人の適格を確認し、所有者を所有権の登記名義人として正確に登記するために添付情報とされている。

所有権取得証明情報は、申請人ごとに、次のとおりである。

なお、表題部所有者自らが申請する場合には、登記名義人となる者の所有権取得証明情報の提供を要しない【H22-27-ア】。

(a) 表題部所有者の相続人その他の一般承継人

所有権取得証明情報は、相続その他の一般承継による承継を証する情報（市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報）を含むものに限る。）である。

(b) 所有権を有することが確定判決によって確認された者

所有権取得証明情報は、所有権を有することが確定判決（確定判決と同一の効力を有するものを含む。）によって確認されたことを証する情報である。例えば、和解調書 [H3 記述]、調停調書【H22-14-エ】を提供して、所有権の保存の登記を申請することができる。

(c) 収用によって所有権を取得した者

所有権取得証明情報は、収用によって所有権を取得したことを証する情報（収用の裁決が効力を失っていないことを証する情報を含むものに限る。）である。

b 住所証明情報（令別表 28 添付情報欄ニ）【H22-27-ア（法 74 条 1 項 1 号前段）、S63-16-4（法 74 条 1 項 2 号）】

c 土地所在図及び地積測量図（令別表 28 添付情報欄ホ）

所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者が表題登記がない土地について申請するときは、当該土地についての土地所在図及び地積測量図を提供しなければならない。

⇒ 表題登記がない土地の所有権を時効によって取得した者は、土地所在図及び地積測量図を提供しても、直接自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記を申請することができない【H22-14-イ】。

d 建物図面及び各階平面図（令別表 28 添付情報欄ヘ）

所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者が表題登記がない建物について申請するときは、当該建物についての建物図面及び各階平面図を提供しなければならない【H30-20-ウ（判決）、H22-14-ア（収用）】。

e 非敷地権証明情報（令別表 28 添付情報欄ト）

所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者が表題登記がない建物について申請する場合で、かつ、当該表題登記がない建物が区分建物である場合において、当該区分建物が属する一棟の建物の敷地について登記された所有権、地上権又は賃借権の登記名義人が当該区分建物の所有者であり、かつ、分離処分可能の定め（区分所有法 22 条 1 項ただし書）がある場合その他の事由により当該所有権、地上権又は賃借権が当該区分建物の敷地権とならないとき(注)は、当該事由を証する情報を提供しなければならない。具体的には、規約や関係を証する契約書等である。

(注) 敷地権について登記された所有権、地上権又は賃借権があり、かつ、当該区分建物の所有者がその登記名義人であれば、敷地権となるのが原則であるが、例外的に、その権利が敷地権でない場合があ

る。具体的には、規約に分離処分可能の定めがある場合のほか、専有部分の所有者が登記された所有権、地上権又は賃借権の登記名義人であっても、当該所有権、地上権又は賃借権が実体上第三者に譲渡されており、その第三者との間で設定した地上権、賃借権又は使用賃借権が敷地利用権である場合等である。

f 敷地権関連情報（令別表 28 添付情報欄チ）

所有権を有することが確定判決によって確認された者又は収用によって所有権を取得した者が表題登記がない建物について申請する場合において、当該表題登記がない建物が敷地権のある区分建物であるときは、敷地権が存在する場合における表題登記の添付情報と同様の情報を添付情報とする必要があるため、次に掲げる情報を提供しなければならない。

- (a) 敷地権の目的である土地が区分所有法 5 条 1 項の規定により建物の敷地となった土地（いわゆる規約敷地）であるときは、同項の規約を設定したことを証する情報
- (b) 敷地権が区分所有法 22 条 2 項ただし書の規約で定められている割合によるものであるときは、当該規約を設定したことを証する情報
- (c) 敷地権の目的である土地が他の登記所の管轄区域内にあるときは、当該土地の登記事項証明書

g 代理権限証明情報（令 7 条 1 項 2 号）

② 登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が申請する場合

登記法 74 条 2 項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が所有権の保存の登記を申請する場合の添付情報は、次のとおりである。

a 所有権取得証明情報（令別表 29 添付情報欄イ）

建物が敷地権のない区分建物であるときは、申請人が表題部所有者から当該区分建物の所有権を取得したことを証する表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人が作成した情報を提供しなければならない【H5-25-4】。

b 登記原因証明情報及び敷地権登記名義人承諾証明情報（令別表 29 添付情報欄ロ）

建物が敷地権付き区分建物であるときは、次に掲げる情報を提供しなければならない。

(a) 登記原因証明情報

表題部所有者から区分建物の所有権及び敷地権を取得したことを証する登記原因証明情報を提供しなければならない【H23-24-イ】。敷地権のない区分建物であるときは異なり、所有権取得証明情報を提供することを要しない。

⇒ この登記原因証明情報には、建物と敷地権である土地の権利とについて同一の処分がされたことが明示されていなければならない（昭 58.11.10 民三 6400 号参照）【H21-14-イ】。

- (b) 敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報【H27-21-ウ、S60-24-

2024 年合格目標 司法書士講座

択一式対策講座【理論編】
不動産登記法
補足資料

※無断複写・転載を禁じます。

TAC

テキスト I p80 「(g)」として ((12)の上に)

- 改正** (g) 所有権の保存もしくは移転の登記を申請するとき又は所有権の登記がない不動産について所有権の処分の制限の登記を嘱託するときは、次に掲げる事項
- ・ 所有権の登記名義人となる者が法人であるときは、法人識別事項
 - ・ 所有権の登記名義人となる者が国内に住所を有しないときは、国内連絡先事項

テキスト I p207 「最終行」の下に

(注) この「職権による登記」には、登記法 76 条の 4 の規定に基づいてする登記官の職権による登記（所有権の登記名義人についての符号の表示）、同法 28 条の規定に基づいてする登記官の職権による表示に関する登記等が該当する（令 5.3.28 民二 538 号）。

テキスト I p212 「(1)④」として

④ 申請情報の内容

所有権の保存もしくは移転の登記を申請するとき又は所有権の登記がない不動産について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合において、所有権の登記名義人となる者が法人であるときは、申請情報の内容として、法人識別事項を提供しなければならない（令 3 条 11 号ト(1)）。

テキスト I p213 「(2)④」として

④ 申請情報の内容

所有権の保存もしくは移転の登記を申請するとき又は所有権の登記がない不動産について所有権の処分の制限の登記を嘱託する場合において、所有権の登記名義人となる者が国内に住所を有しないときは、申請情報の内容として、国内連絡先事項を提供しなければならない（令 3 条 11 号ト(2)）。