

**不登法 (28/35) 「目的」「原因日付」「権利者・義務者」「課税標準金額」「免許税」「添付書類」**

**【総論】【 答案作成・答案構成上の注意事項 】**

- 答案構成では、①付記登記に気をつけながら日付順に入れる。②同一人物にチェックを入れる。③効力発生日にチェックを入れる(付記登記と主登記を混同しない。)
- 人の check
  - 【依頼者】  
代位による登記、判決による登記、仮登記の単独申請、元本確定の単独申請、相続による登記、保存行為
  - 【関係当事者】
    - 未成年者・株式会社・持分会社⇒利益相反行為(代理権限証明情報として、家庭裁判所による特別代理人の選任審判書(謄本)、利益相反取引(株主総会議事録 or 取締役会議事録))
    - 養子縁組⇒相続人の確定のために縁組日、離縁日
    - 同一人物⇒①混同、②利害関係人でなくなる、③申請人の(記載の)変化
    - 支配人が代理人として申請する場合には、会社の代表者とは異なり資格証明情報ではなく、代理権限情報を添付する。(親権者が未成年者を代理する場合と同じ。)
    - “(根) 抵当権者” と “債務者” と “設定者” を混同しない。
    - “申請人” と “利害関係人” を混同しない。
- モノの check (処理対象不動産)：①同一登記所か否か(共同根抵当権)、②不動産の数(登録免許税)、複数不動産なら管轄をチェックする、③地目(田畑：農地法の許可(cf.農地法の許可の必要性は、現況を基準とする) ④代位の登記⇒識情なし⇒事前又は本人確認情報
- 意思(依頼内容)の check：権利の一部移転では、①持分の記載が複雑になる②登録免許税が変わる

**【注意事項】**

- 農地法の許可書による移転は許可日ではなく、到達日に移転する。
- 住民票は“住所を定めた日”を読み取る(変更 or 更正)。
- 登記識別情報は、持っている人と、持っていない人がいる(代位の登記、保存行為) ⇒ 本人確認情報 or 事前通知
- 変更・更正が問われたら“利害関係人”(※同順位)の抵当権者等の判断を忘れない！)
- 連件申請⇒名変、根抵当権の元本確定等、所有権保存、相続 [名変：名変⇒所有権抹消、名変⇒共有分割等]
- 更正登記か変更登記かは、事実の発生日と受付年月日で判断する！(原因日付ではない)(cf.抹消登記・更正登記の利害関係人の判断も受付年月日で判断する！)
- 更正登記は、持分のみの変更 or 申請人の増減がある更正
- ○持分全部移転でも、権利者が取得した持分を記載する。

- 期間計算 ⇒ 相続放棄(3ヵ月)、根抵当権の合意の登記(6ヵ月)・確定事由知った時(2週間)・合併分割を知ってから2週間 or 合併分割から1ヶ月以内、時効取得、代物弁済、混同抹消、数字相続、『西向く土』でミスしない(カレンダーで考える)
- 仮登記及び本登記の抹消『○番所有権仮登記および本登記抹消：年月日解除』本登記の際の登記識別情報を提供すべし。
- 仮登記の本登記(所有権の場合)で、承諾書を忘れない！
- 保全仮登記による本登記は『抵当権設定(○番保全仮登記の本登記)』

- 判決による登記では、①申請人、②判決書正本+確定証明書(or 執行文)が必要、③義務者の(a)登記識別情報(b)印鑑証明書(c)委任状が不要

- 代位による登記では、①被代位者、②代位者、③代位原因、④代位原因証明書

代位原因	代位原因証明書
年月日売買の所有権移転登記請求権	売買契約書等
年月日設定の抵当権設定登記請求権	抵当権設定契約書等
年月日金銭消費貸借の強制執行	金銭消費貸借契約書等
年月日設定の抵当権に基づく物上代位	謄本又は照会番号
年月日設定の抵当権の実行による競売	競売申立受理証明書
年月日仮差押命令の仮差押登記請求権	仮差押命令正本

- 仮処分による(一部)失効を原因とする抹消・更正には、①日付は不要、②申請人、義務者、③添付書類は、通知証明書(+通知後、1W以内に登記する場合には、配達証明書を添付※申請書には記載しない)と委任状のみでよい。

- 混同による抹消は、①登記原因証明情報はいらぬ。(cf.登記識別情報・印鑑証明書は必要)、②原因日付はg 混同が生じた日 r 混同妨害事由消滅日、③申請人の表示⇒権利者兼義務者A

- ①1番抵当権者が抵当不動産を取得⇒②2番抵当権者に対し抵当権消滅請求⇒③混同により1番抵当権抹消(②と原因日付一緒)

- 代物弁済による抹消は、①登記原因証明情報・登記識別情報は必要、②原因日付は、対抗要件を備えた日、③申請人の表示⇒権利者兼義務者B

- 権利者兼義務者になる登記、①混同による権利の抹消の登記、②代物弁済による担保権の抹消の登記、③抵当権者が同一の抵当権の間の順位譲渡(順位放棄)の登記、④共有物分割禁止の定めを所有権変更で登記する場合

- 抹消回復登記は、「○番所有権回復：錯誤：回復すべき登記 受付番号 ～～」

- 更正登記は、原則として、原因日付は「錯誤」。例外として、「年月日相続放棄取消」を原因とする、更正登記がある。

- 『年月日詐害行為取消判決』の日付は、判決確定日

- 解除(⇔合意解除)、譲渡担保契約解除は抹消 or 移転

- 前登記証明書は、①同一管轄の時には不要、②減税根拠は登録免許税法第13条第2項 (cf.仮登記の本登記の際の減税根拠は登録免許税法第17条第1項、cf.用益権者が、所有権を取得した際の減税根拠は登録免許税法第17条第4項)

**【相続・一般承継等】**

- **相続関係の計算** ⇒ 法定相続分の計算, **特別受益**の計算, **寄与分**の計算, **遺留分減殺**の計算, **相続放棄**の計算
- 人の死亡⇒被相続人の“**権利**”と“**義務**”を確認する。
- **相続放棄**は, “相続人自体”が大きく変化するので注意。
- 遺産分割協議書・利害関係人の承諾書等につける印鑑証明書は添付書類として記載不要。印鑑証明書は当該書面の一部であるから。
- 遺贈の登記が入っている状態での遺留分減殺は『**遺留分減殺**』になるが, 遺贈の登記が入っていない状態での遺留分減殺は遡及効で『**相続**』になる。(cf.寄与分)
- 遺留分減殺を原因とする場合『**亡○遺留分権利者**』を権利者の後に付ける。
- 共同相続登記が入っている状態での「寄与分」「相続放棄」は錯誤を原因とする更正登記。
- 秘密証書遺言→転用。公正証書遺言以外は“**検認**”!
- 遺言執行者の権限の証明書は“代理権限証書”
- 遺産分割協議書, 寄与分協議書, 特別受益証明書などは, 登記原因証明情報! [2-2-2-4]
- 限定承認したのち価格弁済『**①年月日相続による所有権移転(法定相続人ABC名義) ②年月日民法第932条ただし書の価格弁済によるB, C持分全部移転(弁済者A)**』
- 会社分割による登記は共同申請であるのに, 登記原因証明情報が『**登記事項証明書+(分割契約書 or 分割計画書)**』に限定されている
- 一般承継

法人の一般承継は, (例えば, 弁済→合併の場合)	
『権利者 <b>A株式会社</b>	権利義務承継者 <b>△株式会社</b> 』
『義務者 <b>(○株式会社の権利義務承継者) △株式会社</b> 』	
自然人の場合	
『権利者 <b>亡A</b>	<b>相続人B, C</b> 』
『義務者 <b>亡X相続人Y</b>	<b>同 Z</b> 』

- ややこしい目的

<b>非相続型</b>	所有権一部(順位3番で登記した持分)移転
<b>相続型</b>	B持分一部(順位2番から移転した持分)移転

- 相続人がいない場合

AB共有の土地があって, Aが相続人なくして死亡。 ①特別縁故者がいる場合 ②特別縁故者がいない場合	○番所有権登記名義人氏名変更 年月日相続人不存在 変更後の事項 共有者A登記名義人 亡A相続財産 申請人 亡A相続財産管理人 登記原因証明情報 代理権限証書
①亡A相続財産持分全部移転 年月日民法958条の3の審判 権利者(申請人)持分●分の●C 義務者 亡A相続財産 登記原因証明情報 住所証明書 代理権限証書	②亡A相続財産持分全部移転 年月日特別縁故者不存在確定 権利者 持分●分の●B 義務者 亡A相続財産 登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 住所証明書 代理権限証書

**【所有権】**

- 所有権保存で**申請適格者であることの証明書**を忘れない!(所有権保存登記では“**所有権取得証明情報**”が必要であるが, 表題部所有者からの申請では不要。)
- 所有権保存では, 法74条1項1号申請・法74条1項2号申請・法74条2項申請 を忘れない。
- 所有権の権利消滅に関する定めでの登記後の所有者死亡『**所有権移転:年月日所有者死亡:権利者A, 義務者亡B相続人b**』
- 共有者全員持分全部移転を所有権移転としない。
- 死因贈与は年月日贈与(日付は死亡日)
- 年月日代物弁済による抹消の登記原因日付は**対抗要件具備時**(cf.年月日代物弁済による所有権移転は**契約時**)
- 所有権保存登記の抹消は単独(登記識別情報は必要)
- 承役地の所有者が放棄⇒所有者移転『**年月日民法第287条による放棄**』⇒**地役権の混同抹消**
- 『特約 地役権は要役地と共に移転しない』があるのに, 要役地移転⇒『**年月日要役地の所有権移転**』を原因とする地役権抹消
- 『年月日委任の終了』の日付は原則として, 新代表者の就任日(cf.旧代表者の解任の場合は解任日, 認可地縁団体の場合は認可の日)
- 人格なき社団の不動産について, 登記名義人が数名の代表者A, B, C3名の共有であるところ, そのうちの1人A単独の名義とした場合, B, C持分全部移転による登記申請の登記原因は“**委任の終了**”とする(昭和41.4.18民事甲第1126号参照)。
- 人格なき社団の不動産について, 登記名義人が代表者A1名であるところ, B, Cを加えた三人を代表者とした場合, AよりB, Cへの所有権一部移転の登記申請の登記原因は“**委任の終了**”とする。(昭和53.2.22民三第1102号)
- 『○番所有権登記名義人住所, 名称変更:年月日商号変更, 年月日本店移転』という一申請情報申請も認められる。
- 委任者が自己の名で取得した不動産を委任契約により移転⇒『**年月日民法第646条第2項による移転**』(年月日は**登記申請日!**)

**【買戻権】**

- 年月日買戻⇒**年月日買戻権行使による所有権移転**(消滅)
- 買戻期間が満了した場合, 「○番付記1号買戻権抹消:年月日買戻期間満了(翌日)」
- 買戻期間の定めのない買戻権は, **売買から5年以内**に買戻権を行使しない場合, 買戻期間満了日の翌日を原因日付として, 『○番付記1号買戻権抹消:年月日買戻期間満了』の登記をする。
- 買戻特約の売買代金の分割支払『**売買代金 総代金○円 支払済代金 △円**』
- 買戻期間は『**買戻期間 年月日から○年**』

**【区分所有】**

- 区分建物と敷地権“全体”に共同担保が設定されているとき, 区分建物のみ担保権の抹消する場合には, 敷地権につき『**○番根抵当権を△持分の根抵当権とする変更**』の登記をする。
- 区分建物⇒①免許税 ②一体化後の土地又は建物の処分

区分所有の課税価格・登録免許税の記載で, <b>建物・敷地権!</b> 所有権保存の場合 は, 4/1000&20/1000	課税価格	建物	金 1000万
		敷地権	金 1200万
	登録免許税	建物	金 4万
		敷地権	金 24万
		合計	金 28万

**【抵当権】**

- 一部代位弁済は“弁済額”。(債務者による一部弁済は“債権額”)
- 抵当権の債権一部譲渡は“譲渡額”
- 元本弁済では，“債権額(年月日から年月日までの利息)”
- 抵当権者と**不動産の共有者**が同一人物となった場合、『○番抵当権をA持分の抵当権とする変更：年月日B持分につき権利混同』(類似：(及ばさない変更)「年月日B持分の放棄」)
- 従前から敷地権に設定されていた抵当権がある専有建物の敷地権持分に及ばない(実質一部抹消)ようにする変更『○番抵当権をA持分の抵当権とする変更(付記：年月日B持分(家屋番号○○の敷地権)の放棄』
- 担保権の持分混同**があった場合、『○番根抵当権をAの根抵当権とする変更：年月日Bの持分混同』
- 抵当権抹消を一括申請する場合、『1番2番3番抵当権抹消：年月日弁済』(債権譲渡の場合『1番2番3番抵当権移転：年月日債権譲渡』)
- 抵当権消滅請求『○番抵当権抹消：年月日抵当権消滅請求』※代価又は金額を払い渡し又は供託した日(cf.根抵当権の消滅請求『○番根抵当権抹消：年月日消滅請求』)
- 連帯債務者ABCがいるときに、Aに対する債権のみ譲渡された場合の登記『○番抵当権一部移転：年月日債権譲渡(連帯債務者Aに係る債権)』
- 連帯債務者ABのうちAの債務引受があった場合の登記『年月日Aの債務引受：変更後の事項 連帯債務者BC』(課税価格はそのまま)
- 連帯債務者ABCのうちAにつき相続があった場合の登記『年月日連帯債務者Aの相続：変更後の事項 連帯債務者BC』]
- 抵当権がAB共有であるときに、Aの債権全部を譲渡する場合『○番抵当権A持分移転：年月日債権持分移転』
- 共同抵当の物上保証人の不動産が競売された場合、『**抵当権移転：年月日代位弁済**』(代位弁済されたとみなされる)
- 共同抵当の次順位者の代位は、『○番抵当権代位：年月日民法第392条第2項による代位』(共同抵当権者Xが配当を受けた日)

**登記事項**

競売不動産・競売代価(不動産の代価)・弁済額(弁済を受けた額)  
債権額・利息・損害金・債務者

- 法定地上権が発生する場合、『**地上権設定：年月日法定地上権設定**』(買受人の代金納付時)
- 保証人の代位による付記登記は『**抵当権移転：年月日代位弁済**』
- 持分と所有権全部を目的とする共同(根)抵当権設定の一括申請『**抵当権設定及び○持分抵当権設定**』(『**抵当権設定及び○番地上権A持分抵当権設定**』という一括申請も可能である。)
- 取扱支店を追加する抵当権変更の登記の場合には原因日付は不要だが、登記原因証明情報は必要。(なお、取扱支店を追加する変更の登記は抵当権・根抵当権のみ可)
- 更改による新債務担保では“**債権額・利息・損害金**”を忘れない!
- 4番貸借権の1番抵当権、2番抵当権、3番抵当権に優先する同意『**年月日同意**』の**利害関係人の承諾書**を忘れない!
- 2個以上の債権を担保する場合

登記の目的	抵当権設定
原因	(あ)平成16年10月1日金銭消費貸借 (い)平成17年3月1日金銭消費貸借 平成17年3月7日設定
債権額	金3,000万円
内訳	(あ)金2,000万円 (い)金1,000万円
利息	(あ)年3.20%(年365日日割計算) (い)年3.50%(年365日日割計算)
損害金	年1.4%(年365日日割計算)
債務者	(あ)A (い)B
抵当権者	X
設定者	Y

**【準共有者への弁済となすべき登記】**

	弁	目的	原因	変の事項
抵当	原	○番T変更	年月日Aの債権弁済	債権額
	後	○番T変更	年月日Bの債権弁済	債権額
根抵当	原	○番NTのNT者をBとする変更	年月日Aの債権弁済	
	後	○番付記○号NT一部移転抹消	年月日弁済	

**抵当権の譲渡・放棄**

抵当権の譲渡・放棄		順位譲渡・順位放棄	
○番抵当権譲渡 or 放棄		○番抵当権の△番根抵当権への順位譲渡 or 放棄	
年月日○○年月日譲渡 or 放棄		年月日順位譲渡 or 順位放棄	
債権額・利息・債務者等			
受益者	義務者	権利者	義務者

**元本組入れ「変更」**

元本組入れ「変更」	利息の特別登記「特別」
○番抵当権変更(付記)	○番抵当権の利息の特別登記
年月日 年月日から年月日までの利息の元本組入れ	年月日から年月日までの利息延滞 or 利息の担保契約
変更後の事項 債権額○○円	延滞利息 金○○円

**免責的債務引受**

免責的債務引受	重疊的債務引受
○番抵当権変更	○番抵当権変更
年月日免責的債務引受	年月日重疊的債務引受
変更後の事項 債務者A	追加する事項 連帯債務者B

- 免責的債務引受について 債権者A、債務者B、**物上保証人X**(Aの抵当権)の場合に債務者Bの債務を、Cが免責的債務引受をした場合は、**物上保証人Xの同意がない**限り、Aの抵当権は消滅する。『○番抵当権抹消：年月日抵当権消滅』(cf.重疊的債務引受の場合は、何も効果を生じない)
- 『年月日免責的債務引受』と【『①年月日相続、②年月日Aの債務引受』と『年月日相続』(相続時の債務引受の方法)】を比較する
- 権利消滅の定めによる登記により、単独抹消する場合『年月日抵当権者A死亡』(cf.義務者行方不明の場合の単独抹消『年月日弁済』)
- 保証委託契約に基づく求償債権を担保する抵当権設定の登記がされている場合において、保証人が債権者に保証債務を弁済した後、主債務者が保証人に対し求償債務の弁済をしたときの抵当権抹消登記の登記原因は「**弁済**」である。(cf.主債務者が債権者に対して主たる債務の弁済をしたときの抵当権抹消登記の登記原因は、「**主債務消滅**」である。)

## 【根抵当権】

- 根抵当権は常に①元本が確定しているか否か ②共同根抵当権 (a)目的の記載方法(b)元本確定事由 をチェック ③元本確定事由を発見しても、共有・共用根抵当権の存在を忘れない。④共同根抵当の一つが元本確定してないかをチェックする。(登記記録上明らかではないので、元本確定の登記する。)
- 共有・共用根抵当権は一人について元本確定事由が生じて、根抵当権の元本は確定してない。共有者全員が確定したときに元本が確定する。(ただし、共有根抵当権者の一人がする競売申立て)
- 第三者による差押えがあったときにも元本が確定するが、不動産収益執行による差押えの場合には、元本は確定しない。
- 共同根抵当権設定の最初の根抵当権設定には、別管轄の場合のみ“共同”はいらない(追加設定手続きだから)。
- 根抵当権の変更・更正・元本確定の登記でも、『共同』を忘れない。(ただし、債務者の相続による変更は「共同」が不要。)

### 共同担保の場合、根抵当権の移転、変更等で「共同」と冠記する。

共同根抵当権移転、共同根抵当権共有者何某の権利移転  
共同根抵当権一部移転、共同根抵当権分割譲渡  
共同根抵当権変更(極度額の変更、債務者の変更、債権の範囲の変更)

#### 「共同」を冠記しない

根抵当権変更(債務者の相続、指定債務者)  
根抵当権変更(優先の定、確定期日)  
根抵当権元本確定

- 共同根抵当権に優先の定めをする場合・共同根抵当権の債務者相続をする場合等には、各物件ごとの設定が可能だから、共同根抵当権でも共同の文言は不要。
- 敷地権付区分建物に根抵当権を設定しても“共同”は不要。設定目的物は建物と敷地権だけ、一体公示されているため共同担保目録を備える必要性がないため。
- 累積式共同根抵当権設定仮登記に基づく共同根抵当権設定本登記『共同根抵当権設定(○番仮登記の本登記)』
- 共同根抵当権設定(追加)の場合、『極度額・債権の範囲・債務者』が同一でなければならないから、前提として、**根抵当権の変更、更正を疑う!**
- “根抵当権は”会社分割によって、当然に準共有!!(債務者も)
- **根抵当権の処分・極度額の変更**では、利害関係人に注意〔①日付の変化②承諾書〕(cf.根抵当権の処分・変更)
- 分割譲渡では①『**根抵当権の表示**』、②『**分割後の原根抵当権の極度額 金〇円**』を忘れない、③**共同根抵当権を分割譲渡する場合は『分割前の根抵当権に関する共同担保 目録〇×号』**
- 根抵当権の債権質入は『**質入債権・債権額・債務者**』(cf.根抵当権の債権質入は『**債権額・債務者**』)
- **確定前根抵当権の債務引受⇒①変更**  
『変更後の事項 債務者B 債権の範囲 売買取引  
年月日債務引受(旧債務者A)にかかる債権(日付は債務引受の日付)』
- **確定前根抵当権の債権譲渡⇒①全部譲渡②変更**  
『変更後の事項 債権の範囲 売買取引  
年月日債権譲渡(譲渡人C)にかかる債権(日付は債権譲渡の日付)』
- **共有根抵当権**の設定の登記  
『**債権の範囲** 根抵当権者Xにつき 金銭消費貸借取引  
根抵当権者Yにつき 手形貸付取引  
**債務者** 根抵当権者Xにつき 乙  
根抵当権者Yにつき 丙』
- **共用根抵当権**において債権の範囲が異なる場合の記載は  
『**債権の範囲** 債務者Aにつき 銀行取引  
債務者Bにつき 売買取引』
- 共用根抵当権の債務者の一人の相続による登記では、どの債務者の相続かを登記記録上で明らかにするため、『**債務者何某の相続**』と登記原因中に死亡した債務者の氏名を表現し、変更後の事項にはその相続人全員の氏名住所を記載する。
- 共用根抵当権の債務者の1人である会社を消滅会社とする合併による根抵当権変更登記の登記原因は、単に『**年月日合併**』とすれば足り、変更後の事項は、変更のない債務者を含めて変更後の債務者全員の氏名(名称)及び住所(本店)を記載する。

- 根抵当権を**年月日根抵当権消滅請求**で抹消することは元本確定前でも可能。(cf.根抵当権の**年月日消滅請求**は元本確定後のみ)
- 『**○番根抵当権変更：年月日減額請求**』は、具体的に減額後の極度額を示してする必要はなく、単に減額を請求する内容の意思表示をすれば、当然に現に担保する債権額に以降2年間に生ずべき利息・損害金等を加えた額まで減額される。
- **確定後根抵当権の共有者間の順位譲渡**は『**○番根抵当権のA持分のB持分への順位譲渡**』
- 確定後根抵当権の被担保債務の一部代位弁済による根抵当権移転登記の登録免許税額は、弁済額と極度額の**いずれか少額**のほうを課税標準として、税率1000分の2を乗じて算定する。
- 設定者は異なるが、同一管轄区域内の共同根抵当権設定で、一申請情報申請で登記する場合において、申請人の記載は、『**根抵当権者A 設定者 B C**』のように併記すればいい。

- 登記原因が“**年月日合意**”

① ○番、△番、□番順位変更  
② ○番根抵当権優先の定め、△番根抵当権優先の定め変更  
③ 指定根抵当権者・指定債務者の合意『**○番根抵当権変更**』

- 登記原因が“**年月日同意**”

① ○番債権の△番根抵当権、□番根抵当権に優先する同意

- 登記原因が“**年月日特約**”

① 買戻特約  
② 共有物不分割特約による『**○番所有権変更**』

- 指定根抵当権者・債務者の登記後の共同根抵当権設定

共同根抵当権設定 (H23 記)

年月日設定

極度額 金〇円

債権の範囲 X取引

債務者 (A (年月日死亡)の相続人)

B C D

指定債務者 (年月日合意)

根抵当権者 (X (年月日死亡)の相続人)

Y Z

指定根抵当権者 (年月日合意)

Y

設定者 B C D

法人の場合(合併・会社分割後の共同根抵当権設定)

債務者 株式会社A

(株式会社A(年月日合併 or 会社分割)の承継会社)

株式会社B

根抵当権者 株式会社X

(株式会社X(年月日合併 or 会社分割)の承継会社)

株式会社Y