

<不登法セルフレクチャー訂正表>

頁	番号	誤	正
6	46	但し、代表者の資格を確認することができる「作成後 <u>1か月</u> 以内の登記事項証明書」を添付すれば、会社法人等番号の記録又は記載は不要となる。	<u>3か月</u>
24		(解答部分) 乙が子Aを代理して相続放棄～	胎児は相続放棄～
30		(解答部分) 不在者財産管理人及び破産管財人は、 <u>家庭裁判所の可を得て、不在者のための遺産分割協議に加わるとができる</u> (昭39.8.7民三597号、平22.8.24民114)。	不在者財産管理人及び破産管財人は、 <u>裁判所の許可を得て、不在者のための遺産分割協議に加わることができる</u> (昭39.8.7民三597号、平22.8.24民114)。
32		(解答部分) 義務なし 特定不動産を「相続人Aに相続させる」旨の遺言の場合、 <u>不動産登記法第63条1項により、相続人Aが単独で登記申請をすることができるから、当該不動産が被相続人名義である限りは、遺言執行者の職務は顕在化せず、遺言執行者は登記手続をすべき権利も義務も有しない</u> (最判平3.4.19、最判平7.1.24参照)。 上記をあえて遺言執行者から申請するためには、 <u>遺言執行者を代理人とするAの委任状が必要</u>	義務なし 被相続人が遺言で別段の意思表示をしたときを除き、 <u>特定財産承継遺言があったときは、遺言執行者は、共同相続人が899条の2第1項に規定する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(1014)</u> 。これにより、 <u>不動産を目的とする特定財産承継遺言がされた場合、遺言執行者には登記申請権限が認められ、単独で法定代理人として相続による権利の移転登記を申請することができる(令元.6.27民二68号)</u> 。 <u>遺言執行者が法定代理人として相続登記を申請する場合には、相続人からの委任状を添付する必要はない。</u>
53		(解答部分) 負わない 登記実務上、「相続させる」旨の遺言については、 <u>遺産分割方法の指定として相続人Bが単独で登記申請をすることができる</u> とされているから、 <u>当該不動産が被相続人名義である限りは、遺言執行者の職務は顕在化せず、遺言執行者は登記手続をすべき権利も義務も有しないから</u> (最判平3.4.19、最判平7.1.24)。 相続人Bが単独で相続を原因とする所有権移転登記手続ができる結果、 <u>遺言執行者甲が遺言を執行する余地がないから</u>	負わない 遺言執行者は被相続人が遺言で別段の意思表示をしたときを除き、 <u>特定財産承継遺言があったときは、共同相続人が899条の2第1項に規定する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(1014)</u> が、これは遺言執行者の権利であり義務ではない。
53		(問題部分) の例外として、 <u>相続させる旨の遺言でも遺言執行者が登記申請することができる場合がある。それはどのような場面か。</u>	の例外として、 <u>相続させる旨の遺言でも遺言執行者が登記申請することが義務となる場合がある。それはどのような場面か。</u>

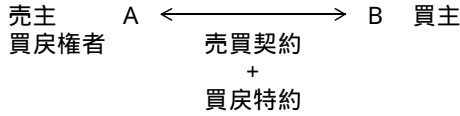
53	<p>(解答部分)</p> <p>遺言執行者は、遺言執行の一環として、当該妨害を排除するため、C名義の所有権移転登記の抹消登記手続(又はCからBへの「真正な登記名義の回復」を原因とする所有権移転登記手続)を求め、Cと遺言執行者甲との共同申請で実現することになる(登記研究672-177)</p>	<p>遺言執行者は、遺言執行の一環として、当該妨害を排除するため、C名義の所有権移転登記の抹消登記手続(又はCからBへの「真正な登記名義の回復」を原因とする所有権移転登記手続)を求め、Cと遺言執行者甲との共同申請で実現することになる(登記研究672-177)</p>
85	<p>(問題部分)</p> <p>買戻権の登記後、買戻代金の増額変更はすることができない理由を答えよ</p> <p>(解答部分)</p> <p>買戻権者が買戻をしようとする買戻代金を増額してこれを阻止しようとするなど、買戻権者が予定以上の負担を強いられることになりかねないので、増額変更は認められない。</p>	<p>買戻権の登記後、買戻代金の増額変更は<u>することができるか。</u></p> <p>代金に関して別段の合意をすることができるため可能(令和2年3月31日民二第328号)。</p>
118	<p>(問題部分)</p> <p>抵当権者AをBに更正する登記を申請することができる場合を答えよ。</p> <p>(解答部分)</p> <p>抵当権の同一性は被担保債権の発生原因と原因日付及び抵当権者で判断するから、抵当権者が入れ替わってしまう場合でも、被担保債権の発生原因と原因日付が変わらなければ、是正前後に同一性が認められるから、更正登記が許される</p>	<p>抵当権の債務者をAからBに更正する登記を申請することができるか。</p> <p><u>できる</u></p>
120	<p>1 (問題部分)</p> <p>国などの登録免許税法4条1項の非課税法人が、当事者となって抵当権の順位変更の登記を受ける場合においては、当該法人の抵当権の順位が他に優先することとなる場合には、課税されるか。登録免許税法4条1項の規定は適用されない(昭48.10.31民三8188号)。</p> <p>(解答部分)</p> <p>課税されない(非課税)</p>	<p><u>下線部削除</u></p> <p>課税される 登録免許税法4条1項の規定は適用されない(昭48.10.31民三8188号)。</p>
127	<p>先取特権・質権・抵当権について、70条3項後段による登記を申請する場合、利息・損害金いずれの記録もない場合は、年 <input type="text"/> 分の割合による利息・損害金に相当する金銭を供託したことを証する情報を提供する。</p>	<p><u>削除</u></p>
238	<p>(問題部分)</p> <p>賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記後に賃借権の賃料減額変更登記を申請する場合、<input type="text"/> が利害関係人となる(66)。</p>	<p>賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記後に賃借権の賃料減額変更登記を申請する場合、<input type="text"/> が利害関係人となる(68)。</p>

<p>26頁差替え</p> <p>なお、この書面に押印した印鑑について <input type="text"/> の添付が必要となる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・寄与分が定められた場合には、<input type="text"/> を添付する ・廃除がされた場合、戸籍謄本等の他、添付書類は<input type="text"/> ・遺言書でもって相続分の指定がされた場合、戸籍謄本等の他、<input type="text"/> を経た <input type="text"/> の添付をしなければならない ・相続人間で相続分の譲渡がなされた場合、戸籍謄本等の他、<input type="text"/> の印鑑証明書を付けた <input type="text"/> を添付しなければならない <p>相続による権利の移転の登記において、添付書面として、いわゆる相続関係説明図が提出されたときは、どのような効果が生じるか。</p> <p>相続人が登記所に対し、被相続人が生まれてから亡くなるまでの戸籍関係の書類及び <input type="text"/> (被相続人の氏名、最後の住所、最後の本籍、生年月日及び死亡年月日並びに相続人の氏名、住所、生年月日及び続柄の情報の記載あり)を提出し、登記官が上記の内容を確認し、認証文付きの <input type="text"/> の写しを交付する(戸籍謄本等は返却される)。 なお、交付に当たり手数料は <input type="text"/> 。</p> <p>の写しを添付して相続登記を申請する場合、登記原因証明情報として戸籍の束の提供は <input type="text"/> 。</p> <p>一覧図の写しは、相続手続に必要な範囲で、複数通発行することが <input type="text"/> 。</p> <p>推定相続人の廃除があった場合に、法定相続情報一覧図には、その廃除された者の記載 <input type="text"/> 。</p> <p>一覧図の写しは、提出された戸籍謄本等の記載に基づくものであるから、相続放棄に関しては、一覧図に記載 <input type="text"/> ため、相続放棄申述受理証明書の提供が <input type="text"/> 。</p> <p>また、遺産分割の結果については記載 <input type="text"/> 。</p> <p>一覧図の写しに相続人の住所が記載されているときは、当該写しをもって相続人の住所証明情報を提供する <input type="text"/> (平30.3.29民二166号)。</p>	<p>印鑑証明書</p> <p>寄与分協議書</p> <p>不要である</p> <p>検認 遺言書</p> <p>譲渡人 相続分譲渡証明書</p> <p>登記原因証明情報のうち、戸籍謄本又は抄本及び除籍謄本について、当該相続関係説明図をこれらの書面の謄本として取り扱うことができ、申請時に原本還付請求をしておけば、登記完了後に原本還付がなされる(平17.2.25号通達)。</p> <p>法定相続情報一覧図</p> <p>法定相続情報一覧図</p> <p>かからない</p> <p>不要となる</p> <p>できる</p> <p>がされない。</p> <p>されない 必要である されない</p> <p>必要はない</p>
---	---

81～82頁差替え

第6章 買戻し
第1節 買戻特約

買戻特約について説明せよ



Aは買戻しが可能な期間、売買代金及び契約費用を返還すれば、売買契約を [] することによって当該不動産の権利を取得できる権利 (= []) を有していることになる
 このAの権利は登記することによって、第三者に対しても効力を有する (民581)

登記申請は、AからBへの所有権移転登記と買戻特約の登記を [] に申請することになる
 買戻特約の登記は、Bへの所有権移転登記に [] して実行される。また、所有権移転登記と買戻特約の受付番号は [] となる
 移転登記と買戻特約登記とは同時に申請しなければならないが、一の申請情報 (1 枚の申請書) によって申請することは [] 。
 これは、 [] からである。

買戻特約の登記申請書に記載されていなければ却下されてしまう絶対的記載事項は [] と [] であり、契約書に記載されていれば申請書に記載することを要するが契約書に記載されていないければ申請書に記載しなくても却下されることはないという意味の相対的記載事項としては [] がある。

売買代金とは原則として買主が [] 額を記載する。この場合、買主が売主 (買戻権者) に現実に支払った代金を、買戻権者が (契約費用とともに) 支払えば買い戻せることになる。
 分割払いの場合、登記申請の段階で現実に支払った代金と、総売買代金を記載する。総売買代金が3000万円で、登記申請時の支払い済み代金が1000万円の場合の売買代金の記載方法を答えよ。

A B間の売買契約と同時に「買戻特約」をする必要がある (民579)
 この特約は、後日売主のAが、Bから受け取った代金及び、A B間の売買契約にかかった契約費用をBに返還して、売買契約を解除することにより、不動産の権利を取り戻すことができるという特約である

解除
買戻権

同時
付記

同一

できない
 移転登記と買戻特約登記とでは、登記の目的も原因も同一ではない

売買代金 (合意金額) 契約費用

買戻期間

現実に支払った

売買代金	支払済代金	金1000万円
	総代金	金3000万円

<p>買戻特約において、売買代金に関し、別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた額を記載する。この場合、申請情報には <input type="text"/> と記載する（令和2年3月31日民二第328号）。</p>	<p>合意金額</p>
<p>買戻しの期間は <input type="text"/> 年を超えることができないが（民580 ），これを超える期間の特約をした場合、申請書への引き直しは <input type="text"/> である。なお、期間の定めのない場合は自動的に <input type="text"/> 年となる</p>	<p>10 可能 5</p>
<p>買戻特約の登記申請の際、登記義務者は <input type="text"/> であるが、この者の登記識別情報と印鑑証明書は添付不要となる その理由を答えよ</p>	<p>買主 登記識別情報 買戻特約登記の登記義務者である買主は、買戻特約の登記を申請する時点では、登記名義人となっていないからである（申請時には、登記識別情報は物理的に作成されていない）。 印鑑証明書 買戻特約登記の登記義務者である買主は、買戻特約の登記を申請する時点では、（所有権）登記名義人となっていないからである。</p>
<p>買戻特約の登録免許税は定額課税であり不動産1個につき <input type="text"/> 円を納付する（登録税別表1,1,(14)）。</p>	<p>1,000</p>
<p>区分建物ではない建物について、所有権保存登記と同時に買戻特約の登記を申請することができる。それはどのような場面か。</p>	<p>例えば、Aが原始取得した建物について、表題未登記の状態にBに売却し、同時に買戻特約をした場合に、Bから表題登記、B保存登記（冒頭省略表示登記）+ Aの買戻特約の登記を申請する場合</p>
<p>表題部所有者をAとする区分建物について、AからBに売買+買戻特約を締結した場合、74条2項保存登記と同時に買戻特約の登記を申請することはできるか。</p>	<p>できる</p>

P108 ~ 109差替え

第4節 債務者の変更

抵当権の債務者に付いて免責的債務引受があった場合の、**抵当権の債務者変更登記の申請人は、登記権利者が** **、登記義務者は** **である。**

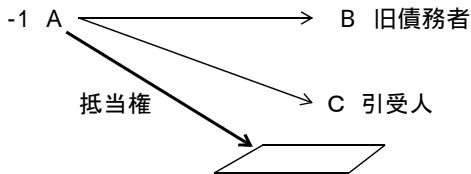
抵当権者 設定者

債務者の変更登記の登録免許税は、**定額課税であり、不動産1個につき** **円を納付する(登録税別表1, 1, (14))。**

1,000

免責的債務引受・併存的債務引受による抵当権の債務者変更の登記を申請する場合、**後順位抵当権者等の承諾書の添付は** **である。利害関係人が** **のため、登記は常に** **登記で実行される。**

不要
不存在 付記



-1 A C間で免責的債務引受の合意をした場合の**原因日付**を答えよ。

免責的債務引受の効力発生日とAからBへの通知の到達日(民472)のいずれか遅い日付

-2 B C間で免責的債務引受の合意をした場合の**原因日付**を答えよ。

免責的債務引受の効力発生日とAの承諾の日(民472)のいずれか遅い日付

-3 旧債務者Bの債務の担保として設定された担保権を、引受人Cが負担する債務に移すための債権者から引受人Cに対する**意思表示はいつまでに必要か。**

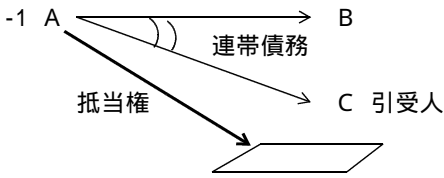
免責的債務引受契約以前にされなければならない(改正民472の4)。

設定者が免責的債務引受の債務引受人以外の場合、 がなければ、**抵当権は当該引受人が引き受けた債務を担保しない。これは、設定者が引受人の資力について利害関係を有するからである。これはいつまでに得られている必要があるか。しかし、債務者変更登記の添付書類として、設定者の同意書は** **である。その理由も答えよ。**

設定者の同意

免責的債務引受契約以前にされなければならない(改正民472の4)。

不要
これは、債務者変更登記の義務者は抵当権設定者として申請人になるから、そもそも反対しているならば、義務者として申請して来ないはずだからである。



B C間で併存的債務引受の合意をした場合の原因日付を答えよ。

債務者について住所移転や、婚姻等により氏名が変更した場合、本店移転や商号変更が生じた場合等のときは、その変更の登記をすることができる。
この登記は、登記権利者が [] , 登記義務者は [] として、原則どおり [] 申請によるので、債権者代位によっても、抵当権者から単独で申請することはできない(昭36.8.30民三717号)。
(登記名義人表示変更登記(64)ではない)

抵当権の債務者の変更登記のときは、登記義務者である設定者が所有権登記名義人のときであっても、 [] の添付を要しない(昭30.5.30民甲1123号)。

会社の債務を担保するために、会社所有の不動産に抵当権設定の登記を申請した後、債務者をその代表取締役個人に変更(免責的債務引受)する登記を申請する場合、会社と取締役との利益相反行為に該当 [] , 取締役会議事録の添付を [] (昭41.6.8民三397号)。
その理由を答えよ。

代表取締役の債務を担保するために、会社所有の不動産に抵当権設定の登記を申請した後、債務者を会社に変更(免責的債務引受)する登記を申請する場合、会社と取締役との利益相反行為に該当 [] , 取締役会議事録の添付を [] 。
その理由を答えよ。

併存的債務引受の効力発生日、被担保債権の変更についての担保権設定者と債権者との合意、Aの受益の意思表示の日(民470)のいずれか遅い日付

抵当権者
設定者 共同

登記義務者の印鑑証明書

しないため 要しない

会社の債務を代表取締役個人が引き受けるということは、会社にとって不利益なものではないからである。

するため
要する
取締役の債務を会社が引き受けること自体が利益相反に該当するから(登研248号)

<p> 抵当権の債務者が死亡した場合において [] を得て、「遺産分割」により共同相続人中の1人であるAが被相続人の債務を引き受け、債務者になる旨定めた場合には、共同相続人全員を債務者とする変更登記 [] , [] 登記をすることができる。これは、遺産分割には [] があるからである。 これに対して、相続を原因として、共同相続人全員を債務者とする変更登記後に同様の遺産分割が成立した場合には、[] を原因とする債務者の変更登記を申請することになる </p> <p> 遺産分割協議によらずに、共同相続人A Bが、債権者の承諾を得て「免責的債務引受」により債務者をAと定めた場合には、共同相続人全員を債務者とする変更登記を省略 [] 。これは、[] からである。 なすべき登記は、相続を原因として、債務者がA Bになった旨の債務者変更登記と、[] を原因とする、Aのみが債務者となった旨の債務者変更登記である。 </p> <p> ・ のいずれの登記も登記権利者が [] , 登記義務者は [] として、原則どおり [] 申請になるので、相続を原因としていても、単独申請によること [] 。 </p>	<p>債権者の承諾</p> <p> を経ることなく 遡及効 </p> <p> 年月日遺産分割 </p> <p> することはできない 債務引受には遡及効がない </p> <p>年月日Bの債務引受</p> <p> 抵当権者 設定者 共同 </p> <p>はできない</p> <p> 直接Aを債務者とする変更 </p>
--	--

P276差替え

4. 印鑑証明書

が共同申請の義務者となって申請する場合に、 について印鑑証明書の添付が必要となる。
 なお、司法書士が代理しない本人申請の場合は、 に押した義務者の印鑑、代理申請の場合には に押した義務者の印鑑が、印鑑証明書の印鑑と一致しなければならない。

所有権の登記名義人 義務者
 申請書
 委任状

独立の添付書類となる印鑑証明書については、作成後3カ月以内の制限があるか。
 他の添付書類の真正を担保する印鑑証明書はどうか。

制限がある
 制限がない

所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者となって登記申請する場合に義務者の印鑑証明書の添付が必要な場面とはどのような場面か。

当該義務者が登記識別情報を提供することなく申請する場合

登記申請書又は委任状に記名押印すべき者が会社法人等番号を有する法人の代表者又は代理人である場合、 を添付情報として申請情報の内容とした場合、印鑑証明書の提供を省略することができる（不登規48、49）。

会社法人等番号

申請書と併せて提供しなければならない同意書または承諾を証する書面に記名押印すべき者が会社法人等番号を有する法人の代表者または代理人である場合は の扱いを取ることができるか。

できる（不登規50、48）