

#### （はじめに）

去る2月14日、法務省に設けられた「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」から、所有者不明土地問題と民事基本法制の見直しに関する総括的な考察結果が公表された。その内容は130ページを超える膨大な学術的な研究であり、全体像を要約して紹介することは不可能であるが、来年の通常国会に提出が予定される民事基本法制の内容を占う有力な素材となることが確実であるので、今回はこのうち、法定相続分による所有権の移転登記がされた後に遺産分割等が行われた場合における登記手続の簡略化についての本報告書の考察結果の概要を紹介する。

#### I 遺産分割の場合

##### （基本的な考え方）

法定相続分による所有権の移転の登記がなされた後に遺産分割が行われた場合における登記は、錯誤による更正の登記により行うこととしてはどうか。また、当該更正の登記は登記権利者が単独で申請することができるものとするため、必要な法制上の措置を講ずることとしてはどうか。

- （1）現在の登記実務においては、法定相続分による所有権の移転の登記がなされた後に遺産分割協議が行われた場合における登記は、一度は法定相続分による相続がされた後に遺産分割が行われたという物権変動の態様・過程をそのまま登記に反映させるとして、持分喪失者から持分取得者への持分の移転の登記により行われている（昭和28年8月10日付民事甲第1392号民事局長電報回答）。これに対し、所有者不明土地問題の解決のため、法定相続分による所有権の移転の登記を含めた相続登記における相続人の負担を軽減し、相続登記を促進するという観点<sup>1</sup>から、この場合における登記は更正の登記により行うことができるものとするのが考えられる。
- （2）理論的にも、相続人は相続開始の時から遺産分割の結果に基づき、相続財産を所有していたこととされること（民法第909条本文）に着目すれば、遺産分割前になされた法定相続分による所有権の移転の登記は、登記事項に「錯誤」（不動産登記法第2条第16号）があったもの、すなわち、登記記録に本来されるべき記録に代わり誤った記録がされているものと見することもできる。そうすると、錯誤による更正の登記を付記登記により行うものとするのは、このような実体法の規定に沿うということもできる。
- （3）ただし、相続開始後、遺産分割前に遺産分割の目的物につき抵当権を設定するなどして利害関係を有するに至った第三者が先に対抗要件を具備したケースにおいては、付記登記による更正の登記をすることは相当ではないことから、更正の登記ではなく、持ち分の移転の登記によることとなるものと考えられる。

<sup>1</sup> 法定相続分による所有権の移転の登記がされた後に遺産分割が行われた場合における持分の移転の登記の登録免許税は、不動産の価額の1000分の4である（登録免許税法第9条別表第1第1号（2）イ）、構成の登記の登録免許税は不動産1個につき、1000円である。

- (4) なお、遺産分割によって相続人は他の共同相続人からその持分を取得するとして民法 909 条をいわゆる移転主義的にとらえる見解からすれば、更正の登記により行うことは実体的な物権変動にそぐわないのではないかと指摘も考えられるが、上記のとおり第三者が出現する場合においては、更正の登記ではなく持分の移転の登記によるものと整理すれば、移転主義的にとらえる見解とも大きく矛盾するものではないと考えられる。

#### (基本的な考え方)

法定相続分による所有権の移転の登記がされた場合において、その後に相続させる旨の遺言に基づき行う更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができるものとするため、必要な法制上の措置を講ずることとしてはどうか。

- (1) 現在の登記実務においては法定相続分による所有権の移転の登記をすることなく、遺産分割協議の結果に基づいて相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合には、遺産分割協議書及び当該遺産分割協議書に押印された申請人以外の相続人の印鑑証明書を登記原因証明情報として提供し（平成 30 年 4 月 23 日付民事甲 742 号民事局長通達）、不動産登記法第 63 条第 2 項に基づき単独で申請することができることとされている（昭和 19 年 10 月 19 日付民事甲第 692 号民事局長通達）。また、法定相続分による所有権の移転の登記をすることなく、相続させる旨の遺言に基づいて相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合にも、遺言書（裁判所の検認が必要な場合には検認されたもの）を登記原因証明情報として提供し、同項に基づき単独で申請することができることとされている。
- (2) これに対し①A から B 及び C への法定相続分による土地の所有権の移転の登記がされた場合において、その後に B と C との間で当該土地を B の単独所有とする遺産分割協議がされたときは、B は、不動産登記法第 63 条第 2 項に基づき持分の移転の登記を単独ではできず（昭和 28 年 8 月 10 日付民事甲 1392 号民事局長電報回答、昭和 42 年 10 月 9 日付民三内 06 号民事第三課長回答）、B と C が共同で遺産分割協議の結果に基づく登記の申請をしなければならないものとされている。また、②法定相続分による所有権の移転の登記がなされた後に、相続させる旨の遺言が発見され、当該遺言に基づく所有権の更正の登記をする場合にも、同様に共同で申請することになる。
- (3) しかし、例えば上記の①のケースについては遺産分割協議書に押印された C の印鑑証明書が必要であるのみならず、申請書又は委任状に記名押印した登記義務者 C の印鑑証明書も提出する必要があり、印鑑証明書を重複して提出する必要がある点などにおいて、法定相続分による所有権の移転の登記をしていない場合に比べて手続が煩雑であり、土地を取得しないこととなった C から共同申請のための協力を得ることが困難な場合も想定される。また、早期に相続の発生を登記に反映させたためにかえって不利益を受けるのは合理性を欠くものとも考えられる。
- (4) そこで、相続の発生を円滑かつ迅速に登記に反映させるための方策の一つとして、登記権利者が単独で更正の登記を申請することができるものとすることを提案している。そして上記①のケースについては、遺産分割協議書と当該遺産分割協議書に押印された申請人以外の相続人の印鑑証明書を、上記②のケースについては遺言書（裁判所の検認が必要な場合には検認されたもの）を登記原因証明情報として提出するものとするのが考えられる。
- (5) この提案に対しては、相続による権利の移転において、遺産共有状態は中間的な位置づけに過ぎ

ず、最終的な権利関係の公示を行うことが重要であり、それに至る過程において、法定相続分による所有権の移転の登記を経る場合と経ない場合とで区別する必要はないのではないかという意見や、信頼に足る添付情報が提供されるのであれば、単独申請を認めても紛争が生ずる可能性は低いと考えられるとの意見等があり、法定相続分による所有権の移転の登記がされた後に遺産分割が行われた場合における登記を単独で申請することができるようにすることについて特段の異論はなかった。

- (6) なお、不動産登記法第 63 条第 2 項は「相続による移転の登記」について登記権利者が単独で申請することができるものと定めるのみで、更正の登記について単独で申請することができるとは定めていない。そのため、法定相続分による所有権の移転の登記がされた後に協議による遺産分割が行われた場合に行う更正の登記又は相続させる旨の遺言に基づき行う更正の登記を、登記権利者が単独で行うことができるものとするためには、不動産登記法第 63 条第 2 項を改正するなど必要な法制上の措置を講ずる必要がある。

## II 相続放棄の場合

### (基本的な考え方)

法定相続分による所有権の移転の登記がされた後に共同相続人の一部の者による相続放棄が行われた場合において、相続放棄者以外の共同相続人（登記権利者）の行う錯誤による更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができるものとするため、必要な法制上の措置を講ずることとしてはどうか。

- (1) 相続放棄者以外の者が相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合において、法定相続分による所有権の移転の登記がされていないときは、家庭裁判所の証明に係る相続放棄申述受理証明書を登記原因証明情報として提出することで、不動産登記法第 63 条第 2 項に基づき単独で申請することができる。
- (2) しかし、被相続人 A が登記名義人である甲土地について、相続人 B 及び C の共同登記が経由された後に、C が相続放棄をしたため、B が甲土地について自己の単有名義の登記を行う場合には、錯誤による更正の登記を、B 及び C の共同申請により行うものとされている（昭和 39 年 4 月 14 日付民事甲第 1498 号民事局長通達）。
- (3) これに対しては、既に相続を放棄し、相続手続から離脱した者から共同申請のための協力を得ること（委任状及び印鑑証明書の取得）が困難な場合も想定され、相続放棄をした者としても既に相続放棄をしたのに余計な負担を負わされるなどの指摘がある。
- (4) そこで、相続の発生を円滑かつ迅速に登記に反映させるための方策の一つとして、登記権利者が単独で更正の登記を申請することができるものとすることを提案している。そして、その場合には、家庭裁判所の証明に係る相続放棄申述受理証明書を登記原因証明情報として提供するものとする考えられる。
- (5) この提案に対しては、特段の異論はなかった。なお、この提案を実現するに当たっては、所要の法制上の措置を講ずる必要がある。

### Ⅲ 遺贈の場合

#### (基本的な考え方)

法定相続分による所有権の移転の登記がされた後に受遺者が行う遺贈を原因とする登記<sup>2</sup>については、共同申請により行うという現行の規律を維持する方向で引き続き検討すべきである。

- (1) 被相続人 A が登記名義人である甲土地について、相続人 B 及び C の法定相続分による所有権の移転登記がされた後に、遺産を全部 B に遺贈する旨の遺言書が発見されたため、この遺言により B が甲土地について自己の単有名義の登記を行う場合は、錯誤による更正の登記を、B 及び C の共同申請により行うものとされている（昭和 37 年 6 月 28 日付民事甲 1717 号民事局長通達）。
- (2) また、同様の事案において、遺産を相続人ではない D に遺贈する旨の遺言書が発見されたため、この遺言により D が甲土地について自己の単有名義の登記を行う場合には、真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転の登記（又は共同相続登記を抹消した上で、遺言者 A から受遺者 D への所有権の移転の登記）を、B、C 及び D の共同申請により行うことになる。
- (3) これに対し、法定相続分による所有権の移転の登記をすることなく、遺贈を原因とする所有権の移転の登記をする場合には、遺言書を登記原因証明情報として提供し、登記権利者である受遺者が登記義務者である遺言執行人又は相続人と共同で申請ものとされているが、一方で、相続させる旨の遺言に基づく相続を原因とする所有権の移転の登記をする場合には、遺言書を登記原因証明情報として提供し、不動産登記法第 63 条第 2 項に基づき単独で申請ができるものとされている。
- (4) そこで、遺贈も遺言に基づき行われるものであり、本来登記義務者となるべき遺言者が死亡して共同申請をすることができないという点においては、相続させる旨の遺言と同様であることなどから、遺言書が提出されれば単独申請を認める余地があるのではないかという考え方もあり得る。
- (5) しかし、遺贈は、相続人以外の者を受遺者とすることができる点で相続させる旨の遺言と異なっており、広くあらゆる者が申請人となりうることに鑑みると、實際上、遺言の効力が争われるケースも少なくないことが想定され、単独申請を可能とした場合には、登記の真正の担保についての問題が生ずるおそれがある。また、共同申請とされていることで、事実上、相続財産が相続人以外の者に遺贈されたことを相続人が知る契機になっており、こうした機能を失わせることには問題があり得るし、実体法上、相続させる旨の遺言の性質は相続であるのに対し、遺贈は遺言によって物権変動の効果を生ずる点においては贈与と異なるものであると解されているから（最判昭和 39 年 3 月 6 日民集 18 卷第 3 号 437 頁）、むしろ、相続するはずであった相続財産を遺贈により失うという不利益を受ける相続人との共同申請とすることは自然でもある。これらの理由からは、相続させる旨の遺言と同様に単独申請を認めることは困難であるとも考えられる。
- (6) 遺贈の場合、相続人以外の者が受遺者となる場合があることに着目し、権利を巡る紛争が生ずる可能性を無視できないことなどを理由として、単独申請を認めることには消極的な意見が多数を占めたことから、共同申請によるという現行の規律を維持する方向で検討を進めるべきものとした。

(荒井 俊行)

---

<sup>2</sup> 相続人のうちのいずれかの者に対する遺贈の場合には、錯誤による更正の登記で行われ、相続人以外の者に対する遺贈の場合には、真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転登記（又は共同相続登記を抹消した上で、遺言者から受遺者への所有権の移転の登記）で行われる。