

ドイツ法における土地の相続手続きについて

平成国際大学法学部法学科教授 小西 飛鳥
こにし あすか

I はじめに

わが国では、不動産について所有者不明の土地が問題になっている。その原因として所有者が死亡し、相続が発生したにもかかわらず、相続登記がなされずに放置されていることが主たる原因の一つとして指摘されている¹。この場合、相続人がそもそも存在しているのか明らかでない場合には、相続財産は法人とされ（民法 951 条）、利害関係人または検察官の請求によって家庭裁判所が相続財産管理人を選任することとなる（民法 952 条）。そして、相続財産が管理されて相続人の調査が行われる。この手続きにより相続人の存在しないことが明らかになった場合、民法の制度上は被相続人の財産は国庫に帰属することになる（民法 959 条）。一方、相続人は存在するが、何もせずに放置している場合、不動産については被相続人の名義で登記記録が存続し、実体関係を反映しない登記記録の状態が継続することになる。さらに、その相続人が死亡し次の相続が発生することにより、被相続人の財産が最初の相続が発生する前の状態で放置されることになり、権利関係はますます複雑になる。この問題を解決する手がかりとして、わが国の民法の母法の一つであるドイツ法において何

らかの手当てがなされているのかを検討することにする。本稿ではドイツの相続制度、特に遺産に不動産が含まれている場合の登記手続きについて以下で述べることにする。

II ドイツ法

1 ドイツ民法における相続

(1) 相続の開始

わが国と同様、ドイツ民法（以下、BGB と記す）においても「人の死亡により」相続が開始する（BGB1922 条 1 項）。そして、相続による権利の承継は、個別的承継ではなく、包括的承継である。それ故、相続人が数人あるときは、個々の共同相続人は、個々の遺産目的物について個別に権利を有するのではなく、遺産全体についての持分を有することになる²。

(2) 相続人

相続人は、まず第 1 に被相続人の意思に基づいて定まる（任意相続人、BGB1937 条、1941 条）。被相続人による相続人の指定がない場合に補充的に、民法の規定によって相続人が定まる（法定相続人、BGB1924 条～1936 条）。被相続人の意思に基づいて定まるのが全体の相続の約 30%であることから、法定相続人の規定が先に置かれていることについ

¹ 最近、出版されたものとして例えば、吉原祥子「レポート 2017 人口減少時代の土地制度：「所有者不明化」問題から見える課題」時の法令 2019 号 46 頁～53 頁、佐藤忠治、小善真司、知久公子、土手敏行、深山卓也、山野目章夫「＜パネルディスカッション＞～未来につなぐ相続登記～(上)(下)」登記情報 662 号 13 頁～32 頁、663 号 9 頁～24 頁など。

² Frank/Helms, Erbrecht, 6. Aufl., S. 4, § 1 Rn. 7., 浦野由紀子「ドイツ法」『各国の相続法制に関する調査研究業務報告書』（商事法務研究会、2014 年）10 頁、太田武男、佐藤義彦編『注釈ドイツ相続法』（三省堂、1989 年）参照。

ては妥当であるとされる³。

法定相続人は、被相続人が死因処分をした場合には、相続資格を取得できず、また被相続人よりも先に死亡した場合 (BGB1923 条)、廃除された場合 (BGB1938 条)、相続放棄をした場合 (BGB2346 条)、相続欠格事由がある場合 (BGB2344 条) にも相続資格を失う⁴。

① 任意相続人とその相続分

被相続人は、死因処分によって相続人を指定することができる (BGB1937 条)。死因処分とは、遺言 (BGB1937 条、2064 条以下、2231 条以下)、共同遺言 (BGB2265 条以下) 及び相続契約 (BGB1941 条、2274 条以下) により自己の遺産を相続人に付与する行為をいう。

② 法定相続

相続人は、その相続財産を売却することができる。単独相続人であるときは遺産に属する個々の目的物を、共同相続人であるときはその相続分を第三者に移転することができる。しかし、これらの場合においても、売主はなお相続人である。遺産に対する権利のみを喪失するに過ぎない⁵。

法定相続人となるのは、血族 (BGB1924 条)、配偶者 (BGB1931 条)、生活パートナー (生活パートナーシップ法 10 条)、国庫 (BGB1936 条) である。血族相続人は、順位群 (Parentel) に分けられ、相続順位が定められる。第 1 順位群の法定相続人は、被相続人の直系卑属 (BGB1924 条)、第 2 順位群は被相続人の両親とその直系卑属 (被相続人の兄弟姉妹とその直系卑属) (BGB1925 条)、第 3 順位群は被相続人の祖父母とその直系卑属 (BGB1926 条) といったように、理論的には直系尊属を無限に遡って何世代もの前の先祖を共通にする者が相続人になり得る。ただし、上位の順位群に相続人がいる限り、次順位の順位群の者は相続人にならない (BGB1930 条)。また、第 4 順位群以降の血族

相続人は、被相続人の配偶者または同性パートナーがいる場合には、相続権がない (BGB1931 条 2 項)⁶。

(3) 相続人が複数の場合

数人の相続人が相続する場合について、単独相続の例外として BGB2032 条以下の規定が置かれている。共同相続関係については、BGB2032 条以下の規定がまず適用され、これらの規定中に定めがない場合、共同相続の本質に矛盾しない限りにおいて単独相続に関する規程が適用される⁷。共同相続人とは、現実に相続した真の相続人を意味しており、排除や相続放棄等により相続人とならない者は含まない。この相続人の共同関係は、相続財産に属する最後の目的物を分割することによって終了する。あるいは、共同相続人の一人が遺産に対するすべての持分を取得することによっても終了する。遺産に属する個々の目的物について分割することも可能であるが、このような遺産の一部分割の場合には、分割された目的物は遺産から分離し、相続人の共同関係はその限りで終了し、未分割の遺産についてのみ存続することになる。未分割の遺産が残存する限り、相続人の共同関係は存続し、相続人がその目的物の存在について知らなかった場合でも同様である⁸。

遺産は、共同相続人の合有に属する。従って、共同相続人は、個々の遺産の目的に対する自己の持分を処分することができない (BGB2033 条 2 項)。これにより、遺産の散逸が防止され、スムーズな遺産分割を図ることができる。しかし、同様に合有と解される組合財産 (BGB719 条) 及び夫婦財産共同制 (BGB1419 条) と異なり、遺産についてはその全体に対する自己の持分 (相続分) を処分することは許される (BGB2033 条 1 項)⁹。その理由として、遺産に対する共同相続人の合有関係は、法律によって偶然に生ずる共同関係であり、構成員間の人的信頼を基礎としておらず、継続される

³ Frank/Helms, a. a. O., S. 9, § 2 Rn. 1., 浦野・前掲注 2) 1 頁。

⁴ Frank/Helms, a. a. O., S. 9, § 2 Rn. 1., 浦野・前掲注 2) 1 頁。

⁵ 浦野・前掲注 2) 3 頁～4 頁。

⁶ 浦野・前掲注 2) 4 頁。

⁷ Frank/Helms, a. a. O., S. 245, § 19 Rn. 1.

⁸ Frank/Helms, a. a. O., S. 247f., § 19 Rn. 4ff.

⁹ Frank/Helms, a. a. O., S. 248, § 19 Rn. 7f.

ものではなく直ちに解消される予定のものだからであるとされる。そのため、各共同相続人は、遺産に対する自己の持分を処分することによって、遺産を換金する手段が確保されている¹⁰。

自己の持分を処分する処分行為とは、直接的に絶対権その他の権利の得喪を生ずる法律行為をいう。例えば、譲渡契約、担保設定契約などがこれにあたる。持分の処分には、公正証書の作成という方式が要求される (BGB2033 条 1 項 2 文)。これは、持分の軽率な処分を防止し、また処分の存否に関する証明の負担を軽減するためのものである¹¹。

(4) 遺産分割

相続人が複数の場合、遺産分割は共同相続人の契約によって行うことができる。この場合、時期、方法、内容についても、また方式についても何らの制約を受けない¹²。

遺産分割は相続財産全体を分割するのを原則とするが、相続財産の一部に限定して分割することもできる。

遺産分割の契約自体は方式を要しないが、相続財産を構成する土地上の持分を一人または数人の共同相続人に譲渡する義務が生ずる場合には BGB311b 条 1 項 1 文の方式を必要とする¹³。

共同相続人間において遺産分割に関する合意ができないときには、各共同相続人は分割請求を訴訟によって主張することができる。原告は、法律の定めに従った分割計画を提出し、分割を実行するよう申し立てをする。この訴訟は、原告が申し立てた分割に同意を求めることに等しく、訴えを認容する判決は、同意の意思表示に代わるものである¹⁴。

2 土地の相続における訂正登記

(1) 登記の不真正

上記の手続を経て相続人が土地を相続すると、土地登記簿上は不真正の状態が生じる。不真正の登記が生ずる場合として、相続をはじめとした登記簿外での権利変動が原因となる。この場合に、登記と実体関係の齟齬を除去するための手段として、訂正登記請求権 (BGB894 条¹⁵) が用意されている。すなわち、訂正登記権利者には、不真正な登記によって自己の権利を侵害している者 (訂正登記によって不利益を受ける表見権利者) に対してその不真正な登記を訂正すべき請求権が与えられている¹⁶。

BGB894 条の訂正登記請求権を根拠づける登記の不真正とは、権利の登記の内容が実際の権利関係と合致していない登記をいう。そしてこの不真正は、わが国の不動産登記法では区別されている、原始的に生じたものか事後的に生じたものかを区別しないで、登記簿外で成立した権利変動はすべてこれを訂正登記の対象としてとらえている。したがって、訂正登記の対象は、わが国の不動産登記法でいう変更登記、更正登記だけでなく、権利の移転または権利の抹消の場合にも、訂正登記の対象となるものがある。本稿のテーマである相続はこれにあたる¹⁷。

(2) 登記手続きの原則

訂正登記も登記に必要な要件に関しては一般原則、すなわち登記申請主義の原則 (土地登記法 (以

¹⁰ 太田・前掲注 2) 354 頁参照。

¹¹ Frank/Helms, a. a. O., S. 255f., § 19 Rn. 21.

¹² Frank/Helms, a. a. O., S. 257, § 19 Rn. 25.

¹³ Frank/Helms, a. a. O., S. 257, § 19 Rn. 25.

¹⁴ Frank/Helms, a. a. O., S. 258f., § 19 Rn. 28ff.

¹⁵ 「BGB894 条 (土地登記簿の訂正)

土地を目的とする権利、その権利を目的とする権利又は第 892 条第 1 項に掲げる方法による処分制限について、土地登記簿の内容が真の権利状態と合致しないときは、自己の権利につき登記をされていない者、不真正の登記をされている者又は存在しない負担若しくは制限の登記によって侵害を受ける者は、土地登記簿の訂正に利害関係を有する権利者に対して、その訂正に同意することを請求することができる。」同条の訳については、マンフレート・ヴォルフ、マリーナ・ヴェーレンホフ著、大場浩之、水津太郎、鳥山泰志、根本尚徳訳『ドイツ物権法』(成文堂、2016 年) 608 頁によった。

¹⁶ 石川清、小西飛鳥『ドイツ土地登記法』(三省堂、2011 年) 193 頁。

¹⁷ 前掲注 16) 194 頁。

下、GB0 と記す) 13 条)、登記許諾の原則 (GB019 条)、登記義務者先行登記の原則 (GB039 条)、証券の提出の原則 (GB041 条) が適用される。

したがって、①登記申請権者 (能働的当事者または受働的当事者) からの登記申請、②受働的当事者の訂正登記の許諾が必要となる。さらに、③訂正登記の特別な要件として、土地所有者または地上権者の登記について訂正登記をなすべきときには、その者の同意を要する (GB022 条 2 項)。

この原則については重要な例外がある。その一つは、登記申請の原則に対する例外として、訂正登記に関する職権による処分 (GB082、82a、83 条) があり、もう一つの例外は、登記許諾の原則の例外として、不真正証明制度がある (GB022 条 1 項)。登記の不真正が公文書によって証明された場合には、受働的当事者の訂正登記許諾を要せず訂正登記をなすことができる。したがって、訂正登記申請者は登記許諾による訂正登記をなすかまたは不真正証明制度を利用して訂正登記をなすかを選択することができる。ただし、相続登記に関しては相続証明書によってのみ証明されることができる¹⁸。

能働的当事者及び受働的当事者の概念であるが、能働的当事者とは、訂正登記請求権を有する者、すなわち、登記されていないまたは正しく登記されていない権利の権利者である。相続の場合であれば、相続により当該土地の所有者となった相続人である。

これに対して受働的当事者とは、訂正登記請求権の債務者であり、GB0 の規定により正しい登記状態を作り出すために必要な登記許諾をなすべき者である。BGB894 条は、自己の「権利」が訂正登記によって不利益を受ける者に対して登記簿の訂正のための同意 (Zustimmung) を請求することができる、と定めている。この文言の意味については、BGB888 条に定める同意とは異なり、訂正登記をなすべきことを、GB019 条、29 条の規定により許諾することを意味していることから、本条によ

る同意はこれを登記許諾と読み替えるべきとされる¹⁹。

(3) 相続を原因とする土地登記簿の訂正

相続の証明については、GB035 条が特別な規定を定めている。すなわち、原則として相続の証明は相続証明書によって行われる (GB035 条 1 項 1 文)。登記所と遺産裁判所が同じ区裁判所の管轄である場合、相続証明書を援用するのみで十分である。登記所と遺産裁判所が異なる裁判所の管轄である場合、登記所に相続証明書の謄本 (Ausfertigung) を提示しなければならない。

(4) 所有者の登記に関する訂正登記の強制 (GB082 条)

相続人が自ら上記の訂正登記の申請を行う場合には問題ないが、行わずに放置していることにより登記簿が不真正の状況になることは、土地所有権 (地上権) が土地に関する納税および各種の公共負担のような公法上の義務と結び付いていることから、土地所有者の登記の真正を継続的に保つ必要がある²⁰。そこで、GB082 条から 83 条までは、登記簿外での所有権移転によって土地所有者の登記が不真正になった場合に、その訂正登記の強制と職権による訂正登記を規定している。

GB082 条では、土地所有者に対して、土地所有権が登記簿外での移転によって所有権登記が不真正となった場合、その登記を訂正すべきことを義務付け、その具体的内容として、訂正登記申請義務を課し、かつそのための必要書類を入手すべきことを義務付けている。

登記簿外での権利の移転により所有権の登記が不真正となる場合について、登記官は確定しなければならない。登記の不真正についての認識について、登記官は職務上知ることもできる。例えば、GB083 条に基づく遺産裁判所からの通知があった場合である。さらに、登記簿に記載された所有者が、長い年月が経っても変更されない場合、その年月の経過から所有者がもはや生存していないと

¹⁸ 前掲注 16) 197 頁。

¹⁹ 前掲注 16) 197～199 頁。

²⁰ OLG Hamm NJW-RR 1994, 271; BayObLG 1994, 162.

いうことから認識される²¹。

訂正登記強制手続きを延期することの正当な理由が存在する場合には、登記所は手続きを延期すべきことをあわせて定めている。例えば、相続が開始したが、土地の譲渡または所有権の放棄が予定されている場合には、登記の訂正は相続人に義務付けられない²²。少なくとも費用法 60 条 4 項に定める 2 年の期間が経過するまでは、原則として登記の強制の措置の対象とはならない²³。

① 訂正登記の義務者

訂正登記をなすべきことが義務付けられている者は、登記簿外で土地所有権を取得した所有者または土地の管理について権限を有している遺言執行者である (GB082 条 1 文)。土地の管理が遺言執行者の権限のもとにある場合には、所有者は訂正登記強制の義務を負わない。なぜならば、この場合には、遺言執行者だけが訂正登記申請をすることができ、相続人はその登記申請をすることができないからである。所有者が複数いる場合には、それぞれの者が単独で申請することができ、訂正すべきことの義務はそのうちの一人またはすべての者に課せられるべきである²⁴。

② 義務の内容

登記所は義務者に対して次のような内容による義務を課している。すなわち、㉞不真正な登記を訂正するための登記を申請すべきこと、㉟訂正登記のために必要な書類 (たとえば相続証明書) を入手して、それを登記所に提出すべきことである。この必要書類とは、登記申請が強制された場合に特有のものではなく、訂正の登記申請に必要な書類である。すなわち、登記簿外において生じた所有権移転を証明する書類を入手して、提出すべきであり、相続であれば相続証明書が要求される。また、税務署の納税義務履行証明書も訂正登記に必要な書類である²⁵。

③ 訂正登記の手続き

登記所は訂正登記の手続きを、職権をもって開始する。その手続きの実施を申請することはできない。もし申請されたとしても、その申請は職権発動を促す意味を有するだけである²⁶。登記所が訂正登記強制手続きを開始したときには、GB082 条の義務は命令又は決定の方式によって課せられるべきである。この命令には訂正登記に必要な書類が具体的に記載されなければならない、さらにこの義務を履行するための適当な期日が定められていなければならない²⁷。

義務者が命令によって課せられた義務に、正当な理由がないにもかかわらず、従わない場合には、その者を命令に服従させるために、義務を履行しないときには一定の強制金が課せられる旨の警告を発し、それでも従わないときには、強制金を定めることができる (FamFG35 条)²⁸。

(5) 所有者の登記に関する職権による訂正登記の実行 (GB082a 条、83 条)

GB082a 条は、GB082 条による土地所有者に課した訂正登記強制によっても訂正登記が期待できない場合には、職権による訂正登記の可能性の途を開いたものである。GB083 条は、登記簿外で所有権が移転する典型的な例でもあり、かつ最もその頻度が高い相続事件に関与する遺産裁判所に対して、相続の開始および相続人について、管轄登記所に通知することを義務付けている²⁹。

登記簿外での所有権移転による登記の不真正が確定し、かつ GB082 条の訂正登記強制手続きを実行することができずまたはその成果が期待できないときには、登記所は所有者の登記に限って、職権をもって訂正登記を実行することができる (GB082a 条)。これは義務者がドイツ国外に居住していたり、または義務者の住所を知ることができない場合、あるいは義務者が無産者であるため、強制金手続きによってもその目的を達することが

²¹ Demharter, Grundbuchordnung, 28. Aufl., S. 796f., § 83 Rn. 13.

²² Demharter, a. a. O., S. 796, § 83 Rn. 9.

²³ OLG Frankfurt Rpfleger 2002, 433.

²⁴ Demharter, a. a. O., S. 797f., § 83 Rn. 15f.

²⁵ Demharter, a. a. O., S. 798, § 83 Rn. 18f.

²⁶ OLG Hamm NJW-RR 1994, 271.

²⁷ Demharter, a. a. O., S. 798, § 83 Rn. 21.

²⁸ Demharter, a. a. O., S. 798f., § 83 Rn. 22.

²⁹ 前掲注 16) 207 頁～208 頁。

できない場合に用意された規定である³⁰。

職権による訂正登記であっても、登記のために必要な不真正証明書は、登記の根拠として、登記のその他の要件と同様に充足されなければならない。また職権による訂正登記の枠内において、登記所は遺産裁判所に相続人の探知を囑託することができる（GB082a 条）³¹。また相続証明書を交付しまたは相続人を探知した遺産裁判所も土地が遺産に属していることを知った場合には、管轄登記所に対して相続の開始および相続人について通知しなければならない（GB083 条 1 文）。また遺産裁判所が、遺言または相続契約証書を開披した場合にも同様の通知義務が成立する（GB083 条 2 文）ほか、遺産裁判所はそのような場合さらに、裁判所が相続人の居所を知っているかぎり、相続人に対しても、相続によって所有者の登記が不真正になっていることおよび相続による所有権移転登記については費用法 60 条 4 項により、相続登記申請が相続開始後 2 年以内に登記所に提出された場合には、登記されている所有者の相続人の登記については無料である旨を指摘して通知しなければならない（GB083 条 2 文）³²。

Ⅲ 終わりに

ドイツ法においては、登記には公信力があり、登記の正当性を信頼して不動産に入った者は、たとえ登記が不真正であったとしても、登記はその者にとっては真正なものとみなされ保護されることになるが、その反面、登記されていなかった実際の権利者または権利の内容が正しく登記されていなかった権利者または成立していない権利が登記されている所有者等は、第三者の善意取得によって物権の喪失または過大な負担を強いられることになる。その一方で、ドイツ法は法律行為による権利変動については登記を成立要件としているため（BGB873 条、875 条、877 条、879 条 2 項、3 項、880 条 2 項）、原則として登記をしなければ権

利変動も成立しないから、登記なしに事後的に権利が変動し、それによって登記の不真正が成立することは、わが国の変更登記等に比べればその範囲は狭い。

しかしながら、登記されていないこと、正しく登記されていないことまたは成立していない権利の登記によって自己の権利が侵害されている者はそのような不真正な登記を訂正することの法的利益を有することは明らかであり、また、公法上の観点からも実体関係を登記に反映させる必要がある。そのため、土地の権利者には実体関係を反映させる訂正登記請求権と同時に、訂正登記が義務付けられているのである。相続の場面においては、相続人が権利者となった場合にその登記が義務付けられることになる。さらに、訂正登記を権利者が行わない場合には、登記所が職権で登記をする権限も付与されている。このように、ドイツ法においては登記と実体関係ができる限り合致するための制度が用意されている。

一方、わが国においては、登記はそもそも法律行為における権利変動においても對抗要件に過ぎず、公信力も与えられていないことから、登記と実体関係を合致させる動機づけはドイツ法に比べると低いようにも見えるが、登記が對抗要件となる権利変動においては、登記をしなければ第三者に自己の権利を主張できないことから、登記と実体関係を合致させることに成功しているように思われる。ところが相続については、その登記をしなくとも第三者に自己の権利を対抗できることも関係しているのか³³、わが国において相続人が登記をしないで放置することによる問題が指摘されている。この問題を解決するためには、ドイツ法のように権利者に登記を義務付ける制度及び職権による登記は有用であるように思われる。

本稿ではドイツの訂正登記について整理したが、実際にはどの程度、相続人に訂正登記が強制され、または職権による登記が行われているのかについ

³⁰ Demharter, a. a. O., S. 799, § 83 Rn. 24.

³¹ Demharter, a. a. O., S. 799, § 83 Rn. 24.

³² Demharter, a. a. O., S. 796, § 83 Rn. 9f.

³³ 大判大正 3 年 12 月 1 日民録 20 輯 1019 頁、大判昭和 2 年 4 月 22 日民集 6 卷 260 頁、最判昭和 38 年 2 月 22 日民集 17 卷 1 号 235 頁。

ては明らかにすることはできなかつた。また、相続人の存在の存否について不明の場合の手続きについても触れることができなかつた。今後の課題としたい。

参照条文 土地登記法 (GBO)

第 22 条 (登記簿の訂正)

(1) [登記簿の] 誤りが証明された場合には、その登記簿の訂正のために第 19 条による承諾を要しない。これは特に処分制限の登記または抹消について適用する。

(2) 所有者または地上権者の登記による登記簿の訂正は、第 14 条に規定する場合ではなく、または誤りが証明されない場合であっても、所有者または地上権者の同意 (Zustimmung) を得たときに限り、行われる。

第 35 条 (相続等の証明)

(1) 相続の証明は、相続証明書 (Erbschein) によってのみすることができる。ただし、相続が公正証書による死因処分に基づく場合には、相続証明書の代わりに死因処分証書 [遺言証書または相続契約証書] およびその死因処分証書の開披についての調査の提出で足りる。登記所は、これらの遺言証書によって相続が証明されないと認めるときは、相続証明書の提出を要求することができる。

(2) 継続的財産共同制の成立および遺産の処分に関する遺言執行者の権限は、民法第 1507 条および第 2368 条に規定する証明書に基づく場合に限り、証明されたものとされる。ただし、遺言執行者の権限の証明については、第 1 項第 2 文の規定を準用する。

(3) 土地または土地の共有持分の価格が 3000 ユーロ未満、かつ、相続証明書または民法第 1597 条の証明書の取得が不相応な費用の支出または労力によってのみ可能である場合には、登記所は、その土地の所有者または共有者の登記については、第 1 項および第 2 項に規定する証明方法にかかわらず、第 29 条の方式を要しない他の証明方法によることができる。申請人は、宣誓に代わる保証をすることも、認められる。

第 40 条 (先行登記の例外)

(1) 自己の権利が新たな登記によって不利益を受ける者が、登記されている権利者の相続人である場合において、その権利の移転もしくは消滅が登記されるべきとき、または登記申請が被相続人もしくは遺産管理人の登記承諾もしくは被相続人もしくは遺産管理人に対する執行名義に基づくときは、第 39 条第 1 項の規定は適用しない。

(2) 遺言執行者の登記許諾に基づく登記または遺言執

行者に対する執行名義に基づく登記については、その登記許諾または執行名義が相続人に対しても効力を有する場合に限り、前項を適用する。

第 82 条 (申請義務)

登記簿が、登記簿外での権利移転により、所有者の登記に関して不真正になった場合には、登記所は、所有者または土地の管理権限を有する遺言執行者に対し、登記簿の訂正を申請すべき旨および登記簿の訂正のために必要なすべての書類を提出すべき旨の義務を課すべきものとする。ただし、登記所は、正当な理由がある場合には、この措置をとらないことができる。民法上の組合が、所有者として登記されている場合において、組合員の登記が、第 47 条第 2 文に基づき、不真正になったとき、第 1 文および第 2 文が準用される。

第 82a 条 (職権による訂正)

第 82 条に規定する場合において、訂正の強制の手続きを行うことができないとき、またはその成果の見込みがないときは、登記所は、職権により訂正をすることができる。登記所は、この場合に、遺産裁判所に所有者の相続人の調査を嘱託することができる。

第 83 条 (遺産裁判所による通知義務)

相続証明書を交付し、または相続人を調査した遺産裁判所は、土地が遺産に属することが裁判所に明らかなきときは、管轄登記所に対して相続の開始および相続人を通知すべきものとする。遺言証書または相続契約証書が開披された場合において、土地が遺産に属することが裁判所に明らかなきときは、裁判所は、管轄登記所に対して相続の開始を通知し、かつ相続人として指定された者の居所が裁判所に明らかなき場合に、相続人として指定された者に、相続の開始によって登記簿が不真正になっていることおよび登記簿に訂正につき手数料に関する法律上どのような優遇措置があるかについて、教示すべきものとする。