

判決による不動産登記の理論と実務

目 次

はしがき	1
凡 例	4
第1章 判決による登記の意義	1
1 権利に関する登記手続の基本構造＝共同申請主義	1
2 意思表示の擬制	4
3 判決による登記＝共同申請主義の例外としての単独申請	5
4 「判決」の意義	7
(1) 給付判決	7
(2) 確定判決	10
(3) 登記義務者から登記権利者に対する判決	10
5 「判決」に準ずるもの	11
(1) 和解調書	11
(2) 認諾調書	15
(3) 調停調書	16
(4) 家庭裁判所の審判書	18
(5) 仲裁判断	19
(6) 外国判決	21
6 「判決」に当たらないもの	21
(1) 公正証書	21
(2) 転付命令	22
(3) 仮処分決定又は仮処分判決	23
(4) 家庭裁判所の保全処分	24

(5) 仮執行宣言付判決	24
--------------------	----

第2章 判決による登記の対象となる登記

1 権利に関する登記	27
(1) 共同申請によってする登記	27
(2) 仮登記	29
(3) 抵当権の順位変更登記	31
(4) 登記名義人の氏名等の変更又は更正の登記	33
(5) 所有権保存の登記	34
(6) 所有権保存登記の抹消	41
2 表示に関する登記	47
(1) 問題の所在	47
(2) 表題登記	48
(3) 表題部の変更（更正）登記	52
(4) 表題部所有者の更正・持分の更正	54
(5) 分筆登記等	57
(6) 滅失登記	65
ア 滅失登記申請手続	65
イ 判例	66
ウ 学説	68
エ 登記手続	70
(7) 二重登記の抹消	71

第3章 判決による登記と執行文

1 執行文の意義	73
2 判決による登記申請と執行文付与の要否	73
3 執行文の付与を要しない場合	75

(1) 単純に登記手続を命ずる場合	75
(2) 確定期限の到来に係る場合	75
4 執行文の付与を要する場合	77
(1) 登記権利者の証明すべき事実の到来に係る場合	77
(2) 農地の所有権移転登記申請	79
ア 農地の所有権移転登記申請手続	79
イ 農地法の許可を得ている場合	79
ウ 農地法の許可を得ていない場合	80
エ 非農地となった場合	81
オ 市街化区域内の農地の場合	82
(3) 登記権利者の反対給付と引換えに係る場合	87
(4) 債務者の証明すべき事実のないことに係る場合	89

第4章 判決による登記と承継執行文 95

1 承継執行文の意義	95
2 登記請求権の承継	97
(1) 特定承継	97
ア 所有権移転登記請求権の承継	97
(ア) 順次売買の登記手続	97
(イ) 債権者代位	98
(ウ) 承継執行による中間省略登記	99
イ 登記抹消請求権の承継	100
(2) 一般承継	101
ア 一般承継による登記申請手続	101
イ 意思表示擬制後の所有権移転請求権の承継	103
ウ 意思表示擬制後の登記抹消請求権の承継	104
エ 意思表示擬制前の登記請求権の承継	105
3 登記義務の承継	106

(1) 特定承継	106
ア 所有権移転登記義務の承継	106
イ 登記抹消義務の承継	108
(ア) 問題の所在	108
(イ) 登記抹消原因が絶対無効の場合	109
(ウ) 登記抹消原因が虚偽表示等の場合	111
(2) 一般承継	114
4 口頭弁論終結前の当事者の変更	117
(1) 共同申請の場合	117
(2) 口頭弁論終結前の当事者の変更	118

第5章 仮執行宣言.....120

1 登記申請手続を求める裁判に仮執行宣言を付すことの可 否	120
2 仮執行宣言付判決に基づく登記申請の受否	122
3 誤ってされた仮執行宣言付判決に基づく登記の効力	125

第6章 執行停止命令.....127

1 執行停止の意義	127
2 意思表示擬制の強制執行と執行停止	127

第7章 詐害行為取消判決とこれに基づく登記.....129

1 詐害行為取消権の意義.....	129
2 詐害行為取消判決に基づく登記申請の方法	130
3 詐害行為取消判決に基づく登記申請手続.....	134

第 8 章	中間省略登記と判決による登記	137
1	中間省略登記の意義	137
2	表示に関する登記の中間省略	138
3	所有権に関する登記の中間省略	139
	(1) 問題の所在	139
	(2) 中間省略登記に関する判例	140
	(3) 中間省略登記に関する学説	143
	(4) 登記実務の取扱い	148
	ア 中間省略登記申請の受否	148
	イ 判決による場合	156
	ウ 判決主文に登記原因が明示されていない場合の取扱 い	161
	エ 数次相続の場合	171
4	所有権以外の権利に関する登記の中間省略	173
	(1) 問題の所在	173
	(2) 未登記の権利移転による中間省略登記	174
	(3) 未登記の権利の内容が変更された場合の中間省略登記	175
第 9 章	不動産登記申請手続を命ずる判決の主文	177
1	総 説	177
2	所有権移転登記手続を命ずる判決の主文	179
	(1) 通常の売買（贈与）の場合	179
	(2) 所有権一部移転の登記（単有から共有になる場合）	179
	(3) 共有持分移転の登記（共有者の持分全部移転の場合）	181
	(4) 所有権移転の登記（代金の支払と引換えにする場合）	181
	(5) 農地の所有権移転の登記（農地法の許可を条件とする 場合）	182

(6) 農地の所有権移転の登記（市街化区域内農地の届出の場合）	183
(7) 時効取得の場合	183
(8) 真正な登記名義の回復の場合	187
(9) 中間省略登記の場合	196
(10) 1筆の土地の一部の売買の場合	196
(11) 買主が売主の相続人に対して所有権移転登記手続を請求する場合	198
(12) 買主の相続人が売主に対して所有権移転登記手続を請求する場合	201
3 所有権登記の更正登記	203
(1) 乙と丙が共同で買い受けた不動産について乙が単独で売主甲から所有権移転の登記を受けた場合	203
(2) 共同相続人の一人乙が勝手に単独相続登記をした上、第三者丙のために抵当権設定の登記をした場合	206
4 所有権移転登記の抹消	207
(1) 原因行為の錯誤の場合	207
(2) 詐害行為による取消しの場合	212
5 仮登記	213
(1) 仮登記仮処分命令	213
(2) 仮登記された所有権移転の仮登記	215
(3) 仮登記された所有権移転請求権の移転の登記	216
(4) 仮登記された所有権移転請求権の移転請求権の仮登記	218
(5) 仮登記に基づく本登記	219
(6) 仮登記を更正した上での仮登記に基づく本登記	220
6 抵当権に関する登記	222
(1) 抵当権設定の登記	222
(2) 根抵当権設定の登記	223
(3) 債権譲渡による抵当権移転の登記	224

(4) 債務者変更による根抵当権変更の登記	225
(5) 抵当権の順位の変更の登記（和解条項）	226
(6) 債権弁済による抵当権設定登記の抹消	227
(7) 抹消された抵当権設定登記の回復	229

第10章 不動産登記における判決による

登記の申請手続	231
1 総 説	231
2 申請人	232
3 申請情報	235
(1) 申請情報の内容	235
ア 申請人の氏名及び住所	235
イ 代理人の氏名及び住所	235
ウ 代位者の氏名及び住所等	236
エ 登記の目的	236
オ 登記原因及びその日付	236
カ 土地又は建物の表示	236
キ 持 分	237
ク 申請人以外の登記権利者の氏名等	237
ケ 一般承継人である旨	237
コ 登録免許税の額及び課税標準の価額	238
サ 申請の年月日等	238
(2) 登記権利者又は登記義務者	239
(3) 土地又は建物の所在等	242
(4) 申請書作成上の留意事項	244
4 判決による登記における登記原因及びその日付	245
(1) 「登記原因及びその日付」の意義	245
(2) 判決による登記の登記原因	246
5 添付情報	252

(1) 権利に関する登記申請における一般的添付情報	252
(2) 登記識別情報	253
(3) 登記原因証明情報	254
(4) 代理権限証明情報・資格証明情報	258
(5) 代位原因証明情報	259
(6) 一般承継証明情報	260
(7) 第三者の許可等証明情報	260
(8) 印鑑証明書	268
(9) 住所証明情報	269
(10) 添付書面の原本還付	270
(11) 添付書面の援用	271

第11章 登記申請書

1 所有権移転登記申請	272
(1) 売買の場合	272
(2) 単有から共有になる場合	278
(3) 共有者の持分全部移転の場合	284
(4) 代金の支払と引換えにする場合	290
(5) 農地の場合	296
(6) 時効取得の場合	302
(7) 遺留分減殺請求の場合	307
(8) 遺産分割の審判による場合	313
(9) 財産分与の審判による場合	319
(10) 真正な登記名義の回復の場合	324
(11) 売主が登記未了の間に死亡した場合	331
(12) 買主が登記未了の間に死亡した場合	336
2 所有権保存登記申請	343
(1) 表題登記のある建物についての所有権確認判決による	

所有権保存登記の場合	343
(2) 表題登記のない建物についての所有権確認判決による 所有権保存登記の場合	349
3 所有権登記の更正登記申請	358
(1) 単有名義の所有権登記（売買）を共有名義に更正する 場合	358
(2) 共有名義の所有権登記（相続）を単有名義に更正する 場合	364
4 所有権移転登記の抹消申請	371
(1) 錯誤の場合	371
(2) 処分禁止の仮処分登記後にされた所有権移転登記の抹 消の場合	375
5 抵当権に関する登記申請	382
(1) 抵当権設定登記の場合	382
(2) 共同根抵当権設定登記の場合	388
(3) 債権譲渡による抵当権移転の登記の場合	394
(4) 債務者変更による根抵当権変更の登記の場合	399
(5) (根) 抵当権の順位変更の登記の場合（和解条項）	404
(6) 弁済による抵当権設定登記の抹消の場合	409
(7) 抵当権者行方不明のため除権決定により抹消する場合	414
(8) 抹消された抵当権設定登記の回復の場合	419
6 仮登記申請	425
(1) 所有権移転の仮登記（仮登記仮処分命令）の場合	425
(2) 仮登記された所有権の移転の場合	430
(3) 仮登記された所有権移転請求権の移転の場合	435
(4) 仮登記された所有権移転請求権の移転請求権の仮登記 の場合	440
(5) 所有権移転仮登記の本登記の場合	445
(6) 条件付所有権移転の仮登記の本登記の場合	452

(7) 所有権移転仮登記を所有権移転請求権仮登記に更正する 場合	458
(8) 仮登記の抹消の場合	463
7 代位による登記申請	468
(1) 分筆登記の場合	468
(2) 登記名義人の住所変更等の場合	475
(3) 相続による所有権移転登記の場合	481
(4) 数次の所有権移転登記の場合	489
(5) 詐害行為取消権に基づく所有権移転の取消判決による 所有権移転登記の抹消の場合	495
 第12章 先 例	 502
 第13章 判 例	 604
 先例索引	 655
判例索引	659