

## 3

## 特定承継

第1. 売買に関する登記	107	第6. 代物弁済	138
第2. 遺贈に関する登記	119	第7. 現物出資	139
第3. 共有物分割	128	第8. 真正な登記名義の回復	141
第4. 共有持分放棄	132	第9. その他の登記原因による場合	
第5. 委任の終了	135		143

特定承継=承継人が被承継人の権利義務を個別的に承継すること

ex. 売買（民555）による権利取得

## 第1. 売買に関する登記

### 1. 売買

#### (1) 意義

売買=当事者の一方が、ある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、効力を生ずる（民555）

→不動産を目的とする売買契約の成立により、当該不動産の所有権が売主から買主に移転する

#### (2) 申請書記載事項（申請情報の内容）

##### ア 登記の目的（令3⑤）

所有権移転登記の「登記の目的」の例

###### (ア) 単有不動産の場合

- ①所有権の全部を移転する場合：「所有権移転」
- ②所有権の一部を移転する場合：「所有権一部移転」

###### (イ) 共有不動産の場合：

- ①共有者のうち1名の持分の全部を移転する場合：「何某持分全部移転」
- ②共有者のうち1名の持分の一部を移転する場合「何某持分一部移転」
- ③全部の共有者の持分の全部を移転する場合：「共有者全員持分全部移転」

###### ④共有者のうち一部の者らの各持分の全部を移転する場合：

ex. 甲乙丙が共有する不動産について甲と乙の各持分の全部を移転する場合：「甲、乙持分全部移転」or「丙を除く共有者全員持分全部移転」

⑤複数の共有者の各持分の一部を移転する場合：

ex. 甲乙2分の1ずつ共有の不動産について、甲乙の各持分の一部を移転する場合：「甲持分4分の1、乙持分4分の1移転」

※共有不動産の場合も、原則として一の申請情報によって、「共有者全員持分全部移転」を原因として申請することができるが、甲持分又は乙持分の一方につき、第三者の権利に関する登記（処分の制限の登記を含む）があるときは、一の申請情報によって申請することができない（昭37.1.23民甲112号）

∴ 後に当該第三者の権利がどの部分を目的としているか分からなくなる

→この場合は、最初に「甲持分全部移転」登記を申請し、次に「乙持分全部移転」登記を申請するか、又は最初に、「乙持分全部移転」登記を申請し、次に「甲持分全部移転」登記を申請する

(ウ) 同一不動産につき、数個の持分取得の登記がある場合

同一不動産について、数回に分けて所有権（持分）の移転の登記を受けている場合、その所有権の一部についてのみ移転登記を申請することも可能（昭58.4.4民三2252号）

ex. 登記の目的「所有権一部（順位5番で登記した持分）移転」、「何某持分一部（順位5番で登記した持分）移転」

権利部（甲区） (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
何	甲某持分一部（順位5番で登記した持分）移転	平成何年何月何日 第何号	原因 平成何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分10分の1 乙某

**先例 平11.7.14民三1414号回答**

抵当権等の担保権の目的たる持分とその目的でない持分を相続した場合において、相続人の持分のうち担保権の目的でない持分のみを移転したときは、便宜、登記の目的を「何某持分一部（順位何番から移転した持分）移転」の例により記載して、持分一部移転登記を申請することができる（平11.7.14民三1414号回答）

## イ 登記原因及びその日付（令3⑥）

登記原因=「年月日売買」と記載

原因日付=売買により所有権の移転した日

## ①通常の売買：売買契約の成立した日（民176）

∴ 所有権は、原則として、売買契約の成立と同時に移転する（大判  
大2.10.25等）

②所有権移転時期につき特約がある場合：特約の定めに従い所有権移転  
の効力が生じた日

∴ 当事者間で所有権の移転時期についての特約があるときは、その  
特約に従って所有権が移転する（最判昭46.3.5）

※登記原因日付=実体上の物権変動（所有権の移転）の効力発生日付  
→所有権移転時期につき特約がある場合には、特約で定められた日付  
が登記原因日付となる（登研446号121頁）

ex. 買主が売買代金額を支払ったときに所有権が移転するとの特約が  
ある場合：代金支払日

## ③売買の一方の予約に基づく場合

売買の一方の予約に基づく場合：売買を完結する意思表示のあった日  
(特約で所有権移転時期を定めるときはその定められた日)（民556Ⅰ）

## ④停止条件付売買の場合

停止条件付売買の場合：停止条件の成就した日（民127Ⅰ）

## ⑤農地の場合

農地の売買=農地の所有権を売買によって移転させるには、農業委員会の許可（農地法の許可）を受けることを要する（農地3）。農地法の許可は実体法上の効力要件のため、許可がなければ農地の所有権が買主に移転しない

→農地法の許可書が到達した後に売買契約が成立したとき：売買契約  
が成立した日

売買契約が成立した後に農地法の許可書が到達したとき：許可書が到  
達した日

## ⑥他人物売買の場合

他人所有の不動産の売買契約（民560）に基づく場合：「売主が他人  
から所有権を取得した日（特約により取得後の特定日を移転日と定め  
たときはその日）」（登研437号65頁、最判昭40.11.19参照）

(3) 申請人

ア 登記権利者

買主を登記権利者として記載（令3①）

∴ 買主は申請により所有権の登記名義を取得し、登記記録上、直接に利益を受ける

(ア) 登記権利者が2名以上であるとき

→それぞれの持分を登記権利者の表示に冠記（令3⑨）

(イ) 一部移転の登記を申請する場合

→移転する持分を登記権利者の表示に冠記（令3⑪ホ）

∴ 移転する権利の範囲を表示するため

イ 登記義務者

売主を登記義務者として記載（令3①）

∴ 売主は申請により所有権の登記名義を失い、登記記録上、直接に不利益を受ける

ウ 申請人が法人の場合

申請人（登記権利者・登記義務者）が法人であるとき

→その代表者の氏名も申請書に記載（令3②）

①解散した株式会社の清算人が会社を代表して会社所有の不動産につき売買を原因として所有権移転の登記を申請する場合には、裁判所の許可書の提供は不要である

②数人が共同して不動産を買い受けた場合の所有権移転登記の申請は、買受人全員と売主とが共同してすべきである（登研543号150頁）

**先例 昭28.3.16民甲383号**

清算結了前に会社の不動産を売却したが、所有権移転登記をしないうちに清算結了登記がなされた場合、前清算人は解散会社を代表して所有権移転登記を申請することができる（昭28.3.16民甲383号）

**判例 大判大5.4.1**

AからB、BからCへと売買を原因として土地の所有権が移転している場合において、登記がAにあるときは、Bは、Aに対して自己への所有権移転登記を請求することができる（大判大5.4.1）

ここでいう一部移転には、①所有権の一部を買った場合、②所有権の全部を複数人が買ったものの登記申請意思が一部の買主にしかない場合、の双方が含まれる