

4

所有権変更

- 第1. 共有物不分割特約の登記 153
 第2. 所有権移転失効の定めの廢止の
 登記 156

第1. 共有物不分割特約の登記

1. 意義

所有権変更登記=すでに登記されている不動産所有権について、その主体（=所有権者）以外の権利「内容」に変更が生じた場合になすべき登記

共有物について不分割特約を成立させ、所有権一部移転登記申請をする場合：その申請書に不分割特約を記載することができる（59⑥）

すでに共有状態で登記されている不動産につき、共有物不分割特約が事後的に成立した場合：所有権変更登記により申請（昭50.1.10 民三16号）

なお、①所有権の全部を複数人に売り渡し、同時に買主の間で共有物不分割特約をした場合と、②所有権の一部を他人に売り渡し、同時に売主と買主が共有物不分割特約をした場合を区別する必要がある

①は、所有権移転登記と共有物不分割特約登記を一申請で行うことはできない。②は、所有権一部移転登記と共有物不分割特約登記を一申請で行うことができる。①の共有物不分割特約には、所有権移転登記の義務者は関与していないからである


 Advance 相続と分割禁止の定め

相続により共有となった場合、分割禁止の定めができ、その旨の登記もできる（昭49.12.27 民三 6686号）。ただし、相続登記と一の申請情報で申請することはできない

2. 登記申請手続

(1) 申請書記載事項（申請情報の内容）

ア 登記の目的（令3⑤）

「何番所有権変更（付記）」と記載

∴ 登記上の利害関係人の承諾を証する情報等が提供できる場合、又は登記上の利害関係人が存在しない場合には付記登記で登記され、登記上の利害関係人が存在し、その者の承諾を証する情報等が提供できない場合には主登記で登記される（66）

→登記官に対し、付記登記による申請なのか主登記による申請なのか明らかにするため、「（付記）」と記載

イ 登記原因及びその日付（令3⑥）

登記の原因＝「年月日特約」

原因日付＝特約がなされた日

ウ その他の申請書記載事項

変更後の事項＝「特約 何年間共有物不分割」と記載

※不分割特約の期間は、5年を超えることができない（民256Ⅰ但書）

→登記原因証明情報に5年を超える特約が記載されている場合、引き直して申請書に記載することはできない

(2) 申請人

共有者全員が登記権利者兼登記義務者となる（昭50.1.10民三16号通達）合同申請による（65）

∴ 共有物不分割特約により、分割請求を拒絶できるという利益と、分割請求できないという不利益が共有者全員に生じる

申請人の資格＝「申請人（権利者兼義務者）」と記載（昭50.1.10民三16号通達）

(3) 添付情報

ア 登記原因証明情報（61）

登記原因証明情報として、特約に関する証書等を提供

イ 登記識別情報（22）

申請人たる共有者全員の共有登記名義取得の際の登記識別情報を提供（昭50.1.10民三16号）

∴ 申請人は全員が登記義務者である

ウ 印鑑証明書

共有者全員の印鑑証明書を提供（昭50.1.10民三16号）

∴ 申請人は全員が登記義務者かつ所有権登記名義人

エ 住所証明情報の添付は不要

オ 承諾証明情報

変更登記

→登記上の利害関係人が存在する場合は、その者の承諾を証する情報
又はこれに対抗することができる裁判があったことを証する情報を
提供すれば付記登記により登記され、提供がないときは主登記で登
記される（＝任意的承諾型、66、令別表25添付情報欄口、規3②）

論点 共有物不分割特約の登記の利害関係人

以下の者は、共有物分割禁止の定めによる変更登記申請において登
記上の利害関係人に当たるか

①共有者の持分を目的とする権利の登記を有する者：利害関係人に
当たる

ex. 共有持分を目的とする抵当権登記名義人、共有持分を目的と
する差押登記名義人

∴ 抵当権の実行又は強制執行による競売の際、持分の買受人も
不分割特約の制限に服する

→売却額が下がる不利益あり

②所有権全体を目的とする権利の登記を有する者：利害関係人に当
たらない

ex. 所有権全体を目的とする抵当権登記名義人、所有権全体を目
的とする差押登記名義人

∴ 買受人が所有権全体を取得するから共有物不分割特約の制限
を受けない

→売却額が下がらず不利益なし

カ 代理権限証明情報（令7 I ②）

司法書士への委任状等を提供

(4) 登録免許税

定額課税。不動産1個につき1,000円（登録税別表1,1、(14)）

3. 登記の実行

登記上の利害関係人の承諾を証する情報等を提供して登記申請をした
場合 or 利害関係人がいない場合：付記登記（66）

登記上の利害関係人がいる場合にその者の承諾を証する情報が提供で
きない場合：主登記（66）

第2. 所有権移転失効の定めの廃止 の登記

1. 意義

所有者の死亡を条件とする所有権移転失効の定めが登記されているときに所有者が死亡した場合、所有権抹消登記ではなく、「年月日所有者何某死亡」を原因とする所有権移転登記による

権利消滅の定め（59⑤）として、所有権移転登記に付記して「所有権移転失効の定め」の登記をしている場合に、当事者間の変更契約によって、当該定めを廃止したとき
→所有権変更登記により、所有権移転失効の定めの廃止の登記をする

2. 申請手続

(1) 申請書記載事項（申請情報の内容）

- ア 登記の目的（令3⑤）
所有権の権利に関する変更
→「何番所有権変更」と記載
イ 登記原因及びその日付（令3⑥）
登記原因＝「年月日変更」
原因日付＝変更契約の日
ウ その他の申請書記載事項
変更後の事項＝「何番付記何号所有権移転失効の定めの廃止」と記載

(2) 申請人

現在の所有権登記名義人を登記権利者、前所有権登記名義人を登記義務者とする共同申請による

(3) 添付情報

- ア 登記原因証明情報（61）
登記原因証明情報として、変更に関する証書等を提供
イ 登記識別情報・印鑑証明書
登記義務者の登記識別情報（22）及び印鑑証明書を提供
ウ 代理権限証明情報（令7 I ②）
司法書士への委任状等を提供

(4) 登録免許税

定額課税。不動産1個につき1,000円（登録税別表1,1,（14））

3. 登記の実行

付記登記で実行（66）