

(4) 原因・原因日付の更正

登記原因又はその日付を誤って登記した場合：更正前後の同一性あれば、更正登記によることができる

ex. 「贈与」を原因とする所有権移転登記⇒「売買」を原因とする所有権移転登記（昭33.4.28民甲786号）

第2. 所有権更正登記の方法

1. 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）

「何番所有権更正」と記載

∵ 更正する権利を順位番号で特定する（所有権保存登記、所有権移転登記いずれの更正でも同様）

→所有権更正登記は、常に付記登記で実行されるので、末尾に「(付記)」との記載は不要

イ 登記原因及びその日付（令3⑥）

(ア) 登記事項に誤り又は欠落があった場合

登記原因＝「錯誤」又は「遺漏」と記載

→原因日付の記載は不要

(イ) 相続放棄を取り消した場合

相続の放棄は、家庭裁判所に申述して取消しできる（民919ⅡⅣ）

→登記原因を「年月日相続放棄取消」、原因日付を取消しの申述の受理の日として、取り消した者を相続人として追加する旨の相続登記の更正の登記をすることができる（家事手続49、家事手続規37参照）

ウ 更正後の事項（令別表25申請情報欄）

更正後の事項＝

原則：更正箇所のみ記載

例外：権利主体（登記名義人）の更正の場合、更正前後で持分に変動のない者も記載

持分のみの更正の場合、更正すべき持分及びその持分権者である登記名義人の氏名を記載する＝更正前後で持分の変動のない者については、記載しない

ex. A B 共有名義をA 単有名義に更正する場合：「更正後の事項 所有者 ○市○町○丁目○番○号 A」のように記載

☑ 更正前後で持分に変動のない者は「申請人」とならないことと区別

(2) 申請人

ア 原則

登記権利者＝更正登記によって利益を受ける者（新たに登記名義人となる者又は持分が増加する者）

登記義務者＝更正登記によって不利益を受ける者（登記名義を失う者又は持分が減少する者）＋前登記名義人（注）

→更正前後で持分に変動のない者は申請人とはならない

（注）前の所有権登記名義人に正しい登記に協力すべき義務が残っている場合には、当該前登記名義人も義務者となる（昭36.10.14民甲2604号、昭40.8.26民甲2429号）

→更正対象となる登記が相続登記、所有権保存登記等、単独申請による登記である場合には、前登記名義人を義務者とするを要しない

∴ 単独申請の場合、前登記名義人に登記協力義務が認められない（また、所有権保存登記については前登記名義人そのものが存在しない）

※持分のみ更正についても前登記名義人を義務者とするを要しない（ただし、争いあり）

イ 更正登記による利益・不利益が不明確な場合

更正登記による利益・不利益が明確でないとき（ex. 登記原因の更正）は、更正の対象となっている登記の申請時における登記権利者・登記義務者が、更正登記申請の登記権利者・登記義務者となる

ex. ①甲から乙に対する「売買」による所有権移転登記（権利者＝乙、義務者＝甲）を、②甲から乙に対する「贈与」による所有権移転登記に更正する場合

→更正登記の権利者＝乙、義務者＝甲（①の権利者＝②の権利者＝乙、①の義務者＝②の義務者＝甲）

更正登記をなすべき者

①処分の制限の登記の嘱託に基づき登記官が職権でした所有権保存登記については、嘱託による更正はできない（昭41.4.12民甲1076号）

→申請により更正すべき

②誤って共同相続人中の一部の者を除いてした共同相続による登記については、その者と登記名義人である共同相続人全員との共同申請により、更正の登記を申請することができる（昭31.3.23民甲614号）

(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、錯誤又は遺漏があったことを証する情報を提供

イ 登記識別情報

共同申請によるので、登記義務者の登記識別情報を提供 (22)

ウ 印鑑証明書

所有権更正登記申請の場合、所有権登記名義人 (及び前所有権登記名義人) が登記義務者であるので、原則として、登記義務者の印鑑証明書を提供

エ 住所証明情報

新たに所有権登記名義人となる者が存在する場合、住所証明情報を提供 (登研 391 号 110 頁)

→登記記録上に表示がある者の場合、住所証明情報は不要 cf. 所有権移転登記

オ 承諾証明情報


所有権の更正登記は一部抹消の実質を有するため、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の提供を要する (= 必要的承諾型、68、令別表 25 添付情報欄口、規 3 ②)

※原因又はその日付の更正等の場合：利害関係人の承諾を証する情報等の提供は問題とならない

∵ 登記上の利害関係人が存在しない

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

 74 条 2 項保存の更正登記

敷地権付区分建物につき、74 条 2 項による甲単有名義の所有権保存登記を、甲・乙共有名義に更正する場合には、表題部所有者 (敷地権の目的である権利の名義人) の承諾を証する情報の提供を要する (登研 439 号 127 頁)

∵ 乙にとっては新たな 2 項保存の実質

(4) 登録免許税

原則：定額課税。不動産 1 個につき 1,000 円 (登録税別表 1,1, (14))

例外：所有権一部移転登記を所有権 (全部) 移転登記に更正する場合、増加する持分の価額について 1000 分の 20

ex. 所有権一部移転登記 (持分 2 分の 1 の移転) ⇒ 所有権 (全部) 移転登記に更正する場合、増加する持分 2 分の 1 の価額の 1000 分の 20

※ただし、所有権 (全部) 移転登記を所有権一部移転登記に更正する場合には、差額につき還付請求することはできない

2. 登記の実行

所有権の更正登記は、常に付記登記で実行