

(2) 登記申請手続

所有権保存登記の登記記録例 (74 I ①前段の場合)

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
1	所有権保存	平成何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 何 某

(3) 申請書記載事項 (申請情報の内容)

☑ 申請情報の内容を学ぶにあたっては、登記申請書ひな形を参照しながら進めてほしい

ア 登記の目的 (令3⑤)

「所有権保存」と記載

イ 登記原因及びその日付 (令3⑥)

74条1項に基づく所有権保存登記については、登記原因及びその日付を登記する必要がない (76 I 本文)

→登記原因及びその日付を申請書に記載する必要はない (令3⑥括弧書)

ウ その他の申請書記載事項

所有権保存登記を申請する場合には、申請年月日 (規34 I ⑦) を記載する際に、申請人が74条1項各号に掲げる者のいずれであるかを記載する (令別表28申請情報欄イ)

∴ 申請人が所有権保存登記の申請人適格を有することを証するため

(4) 申請人

申請適格者が単独で申請する (74)

∴ 所有権保存登記は、その不動産について最初にされる権利に関する登記であるから登記義務者が存在しない

ア 表題部所有者と所有権保存登記申請人との関係

①理論上、未登記不動産を所有しているAが表題登記を申請しないままBに不動産を譲り渡した場合、Bが表題登記の申請をすることができる (36・47 I)。その結果、表題部所有者がBとなることから、Bが74条1項1号前段により所有権保存登記の申請をすることができる

☑ この場合でも、原始取得者A名義で表題部の登記及び所有権保存登記ができないわけではない (大判昭17.12.18)

→ただし、Aが表題登記の申請をして表題部所有者となってからBに不動産を譲り渡した場合、A名義で所有権保存登記の申請をしてからBへの所有権移転登記を申請しなければならない (32・33)

②A所有の不動産について、表題部所有者として誤ってBが記録されているときは、表題部所有者をAに更正する登記を申請してから (33)、Aは74条1項1号前段による所有権保存登記の申請をする必要がある

→一方で、表題部所有者の主体には変更なく、所有者の表示 (住所・氏名等) に変更又は更正がある場合は、表題部所有者の表示と所有権保存登記の申請人の表示が異なることになるが、変更又は更正を証する情報 (ex. 住民票の写し) を提供して同一人であることを証明することにより、そのまま所有権保存登記の申請をすることができる (登研352号103頁)

イ 不動産が共有の場合

- ①表題部に数名の者が所有者として記録されている場合、共有者の1人が自己の持分のみの所有権保存登記を申請することはできない(明32.8.8 民刑1311号)
- ②共有者の1人は、共有物の保存行為(民252V)として、単独で共有者全員のために所有権保存登記の申請をすることはできる(明33.12.18 民刑1661号)
→この場合、登記識別情報は、申請人となった者に対してのみに通知されることに注意
∴ 登記識別情報は、申請人が自ら登記名義人となる場合において通知される(21)
- ③表題部所有者として甲・乙が記録されているときに、甲乙両名が死亡して、甲の相続人がA B、乙の相続人がC Dである場合に、「甲乙」「A B乙」「甲C D」「A B C D」を登記名義人とする所有権保存登記の申請はいずれも受理される。また、申請は相続人の全員から行っても相続人の一部から行ってもよい(昭36.9.18 民甲2323号)
∴ 甲乙は表題部所有者として74条1項1号前段により、A B C Dは表題部所有者の相続人とし74条1項1号後段によりそれぞれ申請人適格を有する。したがって、上記のいずれの組合せでも申請可能である(たすきがけ保存)

ウ 1項1号後段の「相続人その他の一般承継人」の範囲

- ①合併による存続会社・設立会社は、1号後段の相続人その他の一般承継人に含まれる(明40.1.14 民刑1414号)
- ②会社分割による設立会社・承継会社は保存登記の名義人となることができない
→一旦、分割会社名義で所有権保存登記をした上で、「会社分割」を原因とする設立会社・承継会社への所有権移転登記を行う(登研659号)
- ③包括受遺者は、民法上は相続人と同一の権利義務を有するとされているが(民990)、登記手続上は、1号後段の相続人その他の一般承継人には含まれない
- ④地縁団体(法人格なき社団)が所有する不動産について、その代表者名義で表題登記がされており、当該地縁団体に法人格が付与されて認可地縁団体となった場合、代表者個人名義で所有権保存登記を行った後に、認可地縁団体への所有権移転登記を行う(登研521号)

エ 1項1号後段の諸問題

- ①表題部登記名義人の死亡の場合で相続人がいない場合
表題部登記名義人が死亡して相続人がいないとき、直接相続財産法人名義で所有権保存登記を申請することができる(登研399号82頁)
- ②表題部登記名義人の死亡の場合で相続人がいない場合(不動産が共有の場合)
未登記不動産の共有者の1人が相続人なくして死亡した場合には、相続財産法人及び他の共有者のための所有権保存登記をした後に、帰属持分について持分移転の登記をする(明43.11.22 民刑906号)
- ③表題部登記名義人の死亡の場合で数次相続が生じている場合、中間の