

目 次
債権法改正と不動産登記

第1	登記請求権の保全と債権者代位権	5
(1)	債権者代位権と債務者の資力	5
(2)	信託登記の代位による登記	6
(3)	転用型の債権者代位による登記	6
第2	登記義務者の相続と債権者代位による登記手続請求	9
第3	詐害行為取消権と不動産登記	13
(1)	詐害行為取消判決の効力の及ぶ範囲	13
(2)	詐害行為取消判決の効力と不動産登記	14
①	詐害行為取消権と判例の考え方	14
②	詐害行為取消権行使の要件	15
③	詐害行為取消しの効果	16
④	詐害行為取消判決と不動産登記	17
第4	抵当権設定の登記と登記原因証明情報	19
(1)	要物的金銭消費貸借と諾成的金銭消費貸借	19
(2)	抵当権設定の登記	21
(3)	登記原因証明情報	21
第5	代物弁済契約と登記原因証明情報及び弁済による代位	23
(1)	代物弁済契約	23
(2)	代物弁済の効果	24
(3)	代物弁済契約（登記原因証明情報）の概要	24
(4)	改正民法と代物弁済契約	25
(5)	改正民法と弁済による代位	26
第6	賃借権の登記と賃貸人の地位の移転	28
(1)	賃貸人たる地位の留保	28
(2)	不動産の賃貸人たる地位の移転と不動産登記	30
(3)	対抗要件	31

目 次

(4) 賃貸人たる地位の留保と信託	32
(5) 留保後における賃貸人たる地位の移転	33
(6) 不動産賃借権の移転と対抗力	34
(7) 債権法の改正と敷金	34
① 敷金の定義	34
② 敷金返還債務の発生時期と敷金の充当	35
(8) 賃貸不動産の譲渡と賃貸人の地位	36
第7 債務引受と不動産登記	37
(1) 債務引受と判例	37
(2) 免責的債務引受と担保権の移転	38
(3) 免責的債務引受と担保権設定者の承諾	41
(4) 免責的債務引受と不動産登記	42
(5) 免責的債務引受と抵当権の消滅	43
第8 第三者のためにする契約と契約上の地位の移転	44
(1) 第三者のためにする契約	44
(2) 契約上の地位の移転	45
第9 債権法改正と遺贈義務者の担保責任	46
(1) 遺贈義務者と担保責任	46
(2) 遺贈と民法177条	47
第10 受遺者と相続人の債権者による法定相続分の代位による登 記	47
(1) 遺贈と受遺者の権利	47
(2) 遺贈と所有権移転の登記	47
(3) 被相続人の生前贈与と遺贈	48
第11 その他の留意すべき改正事項と不動産登記	50
(1) 錯誤の効果と不動産登記	50
(2) 買戻特約の登記	52
(3) 契約の内容に適合しない抵当権の登記と代金の支払拒絶	54
(4) 弁済による代位と抵当権移転の登記	55

債権法改正と不動産登記

第1 登記請求権の保全と債権者代位権

(1) 債権者代位権と債務者の資力

民法423条の7は、「登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産を譲り受けた者は、その譲渡人が第三者に対して有する登記手続又は登録手続をすべきことを請求する権利を行使しないときは、その権利を行使することができる。この場合においては、前三条の規定を準用する。」と規定している。

この規定は、いわゆる転用型の債権者代位権（責任財産の保全を目的としない債権者代位権）のうち、既に判例（大判明治43年7月6日民録16輯537頁等）の法理、つまり「民法423条の適用を受けるべき債権者の債権は、債務者の権利行使がその債権の保全に適切かつ必要であればよく、債務者の資力の有無に関係するものである必要はなく、また、債務者の資力の有無と関係のない場合には、債務者が無資力であることは代位行使の要件にはならない。不動産の売買において、売主である登記名義人に対する移転登記請求権は、売主の資力の有無にかかわらず、買主の売主に対する移転登記請求権を保全するために適切かつ必要であるから、買主は、売主である登記名義人に対する移転登記請求権を代位行使することができる。」という法理が確立している不動産登記の場合を明文化するとともに、登記または登録が対抗要件とされている場合全てに対応する規律を設けようとするものである（注1）。

(2) 信託登記の代位による登記

同趣旨の規定は信託法14条の規定があり「登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産については、信託の登記又は登録をしなければ、当該財産が信託財産に属することを第三者に対抗することができない。」と規定している。第三者に対する信託の対抗が問題となる場面としては、①固有財産に属する債務に係る債権によって信託財産に対し強制執行がされた場合において、受託者または受益者が異議を主張する場合や、委託者の債権者から自己信託に係る信託財産に対し強制執行がされた場合において、受託者（兼委託者）又は受益者が異議を主張する場合（信託法23条5項）、②受託者が破産手続開始の決定を受けた場合において、信託財産が受託者の破産財団に属しないことを主張する場合（信託法25条1項）、受託者が信託財産のためにした行為がその権限に属しない場合において、受益者が当該行為を取り消す場合（信託法27条1項または2項）等がある（注2）。

なお、民法423条の7の「登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対抗することができない財産」には、登記または登録をしなければ権利の得喪及び変更の効力が生じない、つまり、登記・登録が対抗要件にとどまらず効力要件となっている財産も含まれると解される（注3）。

(3) 転用型の債権者代位による登記

改正民法423条の7は、確立された判例法理のうち、登記または登録の請求権を被保全債権とする債権者代位権につき、「登記又は登録をしなければ権利の得喪及び変更を第三者に対

抗することができない財産を譲り受けた者は、その譲渡人が第三者に対して有する登記手続又は登録手続をすべきことを請求する権利を行使しないときは、その権利（譲渡人に属する当該権利）を行使することができる。」と規定し、確立された判例法理のうち、登記または登録の請求権を被保全債権とする債権者代位権につき規定が新たに設けられた。

以上の結果、登記・登録手続請求権の代位行使のみが規定される結果となっているが、判例上古くから認められていたことの明文化ということになる。判例としては、登記請求権のように、その保全の必要性が債務者の資力の有無に関係のない権利を代位行使する場合、つまり、「不動産の買主が、売主の現登記名義人に対する移転登記請求権を代位行使すること（大判明治43年7月6日民録16輯537頁）」の明文化ということになるが、登記等が第三者対抗要件である場合を対象とし（その表現よりは信託法14条の規定を対象にしたものとされる。）、所有権の移転には限定されず、たとえば転抵当権なども含むものと解される。この場合の被保全権利としては、明文では規定されていないものの、当然譲受人が譲渡人に対して登記・登録手続の請求権を有することが前提とされている。言い換えればそのような請求権を有する者のみが「譲り受けた者」に当たると解される（注4）。

このように、債権者代理権は、基本的には金銭債権を保全することを目的とする制度であると考えられているが、金銭債権以外の債権を保全するために債権者代理権が認められる場合もあり、その場合には責任財産の保全が目的であるとはいえない

ことから、一般に債権者代位権の転用事例といわれている。このことは前述のとおりであるが若干の敷衍をすると、典型的な転用事例は、登記請求権を被保全債権とする場合であり、例えば、不動産がAからB、BからCへと順次売却されたものの、登記がAに残っている場合において、CがBに対する移転登記請求権を被保全債権として、BのAに対する移転登記請求権を代位行使する場面が該当する。現行民法では、債権者代位権の転用事例に関する規定は設けられていないが、判例上、このような場面で移転登記請求権を代位行使することが認められている。改正民法では、債権者代位権の転用事例のうち、代位行使が認められることが確立した解釈になっているといえる登記・登録請求権を被保全債権とする代位行使の場面について、明文化がなされていることは前述のとおりである。具体的には登記・登録手続をしなければ権利の得喪・変更を第三者に対抗することができない財産を譲り受けた者は、譲渡人が第三者に対して有する登記・登録手続をすべきことを請求する権利を行使しないときは、譲渡人に属する当該権利を行使することができる^(注5)と定められている(改正民法423条の7)。改正民法では、登記・登録請求権を被保全債権とする代位行使の場面に限って明文化されているが、それ以外の場面での債権者代位権の転用を否定する趣旨ではないと解される。したがって、そのような場面での代位行使の可否は、現行民法と同様に解釈に委ねられていると考えられる^(注5)。

なお、本来型であっても無資力要件が要求されていない場合もある。最判昭和50年3月6日(民集29巻3号203頁)は、不動産

の売主Aを共同相続したXYのうち、Yが買主BCに対する登記義務を履行しないために、Xは買主BCに対して代金の請求ができない。そこで、Xは売買代金を保全するためにBCに代位してYに移転登記を求めた事例であるが、前記昭和50年の最高裁判例は、被相続人が生前に土地を売却したが相続人の1人が買主に対する移転登記に協力しないときに、他の相続人が買主に代位して右の相続人に対し移転登記請求権を行使することを認め、このような場合には、買主BCの資力は問題にならないと判示している（注6）。

（注1） 不動産の買主が売主の現登記名義人に対する移転登記請求権を代位行使すること、つまり、「自己の登記請求権に基づいて債務者の登記請求権を代位行使する場合である」大村敦志「新基本民法4 債権編」145頁。

（注2） 寺本昌広「逐条解説・新しい信託法」70～71頁。

（注3） 潮見佳男「民法（債権関係）改正法案の概要」68頁。東京司法書士会民法改正対策委員会編「民法改正と登記実務」86頁。

（注4） 山本和彦「債権者代位権」NBL1047号12頁。

（注5） 有吉尚哉「民法改正の要点がわかる本」79頁。

（注6） 大村敦志「新基本民法4 債権編」147頁。

第2 登記義務者の相続と債権者代位による登記手続請求

1 「被相続人が生前に土地を売却し、数人の共同相続人が買主に対する所有権移転登記義務を相続した場合に、共同相続人の1人がその登記義務の履行を拒絶しているときは、買主は、登記義務の履行を提供する他の相続人に対しても代金支払

を拒絶することができるが、これに対して、相続人は、買主の同時履行の抗弁権を失わせて自己の代金債権を保全するため、債務者たる買主の資力の有無を問わず、民法423条1項本文により、買主に代位して、登記に応じない相続人に対する買主の所有権移転登記手続請求権を行使することができる。」(最判昭和50年3月6日民集29巻3号203頁)とする。

被相続人が所有地を売却してその履行がなされないまま死亡した場合には、売買契約は有効であり、相続人らがその売買契約上の債務を包括的に承継していることになる。したがって、相続人らは、買主に対して、土地の引渡しと所有権移転登記をするのと引換えに代金を支払うように請求することができる。しかし、相続人の中に所有権移転登記手続をして代金を請求することを拒否している者がいる場合は、そのような権利行使ができないことになる。そのような場合には、債権者代位権の転用例の一つとして、買主を代位して履行を拒否している相続人に所有権移転登記手続を代位行使し、所有権移転登記手続を行うのと引換えに買主に代金を支払うよう請求することができる。

被相続人が生前に締結していた売買契約が有効に成立しているれば、その効力は相続人らが包括承継することになる。そうになると、当該土地の買主は、相続人らに対して、当該土地を引き渡して移転登記手続をするように請求することができ、相続人らは当該土地の売主として買主に対して、当該土地の引渡し及び所有権移転登記をするのと引換えに売買代金を支払うよう請求することができる。