

(3) 共有持分移転の登記（共有者の持分全部移転の場合）

被告らは、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産について、平成〇年〇月〇日売買を原因として、共有者持分全部移転の登記手続をせよ。

〔説明〕

a 例えば、甲・乙共有名義の不動産について、甲及び乙が丙に対し、その共有持分の全部について売却し、丙が単独の所有権を取得した場合の登記の目的は「共有者全員持分全部移転の登記」であるから、主文には、「共有者全員持分全部移転の登記」と記載する。

b 設例の登記の登記記録は、第11章の1の(3) (289頁) のとおりである。

(4) 所有権移転の登記（代金の支払と引換えにする場合）

被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の不動産について、原告から金〇〇万円の支払を受けるのと引換えに、その支払の日の売買を原因として、所有権移転の登記手続をせよ。

〔説明〕

a 売買による所有権移転の登記申請の意思表示が反対給付である売買代金と引換えの場合は、その判決の確定（又は和解等の成立）によって直ちに意思表示があったもの（民事執行法174条1項本文）とはされず、売買代金の支払があったことを証する文書を提出して、執行文が付与された時に登記申請の意思表示擬制の効果が生じる（同条1項ただし書・2項）。

b 詳細については、第3章の4の(3) (87頁) を参照されたい。

c 設例の登記の登記記録は、第11章の1の(4) (295頁) のとおりである。

(5) 農地の所有権移転の登記（農地法の許可を条件とする場合）

- 1 被告は、原告に対し、別紙目録記載の土地につき、〇〇県知事に対する農地法第3条第1項の規定による所有権移転の許可手をせよ。
- 2 被告は、原告に対し、前項の許可があったときは、同項の土地について、同項の許可のあった日の売買を原因とする所有権移転登記手をせよ。

〔説明〕

a 農地について所有権移転をする場合には農業委員会又は都道府県知事の許可が（農地法3条1項）、また、農地を農地以外のものにするために所有権移転をする場合には都道府県知事又は農林水産大臣の許可が（同法5条1項）、それぞれ必要であり、この許可を受けなければ所有権移転の効力を生じない（同法3条4項・5条3項）。

b 設例2項において「同項の許可のあった日の売買を原因とする」としているのは、都道府県知事等の許可があった日が登記原因（不登法5条2項）の日付であるところ、都道府県知事等の許可を条件とする所有権移転登記手続申請訴訟においては、判決言渡し時に、同許可前であって、これを明示できないからである。

なお、主文を一本化にして「被告は、原告に対し、別紙目録記載の農地につき、〇〇県知事の許可を受けて右許可の日を売買とする所有権移転登記手をせよ。」とした場合は、知事の許可の部分が給付を命ずるものとはいい難いので、単独で知事の許可を得ることはできない（注1）が、「控訴人は、被控訴人のため原判決添付目録記載の農地につき村農業委員会を経由して岡山県知事に対し所有権移転の許可申請をなし、その許可があったときは被控訴人に対し所有権移転登記手をせよ。」というようにするのは差し支えない（注2）。

c 詳細については、第3章の4の(2)（79頁）を参照されたい。

d 設例の登記の登記記録は、第11章の1の(5)（301頁）のとおりであ

(4) 代金の支払と引換えにする場合 (注1)



登 記 申 請 書

登記の目的 所有権移転 (注2)
 原 因 平成○年○月○日売買 (注3)
 権 利 者 ○○市○○町一丁目2番3号 (注4)
 (住民票コード12345678901) (注5)
 乙 野 次 郎 (注4)
 義 務 者 ○○郡○○町大字○○45番地
 甲 野 太 郎 (注6)
 添 付 書 類 (注7)
 登記原因証明情報 (執行文付与の判決書正本) (注8)
 代理権限証書 (注9) 住所証明書 (注10)
 登記識別情報の通知を希望しません。(注11)
 平成○年○月○日申請 (注12)
 ○○ (地方) 法務局○○支局 (出張所) (注13)
 権利者代理人 ○○市○○町六丁目7番8号
 丙 野 三 郎 ㊞ (注14)
 連絡先の電話番号0000-00-0000 (注15)
 課 税 価 格 金 円 (注16)
 登録免許税 金 円 (注17)
 不動産の表示 (注18)
 不動産番号 1234567890123 (注19)
 所 在 ○○市○○町一丁目
 地 番 23番

地目	宅地
地積	123.45平方メートル
	価格 金 円 (注20)
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 4 5 6 (注19)
所在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
家屋番号	23番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 56.78平方メートル
	2階 34.21平方メートル
	価格 金 円 (注20)

(注1) 本例は、「被告は、原告に対し、原告が金1,000万円を支払ったときは、別紙目録記載の不動産につき、平成〇年〇月〇日売買を登記原因とする所有権移転登記手続をせよ」といった判決に基づいて、買主乙野次郎が、売主甲野太郎からの売買による所有権移転の登記を、執行文の付与を受けて、単独で、代理人丙野三郎によって申請する事例である。なお、登記権利者の反対給付と引換えに係る所有権移転登記申請手続については、第3章の4の(3) (87頁)を参照されたい。

(注2) 登記の目的(不登令3条5号)として「所有権移転」と記載する。

(注3) 登記原因(不登法5条2項、不登令3条6号)は、「売買」と記載し、登記原因の日付は、判決主文又は理由中に記載されている所有権移転の原因である売買とそれによる移転の日付を記載する。和解調書又は調停調書による場合も同様である。

(注4) 登記権利者(不登法2条12号)である買主(原告)の氏名又は名称及び住所を記載する(不登令3条1号)。これは、登記原因証明情報(不登法61条)として提出する判決書正本における原告の記載及び住所証明情報として提出する住民票の写し(法人の場合は登記事項証

明書)の記載と一致していることを要する(不登法25条8号等)。

本例は、代理人による登記申請の事例であるが、登記権利者自らが登記を申請する場合は、登記権利者の氏名の下に押印(認印で可)する(不登令16条1項)。

また、登記権利者が法人の場合において、当該法人の代表者自らが登記を申請するときは、その代表者の氏名をも記載した上(不登令3条2号)、その下に押印(認印で可)する。

(注5) 住民票コード(住民基本台帳法7条13号)を記載した場合は、住所証明書(住民票の写し)の提出を省略することができる(不登令9条、不登規則36条4項)。

(注6) 判決による登記は、登記権利者から単独で申請することができる(不登法63条1項)が、登記義務者(同法2条13号)である売主(被告)の氏名及び住所を記載する(不登令3条11号イ)。これは、登記記録(不登法2条5号)上の所有権の登記名義人(不登法2条11号)の表示(登記事項証明書の記載)と一致していることを要する(不登法25条7号)。もし、登記義務者の登記記録上の住所と判決書正本上の住所とが、転居等によって相違しているときは、登記権利者は登記義務者に代位(民法423条、不登令3条4号)して、登記義務者についての登記名義人の住所の変更登記を申請した(本章の7の(2)(475頁)参照)後に、判決に基づく所有権移転の登記を申請する。

(注7) 申請人がどのような書面を添付情報(不登令2条1号)として提供したかを明らかにするため、添付情報の表示を記載する(不登規則34条1項6号)。これは、任意的な申請情報である。

(注8) 登記原因証明情報として、執行文が付与されている判決書正本を添付する(不登法61条、不登令7条1項5号ロ(1))。売買による所有権移転の登記申請の意思表示が反対給付である売買代金と引換えの場合は、その判決の確定によって直ちに意思表示があったものとはされず、売買代金の支払があったことを証する文書を提出して、執行文が付与された時に登記申請の意思表示擬制の効果が生じる(民事執行法

27条1項・174条1項ただし書・2項)ので、この場合には、執行文の付与を得た判決書正本を、登記原因証明情報として添付する。和解又は調停による登記を登記権利者のみで申請する場合も同様である。

なお、添付書面は還付されないのが原則であるが、申請人の利便を考慮して、判決書正本等については、申請人が判決書正本等（原本）とともにその原本に相違ない旨の記載をした謄本を提出した場合に限って、判決書正本等（原本）の還付を請求することが認められている（不登規則55条）。

(注9) 登記権利者から委任を受けた代理人が登記を申請するときは、当該代理人の代理権限証明情報（不登令7条1項2号）として、登記申請に関する委任状を添付する。

登記権利者が法人であるときは、当該法人の代表者の資格証明情報（不登令7条1項1号）として当該法人の登記事項証明書等を添付する。ただし、不動産の登記申請を受ける登記所が当該法人の登記を受けた登記所と同一であり、かつ、法務大臣が指定した登記所以外のものである場合、又はその申請を受ける登記所が当該法人の登記を受けた登記所と同一である登記所に準ずるものであって、かつ、法務大臣が指定した登記所である場合は、代表者の資格証明情報の添付を省略することができる（不登規則36条1項1号・2号）。この場合は、添付情報の表示（注7参照）として、「代表者資格証明情報添付省略」と記載する。

(注10) 登記権利者の住所証明情報（不登令7条1項6号・別表30項添付情報欄口）として、自然人である場合は住民票の写し等を添付する。ただし、住民票コードを記載した場合は、添付を要しない（注5参照）。

法人の場合は、登記事項証明書等を添付する。ただし、不動産の登記申請を受ける登記所が当該法人の登記を受けた登記所と同一であり、かつ、法務大臣が指定した登記所以外のものである場合、又はその申請を受ける登記所が当該法人の登記を受けた登記所と同一である

登記所に準ずるものであって、かつ、法務大臣が指定した登記所である場合は、資格証明情報と同様に、添付情報の表示（注7参照）として、「住所証明情報添付省略」と記載し、住所証明情報の添付を省略して差し支えないであろう。

- (注11) 登記権利者が登記識別情報（不登法2条14号）の通知を希望しない場合には、にチェックをする（不登法21条ただし書、不登規則64条1項1号・2項）。
- (注12) 申請書を実際に提出する日付を記載する（不登規則34条1項7号）。これは、任意的な申請情報である。
- (注13) 申請書を提出する法務局若しくは地方法務局又はこれらの支局若しくは出張所の名称を記載する（不登規則34条1項8号）。これは、任意的な申請情報である。
- (注14) 委任による代理人によって登記を申請するときは、登記権利者から登記申請の委任を受けた者（本例は、丙野三郎）の氏名及び住所を記載した上、その下に押印（認印で可）する。この氏名及び住所の記載は、委任状の受任者の記載と一致していることを要する（不登法25条9号等）。
- (注15) 申請書の記載事項等に補正すべき事項がある場合に、登記所から連絡するための連絡先の電話番号を記載する（不登規則34条1項1号）。これは、任意的な申請情報である。
- (注16) 登録免許税の課税価格として不動産の価格を記載する（登録免許税法10条1項、不登規則189条1項）。この価格は、固定資産課税台帳に登録された価格による（登録免許税法附則7条）が、固定資産課税台帳に登録されていないものについては、登記所において認定した価格による（同法施行令附則3項）。なお、課税価格に1,000円未満の端数があるときは端数を切り捨て（国税通則法118条1項）、課税価格の全額が1,000円未満のときは1,000円となる（登録免許税法15条）。
- (注17) 売買による所有権移転登記の登録免許税の税率は、1,000分の20（ただし、租税特別措置法による軽減措置がある。）であるから、登

録免許税として不動産の価格にこの税率を乗じた金額を記載する（登録免許税法別表第一，一，(二)八，不登規則189条1項）。なお，その金額に100円未満の端数があるときはその端数を切り捨て（国税通則法119条1項），全額が1,000円未満のときは1,000円となる（登録免許税法19条）。

(注18) 土地にあっては，土地の所在，地番，地目及び地積を，登記事項証明書等に基づいて正確に記載する（不登令3条7号）。また，建物にあっては，建物の所在，家屋番号，種類，構造及び床面積等（不登令3条8号）を，登記事項証明書等に基づいて正確に記載する。これらの記載は，登記記録及び登記原因証明情報（判決書正本）と一致していることを要する（不登法25条6号等）。

(注19) 不動産番号（不登法27条4号，不登規則90条）を記載した場合は，土地の所在，地番，地目及び地積並びに建物の所在，家屋番号，種類，構造及び床面積の記載を省略することができる（不登令6条1項）。

(注20) 2個以上の不動産について登記を申請する場合には，各不動産の固定資産課税台帳に登録された価格をそれぞれ記載する。

(注21) 申請書が複数枚にわたる場合は，登記権利者又はその代表者若しくは代理人は，各用紙のつづり目に契印をする（不登規則46条）。

(注22) 設例による登記の登記記録は，次のとおりである。

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	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇号	原因 平成〇年〇月〇日相続 所有者 〇〇郡〇〇町大字〇〇4 5番地 甲野太郎
何	所有権移転	平成〇年〇月〇日 第〇号	原因 平成〇年〇月〇日売買 所有者 〇〇市〇〇町一丁目2番 3号 乙野次郎