

『詳細登記六法（二〇二二年版）』

正誤表（二〇二二年四月一六日）

登記六法において、記載に誤りがございました。

ご使用に際し、ご不便をおかけいたしますことをお詫びし、謹んで訂正いたします。

以下の「**アミカケ**」部分が訂正箇所となります。本冊一四九二頁については、「**アミカケ**」部分を囲みの中に入れる訂正です。

九三、三【特則】商五一五

1※弁済期前であっても、質権設定者が、債務の弁済に代え、任意にその質物の所有権を質権者に移しうるといふ契約には、本条は適用されない。

(大判明治三七・四・五民録一〇・四三二)

〔留置権及び先取特権の規定の準用〕

第三五〇条 第二百九十六条から第三百条まで及び第三百四条の規定は、質権について準用する。

〔物上保証人の求償権〕

第三五一條 他人の債務を担保するため質権を設定した者は、その債務を弁済し、又は質権の実行によつて質物の所有権を失つたときは、保証債務に関する規定に従ひ、債務者に対して求償権を有する。

1※債務者の委託を受けてその債務を担保するため自己の不動産に抵当権を設定した物上保証人は、被担保債務の弁済期が到来しても、債務者に対してあらかじめ求償権を行使することはできない。

(最判平成二・二・一八民集四四・九・一六八)

第二節 動産質

〔動産質の対抗要件〕

第三五二條 動産質権者は、継続して質物を占有しなければ、その質権をもつて第三者に対抗することができない。

※「占有の継続」法一八六②・二〇三但「株式質の占有」会社二四七

1※質権者が、他人に質権を許取され質物の占有を失つ場合、その質権は第三者には対抗しえないものとなり、質権の実質は無にひとしくなるといえる。したがつて、質権者は債務者が無資力であった場合には、質権によつて弁済を受けられたはずの限度において損害をこうむつたものと解するのが相当である。

(東京高判昭和二八・九二高民六・六三三)

〔質物の占有の回復〕

第三五三條 動産質権者は、質物の占有を奪われたときは、占有回復の訴えによつてのみ、その質物を回復することができる。

※「占有回復の訴」法一〇〇

〔動産質権の実行〕

第三五四條 動産質権者は、その債権の弁済を受けないときは、正当な理由がある場合に限り、鑑定人の評価に従ひ質物をもつて直ちに弁済に充てることを裁判所に請求することができる。この場合において、動産質権者は、あらかじめ、その請求をする旨を債務者に通知しなければならぬ。

〔動産質権の順位〕

第三五五條 同一の動産について数個の質権が設定されたときは、その質権の順位は、設定の前後による。

第三節 不動産質

〔不動産質権者による使用及び収益〕

第三五六條 不動産質権者は、質権の目的である不動産の用法に従ひ、その使用及び収益をすることができ、

※「不動産質権の登記」不登三六・九五【例外規定】法三三九

〔不動産質権者による管理の費用等の負担〕

第三五七條 不動産質権者は、管理の費用を支払い、その他不動産に関する負担を負ふ。

〔不動産質権者による利息の請求の禁止〕

第三五八條 不動産質権者は、その債権の利息を請求することができない。

※「別段の定め」法三九九・三六一・三七五

〔設定行為に別段の定めがある場合等〕

第三五九條 前二条の規定は、設定行為に別段の定めがあるとき、又は担保不動産収益執行(民事執行法第八十条第二号に規定する担保不動産収益執行をいう。以下同じ)の開始があつたときは、適用しない。

※「別段の定め」登記不登九五①②

〔不動産質権の存続期間〕

第三六〇條 不動産質権の存続期間は、十年を超えることができない。設定行為でこれより長い期間を定めるときであっても、その期間は、十年とする。

② 不動産質権の設定は、更新することができる。ただし、その存続期間は、更新の時から十年を超えることができない。

1※不動産質権の存続期間が一〇年というときは、質権者の使用収益権だけでなく、質権そのものが期間満了により消滅することを意味する。(大決大正七・一・一八民録二四・二)

〔抵当権の規定の準用〕

第三六一條 不動産質権については、この節に定めるもののほか、その性質に反しない限り、次章(抵当権)の規定を準用する。

※「準用規定」法七〇・三七三・三九〇・三九二・三九八

1※不動産質権の設定契約は要物契約であり、目的不動産の占有移転を必要とする。したがつて、たとえ登記を具備していても、目的物の引渡がなければ質権の効力は発生せず、後引渡をしても登記の時に遡つて効力を生ずるものではない。(大判明治四一・一一・八民録一五・八六七)

1492 会社法（二〇八条―二二〇条）

九日）から起算して二年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行）

五 現物出資財産が株式会社に対する金銭債権（弁済期が到来しているものに限る。）であつて、当該金銭債権について定められた第九十九条第一項第三号の価額が当該金銭債権に係る負債の帳簿価額を超えない場合、当該金銭債権についての現物出資財産の価額
⑩ 次に掲げる者は、前項第四号に規定する証明をすることができない。
一 取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又は支配人その他の使用人
二 募集株式の引受人
三 業務の停止の処分を受け、その停止の期間を経過しない者
四 弁護士法人、監査法人又は税理士法人であつて、その社員の半数以上が第一号又は第二号に掲げる者のいづれかに該当するもの

四 弁護士法人、弁護士・外国法事務弁護士共同法人、監査法人又は税理士法人であつて、その社員の半数以上が第一号又は第二号に掲げる者のいづれかに該当するもの
（外国弁護士による法律事務の取扱いに関する特別措置法の一部を改正する法律（令和二年五月二十九日）から起算して二年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行）

❖【設立時の対比】法三三・四六（検査役の選任・報告・裁判所の変更処分）法八八・八七（募集事項の決定）法九九（検査役が提供する電磁的記録）会社規二八二・二八三（検査役による電磁的記録に記録された事項の提供）会社規三九二（検査役の調査を要しない市場価格のある有価証券）会社規四三（罰則）法九六〇①・九六

三〇・九七六

第四款 出資の履行等

出資の履行

第①〇八条 募集株式の引受人、現物出資財産を給付する者を除く。）は、第九十九条第一項第四号の期日又は同号の期間内において、株式会社が定めた銀行等の払込みの取扱いの場所内に、株式でその募集株式の払込金額の全額を払い込まなければならない。
② 募集株式の引受人、現物出資財産を給付する者には、第九十九条第一項第四号の期日又は同号の期間内、それぞれ募集株式の払込金額の全額に相当する現物出資財産を給付しなければならない。
③ 募集株式の引受人は、第一項の規定による払込み又は前項の規定による給付（以下この款において「出資の履行」という。）をする債務と株式会社に対する債権とを相殺することができない。
④ 出資の履行をすることにより募集株式の株主となる権利の譲渡は、株式会社に対抗することができない。
⑤ 募集株式の引受人は、出資の履行をしないときは、当該出資の履行をすることにより募集株式の株主となる権利を失う。

❖【引受人】法①〇六（相殺の禁止）法二八一③（株主となる権利の譲渡）法三三・五〇②・六三②（株主となる権利の喪失）法三三③・五〇③

（株主となる時期等）
第①〇九条 募集株式の引受人は、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める日に、出資の履行をした募集株式の株主となる。
一 第九十九条第一項第四号の期日を定めた場合
二 第九十九条第一項第四号の期間を定めた場合
出資の履行をした日

② 募集株式の引受人は、第二百十三条の第二項各号に掲げる場合には、当該各号に定める支払若しくは給付又は第二百十三条の第三項の規定による支払がされた後でなければ、出資の履行を仮装した募集株式について、株主の権利を行使することができる。
③ 前項の募集株式を譲り受けた者は、当該募集株式についての株主の権利を行使することができる。ただし、その者に悪意又は重大な過失があるときは、この限りでない。

新設

④ 第一項の規定にかかわらず、第二百三条の第二項（後段）の規定による同項各号に掲げる事項についての定めがある場合には、募集株式の引受人は、割当日に、その引き受けた募集株式の株主となる（会社法の一部を改正する法律公布の日（令和元年二月一日）から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行）

❖【株主となる時期】法五〇①・一〇二②・二八二・同旨の規定。法五二の二④⑤・一〇④③④・二〇九②③・二八二②③

第五款 募集株式の発行等をやめることの請求

第②二〇条 次に掲げる場合において、株主が不利益を受けるおそれがあるときは、株主は、株式会社に対し、第九十九条第一項の募集に係る株式の発行又は自己株式の処分をやめることを請求することができる。
一 当該株式の発行又は自己株式の処分が法令又は定款に違反する場合
二 正当な方法により行われなかった場合
❖【募集事項の公示】法①〇三④・二〇二④・二〇三①・募集株式の発行等に関する無効の訴え。法八二八①・二

二 正当な方法により行われなかった場合
❖【募集事項の公示】法①〇三④・二〇二④・二〇三①・募集株式の発行等に関する無効の訴え。法八二八①・二

2056 商業登記規則（三五条―三六条）

- 十四 登記事項証明書用紙管理簿 作成した年の翌年から一年間
- 十五 印鑑証明書用紙管理簿 作成した年の翌年から一年間
- 十六 決定原本つづり込み帳 これにつづり込まれた決定書に係る決定の年の翌年から五年間
- 十七 審査請求書類等つづり込み帳 これにつづり込まれた審査請求書の受付の年の翌年から五年間
- 十八 清算未了申出書等つづり込み帳 これにつづり込まれた申出書又は通知書に係る申出又は通知の年の翌年から五年間
- 十九 印鑑届書等つづり込み帳 これにつづり込まれた書面の受付の年の翌年から三年間
- 二十 再使用証明申出書類つづり込み帳 作成した年の翌年から五年間
- 二十一 登録免許税関係書類つづり込み帳 作成した年の翌年から五年間
- 二十二 不正登録防止申出書類つづり込み帳 作成した年の翌年から三年間
- 二十三 整理対象休眠会社等一覧 作成した年の翌年から五年間
- 二十四 休眠会社等返戻通知書つづり込み帳 作成した年の翌年から五年間
- 二十五 事業を廃止していない旨の届出書つづり込み帳 作成した年の翌年から五年間
- 二十六 閉鎖登記記録一覧 作成した年の翌年から五年間
- 二十七 諸表つづり込み帳 作成した年の翌年から三年間
- 二十八 雑書つづり込み帳 作成した年の翌年から一年間
- ⑤ 第一項各号に掲げる帳簿等は、不動産登記に関して備えた帳簿等でこれらに相当するものをもつて兼ねることができ。

第二章 登記手続

第一節 通則

(申請書の記載等)

第三五条 申請書の記載は、横書きとしなければならない。

② 申請書に記載すべき登記事項は、区ごとに整理して記載するものとする。

③ 申請人又はその代表者若しくは代理人は、申請書が二枚以上であるときは、各用紙のつづり目に契印をしなければならない。

④ 前項の契印は、申請人又はその代表者若しくは代理人が二人以上であるときは、その一人がすれば足りる。
 ☆ 申請書の記載事項（法一七②③、規三七②）〔記載文〕
 ※ 規四八

(電磁的記録の提供の方法)

第三五条の二 法第四七条第四項の法務省令で定める方法は、次のいずれかの方法とする。

一 法務大臣の指定する方式に従い、法第四七条第四項に規定する電磁的記録を記録した電磁的記録媒体（第二十三条の六第四項第一号に該当する構造の電磁的記録媒体に限る。）を申請書とともに提出する方法

二 情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律（平成十四年法律第百五十一号）以下「情報通信技術活用法」という。第六条第一項に規定する電子情報処理組織を使用し、法第四七条第四項に規定する電磁的記録をあらかじめ提供する方法（法務大臣が定める条件に適合するものに限る。）

③ 前項第一号の指定は、告示してしなければならない。

② 前項第一号の電磁的記録媒体には、商号を記載した書面を貼り付けなければならない。

④ 第一項第二号の方法により電磁的記録を提供した場合

合にあつては、当該電磁的記録を提供後、速やかに、当該提供に係る登記を申請するものとする。

(申請書に添付すべき電磁的記録)

第三六条 法第十九条の二の法務省令で定める電磁的記録は、第三十三条の六第四項第一号に該当する構造の電磁的記録媒体でなければならない。

② 前項の電磁的記録には、法務大臣の指定する方式に従い、法第十九条の二に規定する情報を記録しなければならない。

③ 前項の情報者は、法務大臣の指定する方式に従い、当該情報の作成者（認証を要するものについては、作成者及び認証者。次項において同じ。）が第三十三条の四に定める措置を講じたものでなければならない。

④ 第一項の電磁的記録には、当該電磁的記録に記録された次の各号に掲げる情報の区分に応じ、当該情報の作成者が前項の措置を講じたものであることを確認するために必要な事項を証する情報であつてそれぞれ当該各号に定めるものを、法務大臣の指定する方式に従い、記録しなければならない。

一 委任による代理人の権限を証する情報 次に掲げる電子証明書のいずれか

イ 第三十二条の八第二項（他の省令において準用する場合を含む。）に規定する電子証明書

ロ 電子署名等に係る地方公共団体情報システム機構の認証業務に関する法律（平成十四年法律第百五十三号）第三条第一項の規定により作成された署名用電子証明書

ハ 氏名、住所、出生の年月日その他の事項により当該措置を講じた者を確認することができるものとして法務大臣の指定する電子証明書

ニ 前号に規定する情報以外の情報 次に掲げる電子証明書

イ 前号イ、ロ又はハに掲げる電子証明書

ロ 指定公証人の行う電磁的記録に関する事務に関

- (3) 船舶の登記及び製造中の船舶の登記の申請（船舶登記規則（平成17年法務省令第27号）第21条及び第49条、農業用財産の抵当権に関する登記の申請（農業用財産抵当登記規則（平成17年法務省令第29号）第40条）及び建設機械の登記の申請（建設機械登記規則（平成17年法務省令第30号）第35条）については、上記2(1)から(3)まで及び(6)と同様である。
- (4) 夫婦財産契約に関する登記の申請（夫婦財産契約登記規則（平成17年法務省令第35号）第11条）については、上記2(2)と同様である。

⊗民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（配偶者居住権関係）

令和一・三・三〇民第三二四号連達

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号。以下「改正法」という。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについては、令和元年6月27日付け法務省民二第68号当職連達「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて」のほか、配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等に関し、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、配偶者居住権及び配偶者短期居住権の新設等に係る改正法の施行期日は、本年4月1日とされています。おつて、本連達中、「法」とあるのは改正法による改正後の民法（明治29年法律第89号）をいいます。

記

1 本連達の趣旨

本連達は、改正法の施行に伴う配偶者の居住権を保護するための方策（配偶者居住権及び配偶者短期居住

権の新設等）に関し、不動産登記事務の取扱いにおいて留意すべき事項を明らかにしたものである。

2 民法改正関係（配偶者の居住権を保護するための方策）

(1) 策

ア 配偶者居住権

配偶者居住権の成立要件

被相続人の配偶者以下、単に「配偶者」というのは、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下「配偶者居住権」という。）を取得するとされた（法第1028条第1項本文）。

一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき（同項第1号）。

二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき（同項第2号）。

ただし、被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合にあつては、この限りでない（同項ただし書）。

なお、被相続人と配偶者との間で締結した配偶者による配偶者居住権を取得させる旨の死因贈与契約によつても配偶者居住権は成立する（法第554条、法第1028条第1項第2号）。

また、配偶者が相続開始の時に居住建物の一部に居住していた場合であっても、配偶者居住権は成立し、その効力は居住建物の全部に及ぶこととなる。

配偶者居住権の遺贈又は死因贈与がされた場合において、これが婚姻期間が20年以上の夫婦間においてされたものであるときは、当該遺贈又は死因贈与は、原則として特別受益とは取り

扱われないこととされた（法第1028条第3項において準用する法第903条第4項）。

イ 審判による配偶者居住権の取得

遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は、次に掲げる場合に限り、配偶者居住権を取得する旨を定めることができるとされた（法第1029条柱書）。

一 共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき（同条第1号）。

二 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるとき（前記一に掲げる場合を除く。）（同条第2号）。

ウ

配偶者居住権の存続期間

配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とするとされ（法第1030条本文）、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによるとされた（同条ただし書）。

なお、配偶者居住権の存続期間が定められた場合には、その延長や更新をすることはできない。

エ 配偶者居住権の登記等

居住建物の所有者は、配偶者（本項、オ及びカにおいて、配偶者居住権を取得した配偶者に限る。）に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負うとされ（法第1031条第1項）、また、配偶者居住権は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができることとされた

<p>イ 所有権の信託の登記 ロ 先取特権、質権又は抵当権の信託の登記 ハ その他の権利の信託の登記</p>	<p>不動産の価額 債権金額又は極度金額 不動産の価額</p>	<p>千分の四 千分の二 千分の二</p>
<p>(ニ) 相続財産の分離の登記 イ 所有権の分離の登記 ロ 所有権以外の権利の分離の登記</p>	<p>不動産の価額 不動産の価額</p>	<p>千分の四 千分の二</p>
<p>(三) 仮登記 イ 所有権の保存の仮登記又は保存の請求権の保全のための仮登記 ロ 所有権の移転の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記</p>	<p>不動産の価額</p>	<p>千分の二</p>
<p>(四) 設定若しくは転貸の仮登記又は設定若しくは転貸の請求権の保全のための仮登記 (一) 相続又は法人の合併による移転の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記 (二) 共有物の分割による移転の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記 (三) その他の原因による移転の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記 ハ 地上権、永小作権、賃借権若しくは探右権の設定、転貸若しくは移転の仮登記又は設定、転貸若しくは移転の請求権の保全のための仮登記</p>	<p>不動産の価額 不動産の価額 不動産の価額 不動産の価額 不動産の価額</p>	<p>千分の五 千分の一 千分の一 千分の五 千分の十</p>
<p>二 配偶者居住権の設定の仮登記 ホ 信託の仮登記又は信託の設定の請求権の保全のための仮登記</p>	<p>不動産の価額</p>	<p>千分の二</p>
<p>(一) 所有権の信託の仮登記又は信託の設定の請求権の保全のための仮登記 (二) 先取特権、質権若しくは抵当権の信託の仮登記又は信託の設定の請求権の保全のための仮登記 (三) その他の権利の信託の仮登記又は信託の設定の請求権の保全のための仮登記</p>	<p>不動産の価額 債権金額又は極度金額 不動産の価額</p>	<p>千分の二 千分の一 千分の一</p>
<p>ヘ 相続財産の分離の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記 (一) 所有権の分離の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記 (二) 所有権以外の権利の分離の仮登記又は移転の請求権の保全のための仮登記</p>	<p>不動産の価額 不動産の価額</p>	<p>千分の二 千分の一</p>
<p>ト その他の仮登記 (三) その他の仮登記</p>	<p>不動産の個数</p>	<p>一個につき千円</p>
<p>(四) 所有権の登記のある不動産の表示の変更の登記で次に掲げるもの</p>		