

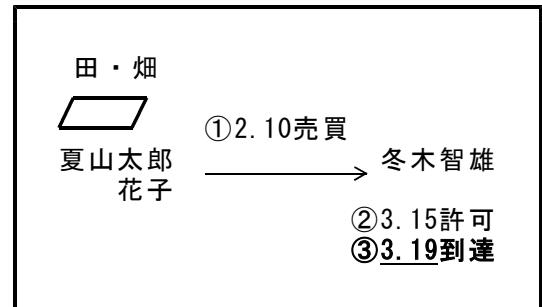
04-05 : 所有権移転(特定承継)
 →売買により農地の所有権を移転した場合

登記の目的	<u>共有者全員持分全部移転</u>		
原因	令和〇〇年 3 月 1 9 日 売 買		
権利者	大阪市北区老松町一丁目2番3号 冬 木	智 雄	
義務者	大阪市浪速区稲荷三丁目4番5号 夏 山	太 郎	
添付書類	同所 同番 同号 夏 山	花 子	
登記原因証明情報 住所証明書	登記識別情報(登記済証) 代理権限証書	印鑑証明書 <u>許 可 書</u>	
課税価格	金1000万円		
登録免許税	金20万円		
不動産の表示	大阪市北区老松町1丁目317番 田 720㎡		

注意事項

①原因日

- ・農地法の許可書が買主に到達した日を記載する
 尚、「届出」が効力要件の場合には、「届出受理のあ
 った日」が原因日となる(登研434)



②添付書類

- 登記原因証明情報(61) ex 売買契約書等
 →尚、農地の売買につき、売買契約書からでは登記原因日を確認することはできないので、許可書も含むべきではないかと考えられるが、不動産登記法令により、許可書等は「第三者の承諾を証する情報」として整理されている(新版 不動産登記添付書類全集 新日本法規p46)

□農地法の許可書(令71⑤ハ)

- 尚、農地法の改正(令和21年12月15日施行)により、相続、時効等の原因により農地法の許可を要せずに農地の権利を取得した者は、農業委員会に届出をすることとなった

③申請の可否

申請できる	申請できない
○農地法の許可書に記載された地積と登記記録上の地積が相違していても <u>同一性が認められるなら移転登記を申請することができる</u> (昭37.6.26民甲1718号)[H4-31(イ)]	×農地法の許可書と相違する名義人や原因等の登記申請はできない(昭40.12.17民甲343号) [H4-31(7イ)][H6-19(イ)][H11-19(イ)] ex 売買→贈与 ×A→Bへの2号仮登記がされている農地につき、CがBからその請求権を譲り受けた場合、CはA B間の許可書を添付して本登記を申請することはできない(登研180)[H6-19(イ)]

④農地法の許可書の要否

許可書必要（意思表示等による移転）	許可書不要
<p>イ) 親族等への移転</p> <ul style="list-style-type: none"> ●贈与・死因贈与(登研427) [H3-29][H9-26][H14-15][H21-13] ●特定遺贈(昭43.3.2民三170号) ----- [58-23][H1-28][H5-17][H9-26] ●第三者への相続分の譲渡(登研650) ----- ●年月日遺留分減殺による代物弁済(登研541) ----- ●遺産分割による贈与(登研592) ----- →相続人A固有財産を遺産分割の代償として相続人Bに移転させる原因[H21-13] ●協議による財産分与(登研523) ----- [H6-19][H9-26][H21-13] 	<ul style="list-style-type: none"> ×相続(合併)[H24-23] ×A→Bへの<u>相続登記</u>を、<u>B・Cの共有名義</u>に更正登記をする場合でも不要[H4-31] ×包括遺贈(登研571)[61-30][H18-14] ×相続人に対する特定遺贈(平24.12.14民二3486号) ×相続人に対する相続分の譲渡(贈与・交換) →相続分の増減が生じるだけで、実質は相続であると解されるから(最判平13.7.10変更) [H6-19][H14-15][H18-14] ×遺留分減殺(登研233)[H5-17][H9-26] ×遺産分割[H1-28][H9-26] ×特別縁故者への財産分与[62-20][H9-26] ×裁判・調停による財産分与[H1-28][H21-13]
<p>ロ) 共有者間での移転</p> <ul style="list-style-type: none"> ●共有物分割(昭41.11.1民甲2979号) [61-30][H2-23][H6-19][H21-13] 	<ul style="list-style-type: none"> ×共有者の持分放棄(昭23.10.4民甲3018号) [62-20][H3-29][H9-26][H19-27][H21-13]
<p>ハ) 前登記名義人への移転(抹消)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●合意解除(契約)(昭31.6.19民甲1247号) ----- [57-26][H3-29][H21-13][H24-23] ●真正な登記名義の回復 ----- ex甲→乙→丙と移転する場合 [H3-19][H18-14] ●買戻権の行使(昭30.2.19民甲355号) [62-20][H9-26][H11-19] 	<ul style="list-style-type: none"> ×法定解除[61-30][H6-19][H21-13] →債務不履行による売買契約の解除等 ×真正な登記名義の回復 ex甲→乙→甲へと本人に戻る場合 (昭40.9.24民甲2824号)[61-30][H14-15] ex甲→相乙→他の相続人丙 (平24.7.25民二1906号)
<p>ニ) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ●売買・競売[H5-17] →現況は宅地であるが、登記記録上の地目が田の場合の売買にも必要 ●甲→乙への売買による移転登記を、<u>乙丙の共有名義</u>に更正登記をする場合には必要 [H4-31] ●信託(昭29.12.23民甲2727号) ----- ●民法646条2項による移転(登研456)[H21-13] 	<ul style="list-style-type: none"> ×委任の終了(昭58.5.11民三2983号) [62-20][H9-26][H14-15][H21-13] ×時効取得(登研548) [61-30][H3-29][H9-26][H14-15][H24-23] ×判決による所有権移転登記[57-26][H3-29] ×信託[62-20] ex農協への信託、委託者(相続人)に戻す場合 ×土地収用法による収用(農3I⑥) ×1号・2号仮登記[H1-28][H5-17] ×会社分割(登研648)
<p>ホ) 制限物権の設定及び移転</p> <ul style="list-style-type: none"> ●用益権の設定・移転 ----- ex農地に区分地上権、地役権設定、賃借権設定 [H1-28][H11-19][H22-16][H24-23] 	<ul style="list-style-type: none"> ×単に電線を通す為に設定する地役権
<p>ヘ) 担保権の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ●<u>使用収益する</u>不動産質権の設定 ----- 	<ul style="list-style-type: none"> ×使用収益しない旨の特約のある<u>不動産質権</u> ×<u>抵当権</u>の設定[H24-23]