

【テキスト I P 354 動画差替・追加（第6章所有権06買戻権の抹消）】

2 買戻期間満了

買戻期間が経過した買戻の登記は、もはや公示しておく必要がない
⇒職権で抹消できる旨の規定がないため、申請で抹消する

<申請手続>

1	所有権保存 田中太郎
2	所有権移転 山本次郎
付記1号	買戻特約 買戻権者 田中太郎

登記の目的	2番付記1号買戻権抹消	
原因	年月日 <u>買戻期間満了</u>	
権利者	大阪市北区波花町2番7号 山本次郎	
義務者	大阪市中央区伏見町一丁目2番3号 田中太郎	
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明情報 代理権限証明情報	
登録免許税	金1,000円	

(1) 登記原因及びその日付

日付	買戻期間満了日の <u>翌日</u> (精義)
原因	買戻期間満了

(2) 申請人

① 共同申請

登記権利者	現在の所有権登記名義人 e x . 山本から鈴木に所有権移転登記がなされている場合は、鈴木が登記権利者となる。
登記義務者	買戻権の登記名義人

同一不動産上に登記された買戻権者を同じくし、買主を異にする数個の買戻特約登記の抹消申請は、一の申請情報ですることはいできない（登研570号）

※申請人が異なっているから。

1	所有権保存 甲
2	所有権一部移転 1 / 2 乙
付 1	買戻特約 買戻権者 甲
3	甲持分全部移転 1 / 2 丙
付 1	買戻特約 買戻権者 甲

② 単独申請

契約の日から10年を経過したときは、登記権利者は、単独で買戻特約の登記の抹消を申請することができる（69の2-令和3年改正）

※買戻期間は、10年を超えることがいできず（民580Ⅰ）、また、後にこれを伸長することはできない（民580Ⅱ）ことから、登記後の伸長を考慮する必要があるため、売買契約の日から10年を経過した場合には、買戻特約に係る実体法上の効果が消滅しているといえ、登記権利者（買主）が単独で簡易に抹消できることとした。

c f . 売買契約の日から10年を経過する前に買戻しがなされたが、これに基づく所有権移転登記がなされないまま売買契約の日から10年が経過し、登記権利者の単独申請によって当該買戻特約の登記が抹消された場合であっても、買戻しによる所有権移転登記を申請することは妨げられないことは当然であり、当該所有権移転登記は共同申請による（「Q & A 令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法」さんざいP306参照）

(3) 添付情報

① 登記原因証明情報

買戻期間満了による買戻権抹消登記申請において、たとえ登記記録上、その期間が満了したことが明らかであっても、登記原因証明情報を省略することはできない（登研770号・785号参照）

1	所有権保存 甲
2	所有権移転 乙
付記1号	買戻特約 買戻期間 5年 買戻権者 甲

※買戻期間は、10年を超えることができません（民580Ⅰ）、また、後にこれを伸長することはできない（民580Ⅱ）ことから、登記後の伸長を考慮する必要がないため、登記原因証明情報の提供を省略することができるか否かが問題となる。

▼しかし

これを省略できる旨の明文規定（令7Ⅲ各号参照）はなく

▼また

買戻期間満了前に買戻権行使がなされたか否か等について、「登記官が職務上知りうる事実」（令7Ⅲ2～4号参照）ではなく（期間満了前に当事者間で合意解除されている可能性もある）、買戻特約の登記の抹消申請がされたことのみをもって、その期間満了によって買戻特約の効力が失われた事実があったとまでは判断できない

▼さらに

抹消登記が原則として共同申請を採っていることだけでは、買戻期間満了前に買戻権が行使されなかったという登記原因となる事実又は法律行為があったとまでは判断できない（共同申請においても、原則として登記原因証明情報の提供は要求されていることから明らか）。単独で抹消申請をする場合は、なおさらである。

▼ゆえに

登記原因証明情報の提供を省略することはできない

ただし、(2)②により契約の日から10年を経過したときの登記権利者からの単独抹消では、登記原因証明情報の提供は要しないとされた(令7Ⅲ①-令和4年改正)

②印鑑証明書

⇒所有権を目的とする買戻特約の登記を抹消する場合は、所有権に準ずる権利として、印鑑証明書を提供する

③承諾を証する情報

買戻権について質権・差押え・仮処分等の登記がなされている場合はこれらの者の承諾を証する情報を提供する(68 備考)

(4) 登録免許税

不動産1個について、1000円

<応用論点>

- ① 買戻特約の付記登記がなされている所有権移転登記を抹消する場合
 ⇒ 所有権移転登記と **同時**に又は **それに先立って**申請により買戻特約の付記登記を抹消しなければならない

理由

※所有権移転登記が抹消されたにも関わらず、買戻特約だけが登記記録に登録されたままであることは公示として望ましくないから。

1	所有権保存 甲	
付記1号	所有権移転 売買 乙	⇒ これを抹消する場合
	買戻特約 買戻権者 甲	⇒ 2番所有権移転登記と同時orそれに先だって抹消

- ② **抵当権実行による差押登記**がなされている不動産について、**抵当権者は所有権の登記名義人に代位して**、買戻権者と共同で**買戻特約の抹消申請**ができる(平8.7.29第1367・1368号)

理由

※当該不動産は既に換価手続に入っており、所有権登記名義人の管理権を考慮する実益は乏しく、代位による登記を認めても 不当な干渉とはならないと考えられるから。

1	所有権保存 甲	1	抵当権設定 A	
付記1号	所有権移転 乙	⇒	これを抹消する場合 権利者:乙 — Aが代位OK 義務者:甲	
	買戻特約 買戻権者 甲			
3	差押 A			