はじめに

不動産コンサルティングマスター

自己紹介ー仙　豊茂

本年不動産コンサルティングマスター合格

株式会社関内地所

神奈川県不動産コンサルティング協会

副理事長

- 宅地建物取引主任者

テーマ「知らないうちに相続登記がなされていた。」つまり所有権が相続人名義になった。

- 債権者代位権の転用（判例上認められている。）
- ※債権者代位権（民法423条）

間接相談者の事例

- 簡略化した事実

１．ある間接相談者は金融機関から借り入れ債務の督促を受け、それの返済を怠っていた。

その相談者には亡くなった親名義のA不動産がある。相続登記はしていない。

２．金融機関はそのA不動産を競売にかけて債権を回収したい。

しかし、名義が母親の名義なので競売にかけられない。名義変更に応じたくない。

参考判例（最高裁昭48（オ）369号、昭50．3．6一小法廷判決）

- 【判旨】

「被相続人が生前に土地を売却し、買主に対する所有権移転登記義務を負担していた場合に、数人の共同相続人がその義務を相続したときは、買主は共同相続人の全員が登記義務の履行を提供しない限り、代金全額の支払いを拒絶することができるものと解すべく、したがって、共同相続人の一人が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して自己の相続した代金債権の弁済を求める他の相続人に対しても代金支払いを拒絶することができるものと解すべきである。

そして、この場合、相続人は、右同時履行の抗弁権を失わせて買主に対する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き請求権を行使できるものとと解するのが相当である。」

相続名義変更に応じなくとも、変更される。

- 横浜法務局での説明

  担保権の目的である不動産の所有権登記名義人が死亡している場合には、死者を相手として競売の申し立てはできませんので、その相続人を相手として競売の申し立てを行い、競売申し立てを受理した旨の裁判所の証明書（この受理証明書が代位原因を証する書面となる）を添付して、担保権者は相続人に代位して（民法４２３条）、相続の登記を行うことになります。（昭和62年3月10日民三第１０２４号民事局長回答）

まとめ

- まれにしかない事例だが、不動産コンサルティングマスターはコンサルタント上、詐害行為取消権（民法424条）とともに債権者代位権の転用も知っておく必要がある。
- 参考文献　判例時報786号P141ー55

法政大学教授　下森　　定

ご清聴ありがとうございました。