

法務省民二第447号
令和7年3月21日

法務局民事行政部長 殿
地方法務局長 殿
(横浜を除く。)

法務省民事局民事第二課長
(公 印 省 略)

表題部所有者が「甲某外何名」である土地について所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡の裁判があった場合の所有権の保存の登記の可否について（通知）

標記について、別紙1のとおり横浜地方法務局長から当職宛てに照会があり、別紙2のとおり回答しましたので、この旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

東京法務局	令和7年2月27日
経 由	第48号受付

不 第 5 9 号
令和7年2月26日

法務省民事局民事第二課長 殿
(東京法務局経由)

横浜地方法務局長
(公印省略)

表題部所有者が「甲某外何名」である土地について所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡の裁判があった場合の所有権の保存の登記の可否について（照会）

登記簿と土地台帳・家屋台帳の一元化作業により旧土地台帳から移記した登記簿の表題部所有者欄に「甲某外何名」と記録され、「外何名」の氏名、住所及び持分が明らかでない土地について、共有者甲某の請求により、共有者甲某に、所在等不明共有者「外何名」の持分を取得させる旨の裁判がされ、共有者甲某から、甲某及び「外何名」（氏名及び住所をそれぞれ「氏名不詳」及び「住所不明」とする者）を登記名義人とする所有権の保存の登記の申請と、「外何名」（氏名及び住所をそれぞれ「氏名不詳」及び「住所不明」とする者）の持分を共有者甲某に移転する登記の申請とが同時にされ、所定の添付情報（確定裁判に係る裁判書の謄本、確定証明書等）が提供されたときは、「外何名」の具体的な氏名、住所及び持分が明らかでなくとも、便宜、これらの申請に基づく登記をすることができるものと考えますが、いささか疑義がありますので、照会します。

また、登記簿の表題部所有者欄に「甲某外何名」と記録され、「外何名」の氏名、住所及び持分が明らかでない土地について、共有者甲某の請求により、共有者甲某に、共有者甲某が第三者に対してその有する持分の全部を譲渡することを停止条件として所在等不明共有者「外何名」の持分を第三者に譲渡する権限を付与する旨の裁判がされ、共有者甲某から、甲某及び「外何名」（氏名及び住所をそれぞれ「氏名不詳」及び「住所不明」とする者）を登記名義人とする所有権の保存の登記の申請と、甲某及び「外何名」（氏名及び住所をそれ



ぞれ「氏名不詳」及び「住所不明」とする者)の持分を第三者乙に移転する登記の申請とが同時にされ、所定の添付情報(当該停止条件が成就したことを証する情報、確定裁判に係る裁判書の謄本、確定証明書等)が提供されたときは、「外何名」の具体的な氏名及び住所が明らかでなくとも、便宜、これらの申請に基づく登記をすることができるものと考えますが、いささか疑義がありますので、併せて照会します。

法務省民二第446号
令和7年3月21日

横浜地方法務局長 殿
(東京法務局経由)

法務省民事局民事第二課長
(公 印 省 略)

表題部所有者が「甲某外何名」である土地について所在等不明共有者の持分の取得の裁判又は所在等不明共有者の持分の譲渡の裁判があった場合の所有権の保存の登記の可否について (回答)

本年2月26日付け不第59号をもって照会のあった標記の件については、貴見のとおりと考えます。

なお、この場合の記録例は別紙のとおりとするのが相当であると考えます。

別紙

1 表題部所有者欄に「甲某外2名」と記録された土地について所在等不明共有者の持分の取得の裁判があった場合

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
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	共有者 何市何町何番地 持分3分の1 甲 某 住所不明 3分の2 氏名不詳
2	氏名不詳持分全部移転	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日民法第262条 の2の裁判 所有者 何市何町何番地 持分3分の2 甲 某

2 表題部所有者欄に「甲某外2名」と記録された土地について所在等不明共有者の持分の譲渡の裁判があった場合

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
1	所有権保存	令和何年何月何日 第何号	共有者 何市何町何番地 持分3分の1 甲 某 住所不明 3分の2 氏名不詳
2	共有者全員持分全部移転	令和何年何月何日 第何号	原因 令和何年何月何日売買 所有者 何市何町何番地 乙 某