

はしがき

本書が刊行されてから約8年の歳月が過ぎました。

本書は、信託法の改正後、読者のみなさまになるべく早く信託登記の本を提供したく、大急ぎで刊行されたものです。その際には、種々の問題提起もさせていただきました。その後、類書がいくつか出版され、信託登記に関する疑問点も解消されつつあり、当初の目的もある程度は達成されたものと自負しているところです。

最近の信託を取り巻く状況としましては、民事信託（または家族信託）に注目が集まり、読者の方々からも民事信託に関する登記の本の問い合わせが増えている状況です。

民事信託に関する登記といっても、信託登記の基本的な構造は、何ら異なるわけではなく、信託行為の中に、受益者保護のためにどのような事項を盛り込むかにすぎないのではないかと考えています。そのため、本書では、民事信託の代表的事例である、「後継ぎ遺贈型信託」、「福祉型信託」の信託目録の具体的な例を載せることにしました。

民事信託の場合には、受益者の親族の方が受託者となることが考えられます。そして、民事信託が成功するかどうかは、受託者の能力いかんによるものではないかと考えますので、本書では、一般の方にも信託の基礎がわかるように解説を試みました。

今後、信託が発展するかどうかは、弁護士、司法書士等の専門家がどのように信託に関わるかによるかと思いますが、本書が、少しでも以上の目的達成のためにお役にたてれば幸いと考えております。

なお、本書の執筆にあたりましては、元東京法務局登記官である玉山一男氏の協力を得ました。ここに記して御礼申し上げます。

平成28年12月

日本法令不動産登記研究会

目次

第1編

総論

第1章 信託の基礎知識 14

1 信託とは 14

2 信託の方法 15

1. 信託の方法と信託行為 15
2. 信託契約を締結する方法 15
3. 遺言による方法 16
4. 自己信託をする方法 16

第2章 信託財産 18

1 信託財産とは 18

2 信託財産の独立性 19

1. 信託財産の混同の特例 19
2. 信託財産と破産手続等との関係 19
3. 信託財産に対する強制執行等の制限 19
4. 信託財産に属する債権等についての相殺の制限 23

3 信託財産に属する財産の対抗要件 23

1. 信託の公示 23
2. 登記・登録が必要な財産 24

第3章 受託者 25

1 受託者とは 25

2 受託者の資格 25

3 受託者の権限と義務 26

1. 信託事務遂行義務・善管注意義務	26
2. 忠実義務	26
3. 公平義務	29
4. 分別管理義務	29
5. その他の義務	30
4 受託者の変更	30
1. 受託者の任務終了	30
2. 受託者の変更登記	32
5 新受託者の選任	32
6 受託者が複数の場合	33
1. 信託事務の処理方法について	34
2. 職務の分掌規程がある場合	34
3. 債務の負担関係	34
7 信託財産管理者等	35
1. 信託財産管理命令	35
2. 信託財産管理者	35
3. 登記の囑託	36
4. 信託財産法人管理人	36
第4章 受益者・信託管理人・信託監督人・受益者代理人	38
1 受益者	38
1. 受益者とは	38
2. 受益者の能力	38
3. 受益権の取得	39
4. 受益権の譲渡	40
5. 受益権の放棄	40
6. 受益権の対抗要件	40

7. 受益者の権利行使の制限の禁止	41
8. 二人以上の受益者がいる場合の意思決定方法	41
2 信託管理人	42
1. 信託管理人とは	42
2. 信託管理人の選任	42
3. 信託管理人の資格	43
4. 信託管理人の任務の終了	43
5. 信託管理人による事務の終了	43
3 信託監督人	44
1. 信託監督人とは	44
2. 信託監督人の選任	44
3. 信託監督人の資格	45
4. 信託監督人の任務の終了	45
5. 信託監督人による事務の終了	45
6. 信託監督人の登記の可否	46
4 受益者代理人	46
1. 受益者代理人とは	46
2. 複数の受益者代理人	47
3. 受益者代理人の選任	47
4. 受益者代理人の資格	47
5. 受益者代理人の任務の終了	48
6. 受益者代理人による事務の終了	48
7. 受益者代理人の登記	48
第5章 委託者	49
1. 委託者とは	49
2. 委託者の資格	49

3. 委託者の地位の移転	49
4. 委託者の相続	50

第6章 信託の変更、併合および分割 52

1 信託の変更	52
1. 信託の変更とは	52
2. 当事者の合意による変更	52
3. 受託者に対する意思表示に基づく変更	53
4. 信託の変更を命ずる裁判所の命令による方法	54
2 信託の併合	54
3 信託の分割	55

第7章 信託の終了 56

1. 信託の終了事由	56
2. 信託の終了の効果	57
3. 清算受託者の職務	57
4. 残余財産の帰属	58
5. 清算受託者の職務の終了	59

第8章 各種の信託 60

1 受益証券発行信託	60
2 目的信託（受益者の定めのない信託）	61
3 公益信託	63
4 限定責任信託	63
5 遺言代用信託	64
6 福祉型信託	65
7 後継ぎ遺贈型信託	66

第2編

登記手続

第1章 総論	68
1 信託の登記事項	68
2 信託の登記の申請方法	71
1. 受託者による単独申請	71
2. 代位による申請	71
3. 職権による信託の変更登記	72
4. 囑託による信託の変更登記	72
3 信託目録	73
第2章 手続各論	75
1 所有権の保存登記と信託	75
1. はじめに	75
2. 登記申請手続	76
2 所有権移転と信託（受託者が一人の場合）	86
1. はじめに	86
2. 登記申請手続	86
3 所有権移転と信託（受託者が二人以上の場合）	96
1. はじめに	96
2. 登記申請手続	97
4 所有権移転と信託（遺言信託）	102
1. はじめに	102
2. 登記申請手続	103
5 自己信託による登記	109
1. はじめに	109

2. 登記申請手続	109
6 後継ぎ遺贈型信託	112
1. はじめに	112
2. 有効期間	112
3. 登記申請手続	113
7 福祉型信託	116
1. はじめに	116
2. 受益者を保護する信託関係人	116
3. 第三者への信託事務の委任	117
4. 登記申請手続	118
8 信託財産の処分により不動産を取得した場合	123
1. はじめに	123
2. 登記申請手続	123
9 信託財産の処分により別信託の目的である不動産を取得した場合	130
1. はじめに	130
2. 登記申請手続	130
10 地上権移転と信託	136
1. はじめに	136
2. 登記申請手続	136
11 抵当権移転と信託	141
1. はじめに	141
2. 登記申請手続	141
12 抵当権設定とセキュリティ・トラスト	147
1. はじめに	147
2. 登記申請手続	148
13 根抵当権設定とセキュリティ・トラスト	155
1. はじめに	155

2. 登記申請手続	156
14 所有権移転仮登記と信託仮登記	164
1. はじめに	164
2. 登記申請手続	165
15 所有権移転の仮登記に基づく本登記	170
1. はじめに	170
2. 登記申請手続	170
16 受託者の合併による所有権移転登記	175
1. はじめに	175
2. 登記申請手続	175
3. 信託目録の記録変更	177
17 受託者が二人以上いる場合の合併による変更登記	180
1. はじめに	180
2. 登記申請手続	180
18 受託者が二人以上のとき、その一人の会社分割による変更登記	184
1. はじめに	184
2. 登記申請手続	184
19 信託終了（信託財産の処分）による所有権移転登記	189
1. はじめに	189
2. 登記申請手続	189
20 信託終了（信託財産引継）による所有権移転登記	196
1. はじめに	196
2. 登記申請手続	196
21 信託の併合	203
1. はじめに	203
2. 信託の併合の手続	203
3. 登記申請手続	207

22	信託の分割	215
1.	はじめに	215
2.	信託の分割の手続	215
3.	登記申請手続	218
23	受益権の売買による受益者の変更	226
1.	はじめに	226
2.	登記申請手続	227
24	信託条項の変更	232
1.	はじめに	232
2.	登記申請手続	233

第3編

関係法令・通達

第1章 関係法令	240
1 信託法（抄）	240
2 信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（抄）	246
3 信託法施行規則（抄）	247
4 不動産登記法（抄）	248
5 不動産登記令（抄）	251
6 不動産登記規則（抄）	255
7 不動産登記事務取扱手続準則（抄）	259
第2章 関係通達	260
1 信託法の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて （平成19年9月28日民二第2048号民事局長通達）	260
2 信託受益権の分割譲渡に係る受益者の変更登記について （平成4年1月30日民三第470号第三課長回答）	296
3 信託による所有権移転の登記のある不動産に対して 破産登記等の嘱託の受理の可否について （昭和61年4月30日民三第2777号第三課長回答）	296
4 信託登記において権利能力のない自治会名義で受益者となることの可否について （昭和59年3月2日民三第1131号民事局長回答）	297
5 信託の終了に基づく信託登記の取扱いについて （昭和41年12月13日民甲第3615号民事局長電報回答）	298
6 信託の登記ある不動産についての抵当権設定登記申請の受理について （昭和41年5月16日民甲第1179号民事局長回答）	298

7	共有持分について信託登記がなされている場合の他の 共有持分全部の放棄による登記手続について ……	299
	(昭和 33 年 4 月 11 日民甲第 765 号民事局長心得電報回答)	
8	信託財産に対する差押登記について ……	300
	(昭和 31 年 12 月 18 日民甲第 2836 号民事局長通達)	
9	信託財産の差押え登記について ……	301
	(昭和 30 年 12 月 23 日民甲第 2725 号民事局長通達)	
10	弁護士法第 23 条の 2 に基づく照会（質権の実行による 信託受益権の移転に伴う受益者の変更の登記手続）について ……	302
	(平成 22 年 11 月 24 日民二第 2949 号第二課長回答)	
11	根抵当権設定仮登記及び信託仮登記の受否について ……	302
	(平成 24 年 4 月 26 日民二第 1084 号第二課長回答)	

凡 例

本書の法令、書籍の略語は次のとおりです。

信託法	信託法（平成 18 年 12 月 15 日法律第 108 号）
法	不動産登記法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 123 号）
令	不動産登記令（平成 16 年政令第 379 号）
規則	不動産登記規則（平成 17 年 2 月 18 日法務省令第 18 号）
準則	不動産登記事務取扱手続準則（平成 17 年 2 月 25 日法務省民二第 456 号通達）
施行通達	信託法等の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（平成 19 年 9 月 28 日法務省民二第 2048 号通達）
旧信託法 登記研究	信託法（大正 11 年 4 月 21 日法律第 62 号） 「登記研究」（テイハン）
記録例集	平成 21 年 2 月 20 日法務省民二第 500 号通達

遠藤	遠藤英嗣著『増補 新しい家族信託』（日本加除出版・2014）
新井	新井誠著『信託法 第 4 版』（有斐閣・2014）
寺本	寺本昌広著『逐条解説 新しい信託法〔補訂版〕』（商事法務・2008）
樋口	樋口範雄著『入門 信託と信託法 第 2 版』（弘文堂・2014）
藤原	藤原勇喜著『信託登記の理論と実務 第 3 版』（民事法研究会・2014）
藤原初版	藤原勇喜著『信託登記の理論と実務 初版』（民事法研究会・1994）
渋谷	渋谷陽一郎著『信託目録の理論と実務』（民事法研究会・2014）
鎌田編	鎌田薫・寺田逸郎編著『新基本法コンメンタール 不動産登記法』（日本評論社・2010）
清水	清水響編著『Q & A 不動産登記法』（商事法務・2007）
信託登記の実務	信託登記実務研究会編『信託登記の実務（第三版）』（日本加除出版・2016）
村松	村松秀樹・富澤賢一郎・鈴木秀昭・三木原聡著『概説新信託法』（社団法人金融財政事情研究会・2008）
横山	横山亘『信託に関する登記（第二版）』（テイハン・2013）

その他、執筆に際しては次の書籍も参考にさせていただきました。

一般社団法人民事信託推進センター編『有効活用事例にみる民事信託の実務指針』（民事法研究会・2016）

第 1 編

総 論

第 1 章	信託の基礎知識	14
第 2 章	信託財産	18
第 3 章	受託者	25
第 4 章	受益者・信託管理人・ 信託監督人・受益者代 理人	38
第 5 章	委託者	49
第 6 章	信託の変更、併合およ び分割	52
第 7 章	信託の終了	56
第 8 章	各種の信託	60

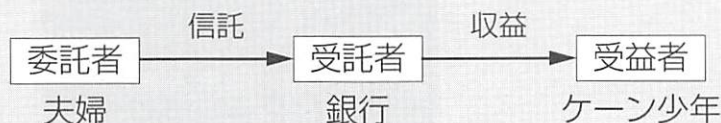
第1章

信託の基礎知識

1 信託とは

信託とは、その言葉のとおり、信じて自己の財産を託すことといえます。託す人を委託者^{いたたくしや}、託される人を受託者^{じゅたくしや}といい、信託から利益を受ける人を受益者^{じゅえきしや}といいます。

たとえば、アメリカ映画の名作である「市民ケーン」では、貧しい宿屋の夫婦が宿泊客から宿賃代わりにもらった権利書が莫大な資産を生み出したため、息子のケーン少年の養育を銀行に任せ、ケーン少年が25歳になった時に莫大な資産を引き継ぐ契約にサインをしました。この場合、夫婦は土地の所有権を銀行に移転します。しかし、それは完全な移転ではなく、ある一定の目的の範囲で処分、運用ができる権利ということになります。銀行はケーン少年の教育費に充てるという目的の範囲でその財産を扱わなければなりません。この夫婦を委託者、銀行を受託者、利益を受けるケーン少年を受益者といいます。



信託法では、信託の定義として、①信託契約をする方法、②遺言による方法、③自己信託による方法のいずれかにより、特定の者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く）に従い財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為をなすべきものとす

ることをいう、とされています（信託法2条1項）。特定の者とは、受託者のことをいいます。

2 信託の方法

1. 信託の方法と信託行為

信託は次の方法のいずれかによります（信託法3条）。

- ① 信託契約を締結する方法（同条1号）
- ② 遺言による方法（同条2号）
- ③ 自己信託による方法（同条3号）

「信託行為」とは、信託を設定する法律行為であり、信託法3条各号に掲げる信託の区分に応じ「信託契約」、「遺言」、「公正証書その他の書面または電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるもの）」によってする意思表示」のことをいいます（信託法2条2項）。

2. 信託契約を締結する方法

委託者となるべき者と受託者となるべき者との間で、受託者となるべき者に対し財産の譲渡、担保権の設定その他の財産の処分をする旨並びに受託者となるべき者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く）に従い財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為をなすべき旨の契約を締結する方法による信託のことです（信託法3条1号）。この場合、受益者は信託契約の当事者ではありません。そして、信託契約成立のためには、実際の財産の移転等は必要ではなく、委託者と受託者との間の信託契約の締結によって契約の効力が生じます（信託法4条1項）。

ただし、信託契約に停止条件または始期が付されている場合は、当該停止条件の成就または当該始期の到来によって効力が生じます（信託法

4条4項)。

3. 遺言による方法

受託者となるべき者に対し財産の譲渡、担保権の設定その他の財産の処分をする旨並びに受託者となるべき者が一定の目的（専らその者の利益を図る目的を除く）に従い財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべき旨の遺言をする方法による信託のことです（信託法3条2号）。すなわち、遺言者は、遺言によって受託者を指定して、受託者に一定の目的に従い財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべき旨を命じることができます。

遺言信託は、遺言の効力が発生することによって効力が生じます（信託法4条2項）。すなわち、受託者が指定されていない場合または指定されていても引受の承諾をしていない場合においても、委託者の死亡によって遺言信託の効力が発生します。

ただし、遺言に停止条件または始期が付されているときは、当該停止条件の成就または当該始期の到来によってその効力が生じます（信託法4条4項）。

なお、信託法では、遺言の方式については何も規定していませんので、民法の遺言の方式に従うことになります（民法960条以下）。

※ 遺言信託と類似するものとして遺言代用信託がありますが、詳細は第1編第8章5（64頁以下）を参照してください。

4. 自己信託をする方法

特定の者が一定の目的に従い自己の有する一定の財産の管理または処分およびその他の当該目的の達成のために必要な行為を自らすべき旨の意思表示を公正証書その他の書面または電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして法務省令で定めるものをいう）で当該目的、当該財産の特定に必要な事

項その他の法務省令（信託法施行規則3条）で定める事項として、①信託の目的、②信託をする財産を特定するために必要な事項、③自己信託をする者の氏名または名称および住所、④受益者の定め（受益者を定める方法の定めを含む）、⑤信託財産に属する財産の管理または処分の方法、⑥信託行為に条件または期限を付すときは、条件または期限に関する定め、⑦信託法163条9号の事由（当該事由を定めない場合にあっては、その旨）、⑧前各号に掲げるもののほか、信託の条項を記載しまたは記録したものによってする方法のことで（信託法3条3号）。

自己信託の効力は、次の区分に応じ、各号によって定めるものによって効力が生じます（信託法4条3項）。ただし、いずれも信託行為に停止条件または始期が付されているときは、当該停止条件の成就または当該始期の到来によってその効力が生じます（信託法4条4項）。

- ① 公正証書または公証人の認証を受けた書面もしくは電磁的記録（以下「公正証書等」という）によってされる場合は、これらのものが作成された時に効力が生じます。
- ② 公正証書等以外の書面または電磁的記録によってされる場合は、受益者となるべき者として指定された第三者（当該第三者が二人以上ある場合にあっては、その一人）に対する確定日付のある証書による当該信託がされた旨及びその内容の通知によって効力が生じます。

第2章

信託財産

1 信託財産とは

信託財産は受託者に属する財産であって、信託により管理または処分をすべき一切の財産のことをいいます（信託法2条3項）。それは受託者の固有財産^{*}とは別扱いとなります。たとえば、不動産が信託された場合、その不動産は受託者の所有になりますが、受託者は自分の利益のために用いるのではなくて、信託の目的に従って管理・処分・運用等を行うことになります。

※ 固有財産とは、受託者に属する財産であって、信託財産に属する財産でない一切の財産をいいます（信託法2条8項）。

財産の中には、金銭、不動産、有価証券、特許権等の知的財産はもちろん、特許を受ける権利、外国の財産権等も含まれますが、委託者の生命、身体、名誉等の人格権は含まれないとされています。

債務については、債務の信託は認められないとするのが通説です。ただし、信託法21条1項3号によって、信託前に生じた委託者に対する債権であって、当該債権に係る債務を信託財産責任負担債務^{*}とする旨の信託行為の定めがあるものは、信託財産責任負担債務となるとされています。これは、債務自体が信託財産に含まれることになったのではなく、信託財産で負担する債務を信託行為によって当初から引き受けられることができることを意味するといわれています。すなわち、委託者に属する積極財産と消極財産の集合体である特定の事業自体を信託したのと同様の状態を作り出すことが可能になるということです。

工場財団については、工場財団は抵当権を設定するために組成した財団だから、これに信託を設定することはできないとされています。ただし、工場財団に設定されている抵当権の信託およびその登記は可能と解