

## 民法 ／ 総則・物権・担保物権・債権総論, 各論・親族, 相続 目次

講No.	項 目	頁	
序	民法の全体像	1	
総 則	1	権利義務の発生等	5
	2	民法の基本原則	13
	3	権利能力, 意思能力, 行為能力	17
	4	制限行為能力者－未成年者－	23
	5	制限行為能力者－成年被後見人・被保佐人・被補助人－	29
	6	失踪宣告	39
	7	物	43
	8	意思表示	47
	9	心裡留保	55
	10	通謀虚偽表示	59
	11	錯 誤	69
	12	詐 欺	73
	13	強 迫	79
	14	無効・取消し	89
	15	代理の要件・効果	97
	16	双方代理の禁止・復代理	107
	17	代理行為の瑕疵・欠缺	115
	18	無権代理－相手方の保護－	123
	19	表見代理	131
	20	無権代理と相続	137
	21	無権代理人の責任	147
	22	代理権の消滅	151

	講No.	項 目	頁
総 則	23	条件, 期限	155
	24	時 効	165
	25	取得時効	173
	26	消滅時効	181
物 権	27	債権と物権の差異	189
	28	物権の特質	197
	29	物権の変動が生じる要件, 所有権の移転時期	205
	30	登記制度, 公示又は公信の原則	215
	31	物権変動総論－民法177条の第三者－	223
	32	物権変動－法律行為の取消し・解除と登記－	235
	33	物権変動－相続と登記－	245
	34	物権変動－取得時効と登記－	255
	35	所有権① 所有権の取得	263
	36	所有権② 相隣関係, 共有	273
	37	占有権①	289
	38	占有権②	299
	39	地上権	307
	40	地役権	311
	41	永小作権	321
担 保 物 権	42	担保物権総論	323
	43	抵当権①	331
	44	抵当権②	343
	45	根抵当権	353
	46	留置権	361
	47	先取特権	371
	48	質 権	377

	講No.	項 目	頁
債 権 総 論	49	債権の意義・効力	385
	50	契約の解除, 同時履行の抗弁権, 危険負担	397
	51	債権者代位権	409
	52	多数当事者の債権債務(連帯債務, 保証債務)	415
	53	債権の消滅	427
債 権 各 論	54	売買契約	437
	55	贈与契約, 交換契約	451
	56	貸借型の契約(消費貸借, 使用貸借, 賃貸借)	455
	57	役務提供型の契約(雇用, 請負, 委任, 寄託)	463
	58	その他(組合, 終身定期金, 和解)	471
	59	事務管理, 不当利得	477
	60	不法行為	483
親 族	61	家族法の概要	495
	62	婚 姻	497
	63	婚姻の取消し・無効, 離婚	503
	64	親子①(実子)	511
	65	親子②(養子)	519
	66	後見, 保佐, 補助	529
相 続	67	相続(相続人, 相続分)	537
	68	相続の効力	549
	69	遺 言	557
	70	遺留分	565

## 土地家屋調査士法 目次

講No.	項 目	頁
1	調査士の業務	573
2	調査士の資格・欠格事由	581
3	調査士の登録	589
4	登録の取消し	601
5	業務関係の規律	609
6	土地家屋調査士法人	621
7	懲戒処分	635
8	土地家屋調査士会	645
9	日本土地家屋調査士会連合会	653
10	公共嘱託登記土地家屋調査士協会	659
11	非調査士等の取締り	667
12	罰 則	673

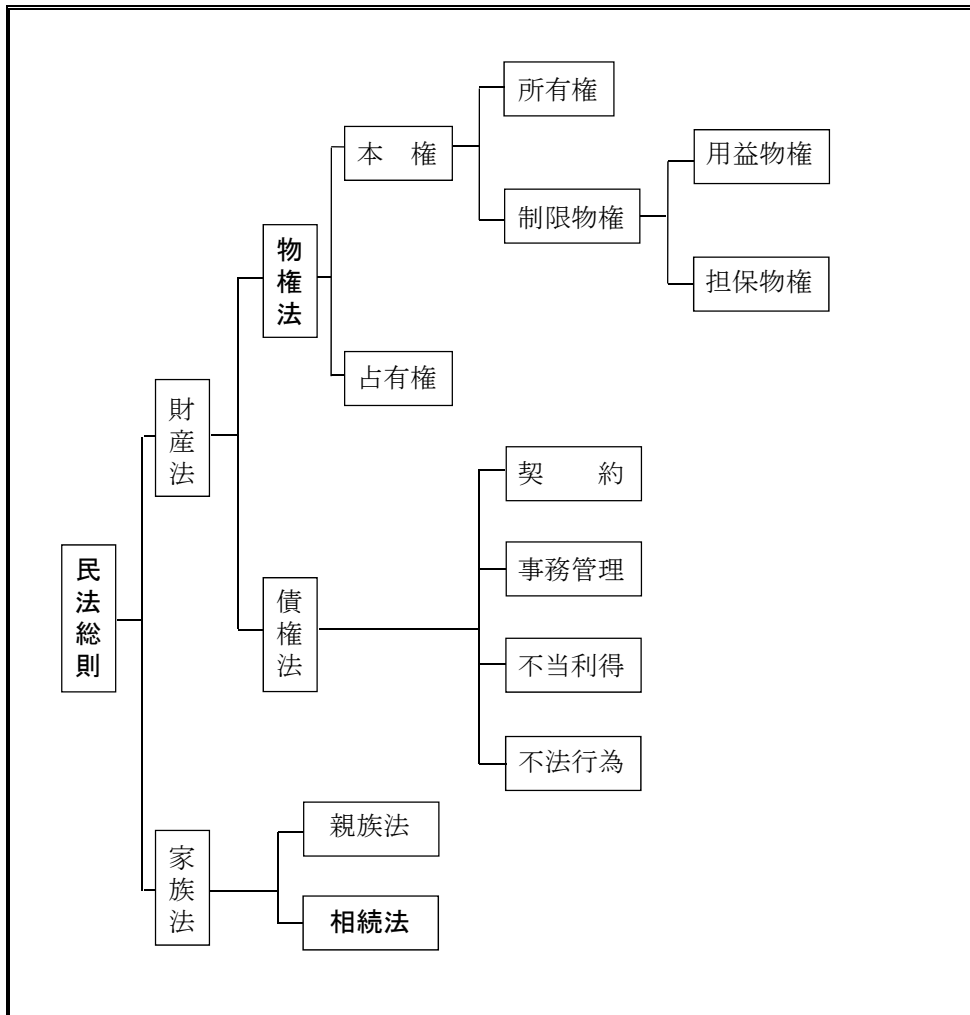
民法	総則
----	----

〔第 1 講～第 26 講〕

序	民法の全体像
---	--------

本講では、これから学習する民法の全体像をみて、土地家屋調査士試験での出題傾向を検討しておこう。

### 1 民法の全体像



#### (1) 財産法と家族法

民法は、1044条からなる法律で、財産法と家族法に大別される。

民法典自体は、明治29年に制定された法律であるが、家族法については、第二次

大戦後、大改正がされた。近年、財産法についても口語体に改める改正がなされている。

民法典は、財産法と家族法に共通する第1編民法総則から始まっている。

## (2) 物権法と債権法

財産法は、物権法と債権法に大別される。また、家族法は、親族法と相続法に大別される。

例えば、所有権のように、人は、建物・土地・車などの物を所有したり、利用したりしている。これらの物に対する権利や、その権利の移転方法について定めているのが、物権法の分野である。これに対し、債権法では、例えば、売買契約のように、人に対して債権（権利）を有しているとはどういう意味であるのか、どのようなことをすることができるのか、また、複数の人が関与する場合にはどのような関係となるのか、といったことについて規定されている。

## (3) 親族法と相続法

親族法では、夫婦や親子など、一般的に家族と呼ばれるものについて規定している。さらに、人が死んだ場合、その人の財産を誰が引き継ぐことになるのか、その相続についてのきまりを規定しているのが相続法である。

## 2 過去の土地家屋調査士試験の出題状況

(1) 民法上では、売買契約や賃貸借契約を始め、13種類の典型契約が規定されているが、個々の契約については過去の本試験で問われたことはない。つまり、民法の全体像の**債権法**からの出題はされていない。

しかし、売買契約に際して、「買いましょう」「売りましょう」という意思表示に詐欺や強迫といった不正な行為がされた場合に、その意思表示の効果はどうなるのか、といった民法総則に規定されている箇所からは出題がなされている。その他、民法総則の分野からは、**物や代理、時効、取消しと無効**さらに**条件**などからの出題がなされている。

(2) 過去の土地家屋調査士試験において、多数の出題がなされているのは**物権法**の分野である。

物権変動と登記に関する出題は難問であり、その他担保物権からは、不動産質権の出題がなされている。地上権や占有権、所有権についても共有という特殊な所有形態に関する出題がなされている。

(3) 親族法からの出題はいまだなされていないが、相続法からの出題は、具体的相続分を算定する出題は、かなり古くからなされており（「不動産登記法」の関連で）、また、遺言に関しては遺留分からの出題がなされている。

(4) 以上を総合すると、民法総則と物権法の分野を重点的に学習する必要がある。も

つとも、本試験での事例問題は、売買契約等の契約を例として出題されているので、売買契約のほか、賃貸借契約、消費貸借契約、また請負契約や委任契約なども常識的な範囲で学習するとよい。

## ★ 過去13年間の出題状況

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
第1問	共有	代理	条件・期限	不動産質権	取得時効と登記	代理
第2問	意思表示	物（特有）	意思表示の取消し等と物権変動	物権変動	地上権	物権総論
第3問	付合	相続と物権変動	占有権	無効・取消し	遺産分割	所有権

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
第1問	意思表示	任意代理	未成年者の法律行為	制限行為能力者制度	意思表示	時効の中断
第2問	時効の援用	条件	土地の取得時効	物権的請求権	共有	相隣関係
第3問	共有	不動産物権変動の対抗要件等	占有権	相続人	遺言	遺産分割

	平成29年度
第1問	任意代理
第2問	不動産の物権変動
第3問	相続

(注) 平成15年度以前は「民法」という範囲はなく、「不動産の表示に関する登記」の範囲で、相続、物権法等について出題されていた。



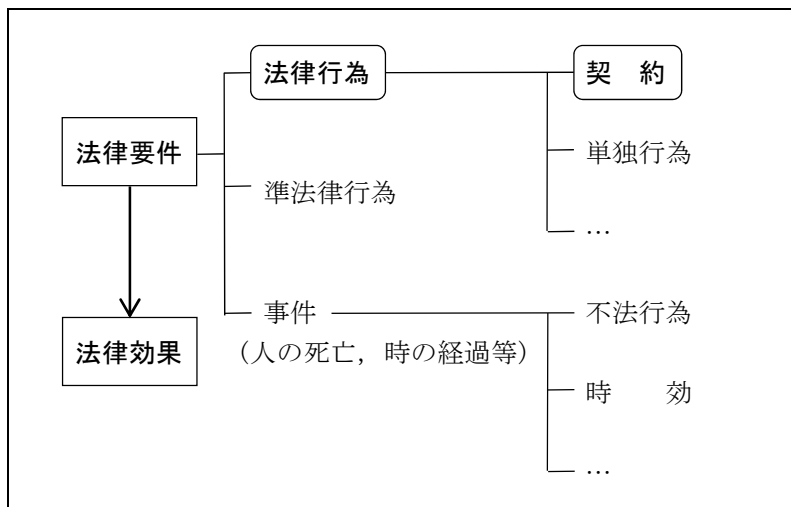
# 1

## 権利義務の発生等

私的自治，契約自由の原則より，私たちは，自らの意思で法律関係を形成することができる。物を買ったり，物を借りたり，貸したりすることは，自らの意思で決定しているのである。それによって，どのような権利が発生し，義務を負担することとなるのか。その内容も，自らが納得のうえで決定すべき事柄である。

すでに検討したように，債権法の分野からの本試験での出題はいまだないが，常識的な範囲で，売買契約等の代表的な契約の仕組みを理解しておこう。

### <権利義務の発生・変更・消滅の仕組み>



☆ 一定の**法律要件**が存在すれば，ある一定の**法律効果**が発生する。

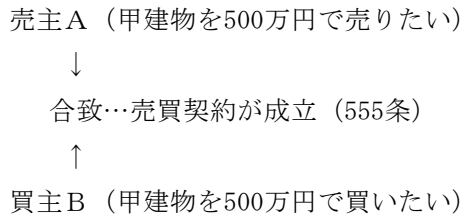
例えば，交通事故を起こして，人を傷つければ，加害者は，被害者に対して，その損害を賠償する義務を負う。これが不法行為である（709条）。

**民法709条** 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は，これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

私的自治の下では，個人の意思を要素とする法律要件が重要であり，この意思を重要な要素とする法律要件を**法律行為**という。その中でも，最も重要なものは，**契約**である。

## 1 契約の成立

申込みという意思表示と、それに対する承諾という意思表示が合致することで成立する。

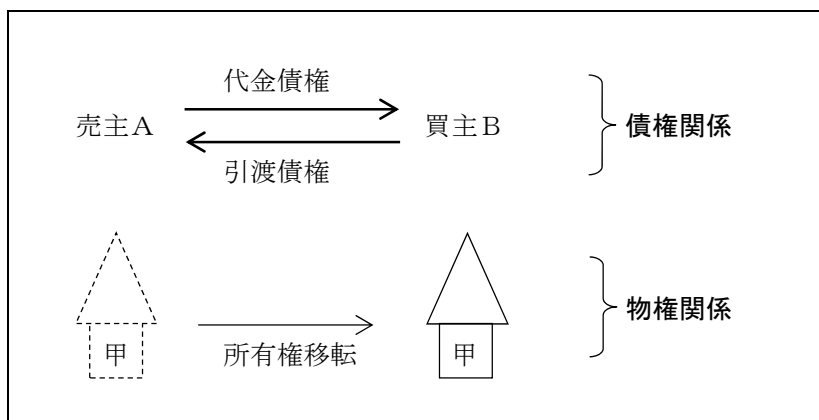


**民法555条** 売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

☆ AあるいはBの意思表示に<sup>かし けんけつ</sup>瑕疵や欠缺がある場合には、当該売買契約は、取り消せたり、無効となったりする。

また、当事者が未成年者等の制限行為能力者であった場合にも、当該売買契約は取り消すことができる。

## 2 契約の効果



### (1) 債権関係

A・B間に債権債務が発生する。売主Aには代金請求権、甲建物の引渡債務が発生し、買主Bには代金支払債務、甲建物の引渡請求権が発生する（555条）。

A及びBがそれぞれの債務を約定どおり履行すれば、売買契約は、その目的を達成

して消滅する。

☆ 何かのトラブルが生じて債務が履行されなかったり、甲建物が引き渡される前に滅失・損傷した場合等には、債務不履行や売買契約の解除、危険負担等が問題となってくる。

## (2) 物権関係

売買契約の成立により、甲建物の所有権がAからBへ移転する（176条）。

☆ ただし、第三者との関係では、登記を備えなければ、所有権を対抗することができない場合もある（177条）。

## 3 債務の履行を確保する手段

不動産売買においては、住宅ローンを銀行から借りて、売主に一括して支払った後、銀行に分割払いをするというのが通常である。Bと銀行との間には、金銭の消費貸借契約が成立することになる（587条）。この場合に、Bの債務の履行を確実にする手段として、物的担保や人的担保が活用される。

### (1) 物的担保

Bの所有物となった甲建物に抵当権を設定し、万一、Bが債務を履行することができなければ、甲建物を競売・換価して、銀行は優先的に弁済を受けることができる。

### (2) 人的担保

Bの親族等を連帯債務者としたり、保証人とすることにより、Bが債務を履行しなくても、連帯債務者や保証人から弁済を受けることができる。

## 4 契約の種類

### (1) 双務契約と片務契約

この区別は重要である。

#### ① 双務契約の意義

双務契約とは、契約の各当事者が、互いに対価的な意義を有する債務を負担する契約をいう。これに対し、片務契約とは、一方当事者のみが債務を負うか、又は双方の債務者が債務を負うが、それが相互に対価としての意義を有しないものである。

#### ② 区別の実益

同時履行の抗弁権（533条）、危険負担（534条以下）等が、もっぱら双務契約に適用される。

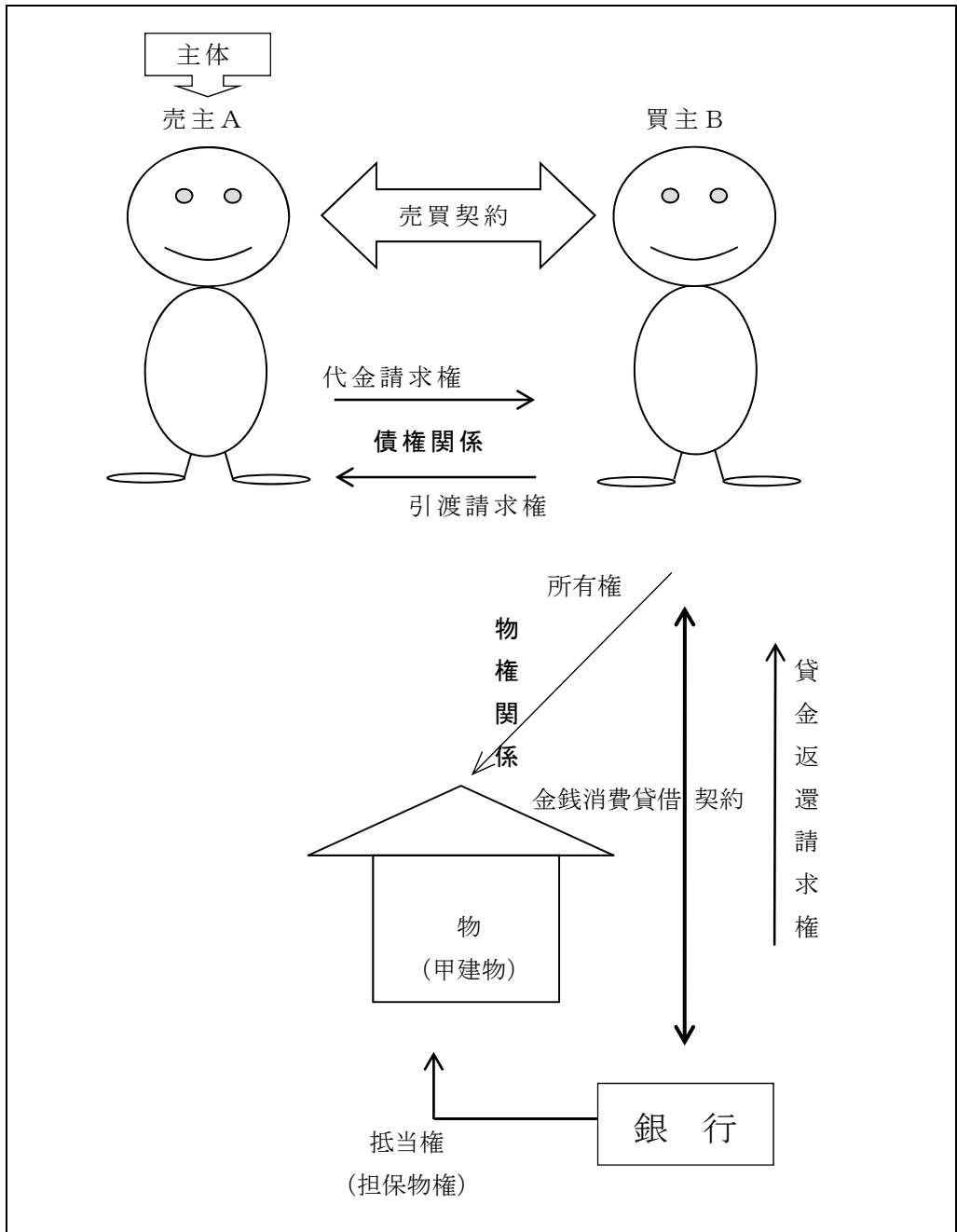
(2) 有償契約と無償契約

利息付消費貸借等は有償契約であり，贈与等は無償契約である。

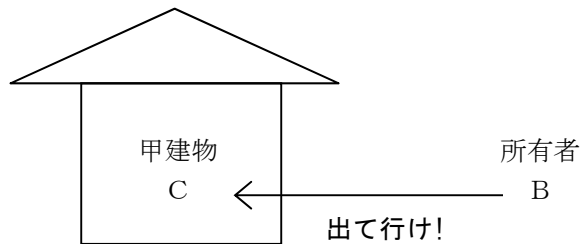
(3) 諾成契約と要物契約

売買・賃貸借等ほとんどの重要な契約が諾成契約として規定されており，要物契約は，消費貸借・使用貸借・寄託等，特殊なものに限られている。

☆ 買主が、銀行から不動産の購入資金を借りて、売主から建物を購入する場合である。銀行は貸金債権の確実な回収を図るために、買主が購入した建物に、抵当権を設定している。



☆ 買主Bは、売主Aとの売買契約により、甲建物の所有権を取得した。Bは、甲建物の所有者である。ところが、甲建物をCが不法占拠してしまった。Bは、Cに対してどのようなことが言えるのか。



→ Bは、Cに対して、甲建物からの退去を請求することができる。  
また、Cに対して、不法行為に基づく損害賠償を求めることができる（709条）。  
これらは、Bが、所有権という物権を有していることの効果である。

**練習問題**

No. 1 次のアからオまでの事項のうち、**単独の意思表示によって法律効果が発生するもの**は、幾つあるか。

ア 遺言

イ 相殺

ウ 契約の法定解除

エ 無権代理行為の追認

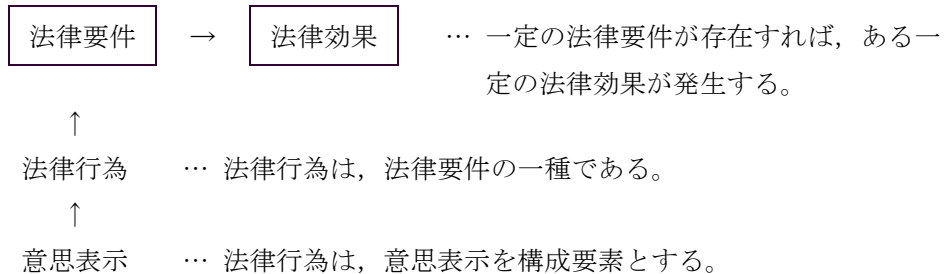
オ 時効利益の放棄

1 1個    2 2個    3 3個    4 4個    5 5個

<解説>

No.1 正解 5

(1) 権利義務の発生・変更・消滅の仕組み



☆ 意思表示、契約、法律行為の区別を、意識する必要はなく、すべて同じ意味と考えてよい。意思表示の取消し、売買契約の取消し、法律行為の取消し、とすべて同じ意味である。

(2) 法律行為の分類（法律行為の要素である意思表示による分類）

- ① 単独行為—1個の意思表示により構成される。
- ② 契約—相対立する2個以上の意思表示の合致によって成立する。
- ③ 合同行為—数人が共同して同一目的に向かってする意思表示の結合によって成立する。(ex) 一般社団法人の設立行為

ア 単独の意思表示によって法律効果が発生する。遺言は、遺言者の死後の法律関係を定める単独の意思表示である。遺言者が死亡すれば、遺言に従った法律効果が発生する(985条1項)。

イ 単独の意思表示によって法律効果が発生する。当事者の単独の意思表示によって、対当額で債務が消滅するという法律効果が発生する(505条)。

ウ 単独の意思表示によって法律効果が発生する。当事者の一方が契約解除の意思表示をすれば、契約関係の消滅という法律効果が発生する(540条1項, 545条)。

エ 単独の意思表示によって法律効果が発生する。本人の追認という意思表示によって、無権代理行為が有効なものに確定するという法律効果が発生する(116条)。

オ 単独の意思表示によって法律効果が発生する。時効の援用権者が、時効利益を放棄する旨を表示すれば、時効の効果不発生という法律効果が発生する(146条)。

以上により、ア～オの5個すべてが単独の意思表示によって法律効果が発生するので、正解は5となる。



# 土地家屋調査士法

〔第 1 講～第 12 講〕

# 1

# 調査士の業務

(注) 以下、すべて、土地家屋調査士を「調査士」、土地家屋調査士名簿を「調査士名簿」、土地家屋調査士会を「調査士会」、日本土地家屋調査士会連合会を「調査士会連合会」、公共嘱託土地家屋調査士協会を「協会」、土地家屋調査士法人を「調査士法人」、土地家屋調査士法人名簿を「調査士法人名簿」、土地家屋調査士法を「調査士法」及び土地家屋調査士試験を「調査士試験」という。

## 1 調査士法の目的

調査士法は、調査士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施に資し、もって不動産に係る国民の権利の明確化に寄与することを目的とする(法1条)。調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続の代理を業とする者であるから、調査士等の職責、規律等を定めて、不動産の表示に関する登記手続の円滑な実施を担保し、不動産に係る国民の権利の明確化に寄与させることが、法の目的である。

## 2 職責

調査士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない(法2条)。具体的には、日頃から法令及び実務に関する学習を怠ることなく、事件の処理にあたっては、依頼の趣旨をよく確認し、登記記録、地図等の関係資料をよく調査し、また、現地においては不動産の物理的状況を正しく調査、測量をして、適正かつ迅速な申請手続をするように心掛けなければならない。このような規定が置かれているのは、調査士の業務は、極めて専門的な知識、技能を有しなければできない内容であるとともに公共的な業務だからである。

## 3 業務

調査士は、他人の依頼を受けて、次の①～⑧に掲げる事務を行うことを業とする(法3条1項各号)。

- ① 不動産の表示に関する登記について必要な土地又は家屋に関する調査又は測量(1号)
- ② 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続についての代理(2号)
- ③ 不動産の表示に関する登記の申請手続又はこれに関する審査請求の手続について法

務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成（3号）

- ④ 筆界特定の手続（筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手続を含む。⑤において同じ。）についての代理（4号）
- ⑤ 筆界特定の手続について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成（5号）
- ⑥ ①から⑤までの事務についての相談（6号）
- ⑦ 土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理（7号）
- ⑧ ⑦の事務についての相談（8号）

（注） ⑦及び⑧の業務（民間紛争解決手続代理関係業務）を行うには、㉑一定の研修課程を修了し、㉒法務大臣から必要な能力を有するとの認定を受け、㉓調査士会の会員であることが要件となる。また、⑦の業務は、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができる（法3条2項）。要するに、⑦の業務は、弁護士と共同受任する必要がある。以下、本教材では、民間紛争解決手続代理関係業務を行うことができる調査士を「認定調査士」と表記することとする。

## 関係先例

### (1) 〔昭和51・4・7民三2492号回答〕

#### 調査士の書類請求業務

調査士が登記申請書に添付を必要とする書類若しくはその書類の交付請求書（例えば、租税、公課等の証明願、戸籍の謄抄本、住民票の写しの交付請求書等）を依頼者の委託に基づいて作成することは、付随業務として調査士の業務範囲に属する。

### (2) 〔昭和53・3・20民三1677号回答〕

#### 調査士の境界確認業務

調査士が不動産の表示に関する登記に必要な調査、測量の依頼を受けた土地について、隣接地又は道路、水路等公共用地との境界が不明の場合、境界確認のため、所有者の委託に基づいて、関係者立会いのもとに境界確認のための測量をすること及び確認された境界点につき標識等を設置することは、旧調査士法2条（現行法3条）に定める調査士の業務行為に属する。

(3) [平成5・9・29民三6361号回答]

**合体による登記等の業務範囲**

調査士は、当事者の依頼を受けて、旧不動産登記法93条ノ4ノ2第1項（現行法49条1項）の規定により合体による建物の表示の登記（現行 表題登記）及び合体前の建物の表示の登記の抹消（現行 表題部の登記の抹消）を申請する場合において、同項後段の規定による所有権の登記をも併せて申請すべきときは、同項後段の規定による登記の申請手続をもすることができる。また、司法書士は、調査士とともにする場合であれば、当事者の嘱託を受けて、同項後段の規定による登記に係る部分の申請手続をすることができる。

## 練習問題

No. 1 調査士の業務に関する次の1から5までの記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理を業とすることができるが、これに関する審査請求の手続についての代理を業とすることができない。
- 2 調査士は、所有権の登記がされている建物と表題登記がない建物が合体したことによる登記の申請手続の代理を業とすることができない。
- 3 調査士は、筆界特定の手続についての代理及びこの手続について法務局又は地方法務局に提出する書類の作成並びにこれらの事務についての相談を業とすることができる。
- 4 調査士会に入会している調査士であれば、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続の代理を業とすることができる。
- 5 調査士は、不動産の表示に関する登記の申請手続についての代理及び筆界特定の手続についての代理を、正当な事由がある場合を除き、拒んではならない。

No. 2 調査士に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものは、幾つあるか。

- ア 調査士は、依頼者の住所が調査士の登録をした地方法務局の管轄区域外にあるときは、その依頼を受けて業務を行うことはできない。
- イ 調査士は、依頼者が三親等内の親族であるときは、その依頼に係る業務を行うことはできない。
- ウ 調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助した事件については、相手方の同意があっても、筆界特定手続代理関係業務を行うことはできない。
- エ 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員(調査士法第3条第2項に規定する調査士である社員)が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない。
- オ 調査士は、協会の社員でなければ、地方公共団体の依頼により不動産の表示に関する登記の嘱託手続を行うことができない。

- 1 1個    2 2個    3 3個    4 4個    5 5個

No.3 調査士の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 甲地を甲1及び甲2の二筆の土地に分筆し、甲2の土地を他人に売り渡そうとする者から、分筆並びに所有権の移転の登記の申請手続を依頼された場合であっても、調査士は、所有権の移転の登記の申請手続の依頼に応ずることはできない。

イ 調査士は、破産手続開始の決定を受けたときは、その業務を行うことができない。

ウ 調査士が、表題部所有者の印鑑証明書及びその譲渡証書を持参した依頼者から、表題部所有者の変更の登記の申請手続を依頼された場合であっても、その依頼に応じることはできない。

エ 調査士は、その事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長に業務開始届を提出した後でなければ、業務を行うことはできない。

オ 調査士会に入会している調査士が、土地の所有者からの土地の表示に関する登記に必要な調査、測量の依頼を受けた場合に、所有者の委託に基づいて、関係者の立会いの下、境界標識を設置することは、調査士法に違反する。

1 アイ 2 アウ 3 イオ 4 ウエ 5 エオ

No.4 調査士の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。ただし、土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手続であって、法務大臣が指定する団体が行うものについての代理業務及び相談業務を「民間紛争解決手続代理関係業務」という。

ア 民間紛争解決手続代理関係業務を行うためには、調査士会の会員であることのほか、所定の研修の課程を修了し、法務大臣から認定を受けることが必要である。

イ 民間紛争解決手続代理関係業務のうち、その代理業務については、弁護士が同一の依頼者から受任している事件に限り、行うことができる。

ウ 民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人では、すべての社員が民間紛争解決手続代理関係業務について業務を執行する権利を有し、義務を負う。

エ 筆界特定の手続についての代理業務を行う調査士は、法務大臣がその業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者でなければならない。

オ 対象土地を甲土地及び乙土地とする筆界特定の手続について、調査士が法務局に提出する書類の作成の依頼を甲土地の所有者から受けた場合には、乙土地の所有者からの依頼による丙土地と丁土地を対象土地とする筆界特定の手続についての代理業務を行うことはできない。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

## <解説>

### No.1 正解 3

- 1 誤り。調査士は、他人の依頼を受けて、不動産の表示に関する登記の申請手續についての代理のほか、これに関する審査請求の手續についての代理を業とすることができる（法3条1項1号・2号）。
- 2 誤り。調査士は、所有権の登記がされている建物と表題登記がない建物（又は表題登記のみがされている建物）が合体したことによる不動産登記法49条1項後段の登記（合体による建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消と併せて申請すべき所有権の保存の登記）の申請手續の代理を業とすることができる（平成5・9・29民三6361号通達）。
- 3 正しい。調査士は、筆界特定の手續（不動産登記法の規定による筆界特定の手續又は筆界特定の申請の却下に関する審査請求の手續をいう。）についての代理及びこの手續について法務局又は地方法務局に提出し、又は提供する書類又は電磁的記録の作成並びにこれらの事務についての相談を業とすることができる（法3条1項4号～6号）。
- 4 誤り。不動産登記法123条1号に規定する土地の筆界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に係る民間紛争解決手續であつて当該紛争の解決の業務を公正かつ適確に行うことができると認められる団体として法務大臣が指定するものが行うものについての代理業務及びこの事務についての相談業務（以下「民間紛争解決手續代理関係業務」という。）を行うことができる調査士は、①民間紛争解決手續代理関係業務について法務省令で定める法人が実施する研修であつて法務大臣が指定するものの課程を修了した者であること、②①に規定する者の申請に基づき法務大臣が民間紛争解決手續代理関係業務を行うのに必要な能力を有すると認定した者であること、③調査士会の会員であること、のいずれにも該当する調査士でなければ、することができない（法3条2項・1項7号・8号）。
- 5 誤り。調査士は、筆界特定手續代理関係業務（法3条1項4号から6号（4号及び5号に関する部分に限る。）までに規定する業務をいう。）のうちの代理業務及びその相談業務（法3条1項4号・6号）並びに民間紛争解決手續代理関係業務については、依頼に応ずる義務がない（法22条）。

### No.2 正解 3

- ア 誤り。調査士の業務については、地理的な業務範囲が定められているものではない。したがつて、登録を受けた法務局又は地方法務局の管轄区域外に住所を有する者からでも依頼を受けて業務を行うことができる。
- イ 誤り。調査士は、三親等内の親族からの依頼であっても、その依頼に応じて業務を

行うことができる。

ウ **正しい**。調査士は、筆界特定手続代理関係業務に関するものとして、相手方の協議を受けて賛助した事件については、筆界特定手続代理関係業務を行うことができない。

これは、相手方の同意があっても、同様である（法22条の2第2項1号）。

エ **正しい**。民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人は、特定社員が常駐していない事務所においては、民間紛争解決手続代理関係業務を取り扱うことができない（法36条の2）。

オ **誤り**。協会の社員でない調査士でも、地方公共団体（公署）の依頼により表示に関する登記の嘱託手続を行うことができる（法3条1項）。

以上により、誤っているものはア、イ及びオの3個であるので、正解は3となる。

### No.3 正解 5

ア **正しい**。調査士は、不動産の表示に関する登記以外の登記の申請手続を行うことはできないので（昭和44・5・12民甲1093号通達）、分筆の申請手続と同時にする場合であっても、所有権の移転の登記の申請手続を代わってすることはできない（法3条参照）。

イ **正しい**。破産は欠格事由に該当する（法5条3号）。破産手続開始の決定を受けた時に調査士となる資格を有しなくなるので、その業務を行うことができなくなる（法68条1項）。

ウ **正しい**。表題部所有者についての変更は、当該不動産について所有権の保存の登記をした後において、その所有権の移転の登記の手続をするのでなければ、登記することができないので（不動産登記法32条）、表題部所有者の変更の登記の申請手続の依頼に応じることはできない。

エ **誤り**。業務を開始するについて、開始届を提出する必要はない。

オ **誤り**。調査士が、土地の所有者から土地の表示に関する登記に必要な調査、測量の依頼を受けた場合に、所有者の委託に基づいて、関係者の立会いの下、境界標識を設置する行為は、調査士の業務行為に含まれる（昭和53・3・20民三1677号回答）。

以上により、誤っているものはエ及びオであるので、正解は5となる。

### No.4 正解 1

ア **正しい**。民間紛争解決手続代理関係業務を行うためには、調査士会の会員であることのほか、法務省令で定める法人が実施する研修であって法務大臣が指定するものの課程を修了し、法務大臣から民間紛争解決手続代理関係業務を行うのに必要な能力を有するとの認定を受けることが必要である（法3条2項）。

イ **正しい**。民間紛争解決手続代理関係業務のうち、その代理業務については、弁護士



が同一の依頼者から受任している事件に限り行うことができる（法3条2項）。

ウ 誤り。民間紛争解決手続代理関係業務を行うことを目的とする調査士法人における民間紛争解決手続代理関係業務については、法3条2項に規定する調査士（肢アの解説を参照）である社員のみが業務を執行する権利を有し、義務を負う（法35条2項）。

エ 誤り。筆界特定の手続についての代理業務、書類作成業務、相談業務は、法務大臣の認定を受けることなくすべての調査士が行うことができる（法3条1項4号～6号）。

オ 誤り。筆界特定の手続についての依頼を甲土地の所有者から受けた場合であっても、それが書類作成業務であるときは、相手方である乙土地の所有者からの依頼による他の事件について筆界特定の手続についての業務を行うことができる（法22条の2第2項3号参照）。

以上により、正しいものはア及びイであるので、正解は1となる。

## 2

## 調査士の資格・欠格事由

### 1 資格

次のいずれかに該当する者は、調査士となる資格を有する（法4条各号）。

- (1) 土地家屋調査士試験に合格した者（1号）。
- (2) 法務局又は地方法務局において不動産の表示に関する登記の事務に従事した期間が通算して10年以上になる者であって、法務大臣が調査士の業務（法3条1項1号から6号までに規定する業務）を行うのに必要な知識及び技能を有すると認めたもの（2号）。

### 2 欠格事由

次に掲げる者は、調査士となる資格を有しない（法5条）。

- (1) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつてから3年を経過しない者（法5条1号）

「禁錮以上の刑」とは禁錮、懲役及び死刑を意味し、罰金、拘留及び科料を含まない（刑法9条、10条1項）。「刑に処せられた」とは、言渡しを受けた刑の判決が確定したことをいう。執行猶予付きの判決を受けた者も、判決の確定により刑に処せられたことになるが、刑の執行が未確定だけで執行を受けることがなくなったことにはならず、欠格事由に該当する。ただし、執行猶予の言渡しが取り消されることなく猶予期間が経過すれば、刑の言渡しの効力が失われるので（刑法27条）、期間満了の翌日から欠格事由に該当しなくなる（昭和26・10・13民甲1994号回答）。

#### <刑の軽重と欠格事由>

科料（軽） 拘留 ↓ 罰金 ↓	欠格事由に該当しない。	—
禁錮 ↓ 懲役 ↓ 死刑（重）	欠格事由に該当する。	その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなつてから3年を経過しない場合は、調査士となる資格を有しない。

- (2) 未成年者、成年被後見人又は被保佐人（法5条2号）

制限行為能力者（民法4条、9条、12条）は、本人自身の判断で法律行為を行うことが制限されていることから、他人の重要な財産に関する業務を行うことは不適当で

あり、欠格事由とされる。また、未成年者の営業の許可（民法6条）、成年擬制（民法753条）は適用されない。

**(3) 破産者で復権を得ないもの（法5条3号）**

破産者は、破産手続開始の決定を受けると、原則として財産を管理処分する権利を喪失するから、他人の重要な財産にかかわる調査士の業務を行うことは相当でないとされている。この不利益は、破産手続の終結後も存続するが、復権の決定の確定によって、将来に向かって破産者としての制限を受けなくなる。

**(4) 公務員であって懲戒免職の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者（法5条4号）**

公務員は、国家公務員に限定されず、地方公務員も含まれる。公務員で分限免職処分を受けた者は、欠格事由に該当しない。

分限免職	欠格事由に該当しない。	—
懲戒免職	欠格事由に該当する。	その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

**(5) 調査士法42条の規定により業務の禁止の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者（法5条5号）**

調査士が調査士法、同法施行規則等の規定に違反すると、懲戒権者から懲戒処分として業務の禁止の処分を受けることがある。業務の禁止処分を受けると調査士の登録が取り消され（法15条1項4号）、調査士の要件を失うことになるが、この業務の禁止処分を受けた場合には、その処分の日から3年を経過しない間は欠格者となる。ただし、調査士法42条3号の登録の取消し処分を受けた者から、その後3年の経過による同法5条5号の欠格事由消滅を理由に登録申請があった場合は、再登録して差し支えない（昭和37・12・22民甲1198号回答）。

**<調査士の懲戒処分と欠格事由>**

戒告	欠格事由に該当しない。	—
2年以内の業務の停止	欠格事由に該当しない。	—
業務の禁止	欠格事由に該当する。	その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

(6) 測量法52条2号の規定により、登録の抹消の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者（法5条6号）

国土地理院の長は、測量士又は測量士補の登録を受けた者が測量法の規定に違反し罰金以上の刑に処せられたときは、その登録を消除しなければならない（測量法52条2号）。なお、測量法52条1号、3号による登録の消除は欠格事由に該当しない。

(7) 建築士法10条の規定により免許の取消しの処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者（法5条7号）

(8) 司法書士法47条の規定により業務の禁止の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者（法5条8号）

### 関係先例

(1) [昭和43・5・14民甲1655号回答]

#### 上訴中の者の欠格事由の有無

第一審裁判所で懲役刑の判決の言渡しを受け、目下上訴中の者は、欠格事由に該当しないものとして取り扱わざるをえない。

(2) [昭和26・10・13民甲1994号回答]

#### 執行猶予期間満了後の欠格事由の有無

法4条1号（現行 法5条1号）の規定は、刑の執行猶予の言渡しを受け、その言渡しを取り消されることなく期間を満了した者には適用がない。

(3) [昭和25・10・13民甲2799号回答]

#### 大赦、特赦と欠格事由

恩赦法による大赦、特赦は有罪の言渡しの効力を失わせるから（恩赦法3条、5条）、大赦、特赦を受けた者は、その時から欠格者ではないことになる。

## 練習問題

No. 1 調査士となる資格に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 破産手続開始の決定を受けた者であっても、その後復権を得れば、その時から調査士となる資格を有する。

イ 調査士試験に合格した者は、その事務所を設けようとする地を管轄する法務局又は地方法務局に備えた調査士名簿に登録を受けて、初めて調査士となる資格を取得する。

ウ 未成年者で、その法定代理人から調査士の業務を行うことについて同意を得た者は、調査士となる資格を有する。

エ 司法書士法第47条の規定により、業務の禁止処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者であっても、調査士となる資格を有する。

オ 建築士法第10条の規定により、免許の取り消し処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

No. 2 調査士となる資格に関する次の1から5までの記述のうち、正しいものはどれか。

1 公務員であって懲戒免職の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

2 被保佐人は、調査士となることにつき保佐人の同意を得られないときに限り、調査士となる資格を有しない。

3 測量士となる資格を有しないことが判明したことにより、測量法第52条第3号の規定により、登録の抹消の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

4 執行猶予付き懲役刑に処せられ、執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を経過した者は、猶予期間満了の日の翌日から3年間は調査士となる資格を有しない。

5 罰金刑に処せられたが、罰金を完納することができずに労役場に留置された者は、その執行が終わった日から3年を経過しない限り、調査士となる資格を有しない。

No. 3 調査士の資格に関する次の1から5までの記述のうち、正しいものはどれか。

1 公務員であって休職の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない。

2 禁錮刑に処せられた者が、恩赦によって刑の執行の免除を受けたときは、その日から調査士となる資格を有する。

3 執行猶予付き懲役刑に処せられ、その猶予の期間が経過した後、3年を経過しない

者は、調査士となる資格を有しない。

- 4 調査士が懲戒処分により業務禁止の処分を受けたときは、その者は、その処分の日から3年間は登録を受けることはできない。
- 5 調査士試験に合格した者が、2年間調査士の業務を行わない場合には、調査士となる資格を失う。

## <解説>

### No.1 正解 2

- ア 正しい。破産者で復権を得ないものは、調査士となる資格を有しない(法5条3号)。いったん破産者となった者であっても、その後復権を得ることによって、その時から調査士となる資格を有することになる。
- イ 誤り。調査士試験に合格した者は、調査士となる資格を有する(法4条1号)。調査士となる資格を有する者は、調査士会連合会に備える調査士名簿に登録を受けた時に調査士となる(法8条)。
- ウ 誤り。未成年者は、調査士となる資格を有しない(法5条2号)。たとえ、その者が、法定代理人(親権者又は未成年後見人)から、調査士の業務を行うことについて同意を得たとしても、欠格者であることに変わりはない。
- エ 誤り。司法書士法47条の規定により、業務の禁止処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない(法5条8号)。
- オ 正しい。建築士法10条の規定により、免許の取消処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない(法5条7号)。
- 以上により、正しいものはア及びオであるので、正解は2となる。

### No.2 正解 1

- 1 正しい。公務員であって懲戒免職処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない(法5条4号)。
- 2 誤り。被保佐人とは、精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者であって、家庭裁判所から保佐開始の審判を受けた者をいう(民法11条)。被保佐人は、保佐人の同意を得たときであっても、調査士となる資格を有しない(法5条2号)。
- 3 誤り。測量法の規定に違反し罰金以上の刑に処せられたことにより、測量法52条2号の規定により、登録の抹消の処分を受け、その処分の日から3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しないが、測量法52条3号の規定により、登録の抹消の処分を受けた者は、欠格者に該当しない(法5条6号)。
- 4 誤り。懲役又は禁錮刑に執行猶予が付された場合も、欠格事由に該当するが(法5条1号)、執行猶予の言渡しを取り消されることなく猶予期間を経過したときは、その刑の言渡しは効力を失うから(刑法27条参照)、猶予期間満了の日の翌日から欠格者ではないことになる(昭和26・10・13民甲1994号回答)。
- 5 誤り。禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなってから3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しないが(法5条1号)、罰金刑に処せられ、罰金を完納することができずに労役場に留置された者(刑法18条)は、欠格者に該当しない。

No.3 正解 4

- 1 誤り。懲戒免職の処分を受けた公務員は、その処分の日から3年を経過しなければ調査士となる資格を有しないが(法5条4号)、休職処分は、調査士となる資格に影響しない。
- 2 誤り。刑の執行中に、恩赦によって刑の執行が免除(恩赦法8条)されたときは、刑の執行を受けることがなくなった場合に該当するので、その後3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない(昭和25・10・13民甲2799号回答)。
- 3 誤り。禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなってから3年を経過しない者は、調査士となる資格を有しない(法5条1号)。禁錮以上の刑とは、死刑、懲役又は禁錮を指す(刑法9条, 10条1項)。しかし、刑の執行猶予の言渡しを取り消されることなく、猶予期間を経過したときは、刑の言渡しは効力を失うので(刑法27条)、更に3年を経過する必要がなく、猶予期間満了の日の翌日から調査士となる資格を有することになる。
- 4 正しい。調査士が懲戒処分により業務の禁止処分を受けたときは、その処分の日から3年を経過しない間は欠格事由に該当するから(法5条5号)、登録を受けることができない。
- 5 誤り。調査士となる資格は、試験合格後2年以内に調査士の登録を受け業務を開始しないとしても、失うものではない(法4条1号)。



## 不動産表示登記 総論 目次

講No.	項 目	頁
1	不動産の表示に関する登記の意義・効力等	1
2	登記所，登記官	9
3	登記記録	19
4	地図，地図に準ずる図面，建物所在図	29
5	登記情報の保存期間	43
6	登記情報の公開	51
7	登記の申請又は嘱託	59
8	登記官の職権登記	65
9	登記申請の代理人	75
10	申請情報，添付情報，電子申請，書面申請	81
11	一の申請情報による申請	135
12	代位申請による登記	143
13	登記申請の却下・補正・取下げ	151
14	登記識別情報の通知・提供，事前通知，本人確認情報	165
15	審査請求	179
16	登録免許税	189
17	筆界特定制度	197
18	表題部所有者に関する登記	229

## 不動産表示登記 土地 目次

講No.	項 目	頁
19	土地の所在, 地番	237
20	地 目	247
21	地 積	259
22	土地の境界	265
23	土地の表題登記	275
24	土地の表題部の変更の登記	287
25	土地の表題部の更正の登記	303
26	土地の分筆の登記	315
27	分筆錯誤	337
28	土地の合筆の登記	345
29	土地の合筆の登記の制限	361
30	土地の滅失の登記	371
31	河川区域内の土地である旨の登記	381
32	土地所在図	387
33	地積測量図	393
34	地役権図面	413

## 不動産表示登記 建物 目次

講No.	項 目	頁
35	登記の対象となる建物	417
36	1個の建物	425
37	建物の所在	431
38	家屋番号	437
39	建物の種類	443
40	建物の構造	451
41	建物の床面積	461
42	建物の名称	475
43	附属建物	479
44	建物の表題登記	487
45	建物の合体による登記	505
46	建物の表題部の変更又は更正の登記	527
47	建物の分割の登記	551
48	建物の合併の登記	565
49	建物の合併の登記の制限	579
50	建物の滅失の登記	585
51	建物図面, 各階平面図	595

## 不動産表示登記 区分建物 目次

講No.	項 目	頁
52	建物の区分所有	605
53	建物の敷地	625
54	敷地権	633
55	敷地権である旨の登記	653
56	区分建物の表題登記	657
57	区分建物の合体による登記	683
58	区分建物の表題部の変更又は更正の登記	701
59	建物の区分の登記	735
60	区分建物の分割, 区分又は合併の登記	747
61	区分建物の滅失の登記	775
62	共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記	785
63	共用部分である旨又は団地共用部分である旨の規約を廃止した場合の登記	803

不動産表示登記	総論
---------	----

〔第 1 講～第 18 講〕

## 1 不動産の表示に関する登記の意義

### (1) 不動産の表示に関する登記の意義

- ① 不動産の表示に関する登記は、権利の客体である土地、建物の物理的な状況及び変化状況を公示する登記で、権利に関する登記が正確かつ円滑になされるための前提ないしは基礎となるものである（法1条）。
- ② 不動産の表示に関する登記は、登記記録の表題部になされる登記である（法12条）。
- ③ 不動産の表示に関する登記制度は、権利に関する登記とは別個独立の登記制度として設けられている（法2条3号・4号）。

### (2) 登記の申請義務

不動産の表示に関する登記には、不動産の所有者又は所有権の登記名義人に登記の申請義務を課しているものがある（法36条、47条1項等、164条参照）。

申請義務が課せられている登記

- ① 土地の表題登記（法36条）
- ② 地目又は地積の変更の登記（法37条）
- ③ 土地の滅失の登記（法42条）
- ④ 建物の表題登記（法47条1項）
- ⑤ 合体による登記等（法49条）
- ⑥ 建物の表題部の変更の登記（法51条）
- ⑦ 建物の滅失の登記（法57条）
- ⑧ 共用部分又は団地共用部分である旨の規約の廃止による建物の表題登記（法58条6項・7項）

なお、上記の登記の申請を怠った場合は、10万円以下の過料に処せられる（法164条）。

### (3) 登記官の実地調査権

表示に関する登記は、登記官に実地調査権が与えられ、登記官の審査の対象となる事項が実質的要件にまで及び、かつ、実質的な真実を探求するために、利害関係人等からの事情聴取、立会い、資料の提示を求めることができる（法29条、162条参照）。また、登記官の職権によっても登記をすることができる（法28条）。

## 2 不動産の表示に関する効力

### (1) 対抗要件の登記

- ① 表題部所有者の記録は、民法177条の対抗要件としての登記ではないので、その記録をもって土地又は建物の所有権の取得を第三者に対抗することはできない。
- ② 共用部分である旨の登記及び団地共用部分である旨の登記は、当該建物が共用部分又は団地共用部分であることを対抗するための登記である（区分法4条2項，67条1項）。
- ③ 借地人が借地上に自己を所有者とする表題登記をした建物を有するときは、これにより借地権を第三者に対抗することができる（借地借家法10条1項，旧建物保護法1条，最判昭和50・2・13）。

### (2) 公証的登記

表題部所有者の記録は、真正な所有者であることの推定力ないしは一種の公証的機能を有する。

### (3) 形式的確定力（拘束力）

登記は、実体上の有効，無効にかかわらず，登記官，当事者，その他の利害関係人は，登記手続上その登記を無視することができないという拘束を受ける（大判大正7・12・3）。

### (4) 登記の公信力

登記について，その記録どおりの実体法上の権利関係が存在しない場合でも，それを信頼して取引関係等に入った第三者に対して，記録どおりの実体法上の権利関係があるものとして取り扱い，その第三者を保護することを「公信の原則」と呼び，登記にそのような効力のあることを「公信力がある」という。しかし，わが国の不動産登記には，公信力がないとされている。

## 関係判例

(1) 〔大判大正2・10・25〕

**意思主義**

特定物の売買は、特約のない限り、意思表示により所有権移転の効力を生ずる。

(2) 〔大判大正7・12・3〕

**形式的確定力**

不動産に関する既存の登記は、実体上その効力を有しないときでも形式上の効力は当然失われるものでなく、登記官は、ある不動産につき登記をするに当たり既存の登記があるにもかかわらず実体上その効力がないという理由でこれを無視することはできない（登記官が分筆の登記をするに当たり、地上権設定の登記が存するときには、その登記の実体上の効力如何にかかわらず登記官は転写の手続をすべきである）。

(3) 〔最判昭和46・6・29〕

**推定力～登記の記録事項**

登記の記録事項につき事実上の推定力を有する。

(4) 〔最判昭和50・2・13〕

**借地権の対抗力**

借地権のある土地の上の建物についてなされるべき登記は、権利の登記に限られることなく、借地権者が自己を所有者と記録した表題登記のある建物を所有する場合も、また、建物保護法第1条（現行 借地借家法10条1項）にいう「登記シタル建物ヲ有スルトキ」に当たり、当該借地権は対抗力を有するものと解するのが相当である。

(5) 〔最判昭和41・4・27〕

**借地権の対抗力～未成年の長男名義の場合**

土地賃借人は、該土地上に自己と氏を同じくしかつ同居する未成年の長男名義で保存登記をした建物を所有していても、その後、該土地の所有権を取得した第三者に対し、「建物保護ニ関スル法律」第1条（現行 借地借家法10条1項）により、該土地の賃借権をもって対抗することができないものと解すべきである。



## 練習問題

- No. 1 不動産の表示に関する登記の意義と特則に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。
- ア 不動産の表示に関する登記は、権利の客体となる不動産の物理的状況を公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。
  - イ 不動産の表示に関する登記のうち、不動産の物理的状況・位置及びその変化を公示する報告的な登記については、原則として、不動産の所有者にその登記の申請義務が課せられている。
  - ウ 表題登記がない建物を買い受けた者が、自己を表題部所有者とする建物の表題登記をした場合には、その建物の所有権の取得を第三者に対抗することができる。
  - エ 不動産の表示に関する登記については、登記官に実地調査権が認められ、報告的な登記については、登記官が職権で登記をすることができる。
  - オ 登記がされている土地又は建物の物理的状況が数次にわたって変更した場合には、中間の表題部の変更の登記を省略して、直ちに現在の表示に変更する登記を申請することはできない。
- 1 アイ    2 アエ    3 イオ    4 ウエ    5 ウオ

- No. 2 不動産の表示に関する登記の意義及び効力等に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうちどれか。
- ア 一筆の土地の一部について、その範囲を具体的に特定して売買契約が締結された場合、分筆の登記により境界を設けなければ、買主は、当該部分の所有権を取得することができない。
  - イ 真実の所有者でない者を表題部所有者として記録した表題登記がされている場合であっても、その登記記録の記録を過失なく信頼して表題部所有者からその不動産を買い受けた者は、当該不動産の所有権を取得する。
  - ウ 不動産の表示に関する登記は、不動産の物理的状況を公簿上明らかにすることを目的とするものであるが、その物理的状況を最も知っているのは当事者であることなどから、不動産の権利に関する登記と同様に、申請主義を原則としている。
  - エ 建物の所有を目的とする土地の賃借権で登記されていないものを有する者は、自己が借地上に有する建物の表題登記をすれば、その賃借権を第三者に対抗することができる。
  - オ 固定資産税が課されない国有の不動産については、表示に関する登記の申請義務はないが、固定資産税が課されない地方公共団体所有の不動産については、表示に関する登記の申請義務がある。
- 1 アイ    2 アエ    3 イオ    4 ウエ    5 ウオ

**No. 3** 次の文章は、不動産の表示に関する登記の制度についての記述である。(ア)から(ウ)までに入る最も適切な語句を下の語群より選び、文章を完成させなさい。

不動産の表示に関する登記は、不動産に関する権利の客体である土地又は建物の(ア)を登記記録上に常時明確に公示するものであるから、登記制度の充実を図るために、不動産の所有者に登記の(イ)を課し、さらに、登記官が職権で不動産の表示に関する登記をすることができるとしているほか、登記官に不動産の(ウ)を付与している。

語群

物理的状況      申請義務      実地調査権

## <解説>

### No.1 正解 5

ア 正しい。不動産登記制度は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とするものである（法1条）。

不動産の表示に関する登記は、その物理的状況を登記記録に公示する登記であり、権利に関する登記の前提となるものである。

イ 正しい。不動産の表示に関する登記のうち、不動産の物理的状況・位置及びその変化を公示する報告的な登記については、原則として、不動産の所有者にその登記の申請義務が課せられている。申請義務が課せられる登記としては、土地又は建物の表題登記（法36条、47条1項）、土地又は建物の表題部の変更の登記（法37条1項、51条1項）、土地又は建物の滅失の登記（法42条、57条）、合体による建物の登記等（法49条1項）がある。

ウ 誤り。表題部所有者の記録は、民法177条の対抗力（物権変動の得喪についての対抗力）は認められない。

エ 正しい。不動産の表示に関する登記については、登記官に実地調査権が認められており（法29条）、報告的な登記については、登記官が職権であることができる（法28条）。

オ 誤り。土地又は建物の物理的状況が数次にわたって変更した場合には、中間の表題部の変更の登記を省略して、直ちに現在の表示に変更する登記を申請することができる。例えば、土地の地目が、山林から畑に、さらに畑から宅地に変更された場合には、直接、宅地に変更する登記を申請することができる。

以上により、誤っているものはウ及びオであるので、正解は5となる。

### No.2 正解 4

ア 誤り。一筆の土地の一部の売買による所有権の移転は、分筆の登記を経て所有権の移転の登記をしなければ第三者に対抗することはできないが（民法177条）、契約当事者間における所有権の移転の効力は、分筆の登記がされていなくても生ずる（民法176条）。

イ 誤り。表題部所有者は、一応真実の所有者であるとする推定を受け（登記の推定力）、登記の記録を信頼した者は無過失と推定されるが、わが国の登記には権利に関する登記についても公信力がないとされているので、表題部所有者が真実の所有者でない場合、その者からその不動産を買い受けても、当該不動産の所有権を取得することにはならない。

ウ 正しい。不動産の表示に関する登記については、当該不動産の物理的状況を最も

よく知り得るのは当事者であること等から、申請主義（登記手続の開始には、当事者の申請のあることが必要であるという考え方をいう。）を原則としており、職権主義（登記官が自ら土地又は建物を調査して不動産の表示に関する登記をする。）は、補的に働くものと解されている（法28条、準則63条参照）。

エ 正しい。借地借家法10条1項は、「借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。」と規定しており、ここにいう「登記された建物」の登記には、建物の表題登記も該当するとされている（旧建物保護法1条、最判昭和50・2・13）。なお、借地権を対抗するためには、必ず借地権者本人の名義で、建物の表題登記をする必要がある（最判昭和41・4・27）。

オ 誤り。国及び地方公共団体等の所有する不動産については、固定資産税を課すことができないものに該当し（地方税法348条）、法47条1項等の申請義務の規定は、当分の間、適用されないものとされている（法附則9条、昭和35年法改正附則5条1項～不動産の表示に関する登記の申請義務についての経過措置）。

以上により、正しいものはウ及びエであるので、正解は4となる。

### No.3 正解

不動産の表示に関する登記は、不動産に関する権利の客体である土地又は建物の（**物理的状況**）を登記記録上に常時明確に公示するものであるから、登記制度の充実を図るために、不動産の所有者に登記の（**イ 申請義務**）を課し、さらに、登記官が職権で不動産の表示に関する登記をすることができるとしているほか、登記官に不動産の（**ウ 実地調査権**）を付与している。

# 2

# 登記所，登記官

## 1 管轄登記所

### (1) 登記所

登記事務を取り扱う国家機関を「登記所」という。国家行政組織上において、登記所という名称の官署が存するのではなく、不動産登記法上の名称にすぎない。国家行政組織上は、法務省の地方支分部局である法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所が登記所である。

### (2) 登記所の管轄区域

各登記所は、その管轄に属する不動産について登記を行う権限を有する（法6条1項）。

登記所の管轄区域は、行政区画を基準として定められている（昭和24年法務府令12号～法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則）。したがって、不動産の所在地が確定しない不動産については、管轄登記所は法律上確定しない。

### (3) 非管轄の登記の効力

非管轄登記所で誤ってなされた登記は、絶対に無効である。非管轄の登記は、登記官が職権で抹消すべきであって（法25条1号，71条4項），規則32条の規定を準用して管轄登記所に登記記録を移送することはできない。

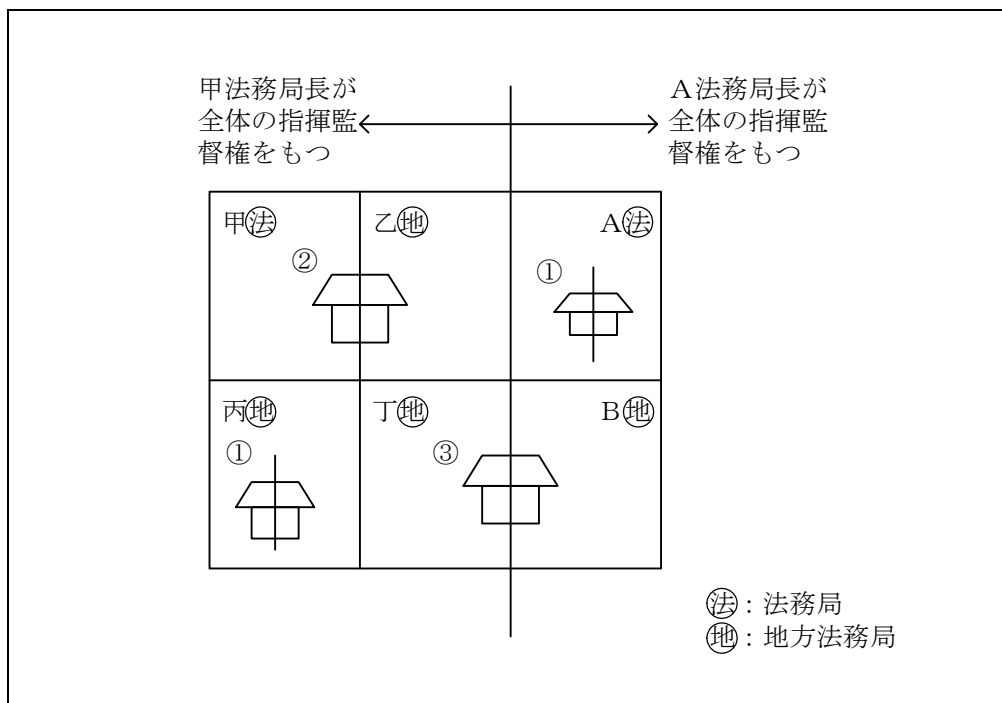
## 2 管轄登記所の指定

### (1) 数個の登記所の管轄区域にまたがる不動産の管轄登記所

不動産が数個の登記所の管轄にまたがる場合には、管轄登記所を指定し、指定を受けた登記所が登記事務を取り扱う（法6条2項）。

### (2) 管轄登記所の指定

管轄登記所の指定は、不動産が数個の登記所の管轄にまたがる場合に、①その数個の登記所が同一の法務局又は地方法務局管内の登記所であるときは、その法務局又は地方法務局の長が指定する。②その数個の登記所が同一の法務局の管轄区域（法務省設置法18条5項の規定により法務局長が指揮監督する管轄区域）内の登記所であるときは、その法務局の長が指定する。③その数個の登記所が異なる法務局の管轄区域内の登記所であるときは、法務大臣が指定する（不動産の管轄登記所等の指定に関する省令1条）。



### (3) 登記事務の委任

法務大臣は、一の登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任することができる（法7条）。この委任は、登記事務委任規則（昭和24年法務府令13号）によりなされる。この委任があると、以後、委任を受けた登記所がその登記事務を取り扱う権限を有する。

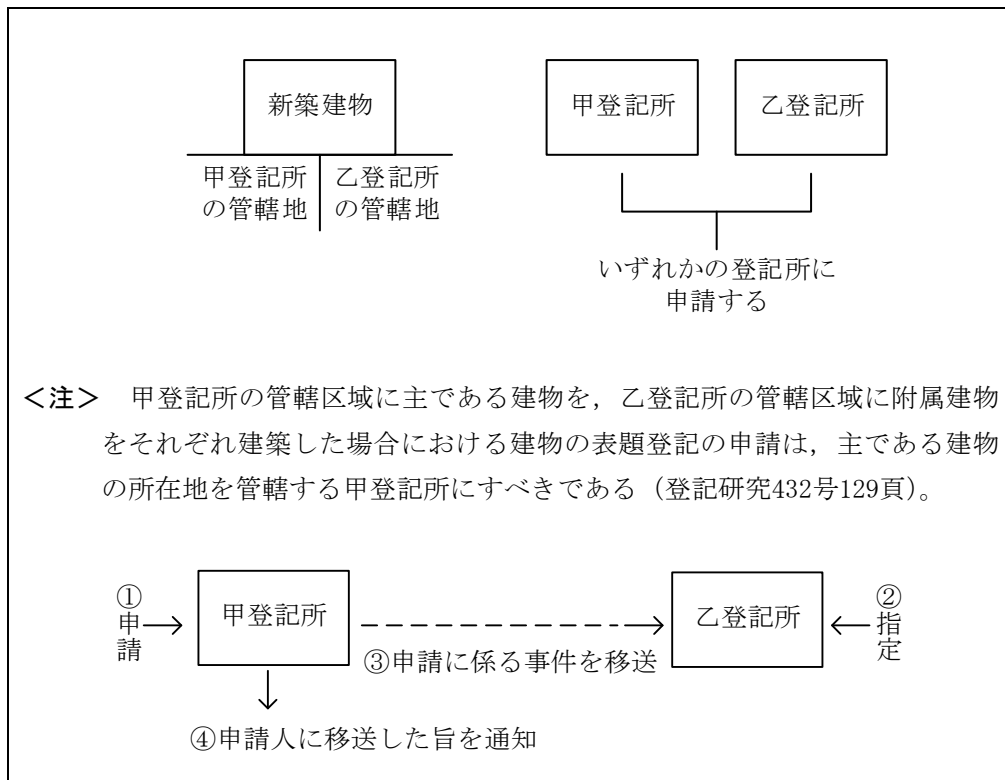
## 3 管轄登記所の変更

### (1) 管轄登記所の変更の原因

- ① 管轄区域の基準である行政区画が変更した場合
- ② 建物を他の登記所の管轄区域へのえい行移転した場合
- ③ 各登記所の管轄区域を定める「法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則（昭和24年法務府令12号）」が変更された場合

### (2) 管轄登記所の変更

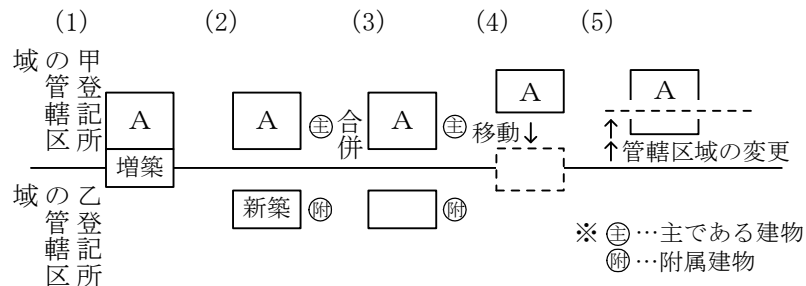
建物が甲登記所の管轄区域から乙登記所の管轄区域に移動した場合における所在の変更の登記は、乙登記所が管轄登記所として取り扱う（準則4条1項）。登記の申請は、甲、乙いずれの登記所に申請しても差し支えない（準則4条1項・2項）。



### (3) 管轄登記所の変更を生じない場合

- ① 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物の増築, 附属建物の新築によって建物の所在が乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合 (準則5条)
- ② 甲登記所の管轄に属する既登記の建物について, 乙登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことにより乙登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合 (準則5条)
- ③ 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物を乙登記所の管轄区域にまたがるようにえい行移転した場合 (準則5条)
- ④ 甲登記所の管轄区域に所在する既登記の建物が管轄区域の変更により乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合 (準則5条)

- (1) A建物に増築がなされたことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (2) 乙登記所の管轄区域にA建物の附属建物を新築したことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (3) 乙登記所の管轄に属する建物をA建物の附属建物とする登記がされたことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (4) A建物をえい行移転したことにより乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合
- (5) 管轄区域の変更によりA建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合



#### 4 登記官の除斥

登記の申請人が、登記官本人又はその配偶者若しくは四親等内の親族（かつて、配偶者又は四親等内の親族であった者を含む。）であるときは、当該登記官は、当該登記を処理することができない。登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族（かつて、配偶者等であった者を含む。）が申請人である法人の代表者である場合も同様である（法10条）。ここでいう四親等内の親族とは四親等内の血族及び三親等内の姻族をいう。



## 関係先例

(1) 〔昭和30・5・17民甲930号通達〕

公有水面埋立地の登記

公有水面埋立法第24条第1項本文の規定による竣功認可の告示によって埋立地の所有権を取得しても、地方自治法第7条第3項の内閣総理大臣（現行 地方自治法第7条の2第3項の総務大臣）の告示及び同法施行令第179条（現行 地方自治法第260条）の都道府県知事の告示がなければ所在が確定せず、管轄登記所が定まらないので、登記をすることができない。

(2) 〔昭和43・4・2民甲723号回答〕

所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請

所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該敷地の編入されるべき行政区画が地理的に特に明白なときであっても、受理することはできない。

(3) 〔昭和31・5・26民甲1109号回答〕

所属未定地に関する登記と管轄登記所

所属未定地においては、地方自治法第7条第3項による内閣総理大臣（現行 地方自治法第7条の2第3項の総務大臣）の告示がなされた後、同法第7条第1項後段、第6項及び第260条による処分及び告示がされた後、はじめて確定する。

## 練習問題

No. 1 登記所の管轄に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア 主である建物と附属建物からなる1個の建物が、甲登記所の管轄区域内にある。この1個の建物のうち、主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合は、当該1個の建物の管轄登記所は、乙登記所になる。

イ 所属未定の埋立地が編入されるべき行政区画が地理的に明白である場合は、当該埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該行政区画を管轄する登記所に対してすることができる。

ウ 甲登記所の管轄区域内にある建物が管轄区域の変更により、乙登記所の管轄区域にもまたがるに至った場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所である。

エ 表題登記の申請があった建物が同一の法務局（X法務局）の管内の2つの地方法務局（甲地方法務局及び乙地方法務局）の管轄区域にまたがっている場合は、甲地方法務局又は乙地方法務局の長が管轄登記所を指定する。

オ 登記所の管轄区域は、行政区画を基準として法務大臣が定めているので、その管轄の定めが変更されない限り、特定の土地の管轄登記所が変更されることはない。

1 アウ 2 アエ 3 イエ 4 イオ 5 ウオ

No. 2 登記所の管轄に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア A登記所の管轄区域に所在する建物の増築によりB登記所の管轄区域にまたがることとなった場合における建物の表題部の変更の登記の申請は、A登記所にしなければならない。

イ A登記所の管轄区域内にある建物にB登記所の管轄区域内にある建物を附属建物として合併する登記の申請は、A登記所又はB登記所のいずれにもすることができる。

ウ A登記所の管轄に属する建物について、B登記所の管轄に属する土地に附属建物が建築された場合において、附属建物の床面積のほうが大きいときは、B登記所に建物の表題部の変更の登記を申請することができる。

エ A登記所の管轄に属する既登記の建物をえい行してB登記所の管轄区域に移動させた場合には、B登記所が管轄登記所であるから、建物の所在の変更の登記の申請をA登記所にすることはできない。

オ A登記所の管轄に属する既登記の建物が管轄区域の変更によりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合、その建物の所在の変更の登記は、B登記所の管轄区域内に存する部分の床面積のほうが大きいときでも、A登記所に申請することができる。

1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

**No.3** 登記所の管轄に関する次の1から5までの記述のうち、**誤っているものはどれか。**

- 1 A地方法務局管内の甲登記所と乙登記所の管轄にまたがって建築された建物の管轄登記所は、A地方法務局長が指定する。
- 2 A登記所の管轄区域に所在していた主である建物と附属建物のうち、主である建物をB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合における建物の所在の変更の登記の申請は、A、Bいずれの登記所にもすることができる。
- 3 甲登記所の管轄区域にある土地が、乙登記所の管轄区域にある区分建物の敷地とされ、敷地権である旨の登記を受けたときであっても、当該土地に係る登記の申請は、甲登記所に申請しなければならない。
- 4 甲登記所の管轄区域に主である建物を、乙登記所の管轄区域に附属建物をそれぞれ建築した場合における建物の表題登記の申請は、いずれの登記所に対しても申請することができる。
- 5 甲登記所の管轄区域に所在する主である建物が滅失したため、乙登記所の管轄区域に所在する附属建物を主である建物とする場合における建物の表題部の変更の登記の申請は、甲登記所に申請しなければならない。

**No.4** 登記所の管轄等に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいものの組合せは、**後記1から5までのうちどれか。

- ア 甲登記所において登記されている建物について、乙登記所の管轄区域に附属建物を新築した場合には、建物の表題部の変更の登記は、あらかじめ管轄登記所の指定を求める申請をしたうえで、指定された登記所に対して申請しなければならない。
  - イ A登記所の管轄区域内にある建物にB登記所の管轄区域内にある建物を附属建物として合併する登記の申請は、A登記所にしなければならない。
  - ウ A登記所とB登記所の管轄にまたがって建物が建築された場合には、床面積の大きい部分の存する敷地の属する管轄登記所に、建物の表題登記の申請をしなければならない。
  - エ 甲登記所において登記されている建物を解体して、乙登記所の管轄区域に移築した場合には、乙登記所に建物の滅失の登記及び建物の表題登記を申請しなければならない。
  - オ 建物が甲登記所及び乙登記所の管轄区域にまたがっている場合には、当該建物の表題登記の申請は、甲登記所又は乙登記所のいずれにもすることができる。
- 1 アイ    2 アエ    3 イオ    4 ウエ    5 ウオ

## <解説>

### No.1 正解 1

ア 正しい。甲登記所の管轄区域内にある主である建物と附属建物のうち、主である建物のみを乙登記所の管轄区域内にえい行移転した場合は、当該1個の建物の管轄登記所は、乙登記所になる。なお、この場合の建物の所在の変更の登記の申請は、甲、乙いずれの登記所に申請してもよいと解されている（登記研究432号130頁）。

イ 誤り。所属未定地についての登記管轄は、地方自治法7条の2第3項による告示がなされた後、同法7条1項後段、同条6項及び260条による処分告示があつて、初めて確定する（昭和31・5・26民甲1109号回答）。したがって、管轄登記所が確定しないため、所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該敷地の編入されるべき行政区画が地理的に明白なときであっても、受理することができない（昭和43・4・2民甲723号回答）。

ウ 正しい。甲登記所の管轄区域内に属する既登記の建物について、管轄区域内の変更により乙登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、当該建物は甲登記所の管轄に属するものとされている（準則5条後段）。

エ 誤り。建物が同一の法務局の管内の2つの地方法務局の管轄区域にまたがっている場合は、当該法務局（本肢の場合は、X法務局）の長が管轄登記所を指定する（法6条2項、不動産の管轄登記所等の指定に関する省令1条2号）。

オ 誤り。登記所の管轄区域は、それを定めた法務省令（法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則）が改正された場合に変更を生ずるほか、管轄区域の基礎となっている行政区画が変更したときにも変更を生ずる。

例えば、甲登記所の管轄に属していたA町の全部又は一部がB市に編入され、B市が「法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則」の上で、乙登記所の管轄に属している場合である。

以上により、正しいものはア及びウであるので、正解は1となる。

### No.2 正解 2

ア 正しい。増築して他の管轄区域にまたがったとしても、管轄に変更は生じないので（準則5条前段参照）、A登記所に対して、その増築による建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。

イ 誤り。A登記所の管轄に属する既登記の建物について、B登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことによりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、当該建物は、A登記所の管轄に属するものとされているので（準則5条前段）、合併の登記の申請は、A登記所に対してしなければならない。

ウ 誤り。A登記所の既登記の建物にB登記所の管轄区域内に附属建物が新築され、そ

の床面積が主である建物より大きいときであっても、管轄登記所の変更が生ずるものではないので（準則5条前段）、その建物の表題部の変更の登記は、A登記所に申請しなければならない。

エ **誤り**。A登記所の管轄区域内にあった建物をB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合における建物の所在の変更の登記については、B登記所が管轄登記所として取り扱うものとされているので（準則4条1項）、B登記所に申請するのが原則であるが、A又はBの登記所に当該登記の申請がなされた場合、両登記所の登記官は、協力して当該建物の所在が変更したか否かにつき実地調査をした上、関係簿書を管轄登記所となった登記所に引き継ぐものとされているので（同条2項・3項）、いずれの登記所に申請しても差し支えないことになる。

オ **正しい**。A登記所の管轄に属する既登記の建物が管轄区域の変更によりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、その建物の管轄登記所には変動がない（準則5条後段）。したがって、その建物の所在の変更の登記は、B登記所の管轄区域内に存する部分の床面積のほうが大きいときでも、A登記所に申請することができる。以上により、正しいものはア及びオであるので、正解は2となる。

### No.3 正解 4

- 1 **正しい**。A地方法務局管内の甲登記所と乙登記所の管轄にまたがって建築された建物の管轄登記所は、A地方法務局長が指定する（不動産等の管轄登記所の指定に関する省令1条）。
- 2 **正しい**。A登記所の管轄区域に所在していた主である建物と附属建物のうち、主である建物のみをB登記所の管轄区域内にえい行移転した場合には、B登記所が管轄登記所になると解されているので（登記研究432号130頁）、建物の所在の変更の登記は、A、Bいずれの登記所に申請しても差し支えない（準則4条）。
- 3 **正しい**。ある土地が、他の登記所の管轄区域にある区分建物の敷地（規約敷地）とされ、敷地権である旨の登記がされたときであっても、その土地に係る登記（地目の変更や分筆等の登記）は、その土地を管轄する登記所に申請しなければならない（法25条1項参照）。
- 4 **誤り**。甲登記所の管轄区域に主である建物を、乙登記所の管轄区域に附属建物をそれぞれ建築した場合における建物の表題登記の申請は、主である建物の所在地を管轄する甲登記所に申請すべきものと解されている（登記研究432号129頁）。
- 5 **正しい**。甲登記所の管轄区域に所在する主である建物を滅失したときは、甲登記所の既登記の建物であるので、甲登記所に建物の表題部の変更の登記を申請しなければならない。

#### No.4 正解 3

ア 誤り。甲登記所において登記されている建物について、附属建物が新築されたことにより、当該建物が乙登記所の管轄区域にまたがることとなった場合でも、当該建物の管轄登記所は、甲登記所であって変更を生じない（準則5条）。したがって、管轄登記所の指定も行われることはなく、その建物の表題部の変更の登記は、甲登記所に申請しなければならない。

イ 正しい。A登記所の管轄に属する既登記の建物について、B登記所の管轄に属する建物をその附属建物とする登記がされたことによりB登記所の管轄区域内にまたがるに至った場合でも、当該建物は、A登記所の管轄に属するものとされているので（準則5条前段）、その登記の申請は、A登記所に対してしなければならない。

ウ 誤り。数個の登記所の管轄区域にまたがって建築された建物の表題登記の申請は、建物の主な部分の存する敷地あるいは床面積の大きい部分の存する敷地を管轄する登記所に申請する必要はなく、いずれの登記所に申請しても差し支えない（法6条3項）。

エ 誤り。建物の滅失の登記は、甲登記所に対して申請すべきであり、乙登記所に対しては、移築後の建物の表題登記のみを申請すべきである（準則85条1項参照）。

オ 正しい。管轄登記所の指定は、その建物の所在地を管轄する数個の登記所のうちの一つの登記所の登記官からの法務局若しくは地方法務局長又は法務大臣に対する管轄登記所指定請求によってなされ、登記申請人からの管轄登記所指定の申請によりなされるものではない。したがって、数個の登記所の管轄区域にまたがって建物を建てた場合には、所有者は、任意に選択した登記所に当該建物の表題登記を申請すればよい（法6条2項・3項）。

以上により、正しいものはイ及びオであるので、正解は3となる。

<b>3</b>	<b>登 記 記 録</b>
----------	----------------

## 1 登記記録

### (1) 登記記録の意義

登記記録は、表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は1個の建物ごとに作成される電磁的記録（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をいう。以下同じ。）をいう（法2条5号）。

登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）をもって調製するものを、登記簿という（法2条9号）。

### (2) 登記記録の編成

登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成される（法12条）。表題部は、表示に関する登記が記録される部分をいい、権利部は、権利に関する登記が記録される部分をいう（法2条7号・8号）。

土地の登記記録の表題部、建物の登記記録の表題部及び区分建物の登記記録の表題部は、それぞれ規則別表一、二及び三に掲げる欄に区分し、所要の欄に、所要の事項が記録される（規則4条1項～3項）。

権利部は、甲区及び乙区に区分し、甲区には所有権に関する登記の登記事項が記録され、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項が記録される（規則4条4項）。

### (3) 副登記記録の備付け

法務大臣は、登記記録に記録されている事項（共同担保目録及び信託目録に記録されている事項を含む。）と同一の事項を記録する副登記記録を調製する（規則9条1項）。

登記官は、登記簿に記録した登記記録によって登記の事務を行うことができないときは、副登記記録によってこれを行うことができる。この場合において、副登記記録に記録した事項は、登記記録に記録した事項とみなす（規則9条2項）。

登記官は、登記簿に記録した登記記録によって登記の事務を行うことができるようになったときは、直ちに、規則9条2項の規定により副登記記録に記録した事項を登記記録に記録しなければならない（規則9条3項）。

#### (4) 登記記録の滅失と回復

法務大臣は、登記記録の全部又は一部が滅失したときは、登記官に対し、一定の期間を定めて、当該登記記録の回復に必要な処分を命ずることができる（法13条）。

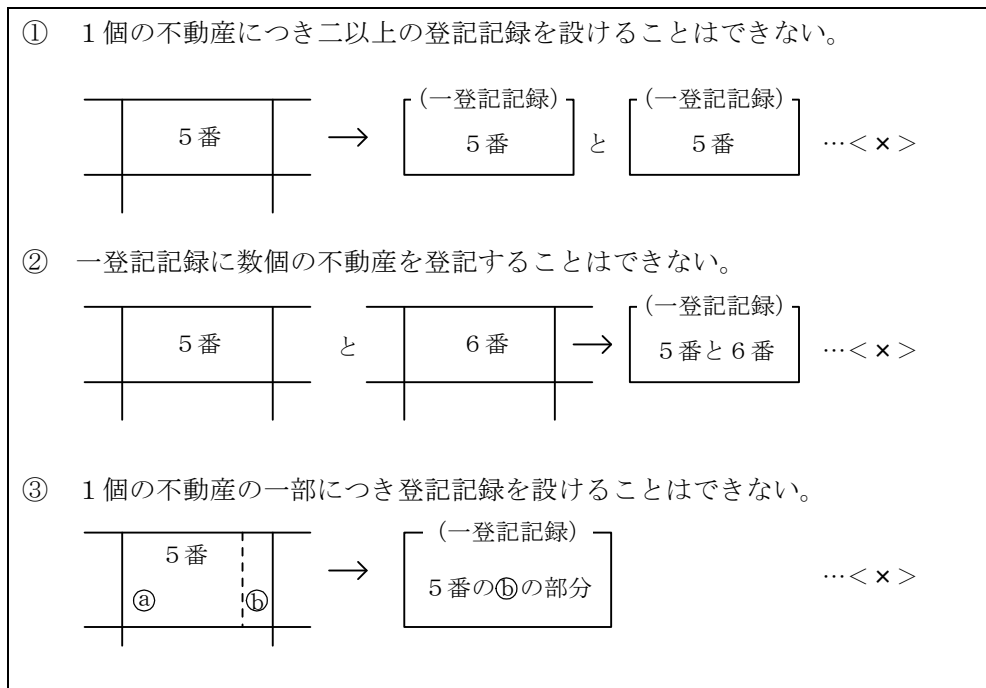
## 2 一不動産一登記記録主義

### (1) 一不動産一登記記録主義

登記記録は、一筆の土地又は1個の建物（区分建物を含む。）について作成される（法2条5号）。

### (2) 一不動産一登記記録主義の意義

- ① 一不動産について二以上の登記記録を作成することができない（法25条3号参照）。
- ② 一登記記録に数個の不動産を登記することはできない。
- ③ 1個の不動産の一部について、一登記記録を作成することはできない（令20条4号参照）。





### 3 登記記録の閉鎖

#### (1) 登記記録の閉鎖

ある登記をしたことによって現に効力を有する登記でないものとなった登記記録は、土地又は建物の表示を抹消する記号を記録して、閉鎖しなければならない（規則8条）。

#### (2) 登記記録を閉鎖する場合

- ① 甲地を乙地に合筆する登記をした場合の甲地の登記記録（規則106条2項）
- ② 土地の滅失の登記をした場合の登記記録（規則109条）
- ③ 合体による登記等をした場合の合体前の建物の登記記録（規則120条9項、144条）
- ④ 非区分建物に接続して区分建物が新築され、区分建物となった旨の表題部の変更の登記をした場合の従前の建物の登記記録（規則140条3項）
- ⑤ いずれも表題登記がある二以上の建物（区分建物を除く。）が増築その他の工事により相互に接続して区分建物になった場合において、区分建物となったことによる建物の表題部の変更の登記をしたときの従前の建物の登記記録（規則140条3項）
- ⑥ 区分建物でない甲建物を区分して、甲建物と乙建物とする建物の区分の登記をした場合の従前の建物の登記記録（規則129条2項）
- ⑦ 甲建物を乙建物の附属建物とする建物の合併（「附属合併」という。）の登記をした場合の甲建物の登記記録（規則132条3項）
- ⑧ 区分建物である甲建物を乙建物又は乙建物の附属建物に合併する建物の合併（乙建物又は乙建物の附属建物が甲建物と接続する区分建物である場合に限る。「区分合併」という。）の登記をした場合の甲建物の登記記録（規則133条1項・2項）
- ⑨ 区分建物である甲建物を接続する乙建物に合併の登記をした場合において、区分合併後の建物が区分建物でないときの従前の甲建物と乙建物の登記記録（規則133条2項・4項）
- ⑩ 甲建物の登記記録から甲建物の附属建物（区分建物に限る。）を分割して、これを乙建物（甲建物の附属建物と接続する区分建物である場合に限る。）に合併する、建物の分割の登記及び建物の合併の登記をした場合において、区分合併後の乙建物が区分建物でない建物となるとき乙建物の登記記録（規則136条3項）
- ⑪ 区分建物でない甲建物を区分してその一部を乙建物の附属建物とする、建物の区分の登記及び附属合併の登記（規則35条4号）をした場合における、区分前の甲建物の登記記録（規則137条2項）

- ⑫ 建物の滅失の登記をした場合の登記記録（規則144条）
- ⑬ 区分建物の滅失の登記をした場合において、残存する区分建物が区分建物でない建物となったときの区分建物の登記記録（規則140条4項）
- ⑭ 区分建物の一部取壊し等により、区分建物でない建物となった場合における従前の区分建物の登記記録（規則140条4項）
- ⑮ 規約敷地を定める規約を廃止したこと等により、区分所有者の有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができることとなったことによる建物の表題部の変更の登記をした場合において、土地の登記記録の権利部の相当区に敷地権付き区分建物の登記記録より転写すべき登記に後れる登記があるため、新たに作成された当該土地の権利部の相当区に転写又は移記した後の従前の登記記録の権利部の相当区（規則124条4項）。なお、敷地権の不存在を原因とする建物の表題部に関する更正の登記をした場合又は敷地権付き区分建物の滅失の登記をした場合も同様である（規則126条3項、145条1項、124条4項）。
- ⑯ 登記記録に記録されている事項が過多となったことその他の事由により取扱いが不便となったときは、登記を移記することができ（規則6条）、この規定により登記を移記した場合の移記前の登記記録（規則5条3項）
- ⑰ 所有権の保存の登記の抹消の登記をした場合の登記記録（昭和36・9・2民甲2163号回答）。ただし、法74条1項1号の規定により表題部所有者の相続人その他一般承継人名義でされた所有権の保存の登記又は同条2項及び新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令9条2項の規定等により、表題部所有者から直接譲渡を受けた者の名義でされた所有権の保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖せずに存置し、表題部所有者の記録を回復する（昭和59・2・25民三1085号通達）。

## 関係先例

(1) 〔昭和37・10・4民甲2820号通達〕

**重複登記の処理**

同一不動産について二重に登記記録が作成されている場合には、所有名義を異にしているときでも、登記官は、職権で、後で作成された登記につき表題部の登記の抹消をする。

(2) 〔昭和39・2・21民甲384号通達〕

**重複登記の処理**

- 1 重複登記の所有権保存登記名義人が同一である場合が、便宜、前の登記を職権で抹消してさしつかえない。
- 2 重複登記の所有権保存登記名義人が異なる場合は、後でなされた登記について、重複登記を原因として、職権で土地又は建物の表題部の登記を抹消する。

(3) 〔昭和59・2・25民三1085号通達〕

**所有権の保存登記を抹消したときの登記記録の処理**

不動産登記法100条1項1号（現行 法74条1項1号）の規定により表題部に記録された所有者の相続人名義でされた所有権の保存登記又は同条2項及び新住宅市街地開発法による不動産登記に関する政令11条2項の規定等により表題部に記載された所有者から直接譲渡を受けた者の名義でされた所有権保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖せずに存置し、表題部の所有者の記録を回復する。

## 練習問題

No. 1 登記記録の閉鎖に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 1個の建物について二重に表題登記がされた場合、登記官は、職権で、後でなされた建物の表題部の登記を抹消し、閉鎖する。
- 2 一棟の建物が甲、乙2個の建物に区分されている場合において、乙区分建物が取り壊され、その登記がなされたときには、甲区分建物の登記記録も閉鎖される。
- 3 店舗を主である建物、倉庫を附属建物として登記がされている場合において、主である建物である店舗のみが取り壊されたときは、附属建物であった倉庫が新たな登記記録に1個の建物として登記されるとともに、店舗取壊しの前の登記記録は、閉鎖される。
- 4 表題部所有者の相続人の名義で所有権の保存の登記がされていた場合には、当該保存登記が錯誤により抹消されたときであっても、登記記録は、閉鎖されない。
- 5 共用部分である旨の登記がされた建物について、その旨を定めた規約を廃止した場合には、建物の表題登記を申請すべきであるが、表題登記がされることによって、共用部分である旨の記録がされていた登記記録は閉鎖されない。

No. 2 登記記録の閉鎖又は作成に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

- ア 地番区域を同じくする二筆の土地について同一の地番が付されていることが発見された場合は、登記官は、職権で、後で登記されたほうの土地の登記記録を閉鎖しなければならない。
- イ 甲土地を甲1の土地と甲2の土地に分筆する登記と、分筆後の甲2の土地を乙土地に合筆する登記を1事件として同時に行った場合には、甲2の土地について登記記録が作成されることはない。
- ウ 土地の分筆の登記を「分筆錯誤」を原因として抹消した場合には、分筆により新しく作成された登記記録は閉鎖される。
- エ 土地区画整理事業の換地計画において、従前の一筆の土地に照応して数筆の換地が定められた場合に、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録を使用しなかった換地については、新しく登記記録が作成される。
- オ 主従の関係にはない所有権の登記がある甲建物と表題登記がない乙建物とが合体した場合において、各建物の所有者が同一人であるときは、合体前の甲建物の登記記録をもって合体後の建物の登記記録とする。

- 1 アエ    2 アオ    3 イウ    4 イエ    5 ウオ

No. 3 登記記録の閉鎖に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 甲区分建物と乙区分建物からなる2個の区分建物について合併の登記がされ、この建物が区分建物でない建物となった場合には、合併前の各区分建物の登記記録は、いずれも閉鎖される。
- 2 区分建物でない甲建物を2個の区分建物に区分する登記がなされたときには、甲建物の登記記録は、閉鎖される。
- 3 区分建物でない甲建物に増築をして、その増築部分については区分建物の表題登記をし、甲建物については表題部の変更の登記をした場合には、従前の甲建物の登記記録は、閉鎖される。
- 4 抵当権の登記のある建物について滅失の登記がなされた場合には、抵当権者の承諾がなければ、その建物の登記記録は閉鎖されない。
- 5 登記記録に記録されている事項が過多で取扱いが不便となった場合であっても、新たな登記記録が作成され、旧登記記録は閉鎖される。

No. 4 下記のA項の文中のイからチまでの空欄に入るべき適当な文言をB項から選んだ場合、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

A項

(イ)は、(ロ)及び(ハ)に区分して作成され、表題部には(ニ)に関する登記の登記事項を記録し、甲区には(ホ)に関する登記の登記事項を記録し、乙区には(ヘ)に関する登記の登記事項を記録する。

また、一棟の建物を区分した建物にあっては、その登記記録の表題部は、(ト)の表題部と(チ)の表題部に区分して作成される。

B項

(a)甲区 (b)登記簿 (c)所有権以外の権利 (d)乙区 (e)地図 (f)表題部  
(g)登記事項 (h)不動産の表示 (i)電磁的記録 (j)登記記録 (k)権利部  
(l)土地又は建物の表示 (m)所有権 (n)一棟の建物 (o)区分建物 (p)普通建物  
(q)附属建物 (r)担保物権 (s)担保物権以外の権利

- |   | イ   | ロ   | ハ   | ニ   | ホ   | ヘ   | ト   | チ   |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | (j) | (m) | (c) | (h) | (r) | (c) | (o) | (p) |
| 2 | (b) | (g) | (j) | (l) | (m) | (r) | (p) | (q) |
| 3 | (j) | (f) | (k) | (l) | (m) | (c) | (n) | (o) |
| 4 | (g) | (f) | (k) | (l) | (m) | (c) | (n) | (o) |
| 5 | (h) | (a) | (d) | (e) | (m) | (c) | (n) | (o) |

## <解説>

### No.1 正解 3

- 1 正しい。同一の不動産について表題登記が重複してなされている場合は、後になされた登記が無効であるから、登記官は、重複登記を原因として、後でなされた建物の表題部の登記を職権で抹消し、閉鎖するのが相当であるとされている（昭和37・10・4民甲2820号通達）。なお、二重登記された両登記記録に、同一人名義で所有権の保存の登記がされており、後で設けられた登記記録にだけ抵当権の設定登記等の第三者の権利の登記がある場合には、登記官は、便宜、先に設けられた登記記録を閉鎖してもよいとされている（昭和39・2・21民甲384号通達）。
- 2 正しい。本枝の場合には、非区分建物となった甲建物について、新登記記録が作成され、従前の登記記録は閉鎖される（規則140条4項で準用する同条3項）。
- 3 誤り。附属建物のある主である建物のみ滅失した場合は、残存する附属建物を主である建物とする表題部の変更の登記をすることになるので（法51条1項，準則102条），登記記録は閉鎖されない。
- 4 正しい。所有権の保存の登記の抹消の登記をした場合の登記記録は、原則として閉鎖するものとされているが、表題部所有者の相続人名義でされた所有権の保存の登記を抹消する場合には、登記記録を閉鎖せずに存置し、表題部所有者の記録を回復するものとされている（昭和59・2・25民三1085号通達）。
- 5 正しい。本枝の場合は、確かに区分建物の表題登記の申請をすべきものとされるが（法58条6項），登記の実行手続としては、単に、当該建物の登記記録の表題部に所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が2人以上であるときはその所有者ごとの持分並びに敷地権があるときはその内容を記録すれば足り、登記記録は閉鎖されない（規則143条）。

### No.2 正解 2

- ア 誤り。同一の地番区域内の二筆以上の土地に同一の地番が重複して定められているときは、登記官は、原則としてその地番を変更しなければならないとされている（準則67条3項）。後で登記されたほうの土地の登記記録を閉鎖しなければならないのは、同一の土地について2個の登記記録が設けられている場合（二重登記の場合）である。
- イ 正しい。甲土地の一部を分筆して、これを乙土地に合筆する登記を分合筆の登記というが（規則108条1項参照），分合筆の登記をするときは、甲土地の登記記録を分筆後の土地（残地）の登記記録とし（同条2項），乙土地の登記記録を合筆後の土地の登記記録とするので（同条1項），登記記録の閉鎖及び新設ということがない。
- ウ 正しい。分筆錯誤を原因として分筆の登記の抹消をする場合には、分筆によって新しく作成された登記記録は閉鎖される（昭和38・12・28民甲3374号回答・通達）。

エ 正しい。土地区画整理事業の換地計画において従前の1個の土地に照応して数個の換地が定められた場合に、換地処分による土地の登記をするときは、従前の土地の登記記録を1個の換地の登記記録とし、他の各換地については新たな登記記録を作成するものとされている（土地区画整理登記規則8条1項・3項）。

オ 誤り。主従の関係にはない甲建物と乙建物とが合体した場合には、合体前の既登記である建物についてはその登記記録を閉鎖し（規則120条9項、144条1項）、合体後の建物については新しい登記記録を作成するものとされている（規則120条1項）。

以上により、誤っているものはア及びオであるので、正解は2となる。

### No.3 正解 4

1 正しい。甲区分建物を乙区分建物に合併する登記をすることにより合併後の建物が区分建物でない建物（非区分建物）となるときは、合併後の建物について新たな登記記録（非区分建物の様式の登記記録、規則別表二）が設けられ、合併前の甲区分建物及び乙区分建物の登記記録は、閉鎖される（規則133条2項・4項）。

2 正しい。建物の区分の登記の際には、その区分後の各区分建物について一登記記録が設けられることになり、従前の登記記録は、閉鎖される（規則129条2項）。

3 正しい。本肢では、増築部分が区分建物となる結果、従前の甲建物も区分建物となるので、その甲建物に関する登記記録を新たに作成し、従前の甲建物に関する登記記録は閉鎖される（規則140条1項・3項）。

4 誤り。建物の滅失の登記の申請には、抵当権の承諾を要せず（法57条）、また、登記手続においては、抵当権の登記の存するままで、その建物の登記記録は、閉鎖される（規則144条1項）。

5 正しい。登記記録に記録されている事項が過多で取扱いが不便となった場合には、登記を移記することができる（規則6条）。そして、移記前の登記記録は閉鎖されることとなる（規則5条3項）。

### No.4 正解 3

A項の記述は、法12条及び規則4条の規定の趣旨を一括したものである。適切な語句（太字部分）を挿入すると、次のようになる。

イ（**j・登記記録**）は、ロ（**f・表題部**）及びハ（**k・権利部**）に区分して作成され、表題部にはニ（**1・土地又は建物の表示**）に関する登記の登記事項を記録し、甲区にはホ（**m・所有権**）に関する登記の登記事項を記録し、乙区にはへ（**c・所有権以外の権利**）に関する登記の登記事項を記録する。

また、一棟の建物を区分した建物にあっては、その登記記録の表題部は、ト（**n・一棟の建物**）の表題部とチ（**o・区分建物**）の表題部に区分して作成される。

以上により，正しいものの組合せは3である。