

調査士

調査士
シリーズNo.
1A

合格ノートI

【新訂二版】

上

不動産登記法編

〈総論、表題部所有者、土地〉

 東京法経学院

R 〈日本複製権センター委託出版物〉

本書(誌)を無断で複写複製(コピー)することは、著作権法上の例外を除き、禁じられています。本書(誌)をコピーされる場合は、事前に日本複製権センター(電話：03-3401-2382)の許諾を受けてください。

また本書を代行業者等の第三者に依頼してスキャンやデジタル化することは、たとえ個人や家庭内での利用であっても一切認められておりません。

「新訂版」の発行にあたって

（調査士試験について）

土地家屋調査士試験は、実質上、筆記試験の午後の部の試験のみで合否が決定され、最近では、合格率6%台という難関な試験になっています。調査士の試験は、「不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって、次に掲げられるもの」として、

- ①「民法に関する知識」,
- ②「登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識」,
- ③「土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって、次に掲げる事項
ア 平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）
イ 作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。），
- ④「その他土地家屋調査士法第3条に規定する業務を行うのに必要な知識及び能力」

に関する事項について行われ、このうち、午前の部の試験は、③の内容で、午後の部の試験は、①②④の内容で行われます。なお、午前の部の試験は、多肢択一式問題10問と記述式（計算・作図）問題1問で、解答時間2時間の枠で行われます。また、午後の部の試験は、多肢択一式問題20問と記述式（書式）問題2問で実施され、解答時間は2時間30分です。

この試験の最大の特徴は、「条文等の法律知識」と「計算・作図の技術」という異なる二つの要素が同時に問われていることです。

ところで、土地家屋調査士試験の午後の部の試験科目を学習する際に、重要なポイントは何でしょうか。まず第一に「不動産の表示に関する登記」において、「択一の知識」と「書式の知識」とを別のもので考えてしまわないことです。言い換えますと、択一の知識の延長上に書式の知識があり、書式の知識の延長上に択一の知識があるということです。

したがって、常に両者を関連づけて学習することが大切です。これができれば、合格への学習期間・労力の大幅な短縮につながります。

第二に、この午後の部の試験は、一見すると出題範囲が他の試験に比較して狭いので、合格への学習期間が短くて済むのではないかと思われがちですが、後掲する合格者アンケートからも明らかなように合格者の平均学習期間は2～3年位です。ただし、最近では、午後の部の試験の学習期間が1年未満の合格者が増えてきています。

また、同一年度に、「測量士補」と「土地家屋調査士」をそれぞれ1回の挑戦でダブル合格される方も決して珍しくありません。したがって、基礎学習期、実力養成期及び直前学習期の各学習段階で、“キッチリした学習”をしていくことが短期合格のためには重要であるといえます。

（本書の発刊の経緯について）

本書の前身は、平成7年（1995年）の6月に発刊された「調査士 合格ノート」（東京法経学院出版刊）です。「調査士受験テキストの決定版」づくりを意図して、当時の土地家屋調査士の第1次試験（現在の午後の部の試験）で要求されているレベル・内容に基づき、短期合格のための「必修事項」を1冊の書籍に集約しました。それに、それまで20数年間にわたって、

全国一の合格者数を輩出し続けていた東京法経学院の指導講師の先生方が共同で、その指導実績を踏えて、執筆・検討を担当されましたので、東京法経学院の調査士指導ノウハウがB5判の約700頁に凝縮されました。

「初版」は、土地家屋調査士の資格取得を目指す多数の受験生の方々に大好評を博し、調査士受験テキストとして高い評価を受けました。

以来、平成17年3月の新不動産登記法の施行までに「第五版」を販売しておりましたが、この改正で、不動産登記法が全部改正されましたので、平成18年2月に従来の1冊を2分冊として、新不動産登記法に基づき、「新版 調査士合格ノートⅠ、Ⅱ」を発刊し、本年2月まで「Ⅰ」については、「改訂二版」を販売していました。

前身の「調査士合格ノート」又は「新版 調査士合格ノートⅠ、Ⅱ」を基本テキストとして学習された方々は、「講座テキスト」として使用された東京法経学院の受講生の方々を含め、全国で約3万5千名おり、そのうち、試験合格者は、5,000名にも達しております。

（「新訂二版」の発行にあたって）

「新版 調査士合格ノートⅠ」は、旧不動産登記法（以下「旧法」という。）に基づき記述されていた「調査士合格ノート〔第五版〕」を平成17年3月施行の新不動産登記法（以下「新法」という。）に合致させるために、大改訂し、再編成したものです。

その後に「筆界特定」に関する通達の発出等に伴い、「改訂版」、「改訂二版」を発行してまいりましたが、平成22年5月に、改訂版を発行するに際して、書名を「調査士合格ノート 新訂版」に変更し、2分冊化を図りました。

今回の「新訂二版」は、「新訂版」を主に最近の法改正に合致させること意図として改訂しました。

① 「新訂二版」も、従前の「新訂版」同様に2分冊化しています。収録している内容は、下記のとおりです。

Ⅰ ガイダンス

第1章 不動産の表示に関する登記（総論）

第2章 表題部所有者に関する登記

第3章 土地の表示に関する登記

Ⅱ 第4章 建物の表示に関する登記

第5章 区分建物の表示に関する登記

付録 旧法下の申請書様式

② 平成21年2月に、旧法下の「登記記載例」を改訂する形で、新法に基づく「登記記録例〔表示に関する登記〕」が法務省当局より発出されましたので、これに準拠し、解説の根拠等としています。

③ 本書の編集基準日を平成25年10月1日としています。

④ 「改訂二版」で、新しく収録した旧法下の「申請書様式」（通達）は、そのまま、Ⅱに収録しております。「登記記録例」が発出されても、依然として、新法下での「申請書様式」は発出されていないために、参考として、旧法下の申請書様式を収録することとしました（登記の目的、添付書類等は、「登記記録例」にはない）。これは、申請書が縦書きのため、本

書では、逆ノンブル（後ろから前へ向かって）で収録していますので、ご注意ください。なお、「登記記録例」は、本学院発行の直販本（一般書店での販売はしていません。）「不動産登記記録例（表示に関する登記）」に収録されています。

本書が、今後とも、土地家屋調査士の資格取得を目指している受験生の方々にとって、真に役立つ「実戦的なテキスト」として活用されることを念じております。

平成26年4月
東京法経学院

総目次

本書の内容・構成等……	13
受験ガイダンス………	17
学習ガイダンス………	25
業務ガイダンス………	33

〈第1章〉

不動産の表示に関する登記(総論)……	39
--------------------	----

〈第2章〉

表題部所有者に関する登記………	289
-----------------	-----

〈第3章〉

土地の表示に関する登記………	307
索引………	443

※合格ノート I 下 に収録

〈第4章〉 建物の表示に関する登記
〈第5章〉 区分建物の表示に関する登記
〈付録〉 申請書様式 (旧法下の通達等)

目次 〈不動産の表示に関する登記（総論）〉

項目No.	事 項	頁
1-1	不動産の表示に関する登記の意義と特則	41
1-2	登記能力のある土地	45
1-3	1個の土地	49
1-4	登記の対象となる建物	51
1-5	1個の建物	53
1-6	管轄登記所	55
1-7	管轄登記所の指定	57
1-8	管轄登記所の変更	61
1-9	登記官	63
1-10	一不動産一登記記録主義	69
1-11	登記記録の編成	71
1-12	登記記録の閉鎖等	75
1-13	地図	83
1-14	建物所在図	91
1-15	情報の保存と保存期間	95
1-16	登記の申請又は嘱託	101
1-17	登記申請義務	111
1-18	代理人	115
1-19	登記の申請方法	119
1-20	申請情報及び添付情報	123
1-21	電子申請	139
1-22	書面申請	147
1-23	登記識別情報	161

項目No.	事 項	頁
1-24	事前通知等	175
1-25	登録免許税	187
1-26	受付, 調査, 不正登記防止申出	195
1-27	申請の却下・補正・取下げ	201
1-28	登記簿等の公開	209
1-29	筆界特定制度	221
1-30	筆界特定の用語の定義	225
1-31	筆界特定の事務	227
1-32	筆界特定の申請人	231
1-33	筆界特定の申請	233
1-34	筆界特定申請情報	235
1-35	筆界特定の申請の方法	249
1-36	筆界特定の申請手数料と手続費用	253
1-37	筆界特定の申請の却下等	257
1-38	筆界特定の申請の公告及び通知	261
1-39	筆界の特定調査等	263
1-40	筆界特定の申請人及び関係人に対する手続保障	267
1-41	筆界の特定	271
1-42	筆界特定手続記録の保管等	275
1-43	筆界特定手続記録の公開	279
1-44	筆界確定訴訟との関係	283
1-45	審査請求	285

目次〈表題部所有者に関する登記〉

項目No.	事 項	頁
2-1	表題部所有者又はその持分の変更の登記	291
2-2	表題部所有者又はその持分の更正の登記	293
2-3	表題部所有者の氏名等の変更又は更正の登記	301

目次〈土地の表示に関する登記〉

項目No.	事 項	頁
3-1	土地の表示に関する登記事項	309
3-2	土地の所在，地番区域	311
3-3	地番	313
3-4	地目	317
3-5	地積	321
3-6	申請すべき登記	323
3-7	土地の表題登記	327
3-8	土地の表題部の変更又は更正の登記	343
3-9	土地の分筆の登記	349
3-10	分筆錯誤	373
3-11	土地の合筆の登記	375
3-12	土地の合筆の登記の制限	381
3-13	土地の分合筆の登記	385
3-14	土地の表題部の変更又は更正の登記と分筆若しくは合筆の一の申請情報による申請	391
3-15	土地の滅失の登記	405
3-16	河川区域内の土地の登記	409

項目No.	事 項	頁
3-17	地積測量図	413
3-18	土地所在図	431
3-19	地役権図面	437
3-20	土地所在図等の訂正・管理・閉鎖等	441

	索引	頁
	書式例索引	445
	判例索引	447
	先例索引	448
	実例索引	452

I

本書の内容・構成等

〔1〕 本書の構成・内容

- 1 本書は、土地家屋調査士筆記試験（午後の部）の主たる出題範囲である「不動産の表示に関する登記」に関する事項について、第1章から第5章までの5章に区分し（㊦では、第1章～第3章、㊧では、第4章及び第5章に収録）、解説しております。それ以外の出題範囲である「民法」及び「土地家屋調査士法」に関する事項については、「新版 調査士合格ノートⅡ（民法・調査士法編）」に収録しています。
- 2 各章において、過去の本試験の出題傾向・内容を分析・解明し、かつ、今後の出題予想を含めて、5章で116項目を設定し、それぞれの項目で必修事項を解説しています。
- 3 1項目ごとに、基本・重要事項を簡潔・明瞭に記述し、重要と思われる条文、判例、先例、実例及び書式例（書面申請における申請書、添付図面の作成）を収録しています。
- 4 第1章から第5章までの“本編”以外に、㊦の冒頭で、土地家屋調査士（試験）についての「受験」「学習」「業務」のそれぞれの「ガイダンス」を収録していますので、予備学習としてぜひご一読下さい。また、㊦の末尾の「付録」では、新不動産登記法下では、「登記申請書様式」が法務省当局より示されていないので（2～3例を除き）、受験生の皆様の学習の便に供する為に、旧法下で「民事局長通達」として発出された「申請書様式」を参考として収録しました（平成16年版以前の「詳細調査士六法」に収録していたものを転載しました。）ので、これらも有効に活用して下さい。

〔2〕 本書の特色

- 1 本書は、土地家屋調査士試験に短期に合格するための受験用テキストです。
最近の本試験で問われている知識は勿論、たとえ、本試験の択一問題の出題レベルが上昇しても対応することができる内容であると確信しております。
- 2 本書には、指導実績のある東京法経学院が長年に渡って蓄積した合格指導ノウハウが凝縮されています。また、ここに記述されている内容は、あくまでも法令、判例、先例、法務省当局の行政指導及び登記実務の取扱いに基づくもので、“独自の解釈”によるものは、一切含まれていません。したがって、土地家屋調査士試験合格に向けて日夜努力を重ねている受験生の皆様においては、本書を“座右の書”として、最終合格発表の日まで大いに活用していただきたいと思います。
- 3 本書は、“基本テキスト”として位置づけて制作しておりますが、初学者の方の基礎学習では勿論、実力養成を行っている方、あるいは本試験直前の整理・まとめをされている方でも充分に使用できるものと確信しております。
- 4 択一对策としては、本書に収録された知識を修得すれば充分です。また、書式対策としては、第2章から第5章までで、各種の登記に関する法律知識、書面申請における申請書の記載事項、添付図面の作成要領等を学習することができます。
- 5 第2章から第5章までの「各論」については、「理論」と「書式」と連結させて説明しておりますので、「理論」の学習上の成果が即「書式」の学習につながるように工夫しております。

- 6 受験生の皆様の学習上の理解を助けるために、可能な限り、図・表による説明・まとめを取り入れるように工夫しております。

〔3〕 本書の活用法

後掲の「学習ガイダンス」で本書の活用法を具体的に記述しておりますが、基礎学習期、実力養成期及び直前学習期のそれぞれの段階で、常に、本書を学習のベースとして、他に「六法」、「過去問集」、「択一問題集」、「書式問題集」等を併用して学習してほしいと考えます。本書以外の書籍又は受験指導校の答練問題等で不明な点が生まれましたら、“基本テキスト”たる本書に必ずフィードバックして、確認作業を行うことをお勧めします。

本書における表記（略記）

1. 判 例

まず裁判所名と判決を、続けて年月日を略記した。

(例) 大判 = 大審院判決

最判 = 最高裁判所判決

東京高判 = 東京高等裁判所判決

(昭和31・12・28 = 昭和31年12月28日)

2. 先 例

まず年月日を、続けて通達・回答・認可等の別をその番号とともに下記のように略記した。

(例) 昭和58・11・10民三6400号通達

3. 法 令

法律・規則等については、下記の法令略称表のとおり略記した。

法令略称表

法 - 不動産登記法

令 - 不動産登記令

規則 - 不動産登記規則

準則 - 不動産登記事務取扱手続準則

区分法 - 建物の区分所有等に関する法律

登免税法 - 登録免許税法

1-1

不動産の表示に関する 登記の意義と特則

1 意義

- (1) 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して設けられたのが、不動産登記制度である（法1条）。
- (2) 不動産登記は、不動産に関する物権変動を公示する「権利に関する登記」と、不動産自体の物理的状況等を公示する「表示に関する登記」とに大別することができる（法3条）。
- (3) 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（所在、地目、地積、種類、構造、床面積等）を明確にするほか、その法的性質（河川区域内の土地である旨、規約共用部分である旨等）や、その特定のために必要な事項を登記記録上明らかにするためにされるものである（法2条2号）。
- (4) 表題部所有者の表示は、不動産の物理的な要素とは異なったものであるが、表示に関する各種の登記、所有権の保存の登記の申請適格者が誰であるか、地方税法による固定資産税の納税義務者が形式的に誰であるかなどを知る手がかりとなっている。また、民法177条にいうところの対抗力を持つものではなく、所有権の登記がされたときに抹消される（規則158条）。

法1条

(目的)

この法律は、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。

法2条

(定義)

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 不動産 土地又は建物をいう。
- 2 不動産の表示 不動産についての第27条第1号、第3号若しくは第4号、第34条第1項各号、第43条第1項、第44条第1項各号又は第58条第1項各号に規定する登記事項をいう。
- 3 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記をいう。
- 4 権利に関する登記 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。

法3条

（登記することができる権利等）

登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等（保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。次条第2項及び第105条第1号において同じ。）についてする。

- 1 所有権
- 2 地上権
- 3 永小作権
- 4 地役権
- 5 先取特権
- 6 質権
- 7 抵当権
- 8 賃借権
- 9 採石権（採石法（昭和25年法律第291号）に規定する採石権をいう。第50条及び第82条において同じ。）

法27条

（表示に関する登記の登記事項）

土地及び建物の表示に関する登記の登記事項は、次のとおりとする。

- 1 登記原因及びその日付
- 2 登記の年月日
- 3 所有権の登記がない不動産（共用部分（区分所有法第4条第2項に規定する共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記又は団地共用部分（区分所有法第67条第1項に規定する団地共用部分をいう。以下同じ。）である旨の登記がある建物を除く。）については、所有者の氏名又は名称及び住所並びに所有者が二人以上であるときはその所有者ごとの持分

4 前3号に掲げるもののほか、不動産を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの

規則90条

(不動産番号)

登記官は、法第27条第4号の不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地又は1個の建物ごとに番号、記号その他の符号を記録することができる。

〈注〉本書においては、条文中、項番号を「①、②、③…」と、号番号を「1、2、3…」と示している。

2 表示に関する登記の特則

(1) 原則として、所有者に登記の申請義務が課せられている。

例えば、新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、建物の表題登記を申請しなければならない(法47条1項)。

(2) 登記官に実地調査権が与えられている。

登記官は、土地又は建物の表示に関する登記の申請があった場合、又は職権をもってその登記をする場合において必要があるときは、土地又は建物の表示に関する事項を調査することができる(法28条、29条)。

〈判例・先例〉

- ① 不動産登記法は、表示に関する登記について登記官独自の事実探知までを要求するものではなく、当事者の申請を基本とするものであり、ただ、その申請をそのまま承認するのではなく、その正当か否かを職権で調査のうえ登記すべきことを定め、かつそれにとどめていると解するのが相当である(岡山地判昭和57・1・25)。
- ② 不動産の表示に関する登記における登記官の実質的審査権は、必要な限度において過去の事実及び得ることは明らかであり、調査の範囲が不動産の現在の客観的物理的性状に限られるとする原告は理由がない(東京地判昭和57・3・29)。
- ③ 登記官は、敷地権の表示に関して登記をする場合において、必要があるときは、敷地権の存否、割合等について調査することができる(昭和58・11・10民三6400号通達第一・三・4)。

(3) 一部の例外を除いて、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(法28条)。