













































P. Q. →S49-10-(4)

- 07 正 土地又は建物の表示に関する登記の登記事項の一つとして、所有権の登記のない土地又は建物についてその所有者の氏名、住所及び共有の場合の持分を登記することとされている（法27条3号）。表題部に所有者を記録する意義は、所有権の保存の登記の申請適格者を明らかにするとともに（法74条1項1号）、その者の所有権の証明を容易にする機能を有している（表題部所有者は、真実の所有者であるという推定を受ける。）。このほか、表題部の変更の登記等の申請義務者であること、分割や合併の登記の申請適格者であること、地方税法による固定資産税の納税義務者を形式的に確定することである。

P. Q. →H7-3-ア

- 08 正 土地又は建物の表題登記、表題部の変更の登記等については、土地又は建物の所有者に1月以内に登記の申請をすべき義務が課されているが（法36条、37条、47条等）、地方税法348条の規定により固定資産税を課することができない土地又は建物（従前の土地台帳法・家屋台帳法の適用がなかった土地又は建物、例えば国、都道府県、市町村等が所有する土地又は建物）については、登記簿と台帳の一元化の完了指定期日後も、当分の間、申請義務を課した規定の適用が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）。

P. Q. →H7-3-イ

- 09 誤 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の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。

P. Q. →H7-3-ウ

- 10 誤 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。」と規定している。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、表題登記をする必要がある（最判昭和41・4・27）。

P. Q. →H7-3-エ◆