

## 法務局への質疑要望事項

### ① 建物表題部変更登記申請書に添付する所有権証明書について

増築部分の所有権証明書の添付について大変疑問に感じます。  
普通建物に、区分要件を満たす事のないような増築について、その所有権を問うような事を何故行う必要があるのかと疑問に感じます。

区分要件を満たすような増築であれば、何か問題も起こり得ると思いますが、それ以外の場合は、不必要だと思います。

増築変更の場合は、何が何でも所有権証明書を添付しないとイケないのでしょうか。

### ② 軍用地であった地域で区画整理等事業がおこなわれている場合の農地(登記簿)の取り扱いについて

農地の場合、県農水課の管轄であるが旧軍用地は過去にても農地ではないため対象外とされ門前払い、法務局は一律中間地目の扱いにて換地を待てという。

県か法務局(=国)のどちらかが受理する方法を検討して貰えないでしょうか。

旧軍用地地域の農地地目は地権者、関係者の申請または申し出により変更登記や更正登記等で中間地目の状態であっても受理、処理できるよう、ご配慮願います。

(登記地目農地のままではいろいろな制限がかかり、さらに県により過去より現在まで農地ではないとされたことによりその制限を緩和、解除する方法さえ現時点では閉ざされている。)

### ③ 座標数値により管理されている地図の地域や地積測量図のある土地の筆界立会について

隣接地権者の筆界立会いを原則省略できないでしょうか。

その測量当時の物証が残っていようがいまいが土地家屋調査士はその数値に基づいて現地に復元せねばならず、それができることが座標法の図面である。

実務上、隣接地権者に声をかけると「何回立会すれば確認となるのか?あなたがたはその当時の境界点を復元できないのか?」と叱責を受けている。

平成26年9月5日(金)

質疑・要望等の回答

1 建物表題部変更登記申請書に添付する所有権証明書について

(回答) 建物表題部変更登記の添付情報については、不動産登記令別表の14の項口(2)に「床面積が増加するときは、床面積が増加した部分について表題部所有者又は所有権の登記名義人が所有権を有することを証する情報」と規定されているため、所有権証明情報の添付が必要である。

なお、所有権証明情報を添付しなければならない実質的理由としては、通常、建築工事を行う場合、工事人が材料を提供していることから、工事物の所有権は工事人にある。工事が完了し、工事人が工事物を引き渡すことにより建築主に所有権が移転することになる。よって、増築部分の所有権を明らかにするため(所有権の帰属先)、工事完了引渡証明書を所有権証明書として添付する必要がある、この証明書は、原因を増築とする場合の経済上独立の効用をもたない要件を証明するものにもなる。

また、民法242条の付合の問題もあるが、上記証明書は、従前の建物と一対となって利用され取引されるべき状態(付合)を証明することになる。

実務上、A建物を増築する場合、他人Bが増築部分の所有者であり、当該増築部分がAの建物に付合するときに、増築の登記をする場合には、Bの所有権証明書及びA建物の増築についてのBの承諾書を添付することになる。

2 軍用地であった地域で区画整理等事業が行われている場合の農地の取扱いについて

(回答) 土地区画整理地内の土地の地目変更登記については、従前地が登記記録上農地である場合において、それに照応する仮換地の現況地目が宅地であっても、従前地(底地)の現況地目と仮換地の土地の現況地目が同一でなければ地目変更をすることができない。

なお、仮換地が指定されている場合において、既に仮換地の宅地造成が完了しており、従前地の現況が宅地である場合には宅地への地目変更が認められる。すなわち、仮換地も従前地の現況も宅地造成が完了している場合のみ宅地への地目変更が可能になる。

3 座標数値により管理されている地図の地域や地積測量図のある土地の筆界立会いについて

(回答) 筆界の立会いについては、地図又は現地復元性のある既提出地積測量図若しくは筆界特定図面が登記所に備え付けられており、地図作成当時に設置された境界標等(筆界と推定できる地物)が現存する場合若しくは筆界特定図面と提出された地積測量図と合致しており、筆界に疑義が生じないと登記官が判断できる場合には、立会いを省略できる。

なお、地図又は既提出地積測量図の測定の与点とされた基本三角点等(登記引照点を含む。)が現存しており、かつ、複数の筆界点の一部の筆界点の既設境界標等(筆界を推認できる地物)が亡失等している場合には、登記官が土地の形状、他の物証等の現地の状況等を総合的に判断した上で、立会省略が認められる場合もある。

(桐友会の質疑事項)

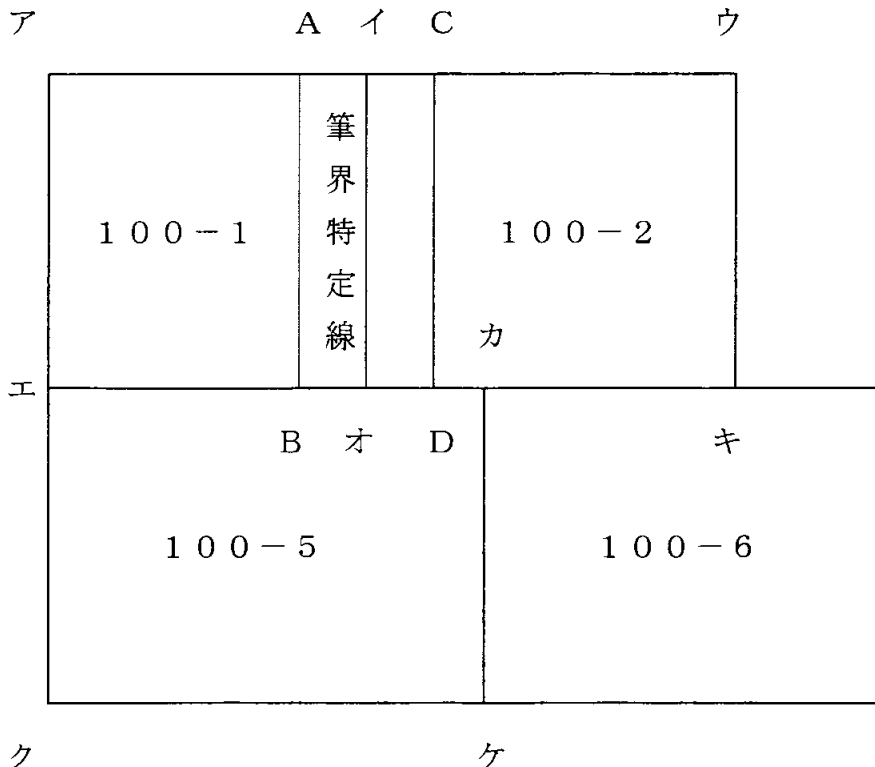
4 現在、那覇市松尾一丁目及び久茂地三丁目の一部において、登記所備付地図作成作業を行っているが、以前に筆界特定制度を利用して筆界特定した筆界について、当事者双方が主張する筆界と異なる位置に筆界特定がされている。

- (1) 当事者双方が納得できる位置で筆界を決めることができるか。
- (2) 当事者双方が納得していない筆界特定線を法務局で引くことができるか。
- (3) 筆界未定とされた場合、再度筆界特定制度を利用することができるか。

(参考図)

筆界特定線：イ点とオ点とを結んだ線

当事者主張線：A点とB点とを結んだ線，C点とD点とを結んだ線



(1)について

(回答) できない。

(理由) 筆界特定がされている筆界については、管轄登記所から筆界特定手続に関する情報の提供を受けることにより、地図作成作業の成果が筆界特定の結果と齟齬しないように筆界の確認を行うことになる。

筆界特定手続における筆界の判断は、法的に筆界を確定する効力、行政処分としての効力等はないが、筆界特定登記が公に認定したものであることから、相応の証拠価値を有することとなり、社会的な通用力を持つことになる。

したがって、筆界特定手続において筆界に係る判断がされた場合は、事実上、その後の登記手続において、その結果が反映されることとなることから、地図作成作業の成果が筆界特定登記官が特定した結果と齟齬としないように筆界の確認を行うことになる。

(2)について

(回答) できる。

(理由) 一筆の土地について、筆界特定線を除く全ての筆界の確認ができた場合には、職権で筆界線を記載することになる。

(3)について

(回答) できない。

(理由) 既に筆界特定がされた筆界について、再度筆界特定申請がされた場合は、不動産登記法132条1項7号により却下されることになる。