

# 法 務 研 究

報告書第79集第2号

## 区分建物とその敷地に関する 登記をめぐる諸問題

法務総合研究所

〔禁転載〕平成5年3月

所の関係各位、貴重な資料の提供と御指導を頂いた民事局第三課の皆様方並びに研究環境に御配慮頂いた横山静元佐賀地方法務局長を始めとする同局の皆様方に対し、心から厚く御礼申し上げる次第である。

平成5年2月

酒井教夫

## 目次

第1章 総論	1
第1節 不動産登記制度の概観	1
第1 不動産登記制度の意義	1
第2 我が国不動産登記制度改正経過の概略	2
第3 建物の区分所有等に関する法制度の経緯	2
第2節 区分建物登記制度に関する昭和58年法改正の概要	6
第1 改正の目的	6
第2 改正の概要	7
第3 既存専有部分等に関する経過措置	8
1 総説	8
2 法務大臣の個別指定	9
3 改正法附則5条に定める期間内に法務大臣の個別指定がされ なかった専有部分等と一体性の原則の適用除外	11
第4 移行作業実施結果	12
1 作業概要	12
2 移行作業実施状況	13
第3節 区分建物に関する登記事件数の動向	16
第1 区分建物の表示登記	16
第2 敷地権の表示の登記	17
第4節 本研究の目的	17

第2章 区分建物とその敷地の一体性	19
第1節 総 説	19
第2節 建物の敷地	19
第1 意 義	19
第2 法定敷地	20
1 基 本	20
2 応 用	20
3 法定敷地の範囲	21
4 不動産登記法上の「建物の所在地」と区分所有法上の「建物 の敷地」との関係について	22
第3 規約敷地	24
1 意 義	24
2 具 体 例	25
3 みなし規約敷地	25
第3節 敷地利用権と一体性の原則	27
第1 意 義	27
第2 一体性の原則(分離処分禁止の原則)	28
第3 一体性の原則が適用される場合	28
1 敷地利用権が共有又は地上権、賃借権等の準共有の場合(区 分22 I 本文)	28
2 専有部分の全部の所有者が敷地利用権を単独で有する場合 (区分22 III)	30
3 敷地が複数である場合等の応用例	34
4 その他(非一体化部分に係るその後の権利移転による一体化)	35

第4 一体性の原則が適用されない場合	36
1 典 型 例	36
2 専有部分が共有形態で、専有部分の共有持分比と敷地たる 土地の共有持分比が異なる場合	37
3 分有型所有形態	39
4 分離処分可能規約による場合	40
(1) 全部分離処分可能規約	40
(2) 一部分離処分可能規約	42
(3) 事 例	44
第4節 敷 地 権	46
第1 意 義	46
第2 敷地権となる権利の適格性	47
1 1号仮登記された権利である場合	47
2 2号仮登記された権利である場合	48
3 敷地利用権に第三者の1号仮登記が付着している場合	48
4 敷地利用権に2号仮登記が付着している場合	49
5 存続期間の満了した地上権、賃借権	49
6 譲渡特約の無い賃借権	50
7 負担付敷地利用権	50
8 処分禁止の仮処分の登記のされた所有権	51
9 登記簿上の地目が農地である場合	51
第3章 分離処分の禁止	53
第1節 総 説	53
第1 はじめに	53
第2 用語について	54

第2節 分離処分の禁止に違反してなされた行為の効力	54
第3節 分離処分可能規約の設定	56
第4節 「分離処分」に該当するか否かの具体的検討	57
第1 原則	57
第2 時効	57
1 区分建物の敷地の一部についての取得時効の成立	58
2 規約敷地のみについての取得時効の成立	58
3 区分建物の取得時効の成立	59
4 敷地利用権たる賃借権についての消滅時効の成立の可能性	59
第3 土地収用	60
第4 相続	61
1 法定相続	61
2 相続の放棄	61
3 遺産分割協議	62
4 遺贈	62
第5 一体化した専有部分又は敷地の一方に対する賃借権の設定	62
第6 一体化した敷地権の内容が賃借権である場合に専有部分の みを目的としてする抵当権の設定	63
第7 一体化した専有部分の存する敷地に対する地上権又は地役 権の設定	64
第8 一体化した専有部分又は敷地の一方に対する仮差押え	64
第9 一体化した専有部分又は敷地の一方に対する処分禁止の仮処分	65
第10 一体化した専有部分又は敷地の一方に対する差押え	65
第11 先取特権	66

第12 一体化前に専有部分又は敷地の一方のみに抵当権の設定登記 がされている場合で、これと同一の被担保債権を担保するた めの抵当権を、他方に追加設定することの可否	67
第13 一体化前に専有部分又は敷地の一方のみに抵当権が設定され ている場合で、一体化後その抵当権を実行することの可否	70
第14 民法第255条の適用除外	71
第4章 区分建物の表示の登記等	74
第1節 総説	74
第2節 区分建物の表示の登記手続	74
第1 申請人	74
1 原則	74
2 原始取得者が申請しない場合	75
3 区分建物の原始取得者が申請しないまま死亡したとき	75
第2 区分建物の表示の登記の一括申請	75
1 必要性	75
2 一括申請の内容	76
3 一括申請の例外	77
第3 区分建物の表示の登記の代位申請	78
1 趣旨	78
2 代位原因	78
第4 申請書の記載	79
1 一般則	79
2 登記原因の日付	79
第5 添付書類	80

第3節 敷地権の表示の登記 .....	81
第1 総 説 .....	81
第2 1棟の建物の表題部への記載 .....	81
第3 各専有部分の表題部への記載 .....	82
第4 非区分建物の附属建物の敷地権の表示の記載 .....	85
第4節 敷地権たる旨の登記 .....	85
第1 総 説 .....	85
1 趣 旨 .....	85
2 効 果 .....	86
3 登記の性質 .....	86
第2 敷地権たる旨の登記の記載 .....	86
1 記載方法 .....	86
2 他の登記所への通知 .....	89
第3 そ の 他 .....	91
1 敷地権たる旨の登記を遺漏した場合の事後的措置 .....	91
2 敷地権たる旨の登記の内容の変更等について .....	91
第5章 区分建物の表示の変更・更正の登記 .....	93
第1節 敷地権の表示に関する区分建物の表示の変更の登記 .....	93
第1 総 則 .....	93
第2 区分建物の表示の登記後の敷地権の発生 .....	93
1 敷地権の後発的発生の事由 .....	93
(1) 新たに規約敷地を定める規約の設定(区分5I) .....	93
(2) 分離処分可能規約の廃止 .....	94

(3) 区分建物の表示の登記後に敷地権の目的たる土地の登記名 義を取得した場合 .....	94
(4) その他一体化障害事由の消滅 .....	95
2 登記申請手続 .....	95
3 敷地権の表示の登記及び敷地権たる旨の登記 .....	97
4 建物のみに関する旨の附記 .....	97
5 登記の抹消 .....	100
第3 区分建物の表示の登記後の敷地権の消滅 .....	100
1 敷地権の消滅事由 .....	100
(1) 規約敷地を定めた規約の廃止 .....	100
(2) 分離処分可能規約の設定 .....	101
(3) 収用裁決による場合 .....	101
(4) 時効による場合 .....	101
(5) 敷地のみになされていた所有権に関する仮登記に基づき本登 記する場合 .....	101
(6) 区分建物又は敷地の一方のみに係る担保権の実行等の場合 .....	102
2 敷地権の表示の登記及び敷地権たる旨の登記の抹消 .....	102
(1) 敷地権の表示の登記の抹消 .....	102
(2) 敷地権たる旨の登記の抹消 .....	103
3 権利及び権利者の表示 .....	104
4 登記の転写 .....	105
5 新用紙への転写及び移記 .....	105
第4 その他の場合 .....	105
1 増築区分等による建物の表示の変更の登記 .....	105
2 敷地権の目的たる土地の表示に変更が生じた場合に する建物の表示の変更の登記 .....	106
第5 一体化した敷地等の買収に伴う登記手続(分筆等) .....	108

第6 一体化前に設定されていた抵当権の実行により敷地のみの所有権を取得した場合の登記手続	109
第2節 敷地権の表示に関する区分建物の表示の更正の登記	110
第1 敷地権の表示の登記を更正する場合	110
第2 敷地権の表示の登記を抹消する場合	111
第6章 区分建物又はその敷地を目的とする権利に関する登記	113
第1節 区分建物の所有権保存の登記の特則	113
第1 総 説	113
第2 申請適格者	114
1 原 則	114
2 原始取得者甲が死亡したが、死亡前に甲から区分建物の所有権を取得していた乙	115
3 原始取得者甲から区分建物の所有権を取得した乙が、特則による所有権保存の登記をしないまま死亡した場合の相続人乙'	115
4 原始取得者甲が死亡した場合のその相続人甲'	116
5 原始取得者甲が死亡し、その後その相続人甲'から区分建物の所有権を譲り受けた者乙	117
6 代位申請	118
第3 申請書記載事項	118
1 「不動産登記法第100条第2項によって登記を申請する」旨の表示	118
2 敷地権の表示、登記原因及びその日付の表示	118
3 添付書類の表示	119
第4 添付書類	119

1 所有権譲渡証明書	119
2 承諾書	120
3 登記原因証書	120
第5 その他	120
第2節 敷地権の表示を登記した区分建物を目的とする権利に関する登記	121
第1 総 説	121
1 原 則	121
2 例 外	122
3 その他	122
第2 登記申請手続	123
1 一般の場合	123
2 一体化前の日を登記原因の日としてされた、区分建物のみを目的とする所有権に関する物権変動と、一体化後にする仮登記及びその本登記手続	124
3 敷地権の内容が賃借権である場合の区分建物のみを目的とする抵当権設定の登記手続	125
第3節 敷地権の目的となっている土地を目的とする権利に関する登記	126
第1 所有権に関する登記	126
第2 抵当権等の登記	127
第7章 その他	128
第1節 区分・合併の登記	128
第1 建物の区分の登記	128



## 10 目次

1 総説	128
2 非区分建物の区分の登記	128
3 区分建物の区分(再区分)の登記	129
第2 建物の合併の登記	130
1 意義	130
2 登記手続	130
(1) 合併後の建物が区分建物であるとき	130
(2) 合併後の建物が非区分建物となるとき	131
第3 土地又は建物の合併制限の緩和	132
1 従来 of 合併制限	132
2 合併制限緩和の内容	132
第2節 団地共用部分の登記	134
1 共用部分の意味	134
2 共用部分の法律関係	134
3 団地共用部分	135
4 団地共用部分たる旨の登記手続	136
第3節 登録免許税	137
第1 総説	137
第2 冒頭省略保存登記の登録免許税	138
第3 敷地権付きの専有部分に係る不動産登記法第100条第1項による所有権保存登記と敷地権の登記名義人表示変更登記の登録免許税	140
第4 敷地権の表示を登記した建物についてする登記の登録免許税が不動産の個数を課税標準とする場合	141

## 第1章 総論

## 第1節 不動産登記制度の概観

## 第1 不動産登記制度の意義

我が国の不動産登記制度は、不動産に関する権利関係を登記簿という一定の公簿に記載し、これを閲覧、謄抄本交付等の形態で広く一般に公示、公証することによって、不動産物権変動に関する取引の安全に資するための制度である。

物権は、物に対する直接・排他的な支配権能であり、その取引を中心として広く社会一般の利害に関係する。したがって、物権の存否・内容・帰属・変動については、外部から認識可能な表象を必要とする。この表象(公示方法)として古くから用いられたのは、物の現実的支配の外形たる占有であったが、人間の生活の多様化・経済取引の発展に伴い、複雑多様な権利関係の公示機能を素朴な占有に負わしめることが不可能となり、これに代わるべき公示方法として考えられたのが権利変動を公簿に記載する方法すなわち登記制度である。

不動産登記制度は、実体的権利関係を公簿に正確に反映させるという使命を有するがゆえに、極めて技術的側面の強い法分野であるが、この公示技術という側面に着目して立法例を分類すると、年代順編成主義(証書登録制度)と物的編成主義に大別することができる。前者は、個々の不動産ごとに登記事項を整理することなしに、管轄登記所内の不動産を客体としてされる物権変動についてその証書等を申請順に登記所において受け付ける(ファイルする)もので、同一不動産に関する前後の連続性・形式的整合性を登記官において審査することがない。この制度では過去の登記の閲覧・検索が不便であるため登記所において人名別索引を作製することがあり、ために人的編成主義とも呼称される。後者は、権利の客体たる個々の不動産を単位として登記が編成されるため、個々