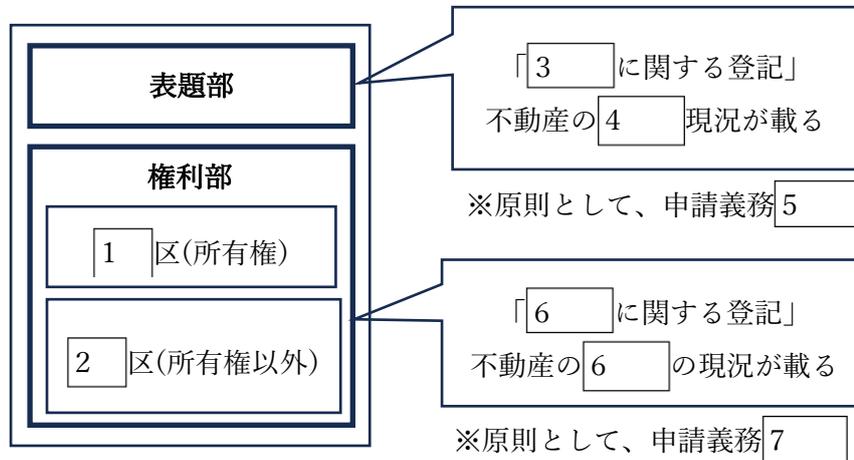


# 第14章 不動産登記法

## 1節 登記記録

問1. 次の図の空欄を埋めよ。

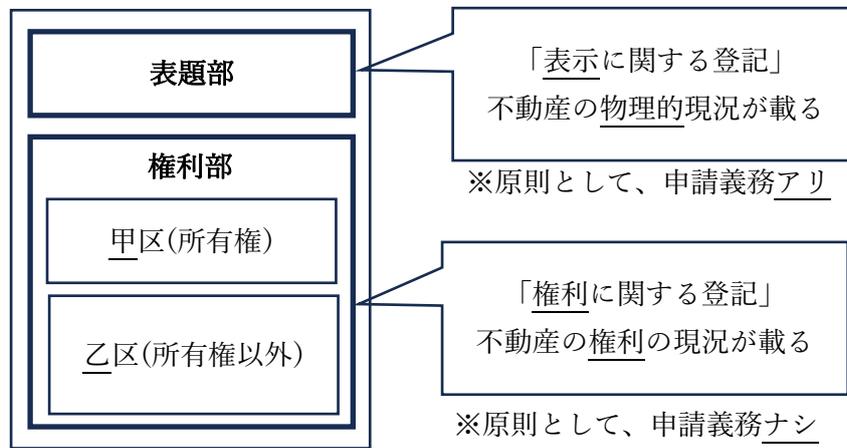


問2. 以下の記述の正誤を判断せよ。

- (1) 不動産の登記情報は、誰でも無料で取得できる
- (2) 建物を増築した場合、増築日から1か月以内に建物表題部の変更登記をすることができる。
- (3) 建物を取り壊したした場合、取り壊した日から1か月以内に変更登記をしなければならない。
- (4) 表題登記のない建物の所有権を取得した者は、その所有権取得の日から1か月以内に表題登記をしなければならない。
- (5) 表題部所有者の住所が変わった場合、表題部の変更登記をしなければならない。
- (6) 所有者名義が一致していれば、地目が違う土地も合筆できる。
- (7) 権利に関する登記に申請義務はないが、相続登記に関しては申請義務がある。
- (8) 区分建物の表題部所有者から所有権を取得した者は、単独で所有権保存登記ができる。
- (9) 表題部所有者の相続人は、単独で所有権の保存登記ができない。

【答え】 1 節 登記記録

1.



2.

- (1) 誤 手数料を払って、誰でも取得できる。
- (2) 誤 変更登記をしなければいけない。表題部の変更は申請義務あり。
- (3) 誤 取壊ししたときは建物の滅失登記である。
- (4) 正 その通り。
- (5) 誤 不動産に物理的な変化は生じていないので、表題部所有者の住変に申請義務はない。
- (6) 誤 地目が異なる土地は合筆できない。
- (7) 正 その通り。
- (8) 正 その通り。
- (9) 誤 表題部所有者の相続人も、単独で保存登記ができる。

(8)の考え方

【区分建物以外の場合】

A が建物を新築した場合、その建物の表題登記をする。

「保存登記をしていない建物＝表題登記しかない建物」を A が B に売った場合、

「A が所有権保存登記」⇒「A から B への所有権移転登記」というステップを踏む。

B がいきなり所有権の保存登記をすることはできない。

【区分建物の場合】

デベロッパーA が一棟の建物を新築した場合、専有部分の全ての表題登記を一括申請する。

A が分譲して B に売った場合、例外的に B がいきなり所有権保存登記をできるようになっている。

これは、「A が保存登記」⇒「A から B への所有権移転登記」というステップを踏むと、

A が保存登記をする際に、専有部分全ての保存登記申請＋登録免許税が発生し、膨大な手間とコストがかかってしまうからである。

## 2節 登記の申請手続

問1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 表示に関する登記も、権利に関する登記も原則は単独申請である。
- (2) 表示に関する登記は、登記官が職権でできる場合がある。
- (3) 一部地目変更・分筆登記をする場合、単独申請ができる
- (4) 所有権の保存登記は共同申請でなければならない
- (5) 登記名義人が引越しをして住所が変更になった場合、その変更登記は単独でできる。
- (6) 仮登記はいつでも単独で申請できる。
- (7) 登記手続きを命ずる確定判決を得れば、単独申請ができる。
- (8) 共有物分割禁止の登記は、共有者の過半数の同意があればできる。
- (9) 信託の登記申請は、受託者が単独ででき、信託に係る権利の移転登記の申請と同時にを行う。
- (10) 配偶者居住権は登記することができない。

## 3節 登記の申請情報

問1.

- (1) 登記申請の代理権は、依頼主の死亡によって消滅する
- (2) 登記の申請は、書面でもオンラインでも口頭でもできる
- (3) 登記原因情報は「通知を希望する旨」の申出をしないと発行されない
- (4) 登記識別情報を紛失した場合、再発行はできない。
- (5) 登記識別情報を提供できない場合、登記の申請をすることはできない。

## 4節 仮登記

問1. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 仮登記は登記の順番を確保するだけで、対抗力はない
- (2) 仮登記は、原則として共同申請をするが、単独申請できる場合もある
- (3) 仮登記の抹消の申請は、原則共同申請であり、単独申請できる場合はない。

**【答え】 2節 登記の申請手続**

1.

- (1) 誤 権利に関する登記は、原則として共同申請である。
- (2) 正 その通り。変更登記など物理的現況を迅速に登記記録に反映させるためである。
- (3) 正 地目変更が含まれているので、変更登記をしなければならず、単独で申請できる。
- (4) 誤 初めて甲区ができる登記なので、登記義務者がいない。よって単独申請。
- (5) 正 その通り。
- (6) 誤 原則は共同申請だが、仮登記義務者の承諾があれば単独でできる。
- (7) 正 その通り
- (8) 誤 共有者全員の同意が必要である。
- (9) 正 その通り。
- (10) 誤 配偶者居住権は登記できる。配偶者短期居住権は登記できない。

**【答え】 3節 登記の申請情報**

1.

- (1) 誤 代理権は本人の死亡によって消滅するのが原則であるが、登記申請の代理権に関しては、例外的に本人の死亡で消滅しない
- (2) 誤 役所の申請は書面かオンラインです。口頭ではできない。
- (3) 誤 原則、発行される。不通知を希望するときは「通知を希望しない旨」の申出をする。
- (4) 正 その通り。
- (5) 誤 提供できなくとも、事前通知制度、本人確認制度で登記申請することが可能。

**【答え】 4節 仮登記**

1.

- (1) 正 その通り。
- (2) 正 その通り。登記義務者の承諾や仮登記を命ずる裁判所の処分があれば単独 OK
- (3) 誤 仮登記名義人の承諾があれば仮登記の利害関係人も単独申請できる。