

21. 土地分筆登記

問題 1

☐☐☐

H27-6-エ

所有権が敷地権である旨の登記がされている規約敷地を分筆する場合において、当該規約敷地が区分建物と異なる登記所の管轄区域内にあるときは、当該規約を設定したことを証する情報を添付情報として提供しなければならない。

問題 2

☐☐☐

H24-7-オ

地上権を敷地権とする敷地権である旨の登記がされた甲土地から乙土地を分筆する分筆の登記の申請は、分筆前の甲土地を敷地権の目的である土地とする区分建物の所有権の登記名義人が全員でなければならない。

問題 3

☐☐☐

H25-9-オ

区分建物である建物の登記記録の表題部に敷地権の種類として所有権が記録されている場合には、当該敷地権の目的である土地の分筆の登記は、することができない。

問題 4

☐☐☐

H28-9-オ

区分建物である建物の登記記録の表題部に敷地権の種類として賃借権が記録されている土地の分筆の登記は、当該区分建物において管理組合の理事長が管理者として定められているときは、当該理事長が単独で申請することができる。

問題 5

☐☐☐

H17- 6改-4

共有名義となっている土地の共有者として登記されている登記名義人のうちの1人は、共有持分の価格を合算して過半数となる他の登記名義人が承諾したことを証する情報を申請情報と併せて提供することにより、単独で、当該土地の分筆の登記の申請をすることができる。

問題 6

☐☐☐

H19-12改-ア

敷地権付き区分建物の目的となっている土地について分筆の登記の申請をする場合、区分所有法に基づく集会において、当該区分所有敷地の分筆の登記申請行為を管理組合の理事長である管理者に行わせることについて区分所有者及び議決権の各過半数による決議がされた場合であっても、管理者を選任した共有者らの代理人として、その理事長が分筆の登記を申請することはできない。

21. 土地分筆登記

解答 1 ✕ 所有権が敷地権である旨の登記がされている規約敷地を分筆する場合、規約を設定したことを証する情報の提供は不要である。

解答 2 ✕ 甲土地の分筆は甲土地の所有権登記名義人から申請するが、区分建物の所有権登記名義人は、甲土地の地上権者であるため、申請することができない。

解答 3 ✕ 敷地権である旨の登記がある土地であっても分筆の登記を申請することができる。

解答 4 ✕ 賃借権が敷地権である旨の登記がされた土地の所有権登記名義人は賃借権設定者（賃貸人）である。よって、本肢にある理事長からは申請することができない。

解答 5 ✕ 分筆登記は所有者の意思により申請するもの（法39条1項）であるが、共有物の軽微変更に該当し、所有者（表題部所有者または所有権の登記名義人）またはその相続人の持分の価格の過半数の者で申請することができる。ただし、そのためには申請人となる必要があり、本肢のように共有持分の価格を合算して過半数となる他の共有者の承諾書を提供するだけでは足りない。

解答 6 ✕ 区分所有者は、原則として区分所有者及び議決権の各過半数による集会決議により、区分所有敷地の分筆の登記申請を管理者に行わせる決議をすることができる。これにより、当該管理者が、当該集会決議を行った区分所有者らの代理人となって、当該決議に基づいて区分所有敷地の分筆を申請することができる。

問題7 甲地について、未成年者A並びにAの父B及び母Cの共有に属する
☐☐☐ 旨の登記がある場合には、B及びCの共有持分の価格を合算して過半
H19-12改-オ 数とならなくても、B及びCのみが申請人として甲地の分筆の登記を
申請することができる。

問題8 所有権が敷地権である旨の登記がされている土地の分筆は、その敷
☐☐☐ 地権の登記がされた区分建物における所有権の登記名義人の3分の2
H23-6改-ア 以上の者の申請によるときであっても、することができない。

問題9 A及びBが所有権の登記名義人である甲土地から乙土地を分筆する
☐☐☐ 分筆の登記を申請する場合において、分筆後の甲土地をAが単独で所
H24-7-エ 有し、乙土地をBが単独で所有することを証する情報を提供したとき
は、分筆後の甲土地にあつてはAが単独所有者として登記され、乙土
地にあつてはBが単独所有者として登記される。

問題10 A、B及びCが表題部所有者である土地について、A、B及びCと
☐☐☐ Dとの間で売買契約が締結され、Dが当該土地の所有権を取得した場
H26-10-ウ 合には、Dは、A、B及びCの承諾があったことを証する情報を提供
しても、当該土地について分筆の登記の申請をすることはできない。

問題11 A及びBが所有権の登記名義人（持分は各2分の1）である土地の
☐☐☐ 分筆の登記をしようとする場合には、Aが当該登記の申請情報と併せ
R3-11改-オ てBがこれに承諾したことを証する情報を提供したとしても、Aは、
単独で、当該登記の申請をすることはできない。

解答7 ✕ 分筆登記は所有者の意思により申請するもの（法39条1項）であるが、共有物の軽微変更に該当し、所有者（表題部所有者または所有権の登記名義人）またはその相続人の持分の価格の過半数の者で申請することができる。よって、本肢の場合、B及びCの共有持分の価格を合算しても過半数とならないため、B及びCのみが申請人として甲地の分筆の登記を申請することはできない。

解答8 ✕ 分筆登記は所有者の意思により申請するもの（法39条1項）であるが、共有物の軽微変更に該当し、所有者（表題部所有者または所有権の登記名義人）またはその相続人の持分の価格の過半数の者で申請することができる。

解答9 ✕ 本肢の場合、AおよびBで分筆の登記を申請した後、それぞれの土地について共有物分割を原因とした持分全部移転の登記をすることとなる。

解答10 ○ 分筆の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（法39条1項）。本肢のような実体上の所有者からは申請することができない。

解答11 ○ 分筆登記は所有者の意思により申請するもの（法39条1項）であるが、共有物の軽微変更に該当し、所有者（表題部所有者または所有権の登記名義人）またはその相続人の持分の価格の過半数の者で申請することができる。ただし、そのためには申請人となる必要があり、本肢のように共有持分の価格を合算して過半数となる他の共有者の承諾書を提供するだけでは足りない。