

1. 不動産登記制度

問題1

空欄を埋めよ。

□□□

不動産登記の目的は、不動産の〔①〕及び不動産に関する〔②〕を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の〔③〕の保全を図り、もって取引の〔④〕と〔⑤〕に資することにある。

問題2

□□□

以下の空欄には、「地籍調査」「地押調査」「地租改正」のいずれかが入る。適切なものを当てはめなさい。

| | 行われた事業 | 関連する用語 |
|-----------|--------|-------------|
| 明治6年～14年 | ① | 改租図（字限図） |
| 明治18年～21年 | ② | 更正図 |
| 昭和26年～現代 | ③ | 国土調査法、地図、簿冊 |

1. 不動産登記制度

解答1

- ① 表示
 - ② 権利
 - ③ 安全
 - ④ 円滑
- (法1条)

解答2

- ① 地租改正
- ② 地押調査
- ③ 地籍調査

HINT

地租を課税するため、明治政府が最初に行つたのが「地租改正」事業である。

この測量は村民が縄で測るという雑なものであったため、非常に不正確だった。また、租税逃れのために縄を引っ張り土地の辺長を短く見せることが横行したため現況とかけ離れたものとなった。(これを縄伸びといふ)

そのため、地租徴収に支障が生じ、実地調査によって改めて測量をした。これが「地押調査」である。

その後、第二次世界大戦に敗戦した日本の国土を正確に把握するために昭和26年に制定されたのが国土調査法であり、その下に行われているものが「地籍調査」である。

2. 登記の対象

問題1 次の文章の正誤を答えなさい。

□□□

春分及び秋分の満潮時において海面下に没する土地であっても、その状態は一時的なものであるため、私人の所有権が認められ、登記することができる。

問題2 地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合及び局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）が発生した場合には、土地の筆界は相対的に移動したものとして取り扱われる。

問題3 建物として認定されるために満たさなければならない3要件を答えよ。

□□□

建築中の建物が、屋根及び周壁を有し、1個の建造物として存在するに至っていても、まだ床・天井を備えていなければ建物として表題登記をすることはできない。

問題5 高架道路の路面下に設けられた駐車場で、最上屋及び地上部分の柱は道路の構造物を利用した地上2層、地下2層の耐火構造で200台以上の駐車能力を有する建造物は、建物として取り扱う。

□□□

ガソリンスタンドに付随し、給油の目的をもって駐車を利用する中央に1本柱を有し丸い屋根のみ存するきのこ型の建造物は、建物として取り扱うことはできない。

問題7 建物は、その目的とする用途に見合った利用空間が確保されるまで建築工事が進んだ段階に至らなければ登記することができないため、スケルトン状態の住戸は登記することができない。

□□□

ATM（現金自動預払機）を保護するための建造物は主である建物として登記することができる。

□□□

飼料用原料の貯蔵を目的とするサイロは建物と認定できるが、全閉構造のセメント貯蔵用サイロは建物として取り扱うことはできない。

2. 登記の対象

解答1 × 陸地と公有水面との境界は、潮の干満の差がある場合、春分、秋分における満潮位を、その他の水流水面にあっては、高水位を標準として定める（昭31.11.10民甲2612号）。

解答2 × 地震による地殻の変動に伴い広範囲にわたって地表面が水平移動した場合には、土地の筆界も相対的に移動したものとして取り扱われるが、局部的な地表面の土砂の移動（崖崩れ等）の場合には、土地の筆界は移動しない（平7.2.29民三2859号回答）。

解答3 外気分断性、定着性、用途性（規則111条）

解答4 × 建築中の建物が、屋根及び周壁を有し、1個の建造物として存在するに至れば、まだ床・天井を備えていなくても、建物として表題登記をすることができる（大判昭10.10.1）。

解答5 ○ 記述の通り（昭35.4.30民甲1054号回答）。

解答6 ○ 記述の通り（昭36.9.12民甲2208号回答）。

解答7 × スケルトン状態（インフィルが未完成）の住戸は、「居宅（未内装）」として登記できる（平14.10.18民二第2474号第二課長依命通知）。

解答8 × ATMを保護するための建造物は附属建物として登記することはできるが、主である建物とはならない（平19.4.13民2894号民事局長回答）。

解答9 × セメント貯蔵用サイロは建物として取り扱われる（昭37.6.12民甲1487号回答）。

HINT

サイロは建物として認定される。