

3. 区分建物の表題登記

問題 1 敷地権のない区分建物であっても、その表題登記の申請は、当該区分建物が属する一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記の申請と併せてしなければならない。

H17-5-オ

問題 2 区分建物の表題登記の申請をする場合において、当該区分建物が属する一棟の建物に属さない区分建物を附属建物とするときは、当該附属建物とする区分建物が属する一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記の申請を併せてしなければならない。

H22-15-ア

問題 3 区分建物の表題登記は、一棟の建物に属するすべての区分建物について一の申請情報により申請しなければならない。

H20-14-ウ

問題 4 表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合には、当該区分建物の所有者が、他の区分建物の所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる。

H23-19-イ

問題 5 表題登記がない区分建物の処分の制限の登記の嘱託は、当該区分建物が属することとなった一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の嘱託と併せてすることを要しない。

H28-16-エ

問題 6 A が区分建物である甲建物を新築した後、A が B に甲建物を売却した場合には、甲建物の表題登記の申請は、A 及び B が共同してしなければならない。

R4-13-オ

3. 区分建物の表題登記

解答 1 ○ 区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない(法48条1項)。これは敷地権の有無に関わらない。

解答 2 ○ 区分建物の表題登記の一括申請義務は、区分建物が他の建物の附属建物となる場合であっても同様に適用される。例えば、甲マンションに属するA区分建物の表題登記において、乙マンションに属するB区分建物をその附属建物とするときは、甲マンションに属する区分建物と、乙マンションに属する区分建物の全てについて、表題登記を一括申請しなければならない。

解答 3 × 区分建物の表題登記は、新築後1月以内に、その一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない(法48条1項)。この一括申請の方法は、区分建物の全部につき、同一の申請情報で申請することが原則であるが、各別の申請情報によって申請しても差し支えない(昭58.11.10民三6400号通達)。

解答 4 ○ 表題登記がない建物に接続して区分建物が新築されて一棟の建物となった場合には、区分建物の表題登記を一括申請しなければならない(法48条1項)。この場合において、当該区分建物の所有者は、他の区分建物の所有者に代わって、当該他の区分建物についての表題登記を申請することができる(法48条2項)。

POINT

この場合の代位原因は、「不動産登記法第48条第2項」となる。

解答 5 ○ 未登記の区分建物について、差押え、仮差押え又は処分禁止の仮処分の登記の嘱託があったときは、登記官は職権により当該建物の表題部を設けるが(法76条3項)、これは同一の一棟の建物に属する他の区分建物の表題登記と一括してする必要はない(昭58.11.10民三6400号通達)。

POINT

他の区分建物の表題登記については、原則通り一括申請をする必要がある。

解答 6 × 区分建物の表題登記は、原始取得者のみが申請義務を負っている(法47条1項)。したがって、Aのみが申請適格者である。

POINT

Aを表題部所有者とする表題登記が完了した後、Bは、直接自己を所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記をすることができる(法74条2項)。