

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)。

問題 7

☐☐☐

H30-12-オ

区分建物である建物を新築した場合において、その表題登記をする前にその所有権の原始取得者である A が死亡したときは、A の相続人は、表題部所有者を亡 A とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

問題 8

☐☐☐

H24-12-イ

区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続があったことにより、相続人が被相続人を表題部所有者とする当該建物の表題登記を申請するときは、添付情報として、相続があったことを証する市町村長が職務上作成した情報（当該情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）を提供しなければならない。

問題 9

☐☐☐

H28-16-ア

区分建物である建物を新築した株式会社 A を株式会社 B が吸収合併したときは、株式会社 B は、同社を表題部所有者とする区分建物の表題登記を申請することができる。

問題 10

☐☐☐

H28-16-イ

区分建物の表題登記をその原始取得者の相続人が申請するときは、所有権を証する情報の一部として相続を証する情報を提供しなければならない。

問題 11

☐☐☐

H17-8-ア

甲建物の表題登記の申請をする場合において、附属建物として登記する乙建物が区分建物であり、かつ、当該区分建物が属する一棟の建物の名称を申請情報の内容としたときは、当該一棟の建物の構造及び床面積を申請情報の内容とすることを要しない。

解答7 ○ 区分建物の表題登記を相続人その他の一般承継人から申請するときは、原始取得者を表題部所有者として申請することになる（法47条2項）。本肢の場合、表題部所有者は「亡A」として申請する。

POINT

所有者（被相続人） A市B町一丁目1番1号 亡A
 申請人（相続人） A市B町一丁目2番2号 B
 のように記載する。

解答8 ○ 区分建物の表題登記を相続人その他の一般承継人から申請するときは、相続その他の一般承継があったことを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）を提供しなければならない（令別表12項添付情報欄ト）。

解答9 × 本肢において、吸収合併後の株式会社Bは、株式会社Aの一般承継人であるから、Bは、Aを表題部所有者とする区分建物の表題登記を申請することになる。

POINT

所有者（被合併会社） A市B町一丁目1番1号 株式会社A
 申請人（合併会社） A市B町一丁目2番2号 株式会社B
 会社法人等番号 1234-56-789012
 代表取締役 ○○
 のように記載する。

解答10 × 区分建物の表題登記を相続人その他の一般承継人から申請するときは、原始取得者を表題部所有者として申請することから（法47条2項）、提供する所有権証明情報は原始取得者のものである。したがって、相続を証する情報は、一般承継情報として提供するだけである（添付情報欄には「相続証明書」と記載する）。

POINT

「非区分建物」の表題登記の場合は、相続人を表題部所有者として申請するため、相続を証する情報は所有権証明情報の一部として提供することになる。したがって、添付情報欄には「所有権証明書」と記載し、「相続証明書」とは記載しない点に注意すること。

解答11 × 区分建物に関する登記を申請する場合において、一棟の建物の名称を申請情報の内容としたときは、一棟の建物の構造及び床面積を省略することができる（令3条8号へ）。ただし、当該登記が区分建物の表題登記である場合や、非区分建物から区分建物となる登記である場合などは、まだ一棟の建物の表題部が存在しないため、一棟の建物の名称を申請情報の内容としても、一棟の建物の構造及び床面積を省略することはできない。