

4 土地の表題登記

人為的に海岸線などを埋め立てて新しい土地が生じたり、登記記録がない土地を初めて登記したりする場合、土地の表題登記をする。

(1) 土地の表題登記の意義

土地が新たに生じた場合、土地の表題登記をすることで、表題部を含めた土地の登記記録が初めて作成されることになる（法 36 条）。

表題登記を必要とする場合の例を下に掲げる。

ア 公有水面が埋め立てられたとき

公有水面とは、河川、海、湖、沼その他の公共の用に供する水流または水面であって、国の所有するものをいう。公有水面以外の土地は不動産登記法の登記の対象となる。

公有水面埋立法により、埋め立てに関する免許を都道府県知事から受けた者（公有水面埋立法 2 条）は、竣工認可の告示によって、埋立地の所有権を取得する（公有水面埋立法 22 条、24 条）。一般に竣工認可を受けた土地は所属する市町村が確定していない場合があるため、総務大臣の告示または都道府県知事の告示により所属する市町村が確定し、管轄登記所が決まる。よって、いわゆる所属未定地で、その土地の所在が確定していない状態では登記をすることができない（昭 30.5.17 民甲 930 号）。

イ 土地が自然に海底隆起などによって生じたとき

海底隆起などで新しい土地が生じた場合、他の土地に接続していなければ、国庫の所有に属する土地となる（民法 239 条 2 項）。この場合も、土地の所在が確定していない状態では登記をすることができない。

ウ 登記記録がない土地を初めて登記するとき

登記記録がない土地の表題部を作成する場合も、新しい土地が生じた場合に準じて取り扱うことになる。登記漏れの場合や、公有地の払下げを受けた場合などが該当する。

(2) 土地の表題登記の申請人と申請義務

新たに土地を生じたときは、所有者は 1 月以内に土地の表題登記を申請しなければならない。また、所有者に変更があったときは、新所有者は、その変更の日より 1 月以内に土地の表題登記を申請しなければならない（法 36 条）。

申請義務を怠った場合、10 万円以下の過料に処せられる（法 164 条）。



HINT

報告的登記なので、表題登記には義務が課され懈怠過料（行政罰）がありません。

申請する土地の所有権が共有状態であるときは、共有者の持分を申請情報として提供する必要があるが、表題登記の申請は保存行為なので共有者の1人から申請することができる（民法252条ただし書，令3条9号）。

また、登記記録のない土地について債権者となった者は、土地の所有者である債権者に代位することで、土地の表題登記を申請することができる（民法423条1項，令3条4号）。