

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、竣功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）。一般に竣功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）。



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務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）。

2 登録・移転・取消し

(1) 登録

調査士となる資格を有する者が調査士になるには、調査士会を経由して調査士会連合会に備える調査士名簿に登録をしなければならない（法 8 条 1 項）。

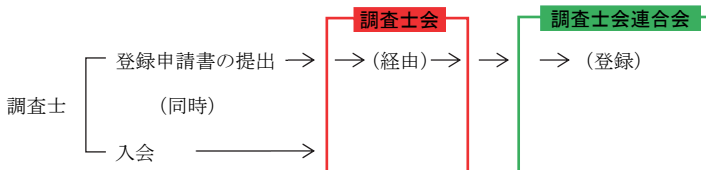
調査士となる資格を有しない者が、調査士会連合会に対し、その資格につき虚偽の申請をして調査士名簿に登録させたときは 1 年以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処せられる罰則規定がある（法 69 条）。また、調査士でない者が、土地家屋調査士またはこれに紛らわしい名称を用いた場合は 100 万円以下の罰金に処せられる（法 74 条 1 号）。

ア 登録手続

調査士の登録を受けようとする者は、事務所を設けようとする地を管轄する法務局または地方法務局の管轄区域内に設立された調査士会を経由して調査士会連合会に登録申請書を提出する（法 9 条 1 項）。登録申請書の様式は、登録事務をつかさどる調査士会連合会が定める（規則 15 条 1 項）。

調査士会連合会は、調査士の登録をしたときは、登録事項を当該調査士の事務所の所在地を管轄する法務局または地方法務局の長に通知しなければならない（規則 17 条 1 項）。

また、調査士となるためには、登録の申請と同時に、申請を経由すべき調査士会に入会する手続をし、入会しなければ調査士の業務をすることができない（法 52 条 1 項）。



イ 登録の拒否

調査士会連合会は、登録の申請者が調査士となる資格を有せず、または下に掲げる拒否事由に該当するときは、登録を拒否しなければならない（法 10 条 1 項）。

- ① 登録申請者が同時にすべき調査士会への入会の手続をとらないとき（法 10 条 1 項 1 号）



「権原」とは

占有の対概念である本権のことを総称する言葉です。

つまり、所有権、質権、賃借権など、ある物を占有することを正当化する権利のことで、242条では、ある不動産に付合物を付けることを根拠付ける権利を指しています。典型的には、地上権や永小作権が挙げられます。

② 建物に増改築を行った場合

増改築部分が当該建物と別個独立の存在を有せず、その構成部分となっている場合には、増築部分は、当該建物の所有者に帰属する（最判昭38.5.31）。

一方、建物賃借人が、賃借建物の上に新たな建物を自己の費用で増築した場合、当該部分が独立性を有し、区分所有権の対象となれば、特約のない限り、その増築部分の所有権は建物の賃借人に帰属する。

不動産登記法との関連

COLUMN

既登記の非区分建物に接続して建物を新築したことにより、全体として一棟の区分建物が生じた場合、非区分建物から区分建物への変更登記と、増築部分の区分建物の表題登記を一括申請しなければならない。

③ 建物と建物が一体化した場合

互いに主従関係のない2棟の建物（A所有の甲建物とB所有の乙建物）がその間の隔壁を除去する工事によって1棟の丙建物となった場合、不動産に不動産が付合したことになる。この場合どのように処理をすればよいかが問題となる。

判例は、「動産の付合」の規定（244条）を類推適用して、丙建物の共有を認めている（最判平6.1.25）。すなわち、判例は、建物と建物の付合については、242条の適用を考えていない。

不動産登記法との関連

COLUMN

主従の関係にない複数の建物が、増築工事などにより構造上1個の建物になることを合体という。

合体前の建物に存する所有権は、民法244条の数個の動産同士が付合した場合を類推適用し、付合の当時における各建物の価格の割合に応じて合体後の建物の持分上に存続する他、所有権以外の所有権に関する登記または先取特権、質権若しくは抵当権に関する登記についても、合体後の建物の持分上に移記され存続することになる。

④ 他人が材料を提供して、建前を独立の不動産である建物に仕上げた場合

例えば、請負人Aがその資材で途中まで建築した建前を、注文者Bの依頼を受けた請負人Cが自己の材料を供して建物に仕上げ、独立の不動産とした場合、建物所有者は誰が取得するのかという問題がある。

これについて、判例は、AとCとの間について、加工の規定である246条2項を適用して、建物所有権の帰属を決定すべきであるとしている（最判昭54.1.25）。



「建前」とは

建築途中の建造物で独立の不動産としての構造を備えていないものをいいます。

⑤ 付合、混和または加工に伴う償金の請求

付合、混和または加工の規定の適用によって損失を受けた者は、不当利得の規定に従い、その償金を請求することができる（248条）。