

宅建直前対策 第 10 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 1】正解=1 不動産登記法(不動産登記簿)

1. 正しい。建物の名称があるときは、その名称も、その建物の表示に関する登記の登記事項となります（不動産登記法 44 条 1 項 4 号）。

2. 誤り。登記することができる権利は、①所有権、②地上権、③永小作権、④地役権、⑤先取特権、⑥質権、⑦「基当権」、⑧「賃借権」、⑨「配用者居住権」、⑩採石権です。したがって、登記することができる権利には、「配偶者居住権」も含まれます（3 条）。

3. 誤り。

「何人」も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部または一部を証明した書面（登記事項証明書）の交付を請求することができます。したがって、請求人は、利害関係を明らかにする必要はありません（119 条 1 項）。

4. 誤り。何人も、正当な理由があるときは、登記官に対し、手数料を納付して、登記簿の附属書類（政令で定める図面を除き、電磁的記録では、記録された情報の内容を所定の方法により表示したもの）の全部または一部（その正当な理由があると認められる部分に限る）の開覧を請求することができます。したがって、登記簿の附属書類である申請書の開覧を請求することができるのは、正当な理由があるときに、正当な理由があると認められる部分に限られます（121 条 1 項、2 項、3 項）。

【問 2】正解=4 不動産登記法(登記手続の原則)

1. 正しい。登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請または官庁もしくは公署の嘱託がなければ、することができません（申請主義の原則）。なお、法令に別段の定めがある場合の例として、表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができます（不動産登記法 16 条 1 項、28 条）。

2. 正しい。権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者および登記義務者が共同してしなければなりません。例えば、売買契約に基づく所有権移転登記の申請は、売主（登記義務者）と買主（登記権利者）が共同して行います（60 条）。

3. 正しい。権利に関する登記の申請は、原則として、登記権利者および登記義務者が共同してしなければなりません。しかし、法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができます（60 条、63 条 2 項）。

宅建直前対策 第 10 回 解答・解説

(有)拓明館

4. 誤り。不動産の収用による所有権の移転の登記は、起業者が単独で申請することができます。この場合も、「権利に関する登記の共同申請主義の原則」の例外となります（60 条、118 条 1 項）。

【問 3】正解—2 不動産登記法(代理権の不消滅・登記の申請の方法)

1. 正しい。民法上の代理権は、本人の死亡によって消滅しますが、不動産の登記申請の代理権は、本人の死亡によって消滅しません（不動産登記法 17 条 1 号）。

2. 誤り。登記官は、その登記をすることによって「申請人自らが登記名義人となる場合」において、当該登記を完了したときは、法務省令で定めるところにより、速やかに、「当該申請人」に対し、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければなりません。本肢の場合は、債権者 A は、債務者 B に代位して申請しているにすぎないので、「申請人自らが登記名義人となる場合」ではありません。したがって、登記官は、A に対して、登記識別情報を通知する必要はありません（21 条）。

3. 正しい。権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければなりません。例えば、売買による所有権移転登記の申請をする場合は、その売買契約の内容に関する情報を提供する必要があります。なお、表示に関する登記の申請をする場合には、登記原因証明情報の提供は不要です（61 条）。

4. 正しい。新たに生じた土地または表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から 1 か月以内に、表題登記を申請しなければなりません（36 条）。

【問 4】正解-4 不動産登記法(総合)

1. 正しい。所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に、所有者として記録されている者を表題部所有者といいます。そして、「表題部所有者」または「表題部所有者の相人その他の一般承継人」は、所有権の保存の登記を申請することができます（不動産登記法 2 条 10 号、74 条 1 項 1 号）。

2. 正しい。土地収用法その他の法律の規定による収用によって所有権を取得した者は、所有権の保存の登記を申請することができます（74 条 1 項 3 号）。

3. 正しい。権利の変更の登記または更正の登記は、登記上の利害関係を有する

宅建直前対策 第 10 回 解答・解説

(有)拓明館

第三者の承諾がある場合およびそのような第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができます（66 条）。

4. 誤り。所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、相続（相続人に対する遺贈）により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、所有権を取得したことを知った日から「3 年以内」に、所有権の移転の登記を申請しなければなりません。権利に関する登記ですが、例外的に申請義務があります（76 条の 2 第 1 項）。

【問 5】正解-3 不動産登記法(仮登記・権利に関する登記の消)

1. 正しい。仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるときは、その仮登記の登記権利者が単独で申請することができます。なお、仮登記は、仮登記を命ずる処分（裁判所が、仮登記の登記権利者の申立てにより、行います）があるときも、その仮登記の登記権利者が単独で申請することができます（不動産登記法 107 条 1 項、108 条 1 項）。

2. 正しい。所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、その第三者の承諾があるときに限り、申請することができます（109 条 1 項）。

3. 誤り。所有権の登記の抹消は、所有権の移転の登記がない場合に限り（所有権保存登記の抹消の場合に限り）、所有権の登記名義人が単独で申請することができます（77 条）。

4. 正しい。仮登記の抹消は、仮登記の登記名義人（登記記録の権利部に権利者として記録されている者）が単独で申請することができます。なお、仮登記の登記名義人の承諾がある場合には、その仮登記の登記上の利害関係人も、単独で、その仮登記の抹消を申請することができます（110 条、2 条 11 号）。

【問 6】正解-3 不動産登記法(表示に関する登記)

1. 正しい。建物が滅失したときは、表題部所有者または所有権の登記名義人は、その滅失の日から 1 か月以内に、当該建物の滅失の登記を申請しなければなりません（不動産登記法 57 条）。

2. 正しい。「表題部所有者」または「所有権の登記名義人」が表示に関する登記の申請人となることができる場合に、その「表題部所有者」または「所有権の登

宅建直前対策 第 10 回 解答・解説

(有)拓明館

記名義人」について相続その他の一般承継があったときは、その相続人その他の一般承継人は、その表示に関する登記を申請することができます（30 条）。

3. 誤り。登記官は、一筆の土地の一部について地目の変更があったときは、所有者からの申請がなくても、職権で、その土地の分筆の登記をしなければなりません（39 条 2 項）。

4. 正しい。登記官は、表示に関する登記について申請があった場合および職権で登記しようとする場合において、必要があると認めるときは、当該不動産の表示に関する事項を調査することができます（29 条 1 項）。

【問 7】正解－1 不動産登記法（表示に関する登記・区分建物の登記）

1. 誤り。合筆の登記については、所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地は、原則としてすることができません。しかし、分筆の登記については、このような制限は規定されていません。たとえば、地役権の登記がある土地の分筆の登記をするための規定などが定められています（不動産登記法 41 条、不動産登記規則 103 条参照）。

2. 正しい。「表題部所有者」または「所有権の登記名義人」が相互に異なる土地の合筆の登記は、することができません（不動産登記法 41 条 3 号）。

3. 正しい。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りません。つまり、分譲マンションが新築された場合には、すべての専有部分についての表題登記の申請を、一括して行う必要があるということです（48 条 1 項）。

4. 正しい。区分建物にあたっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、所有権保存登記を申請することができます。この場合において、当該建物が敷地権付区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければなりません。