



令和7 宅建直前対策問題

9回

区分所有法・不動産登記法1

要点講義

区分所有法

P429

区分所有建物とは

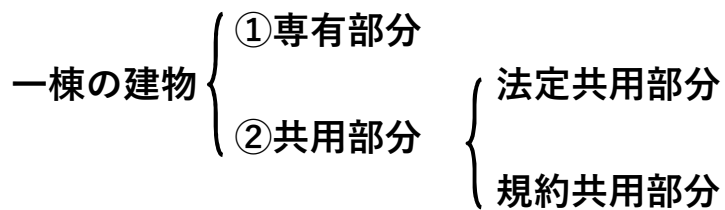
- 区分所有建物
- ① 分譲マンション ○
 - ② 賃貸マンション ✕

用途は**居住用とは限らない事に注意!!**

P430

区分所有建物の構造

★建物の構造



- ◎法定共用部分は登記なくして第三者に対抗できる。
- ◎規約共用部分は第三者に対抗するには登記が必要。

P 4 3 1 建物の共用部分の権利関係

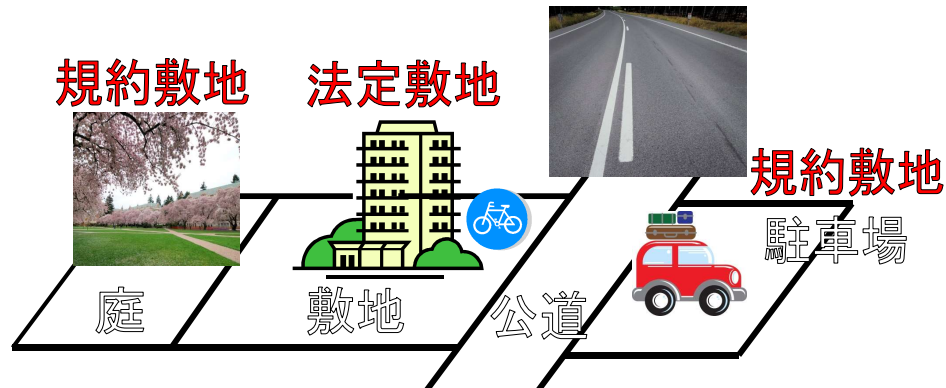
3. 共用部分の権利関係

(1) 共用部分の共有関係

- ① 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。
- ② ただし、一部共用部分は、これを共用する区分所有者の共有に属する。
- ③ 共用部分の各専有者の持分の割合は各専有部分の床面積の割合が原則ですが、規約で別段の定める事ができます。

P431

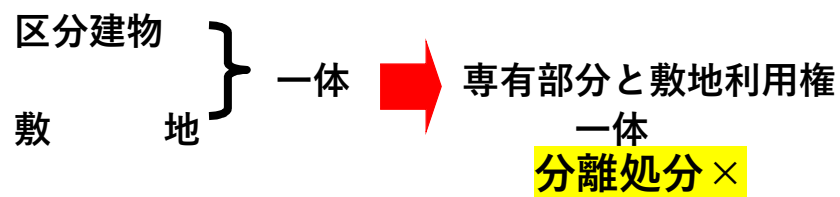
建物の敷地



各専有者の敷地に対する権利を敷地利用権という

P 4 3 1

分離処分の禁止①

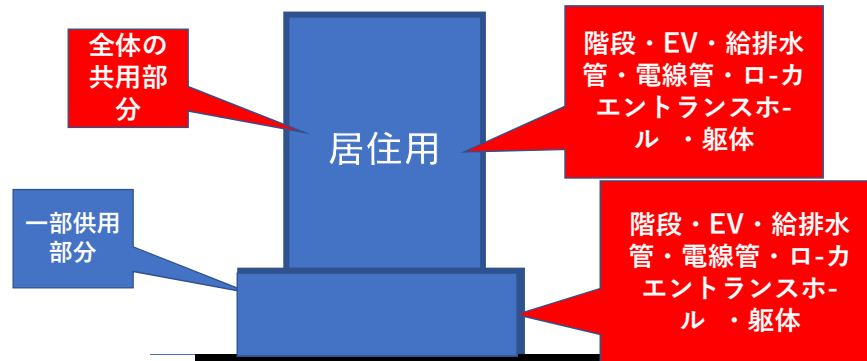


例外 = 規約で分離処分可。

ただし
分離処分禁止の登記がなされる**前**に処分を受けた者が**善意**であるときは**無効**を主張出来ない。

P 4 3 1

共用部分と一部供用部分



又、法律に別段の定めがある場合を除いて、規約でもって専有部分と共用部分の持分を分離処分することを定めることは出来ない。

9

P431 一部供用部分の規約

● 一部供用部分に関する規約等の事項

一部供用部分に関する事項でその区分所有者のみで規約を定めることができる。

- ① 区分所有者全員の利害の関係しないものである事、
- ② 区分所有者全員の規約に定めるものは除く

10



P431 特定の区分所有者の所有

原則 区分所有者でない者が共有部分の区分所有者になることは出来ない。

例外 共用部分の所有関係につき、規約により、特定の区分所有者の所有とすることができる。

管理者の場合(管理所有)がその例。

共用部分と敷地利用権

	共用部分	敷地利用権
権利形態	原則として区分所有者全員の共有	左に同じ
持分割合	原則として専有部分の床面積の割合	左に同じ
分離処分	原則 専有部分と不可	原則不可・規約で別段可
登 記	法定共有部分⇒登記できない 規約共用部分⇒登記が対抗要件	分離処分禁止の敷地利用権は、敷地権として登記される

P432

まとめ

	持分権は専有部分の床面積の割合で定める。 その例外は	専有部分と分離処分不可。 その例外は
共用部分 (建物)	規約で別段の定めが出来る場合	区分所有法に別段の定めがある場合以外はできない。
敷地利用権 (土地)	規約で別段の定めが出来る場合	規約で別段の定めがある場合。

管 理

管理組合	区分所有者全員で構成する団体(強制組合員)
管理者	管理組合を代表するため集会の決議で定められた者
管理組合法人	集会の決議と登記により管理組合を法人化したもの。理事と監事を必須機関される(特別決議)

P432

共用部分の変更

軽微な変更	重大な変更
形状又は効用の著しい 変更を伴わない 共用部分の変更	形状又は効用の著しい 変更を伴わないものを除 く共用部分の変更
普通決議	特別決議

15

P432

共用部分の保存・管理・変更

保存行為 修理・修繕等		集会の決議不要 各共有者が 単独 でできる。
管理行為(利用又は改良行為) 損害保険契約の締結		普通決議(区分所有者及び議決権の 過半数)
変更行為	重大な変更	特別決議(各4分の3以上) 区分所有者の定数は、 規約で過半数まで減じることができる。
	軽微な変更	普通決議(各過半数)

規 約

意 義	・ 区分所有者相互の関係は 区分所有法と規約 による
設 定	・ 集会の決議(特別決議)と、特別の影響を受ける者があるときは、その承諾が必要。※1 ・ 最初に専有部分の全部を所有する者は公正証書で一定の規約をあらかじめ定めることができる※1
効 力	・ 区分所有者 、その 承継人 、 占有者 に対して効力を生じる
保管等	・ 管理者 が保管し、 利害関係者の請求 により閲覧に供する
規約の設定 変更・廃止	・ 区分所有者及び議決権の各3/4以上の特別議決による ・ 一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときはその者の承諾が必要

公正証書による規約

- ・ **規約共用部分**に関する定め
- ・ **規約敷地**に関する定め
- ・ 専有部分と敷地利用権の**分離処分禁止を排除**する定め
- ・ **区分所有者が数個の専有部分を所有**する場合における各専有部分に対応する**敷地利用権の割合**に関する定め

集会の招集と決議権要件

招集権者	・ 管理者は毎年1回集会を招集しなければならない ・ 区分所有者及び議決権の1/5以上の者は、集会の招集請求できるこの定数は規約で減ずることができる
招集通知	・ 原則～・ 1週間前に、会議の目的たる事項を示して、発信する ・ 例外～・ 規約によって招集期間を伸縮可 ・ 全員の同意があれば、招集手続きを省略して、集会を開催可(建物内に掲示も可)

※建物内に住所を有する区分所有者又は通知を受ける場所を通知しない区分所有者に対する集会の招集の通知は、規約に特別の定めがある場合は、建物の見やすい場所に提示することができる。

議決権の行使と議決権の効力

①行使方法 (投票)	原則⇒区分所有者本人が行使する 例外⇒書面または代理人によって行使できる。 例外⇒規約または集会の決議により、書面に代え電磁的方法で行使できる ※専有部分が共有の場合、議決権を行使できる者1人を定める
②書面決議等	i)集会において決議すべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議をすることができる。 ii)集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面または電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなす⇒集会の決議と同一の効力を有する
決議の効力	区分所有、その承継人、占有者 にたいして効力を生じる
占有者	議決権はないが、利害関係を有する事項については 集会に出席し意見 を述べる ことができる。

決議要件

	普通決議
決 議	・区分所有者および議決権の各過半数 ・特別決議以外はすべて普通決議により、規約で定数を変更することができる

特別決議の要件

	特別決議(区分所有者及び議決権の各4分3以上)
決 議	1. 規約の設定・変更・廃止 2. 共用部分の重大変更※規約で区分所有者数を過半数まで減ずることができる。 3. 管理組合法人の設立・解散 4. 使用禁止または競売請求訴訟の提起(差し止め請求は普通決議) 5. 占有者に対する引渡し請求 6. 大規模減失(建物価格の2分1を超える)の復旧 ※共用部分の保存行為は各区分所有者が単独で行える 7. 建替え決議⇒各5分4以上 ※議決権は規約で別段の定めがなければ、専有部分の床面積の割合による

議長及び記事録

議 長	・ 管理者または集会を招集した区分所有者の1人が議長となる
議事録	・ 議長は、書面、電磁的記録により記事録を作成しなければならない ・ 記事録が書面で作成されたときは、議長および集会に出席した区分所有者二名が署名(押印は無くなった)をし、又は記事録が電磁的記録で作成されているときは、議長および集会に出席した区分所有者の二名が行う署名に代わる措置を執らなければならない

議長および集会に出席した区分所有者2名の署名でたり、押印は必要無くなった

P441

復旧・建替え



この写真の作成者 不明な作成者は CC-BY のライセンスを許諾されています

24

P441

大規模滅失の復旧と決議

(2) 大規模滅失の復旧

建物の価格の2分の1を超える部分が滅失(大規模滅失)したときは、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数による集会の決議により、共用部分を復旧することができる。

※この決議要件は規約で別段のさだめることはできない。

この復旧決議の日から2週間を経過したときは、原則として、決議賛成者以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対して、建物およびその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

25

P441

復旧決議のまとめ

建物価格



小規模滅失
の1/2以下



単独
普通決議

大規模滅失
の1/2超え



特別決議 3/4

4/5ではない

P441

建替え決議

(3) 建替え決議

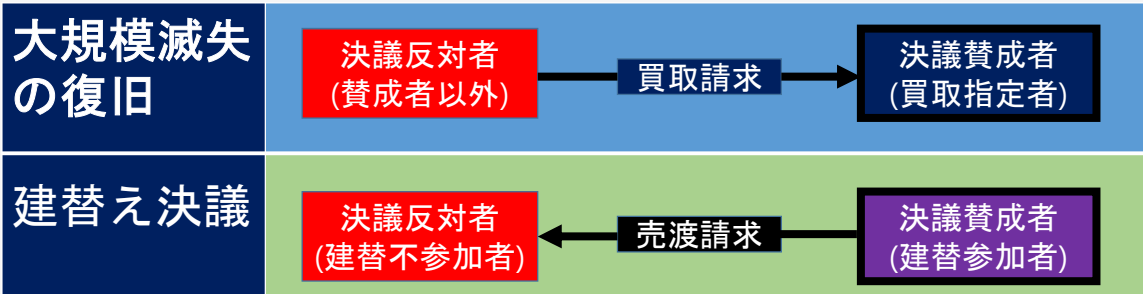
集会においては、**区分所有者及び議決権の5分の4以上**の多数で、建物を取り壊し、かつ建物の敷地に新たに建物を建築する旨の決議(建替え決議)をすることができる。

※規約で別段の定めをすることはできない。

建替え決議に**賛成した区分所有者**は、建替えに参加しない者に対し、**専有部分及び敷地利用権を時価で売渡すべきことを請求**できる。

27

建替え決議及び大規模滅失復旧



建替え集会の招集 P446

②建替え決議の集会の招集

建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の会日より少なくとも2カ月前に、集会招集の通知を発しなければならない。

ただし、この期間は、規約で伸長することはできる。(短にすることはできない)

※この招集の通知をするときは、議案の要領のほか、一定の事項も通知する必要がある。

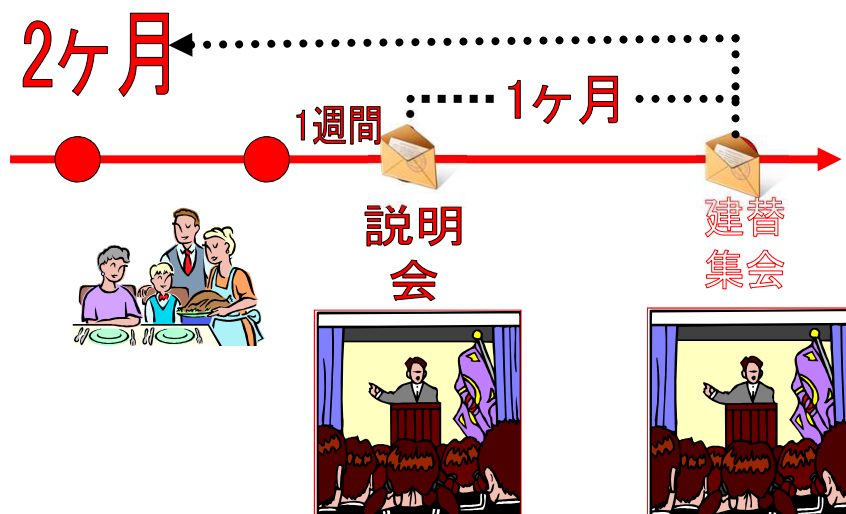
③説明会の通知

建替え決議の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該集会の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うために説明会を開催しなければならない。

※この説明会を開催するときは、当該説明会の会日より少なくとも1週間前に、説明会招集の通知を発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる

29

建替え決議による通知



P439

義務違反者に対する措置

区分所有者及び占有者(賃借人等)は、建物の保存に有害な行為
その他管理又は使用に関し**共同の利益に反する行為**をしてはな
らない。この義務に違反した場合、他の区分所有者等は、義務
違反者に対し以下の法的措置をとることができる。



義務違反者に対する措置

義務違反者に対する違反行為
の停止又は予防請求

※違反者に直接請求してもよい
が、訴訟により請求するときは、
集会における普通決議が必要。

占有者・区分所有者

特別決議

違反者が区分所有者である場合

訴えをもって専有部分の使用禁止又は専
有部分及び敷地利用権の競売を請求でき
る。

違反者が賃借人などの占有者である場合

訴えをもって専有部分の賃貸借等の解除
及び引渡しを請求できる。

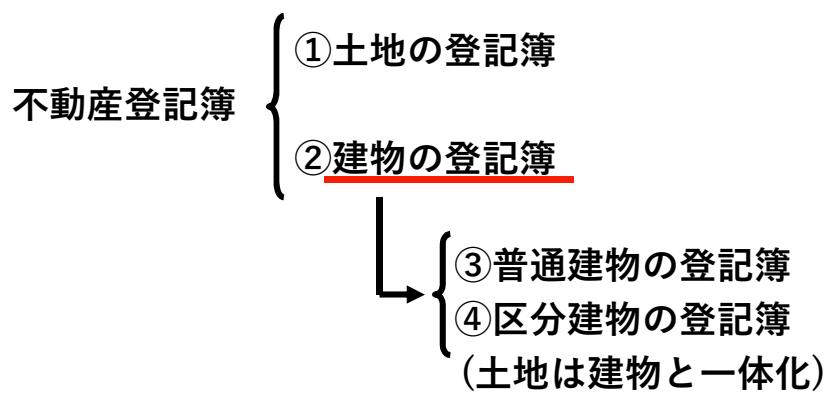
停止請求又は予防請求の方法では困難であれば

要点講義

登記法1

P447

登記簿の種類



P447 不動産登記簿と不動産登記記録の構造

『一不動産一登記記録の原則』

- ① 一筆の土地ごとに独立して作成(一登記記録)
- ② 一個の建物ごとに独立して作成(一登記記録)

それらを綴り、土地、建物と別々に一つのバインダーにまとめているのが。

登記簿



P447 不動産登記記録の構造



表題部

権利部
(甲区)

権利部
(乙区)

土地
一筆の土地

表題部

権利部
(甲区)

権利部
(乙区)

一登記記録は、表題部（表示登記）、権利部（甲区、乙区）の二部構造になっている。

そして、それぞれの土地、建物の登記記録は登記簿というパソコン(磁気ディスク上に電磁的)上に記録されて登記所(法務局)に保管されている。

不動産登記簿・登記記録

- (1) **登記簿**とは、**登記記録が記録**される**帳簿**であって、磁気ディスクをもって調整するものをいう。
- (2) **登記記録**とは**表示**に関する登記、**権利**に関する登記について、**一筆**の土地または**一個**の建物ごとに作成される
- (3) **登記記録**は、**表題部**および**権利部**に区分して作成する。二重構造になっている

P449

表題部の記載内容

4. 表題部には何を記載するか？

表題部は、登記記録の見出しの部分だ。その登記記録が、何処のどの土地、建物の登記記録なのかをはっきりさせるために、

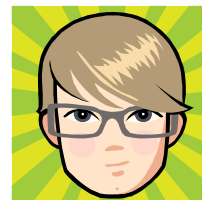
土地

- 1 所 在： ○○市○○町○○丁目○番
- 2 地 目： 宅地、田、畑、山林、原野等、
- 3 地 積： ○○㎡

建物

- 1 所 在： ○○市○○町○○丁目○番
- 2 種 類： 居宅、倉庫、事務所、工場など
- 3 構 造： 木造瓦葺平屋建て等
- 4 床面積： ○○㎡

といった具合に、どこのどの土地、建物かを特定し、物件の物理的状況を記載するのが表示に関する事項欄である。だから、**物件の価格などは記載**しない。



P451

試験ではここがでた

- (1)原則として、**対抗力を有しない**。例外＝借地借家法第10条
- (2)土地の表示に関する登記の申請が出来る者は、**表題部の所有者として記録**されている者(表題部所有者)又は**所有権の登記名義人**である。それ以外の者は申請人となることができない。
- 表示登記に関する登記は、**原則として、申請がなくても登記官が職権**ですること**もできる**。ただし下記に記してあるような場合には所有者に申請義務がある。

39

P451

テキスト

『建物の場合』

- ①建物を**新築**したとき
- ②建物が**滅失**したとき
- ③複数の**建物**が**合体**したとき。
- ④建物の所在、種類、構造、床面積が**変更**になったときなど。

『土地の場合』

- ①地目、地積が**変更**になった時
- ②**新たに土地が生じたり、滅失**したときなど。

40

P451

表示登記は義務

所有者は、1ヶ月以内に表示登記を申請する義務がある。なお申請義務があるにもかかわらず、所有者が1ヶ月以内に登記しない場合は10万円の過料ということになる。(固定資産税等の税金を徴収するため)だが、表示登記がなされない時は、登記官が職権で登記を行う事が認められている。ただしそれには一部例外として、建物の分割、区分、合併の登記については、建物の所有者の意思によってされるべきものであり、職権による事は許されない。

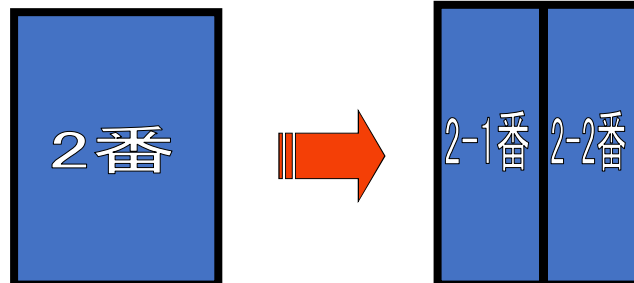
※表題部の所有者の氏名や住所に変更があった場合に行う変更の登記については1ヶ月以内の申請義務は課せられていない。

41

P452

分 筆

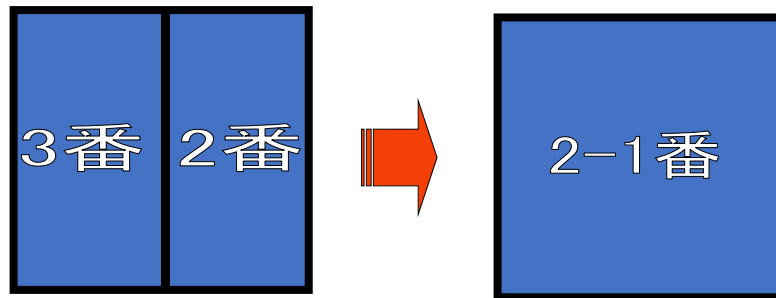
土 地



P452

合 筆

土 地



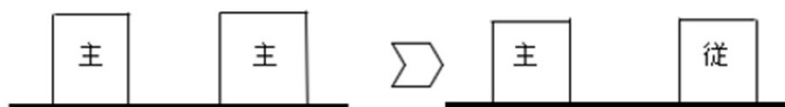
P452

建物の分割・合併

〇〇分〇〇割〇〇〇登記簿上、それまで付属建物(物置など)と扱われていた建物を法律上独立した一つの建物とするためになされる登記。↵



↵
〇〇合〇〇併〇〇〇表題登記のある数個の建物を法律上一戸の建物とするためになされる登記。↵



P452

建物合体・分棟

☐☐合☐☐体☐☐ 2以上の建物が合体して1個の建物となった場合になされる登記。



☐☐分☐☐棟☐☐ 1個の建物の一部を取り壊した結果、2個の独立した建物となった場合。



P452

登記申請人

①分割、区分、合併の申請人は誰？

建物の分割、区分、合併の登記は、表題部に記載された所有者または所有権の登記名義人の申請によって行う。土地の場合と異なり、登記官の職権による登記をすることは出来ない。☐合併・区分には所有者の意思が必要。

②合併の登記申請

所有権の登記ある建物の合併の登記の申請には、合併前のいずれかの建物の所有権の登記識別情報または登記済証の添付を要する。

表示に関する登記の目的と具体例

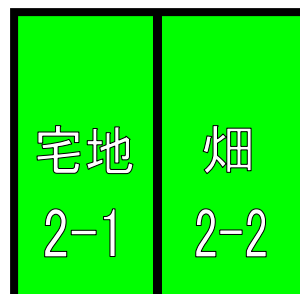
目 的	不動産の物理的現況を表す。表題部に最初にされる登記
具体例	内 容
建物の新築・滅失の登記	建物を 新築 し、または建物が 滅失 したときに行う登記
土地の分筆・合筆の登記	一筆 の土地を数筆に 区分 し、または 数筆 の土地を 一筆 の土地とする登記
建物の分割・合併の登記	一個 の建物を 数個 の建物とし、または 数個 の建物を 一個 の建物とする登記
表示変更登記	土地や建物の地番・または土地の地目や建物の床面積などが変更されたときに行う登記

P452

職権の例外

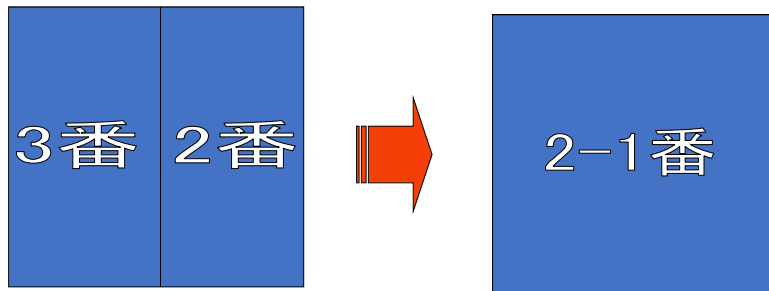
例1

『一不動産一登記記録の原則』



P454 合 筆

土 地



P453～P454 合 筆

- (6) 所有権の登記ある土地の合筆の登記申請は、合筆前のいずれかの土地の所有者の登記の登記済書・登記識別情報の添付が必要。
- (7) 地目の異なる複数の土地合筆の登記をすることはできない。
- (8) 接続していない土地には合筆をすることはできない。
- (9) 所有権の登記のない土地と所有権の登記のある土地との合筆の登記の申請をすることは出来ない。（所有権の登記のない土地とは、表題部のみの土地である。なお、所有権の登記のない数筆の土地は合筆できる）

50

表示に関する登記（合筆と分筆）

	合 筆	分 筆
制限 内容	所有者・地番区域または地目を 異にする土地 、 接続 しない土地、 所有権登記 がある土地とない土 地は合筆できない 原則、合筆は職権ではできない	一筆の土地の一部に 地目変更 が あったときは、登記官は、申請 がなくても、 職権 で分筆の登記 をすることが出来る。 原則、分筆は職権では出来ない

甲区

◎ 甲区はなにを記載するのか

▶ P460 甲 区

◎所有権に関する内容を登記する。



▶ P460

- ①所有権保存登記：（はじめてなされる登記）
- ②所有権移転登記：（A ⇒ B に所有権が移転する場合にする登記）
- ③所有権請求権仮登記：（移転登記に不備が生じた場合に順位を確保するための仮登記）
- ④買戻し： 将来、買戻すための登記
- ⑤差 押： 所有権を差押さえる時の登記
- ⑥これらの抹消登記等などがある。



▶ P459 事例① 甲区

【権利部（甲区）】（所有権に関する事項）				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	原因	権利者その他の事項
1	所有権保存	・ ・	余白	所有者A
2	<u>所有権移転</u>	・ ・	<u>売買</u>	<u>所有者B</u>
3	2番所有権抹消	・ ・	錯誤	余白

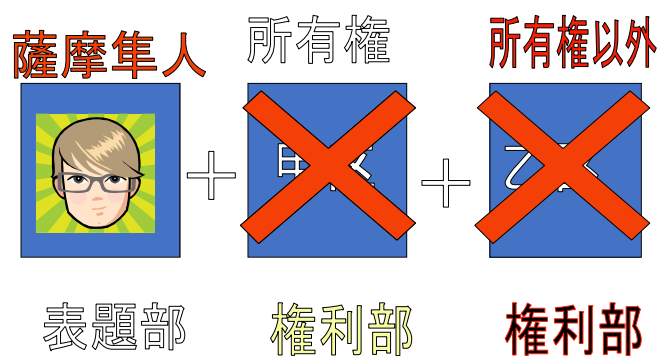
55

▶ P462 登記申請義務

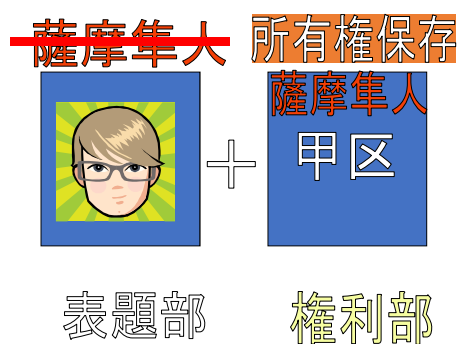
◎表示登記 ➡ あり!(1ヶ月以内) 現況客観主義

◎権利登記（甲区・乙区）➡ なし! 私的自治原則(自己の責任に任せる)

▶ P463 表題部の所有者



▶ P463 表題部所有者と所有権保存登記



P463

保存登記が出来る者

所有権保存登記がなされると表題部の所有者の記録は職権で抹消される。では、所有権保存登記をすることができるのは誰か？

- ①表題部の所有者（もしくはその相続人）
- ②所有者であることを確定判決（給付判決）又は確認判決で認められた者。
- ③土地収用法によって所有権を取得したもの。

P 4 6 3 保存登記ができる者は？

だから、表題部の所有者からその不動産を譲渡された者が、いきなり自己名義で所有権保存登記をすることは、確定判決で所有権だと認められた場合以外は出来ない。

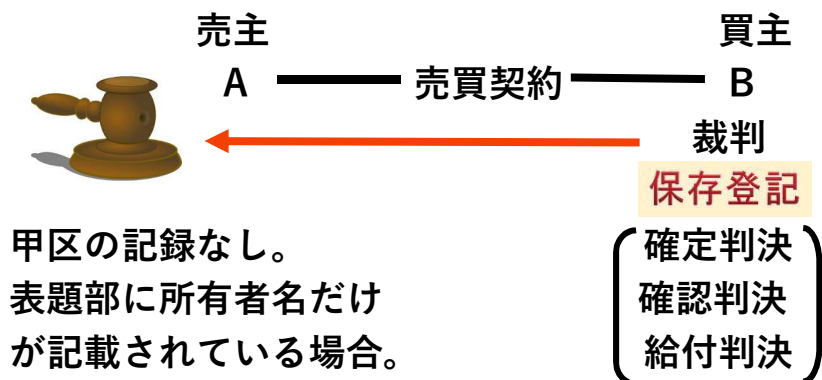
**保存登記が出来る者は表題部の所有者または相続人
例外は2つ**

- ①所有者であることを確定判決などで認められた者
- ②土地収用法によって所有権を得た者

▶ P463 通常であれば保存登記(登記記録の事例)

【権利部 (甲区)】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	..	余白	所有者 A
2	所有権移転	..	平成22年 10月10日 売買	所有者 B

▶ P 4 6 3 所有権保存登記の出来る者



P 4 6 3 確定判決・給付判決・確認判決

判決による登記

表題部の所有者から所有権を取得したのに、表題部の所有者が所有権保存登記をして、自分に登記義務者(売主)が登記申請に協力しない時、登記権利者(買主)が裁判所に訴え登記義務者(売主)に登記手続を命じる**給付判決(確認判決でもよい)**をもらうと、その判決書を添付して**単独で所有権保存登記を申請**ができる。

→この場合は、確定判決又は**確認判決**でもよい。

なぜ確認判決でよいのか？

本来所有権保存登記は、本来所有者が単独申請するわけで、確認判決で十分ということ。

注意 この判決は、登記自体を命ずる給付判決でも所有権の確認の**確認判決**でもOK。

63

P 4 6 4 テキスト

(9) その他関連

- ①**所有権保存**の登記がなければ、**所有権の移転登記**や**抵当権設定**の登記などできない。
- ②所有権の**保存登記の前提**として、その土地、建物について**表示登記**がなされていなければならない。**表示登記は所有者の申請**によってなされる。

※表示登記 ⇒ 保存登記 の順に行われる。



64

▶ P464 相続人による保存登記の申請



③建物を新築して表示登記をした者が、死亡した場合、その相続人は相続を証する書面を添付して当該**相続人名義の所有権保存の登記を申請することができる。**

65

▶ P 4 6 4 相続人による保存登記の申請

相続人

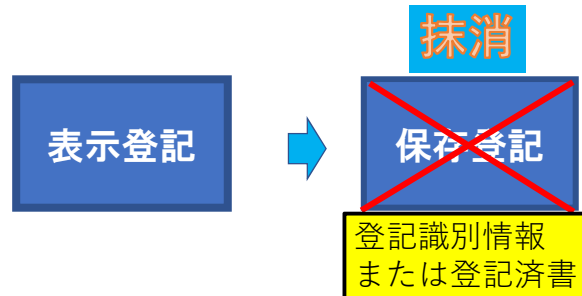
所有権保存登記は**表題部の所有者もしくは相続人。**

表題部の所有者の相続人が登記する場合、被相続人、相続人のどちらの名義でも、保存登記はできる。

なお、**所有権保存登記**は、『**登記義務者**』という概念がなく、**単独申請**によることになる。

また相続人名義で登記する場合、**共同相続人 1 人**は、**自己の持分についてのみの所有権保存登記はできないが**、保存行為として、**各共有者が単独で全員のために全員名義の所有権保存登記の申請をすることができる。**

▶ P464 保存登記の抹消

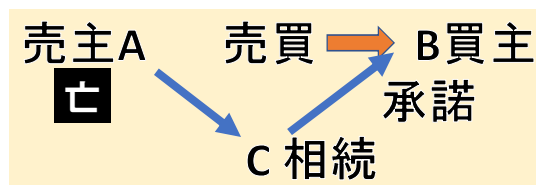


- ④所有権の保存登記の抹消をその所有権の登記名義人が申請する場合
には、その登記の登記識別情報か登記済書を提供することを要する。

67

▶ P 4 6 4 保存登記の問題

問題 Aが建物を新築して表示登記をしたが、所有権保存登記をしないまま、この建物をBに売却した。その後Aが死亡してCが単独でAを相続した場合、BはCの承諾書を申請書に添付すれば、B名義の所有権保存登記を申請することが出来る。



68



P 4 6 5

問題の解説

この先の話し□□では、どうなるのかというと、まず、

①□Cが所有権保存登記をすれば、

②□C→Bと所有権移転登記をすることになる。

【権利部□(甲□区)】 □□(所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	□・□・□	相続	所有者□C
2	所有権移転	□	売買	所有者□B

解答 この建物の登記記録の表題部にはAが所有者として記載されているはずであるから、所有権保存登記を申請できるのはAの相続人のCだ。Bは、確定判決で所有権を証明しない限り所有権保存登記を申請できない。Cの承諾を得てもダメ。

69

表示に関する登記・権利に関する登記

	表示に関する登記(表題部)	権利に関する登記(権利部)
共同申請主義	適用なし(単独申請)	適用あり
申請義務	あり	原則なし(一部例外あり)
申請期間	あり、一カ月以内(10万円の過料)	原則なし(一部例外あり)
職権登記	可	原則不可(一部例外あり)
審査権	実質的審査権	形式的審査権
種 類	新築・滅失・合筆・分筆・地目変更・建物分割・建物合体・建物区分等	保存・移転・登記名義人表示変更・仮登記・付記登記等

変更の登記・更正の登記等

変更の登記	登記事項に 変更 があった場合に当該登記事項を 変更 する登記
更正登記	登記事項に 錯誤 または 遺漏 があった場合に当該登記事項を 訂正 する登記

※**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第三者の**承諾がある場合**および当該第三者が**ない場合**に限り、**付記登記**によってすることが出来る

※権利に関する**登記の抹消**は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、**当該第三者の承諾があるときに限り**、申請することができる。

お疲れ様でした!!

- ◎次の講義までに予習をお願いします。
- ◎テキストを再読した上、宿題問題の復習も行ってください。
- 次回の講義は登記法です。

月
日
曜
日
直

