

## 36. 筆界特定

- 問題 1** 所有権の仮登記名義人は、筆界特定の申請を行うことができる。
- 問題 2** 筆界特定登記官による筆界特定がされた場合であっても、筆界確定訴訟による判決が確定したときは、筆界特定はその全ての効果を失う。
- 問題 3** 筆界特定とは、一筆の土地及びこれに隣接する他の土地について、筆界の現地における位置を特定することをいい、その位置を特定することができないときは、その申請は却下される。
- 問題 4** 筆界特定の申請がされた後、筆界特定の手続きが終了する前に申請人が死亡したときは、相続人が申請人の地位を承継する。
- 問題 5** 一筆の土地の一部の所有権を取得した者は、分筆及び所有権移転登記をする前提として筆界を特定する必要がある場合には、筆界特定の申請をすることができるが、これは取得した土地の部分が筆界特定の対象となる筆界に接していることが必要である。
- 問題 6** 筆界特定がされその手続が終了した後は、筆界特定手続きの記録は、筆界特定の事務を司った法務局において保管される。
- 問題 7** 筆界特定手続記録は、写しの交付を請求することができるが、筆界特定書等以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限られる。
- 問題 8** 筆界特定書に記録された情報および筆界特定書以外の筆界特定手続記録に記録された情報は、共に 30 年間保存される。
- 問題 9** 甲土地から乙土地を分筆する場合において、甲土地の登記記録に筆界特定がされた旨の記録があるときは、乙土地の登記記録に転写される。

## 36. 筆界特定

**解答1** × 所有権の仮登記名義人は、筆界特定の申請を行うことができない（平17.12.6民二2760号通達1・5）。

**解答2** × 筆界特定は、判決と抵触する範囲において効力を失う（法148条）。

**解答3** × 位置を特定することができないときは、位置の範囲が特定される（法123条2号）。

**解答4** ○ 筆界特定の手続きが終了する前に申請人が死亡したときは、相続人が申請人の地位を承継する（平17.12.6民二2760号通達第3・(D)・49）。

**解答5** × 1筆の土地の一部の所有権を取得した者から筆界特定を申請する場合、申請者の所有する1筆の土地の一部が特定する筆界に接している必要はない（平17.12.6民二2760号通達第3・(A)・14）。

**解答6** × 筆界特定手続記録は、筆界特定がされるまでの間はその事務を行う法務局において保管されるが、筆界特定がされその手続が終了すると、対象土地を管轄する登記所で保管される（法145条）。

**解答7** × 筆界特定手続記録のうち、筆界特定書等以外のものについては、写しの交付は受けられず、請求人が利害関係を有する部分に限り閲覧ができるだけである（法149条2項）。

### HINT

<筆界特定手続記録>

筆界特定書・図面 → 写しの交付および閲覧の請求が可能

上記以外のもの → 利害関係を有する部分のみ閲覧の請求が可能

**解答8** × 筆界特定書に記録された情報は、永久に保存される（規則235条1項1号）。筆界特定書以外の筆界特定手続記録に記録された情報は、所在地を管轄する登記所が筆界特定手続記録の送付を受けた年の翌年から30年間保存される（同項2号）。

**解答9** ○ 記述の通り。また、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記をする場合において、甲土地の登記記録に筆界特定された旨の記録があるときは、乙土地の登記記録に移記される（平成17.12.6民二2760号通達）。

## 2. 地目

### 問題1

植木の仮植地は、山林と登記することができる。

### 問題2

以下は、土地の地目の認定に関する記述である。空欄を埋めよ。

土地の地目は、土地の〔 ① 〕及び〔 ② 〕に重点を置き、部分的に〔 ③ 〕の存するときでも〔 ④ 〕としての状況を観察して定めるものとする。

### 問題3

以下の水路の地目を答えよ。

- ① 水道用の水路
- ② かんがい用の水路
- ③ 田畝又は村落の間にある通水路
- ④ 水力発電用の水路
- ⑤ 船舶の航行などの用に供するために人工的に設けられた水路

### 問題4

学校の校舎の敷地に接続して設けられた附属施設であるプールの敷地は、宅地である。

### 問題5

地目が畑である土地が建物の敷地となり、宅地に変更する登記を申請する場合、登記原因の日付は、農地法所定の許可があった日となる。

### 問題6

公有水面埋立法の規定による免許を受けて海面の一部をコンクリートにより区画した養鰻場の地目は「池沼」である。

## 2. 地目

**解答1** × 仮植地（かしょくち）とは、苗木を造林地に植え付けるまでの間、仮に植えておく土地であり、一時的な土地の利用状況によって地目を定めることはできない（地目認定16頁）。

**HINT**

現在の利用状況が引き続き継続することが確実に見込まれる状況にあることも、地目を認定する1つの要素となる。建設工事現場に近接して、その工事に使用する資材置場も、それだけで雑種地と認定することはできない。

**解答2**

- ① 現況
- ② 利用目的
- ③ わずかな差異
- ④ 土地全体  
(準則68条)

**解答3**

- ① 水道用地
- ② 用悪水路
- ③ 井溝
- ④ 雑種地
- ⑤ 運河用地  
(準則68条各号)

**解答4** × 学校の校舎、附属施設の敷地及び運動場は、学校用地と認定される（準則68条4号）。

**解答5** × 地目の変更の登記における登記原因の日付は、土地の現況に変更が生じた日となるため、建物の敷地となった日となる。

**解答6** ○ 記述の通り（昭36.2.17民三173号通知）。

### 3. 種類

**問題 1**

空欄に建物の種類を記載せよ。

物品の製造、加工などを行うための比較的規模の大きな建物は〔 ① 〕とされ、専ら労力作業を行うための単なる仕事場や家内工業的な製造・加工などを行うための小規模な建物は〔 ② 〕とする。

**問題 2**

1 棟の建物内に独立の居住単位の区画があり、数世帯がそれぞれ独立して生活できる建物は〔 ① 〕とし、社員寮や学生寮のように多数の者が居住し、食堂、浴室、洗面所、便所等の全部又は一部を共用している建物の種類は、〔 ② 〕とする。

**問題 3**

空欄を埋めよ。

医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、〔 ① 〕の患者を入院させるための施設を有するものは「病院」とし、〔 ② 〕の患者を入院させるための施設を有するものは「診療所」とする。

**問題 4**

空欄に建物の種類を記載せよ。

一定の地域の住民が会合等に使用する比較的小規模な建物や公民館は〔 ① 〕とされ、結婚式場、貸会議室、貸ホール等を有する比較的大規模な建物は〔 ② 〕とする。

**問題 5**

空欄に建物の種類を記載せよ。

ボウリング、麻雀、ダンス、囲碁、将棋、カラオケ等に供される建物は〔 ① 〕とされ、演劇、寄席等の興行の用に供される建物は〔 ② 〕とされる。なお、映画を上映する常設の建物は〔 ③ 〕とする。

**問題 6**

空欄に建物の種類を記載せよ。

野球場が建物と認められる場合は、〔 ① 〕とする。  
陸上競技、サッカー、ラグビー等の競技の施設は、〔 ② 〕とする。  
ゴルフ練習場、テニス練習場、バッティングセンター等の屋根のあ  
る部分は、〔 ③ 〕とすることができる。

### 3. 種類

- 解答 1**
- ① 工場
  - ② 作業所
- (建物認定206・207頁)
- 

- 解答 2**
- ① 共同住宅
  - ② 寄宿舎
- (建物認定201・202頁)
- 

- 解答 3**
- ① 20人以上
  - ② 19人以下
- (建物認定218頁)
- 

- 解答 4**
- ① 集会所
  - ② 会館
- (建物認定220・221頁)
- 

- 解答 5**
- ① 遊技場
  - ② 劇場
  - ③ 映画館
- (建物認定222・223頁)
- 

- 解答 6**
- ① 野球場
  - ② 競技場
  - ③ 練習場
- (建物認定227・228頁)

### 3. 敷地権／敷地利用権

**問題1**

敷地権とは、建物又は〔 ① 〕が区分建物である場合において、当該区分建物を所有するための登記された〔 ② 〕であって、区分所有者の有する専有部分と〔 ③ 〕して〔 ④ 〕することができないものをいう。

**問題2**

登記官は、敷地権の存否、敷地権の割合について、実地調査権を有する。

**問題3**

Aが自らが所有する土地上一棟の建物を新築しその専有部分の全部を所有した場合において、それらの専有部分と専有部分に係る敷地利用権とが分離して処分することができなくなったときは、Aはその新築の日から1月以内に、敷地権である旨の登記を申請しなければならない。

**問題4**

区分建物の所有者の住所と、敷地の所有権の登記名義人の住所が合致しない場合は、住所の変更又は更正を証する情報を提供することにより、その所有権を敷地権とする登記を申請することができる。

**問題5**

Aが所有する土地につき、地下鉄路線の敷設のためにBを権利者とする区分地上権の登記がされているとき、Aの所有権を敷地権とすることはできない。

**問題6**

土地についての使用貸借権は敷地権とならない。

**問題7**

Aが所有権の登記名義人となっている土地について、処分禁止の仮処分の登記がされている場合であっても、Aの所有権を敷地権とすることができる。

### 3. 敷地権／敷地利用権

- 解答1**
- ① 附属建物
  - ② 敷地利用権
  - ③ 分離
  - ④ 処分
- (法44条1項9号)

**解答2** ○ 敷地権の登記は、建物の表示の登記事項であるため、職権でもできる(法28条)。登記官が必要があると認めるときは、敷地権の存否、敷地権の割合について実地調査により認定することができる(法29条1項)。

**解答3** × この場合、Aが申請すべきは各区分建物の表題登記であり、敷地権である旨の登記を申請するわけではない。敷地権である旨の登記は、敷地権の目的である土地の登記記録について、登記官が職権で行う(法46条)。

**解答4** × 区分建物の所有者の氏名又は住所と敷地の所有権の登記名義人の氏名又は住所が合致しない場合は、変更又は更正を証する情報を提供して敷地権の表示の登記をすることはできない(法64条1項、昭和58年度全国主席登記官会同における質疑応答)。

**HINT**

あらかじめそれらを合致させる変更又は更正の登記を申請する必要がある。

**解答5** × 土地の地下又は空間の利用を目的とする区分地上権の登記が設定がされている土地であっても、所有者は土地を使用収益することができ、建物の敷地と両立しうるので、土地の所有権を敷地権とすることができる。

**解答6** ○ 敷地権となるのは、登記された所有権、地上権、賃借権のいずれかである。使用賃借権は登記することができないため、敷地権とはならない。

**解答7** ○ 処分禁止の仮処分の登記がされている所有権であっても、有効な敷地利用権であるため敷地権とすることができる。