

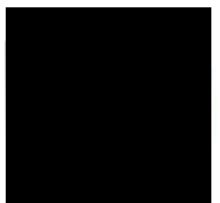
(不動産登記等)

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の取扱いについて（通知）

平成29年3月23日付け法務省民二第171号法務局民事行政
部長（東京を除く。），地方法務局長宛て法務省民事局民
事第二課長通知

(通知)

標記について，別紙甲号のとおり東京法務局民事行政部長から当職宛てに照会があり，別紙乙号のとおり回答しましたので，この旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。



2 不 登 1 第 7 号

平成 2 9 年 3 月 3 日

法務省民事局民事第二課長 殿

東京法務局民事行政部長

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の取扱いについて（照会）

建物の区分所有等に関する法律（昭和 3 7 年法律第 6 9 号。以下「法」という。）の適用がある一棟の建物（専有部分が 6 0 ある敷地権付き区分建物であり、各専有部分の区分所有者はそれぞれ 1 名である。）の敷地（区分所有者全員の共有に属するもの）について、東京都から分筆の登記の嘱託がされました。

当該分筆の登記の嘱託は、分離処分可能規約を設定した上で、敷地の一部（建物が所在しない部分）について東京都と売買契約を締結した 5 9 名を被代位者として代位によりされたものです。

法第 2 1 条において準用する法第 1 7 条の規定によれば、建物の敷地の変更は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決するとされており、当該分筆の登記の嘱託の前提となる区画決定行為は、建物の敷地の変更に当たるものと解されるどころ、当該分筆の登記の嘱託においては、被代位者及び当該被代位者の有する議決権の割合も 4 分の 3 以上であるほか、代位原因を証する情報として、売買契約書並びに当該区画決定行為及び分離処分可能規約の設定に係る決議が記載された管理組合臨時総会議事録（当該議事録には地積測量図が添付され、敷地のどの部分について区画決定をし、分離処分を可能としたのかが明らかにされている。）が添付されており、当該決議がされていることも明らかであることから、当該分筆の登記の嘱託を受理して差し支えないと考えますが、共有者の一部の者に代位してする共有土地の分筆の登記の申請を受理すべきではないとする昭和 3 7 年 3 月 1 3 日付け民事三発第 2 1 4 号民事局第三課長電報回答もあり、いささか疑義がありますので照会します。

また、当該分筆の登記に伴い、上記 5 9 名を被代位者として代位により区分建

物の表題部（敷地権の目的である土地の表示欄及び敷地権の表示欄）の変更の登記の囑託もされているところ、被代位者とされていない1名が所有する区分建物については、昭和58年11月10日付け法務省民三第6400号民事局長通達記第七の二により登記官が当該変更の登記をして差し支えないと考えますので、併せて照会します。

別紙乙号

法務省民二第170号

平成29年3月23日

東京法務局民事行政部長 殿

法務省民事局民事第二課長

(公 印 省 略)

建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の敷地の分筆の登記の
取扱いについて (回答)

本月3日付け2不登1第7号をもって照会のありました標記の件については、
いずれも貴見のとおり取り扱われて差し支えありません。