

地積更正登記の取消し
を求める訴えの原告適
格

(判例)

〔要旨〕 地積更正登記の取消しを求める隣接土地所有者等の原告適格が否定された事例

地積更正登記とは、既に登記されている土地について、当該土地の登記簿の表題部に記載された地積が、客観的に定まっている当該土地の地積と合致しない場合に、登記簿記載の地積を訂正して、客観的に存在している実体関係を登記簿上の記載に反映させようとするものであり、これによって当該土地の権利関係や客観的範囲、形状、区画等を変更したり確定したりするものではなく、隣接地との境界やその範囲に影響を与えるものではない。したがって、地積更正登記は、更正登記の申請をした当該土地の所有権の登記名義人（不動産登記法八一条の五、八一条二項）がこれを争うことができるか否かはともかく、少なくとも、当該土地自体について何らの権利を有しない隣接地の所有者等の第三者の権利義務に直接影響を及ぼすものではなく、右のような第三者がこれを争ってその取消しを求める法律上の利益を有しないことは明らかである。

そして、原告らは、本件土地自体について何らかの権利を有することを前提とすることなく、本件土地の隣接地の所有者又は借地権者であるとして本件訴えを提起しているものであり、原告らには本件地積更正

登記の取消しを求める法律上の利益がないというべきである。

原告らは、本件地積更正登記により原告らの所有地又は借地の地積が確保されず、原告らの土地所有権等が侵害されている危険性が極めて大きい旨主張するが、地積更正登記の公示のような性質からすれば、これによって、原告らの土地所有権等が侵害されるということは有り得ないし、原告らの土地所有権等の範囲に争いがあり、これが実体的に侵害されているとしても、そうした紛争は、争いの相手方である隣接地の所有者等を被告とする所有権確認ないし境界確定の訴えにより解決すべき事柄というべきである。また、仮に、原告らの主張が、不動産登記簿の公簿として有する証明力による不利益をいうものであるとしても、右証明力は反証によって覆すことのできる一応のものにすぎないことは明らかであり、右不利益は事実上のものにすぎず、これをもって、原告らが本件地積更正登記の取消しを求める法律上の利益を有するということはできない。(東京地裁平成七年(ワ)第三二四号、同八年三月一八日判決)(登記情報四一九号一〇九頁)

▲参照条文▽ 法五〇条・八一一条・八一一条の五、行訴三条・九条

地積更正登記の却下処
分の行政処分性(積極)
(判例)

〔要旨〕 地積更正登記申請を却下する決定は、不動産登記法により認められた申請権を侵害するので、国民の権利義務に影響を与える行政庁の処分該当するものと解されるとして、地積更正登記の却下決定の取消請求を適法としたものの、登記官が行った却下決定に違法は認められないとして、却下処分取消請求が棄却された事例

1 争点(1)(本件却下決定は行政処分に該当するか)について

(1) 処分の取消しの訴えの対象となる行政庁の処分は、それによって国民の権利義務を形成し、あるいはその範囲を確定することが法律上認められているものでなければならぬ。

そこで、地積更正登記の申請を却下する本件却下決定が、上記行政庁の処分に該当するかを検討するに、地積更正登記は、登記簿上に記載された地積が当該土地の客観的な地積と合致しない場合に、これを訂正するものであり、地積更正登記により当該土地の権利関係、形状、範囲等が変更されるものでなく、これと隣

接する各土地との境界、範囲等に変更が生じるものでもないから、当該土地の所有者はもとより、上記各土地の所有者の権利義務に何ら影響を与えるものでもない。したがって、同更正登記の申請を却下する決定も、上記関係土地所有者らの実体上の権利、利益を侵害するものとはいえない。

- (2) もつとも、法一五六条は、登記官の処分を不当とする者は、当該登記官を監督する法務局又は地方法務局の長に審査請求をすることができる旨定めている。そして、法二五五条は、登記官が登記の申請を却下する場合には、その決定に理由を付することを定めている。

法二五五条が理由の付記を求める趣旨は、登記官の判断の慎重を担保して恣意を抑制するとともに、申請を却下された当事者が審査請求を行うにつき便宜を与えたとあるところと解される。上記理由の付記が表示登記の申請を却下する場合にも要求されていること（法二五五条一―号）からすると、上記法一五六条が定める審査請求をすることができる「登記官の処分を不当とする者」には、表示登記の申請を却下する処分を不当とする者が含まれるということができ、そうすると、地積更正登記申請を却下された場合にも、審査請求で救済される途が用意されていることになる。

これらにかんがみると、法は、当事者に対して、地積更正登記についてもその申請権を付与したものと解するのが相当であり、同登記申請を却下する決定は、法により認められた申請権を侵害するものとして、國民の権利義務に影響を与える行政庁の処分に該当すると解するのが相当である。

なお、法一五八条は、登記官の処分に係る審査請求について、行政不服審査法の一定の規定の適用を除外する旨を定めており、これは上記審査請求に原則として行政不服審査法の適用があることを前提としているところ、行政不服審査法において対象とされる「処分」（同法二条）も抗告訴訟の対象となる行政庁の処分と基本的には同様に解されており、このことから地積更正登記の申請を却下する決定が行政庁の処分に該当するとした上記結論は相当であるといえる。

- (3) 以上より、本件却下決定は、行政庁の処分に該当する。
2 争点(2)（本件却下決定の違法性）について

- (1) 前記争いのない事実等及び証拠によれば、以下の事実が認められる。

〔中略〕

カ 登記官は、同年九月二十九日、本件登記申請に対し、実地調査の結果、本件土地の境界の確認ができなかつたとして、法二五條一一号の規定により本件却下決定を行った。

(2) 法は、表示に関する登記の申請に係る不動産の表示が、当該不動産の表示に関する事項についての登記官による調査の結果と合致しないときは、登記官は、登記の申請を却下しなければならない旨規定している(法二五條一一号、二九條)。

本件却下決定は、法二五條一一号の規定に基づいてなされているところ、前記認定のとおり、原告は、本件土地の境界が確認できる資料を提出しておらず、登記官による実地調査によつても、その境界が確認できなかったのだから、同登記官が行つた本件却下決定は違法とは認められない。(さいたま地裁平成二二年(行ウ)第三号、同二二年六月三〇日判決)(裁判所ウェブサイト)

△参照条文▽ 行訴三條二項・九條、法二五條一一号・二九條・一五六條・一五八條

第四 分割（分筆）の登記

一通 則

分筆を要する場合の一事例

（判例）

東北地方太平洋沖地震の被災沿岸地域における浸水部分に係る分筆の登記の囑託の取扱い

（先例）

〔要旨〕 現況より過大地積をもつて登記された土地につき、所有権移転登記後、現況どおりに更正するには、その土地の關係部分を分筆することを要し、しかる後、過大部分のみにつき所有権移転登記を抹消する。（大審

大正一〇年（オ）第二七号、同年三月九日民三判決（民録二七輯五〇七頁）

△参照条文▽ 法八一条ノ五・八二条・八三条

〔要旨〕 東北地方太平洋沖地震の被災沿岸地域における浸水部分に係る分筆の登記の囑託の取扱いは、本通知の定めるところによるとされた。

〔通知〕 標記について、別紙甲号のとおり盛岡地方務局長から当職宛て照会があり、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への周知方お取り計らい願います。

〔別紙甲号〕 東北地方太平洋沖地震に伴い土地が浸水したことにより広範囲において境界標等の筆界を表示する工作物等が喪失している場合には、東日本大震災に伴い公表された座標値補正パラメータによる筆界点等の座標値補正を行った不動産登記法（平成一六年法律第一二三号）第一四条第一項に規定する地図（以下「地図」という。）が有する現地復元能力により、筆界の復元を図ることが期待されますが、当該地震に伴い、土地に不

規則な移動が生じているときには、これを考慮する必要があることから、被災沿岸地域における浸水部分に係る分筆の登記の嘱託については、下記のとおり取り扱うこととして差し支えないと考えますが、いささか疑義がありますので、照会します。

記

一 分筆の登記の前提となる地図の修正

(1) 被災沿岸地域の浸水部分において確認することができる任意の街区点等について、登記官が検査測量を行った上、非浸水部分を対象とする街区単位修正作業及び土地の境界復元作業の必要性を検討することとする。なお、被災沿岸地域の浸水部分に隣接する非浸水部分において、街区点等を確認することができない場合には、街区単位修正等の作業をすることは要しないこととする。

(2) (1)により検討した結果、街区単位修正等の作業を実施すると認められる場合には、当該作業を実施した上、被災沿岸地域の浸水部分と隣接する非浸水部分の街区の地図との間で不整合が生じないように、街区単位修正等の作業により浸水部分の地図の筆界点等の座標値を修正する。この場合には、当該隣接する非浸水部分の街区における補正量等に基づき、当該地図の筆界点等の座標値を修正する方法により行うこととする（具体的な手法は、個別具体的に判断することが必要となる。）。

なお、登記記録上の地積と補正後の筆界点の座標値から算出される地積が、地積測定公差の範囲内となるよう、当該地図の筆界点等の座標値を修正することとする。

二 実地調査の要否

用地実測の成果や用地計画図を地図に重ね合わせることで作成された地積測量図が分筆の登記の嘱託情報と共に提供された場合には、当該地積測量図と当該地図との間に不整合が生じない限り、当該分筆の登記について実地調査をすることを要しないこととする。

(別紙乙号) 本月五日付け不登第八一号をもって照会のありました標記の取扱については、貴局意見のとおり取り扱って差し支えありません。(平成二五年二月一九日民二第九七号・民事局民事第一課長通知)