

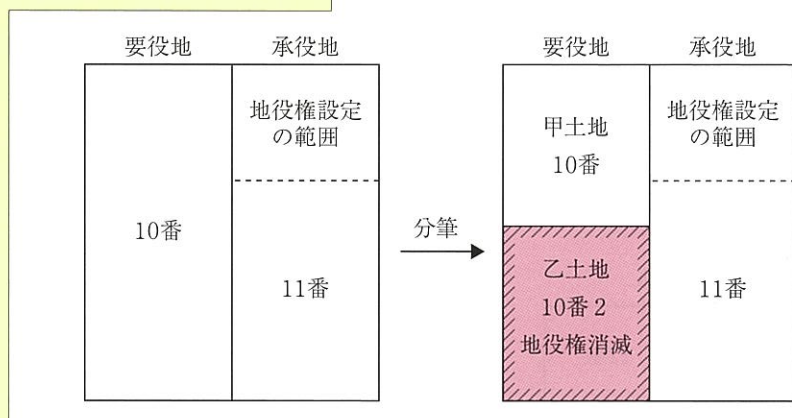
- ① 地積測量図（不登令別表8項添付情報欄イ）
- ② 代理権限証明情報（不登令7①二）

memo. 本例は、記録例19（甲土地）の事例と同一である。分筆後、甲土地の地役権設定の範囲は一筆全部となったので、地役権設定の「範囲」と「地役権図面第何号」に下線が記録される。乙土地には、地役権の登記事項は転写されない。

Q124〔要役地の分筆〕

要役地を二筆に分筆登記申請すると同時に、一筆の地役権を消滅できるか

（例）要役地



地役権者は、分筆後の一筆につき、地役権の消滅承諾ができる。詳細は次のとおり。

(1) 地役権消滅承諾

不動産登記規則104条6項は、要役地についてする地役権の登記がある土地について分筆の登記をする場合にも、不動産登記法40条の場合と同様の手続が可能であることを規定している（Q & A不動産登記法138頁）。

(2) 地役権消滅承諾情報

要役地地役権の登記がある土地について分

筆の登記をする場合において、分筆の登記の申請情報と併せて地役権を分筆後のいずれかの土地（本例では乙土地）について消滅させることを証する要役地の所有権登記名義人（地役権者）が作成した情報が提供されたとき（当該土地を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合にあっては、当該第三者が承諾したことを証する情報が併せて提供されたときに限る）は、当該土地について当該地役権が消滅した旨が登記される（不登規104⑥前段）。

上記地役権者が作成した情報を記載した書面には、当該地役権者が記名押印し、これに地役権者の印鑑証明書を添付することを要する。なお、消滅させることを証する情報を電子申請によって提供する場合には、当該情報に電子署名を行い、電子証明書と併せて提供することを要する（平17・2・25民2457第1・14・(1)）。

(3) 消滅する地役権を目的とする第三者の権利に関する登記

分筆後のいずれかの土地（要役地）について消滅させようとする地役権を目的とする第三者の権利に関する登記があるときは、(2)の情報のほかに、当該第三者が承諾したことを証する当該第三者が作成した情報または当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報も提供しなければならない（不登規104⑥後段・①二）。

memo. 要役地地役権の登記がある土地の分筆登記をするに際し、分筆後のいずれかの土地（本例では乙土地）について、地役権者が地役権の消滅を承諾した旨の情報を提供した場合において、分筆後の土地の地番を定めるときは、地役権を消滅させない分筆後の土地（甲土地）

	<p>について、分筆前の土地の番号（本例では10番）を用いる。この場合において、分筆前の土地に支号がないときは、分筆した土地について支号を用いない地番を存するものとすることができる（不登準67①(5)、平17・2・25民二457第1・14・(2)）。</p>
<p>Q125〔整理区域内の分筆〕 土地区画整理事業施行地区内の土地の分筆登記の取扱い</p>	<p>次の通知がある（平16・2・23民二492）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業により仮換地指定を受けている従前地の分筆登記については、当該事業施行者が工事着手前に測量を実施し、現地を復元することができる図面（実測図）を作成し、保管している場合において、これに基づいて作成された当該従前地の地積測量図を添付して申請がされたときは、これを受理することができる。ただし、地積測量図上の求積が登記簿上の地積と一致しない場合において、地積測量図上の求積に係る各筆の面積比が分筆登記の申請書に記載された分筆後の各筆の地積の比と一致しないときは、この限りでない。 2 従前地の地積測量図に、「本地積測量図は、事業施行者が保管している実測図（〇〇図）に基づいて作成されたものであることを確認した。」旨(注)の当該事業施行者による証明がされているときは、1の要件を満たすものと取り扱って差し支えない。 <p>(注) 「〇〇図」としては、事業施行者が工事着手前に実施した測量に基づいて作成した図面の名称を記載する。</p>
<p>Q126〔分筆登記の抹消〕 分筆登記後、分筆登記前の状態に戻すため分筆登記を抹消できるか</p>	<p>① 抵当権設定登記がある土地を分筆登記した後、その分割が分筆登記申請の錯誤によりなされたことを原因として、分割前の状態に戻すための分筆登記の抹消登記の申請をするこ</p>

一)。

- ② 代理人によって登記を申請するとき（法務省令（不登規36②）で定める場合を除く）は、当該代理人の権限を証する情報（不登令7①二）。

memo. 不動産登記法43条1項各号の河川区域内の土地の全部が滅失したときは、河川管理者は、遅滞なく、当該土地の滅失登記を登記所に嘱託しなければならない（不登43⑤）。また同項各号の河川区域内の土地の一部が滅失したときは、河川管理者は、遅滞なく、当該土地の地積に関する変更登記を登記所に嘱託しなければならない（不登43⑥）。

(1) 処理方法

重複（二重）登記がされている土地の登記記録の解消については、次のように処理する（先例は、建物に関するものを含む）。

Q159〔重複登記の抹消〕
重複登記の処理方法

事例・取扱い		備考
(1) 双方の不動産とも表題登記のみの場合		
① 所有者が同一の場合	後でされた表題登記を登記官が職権で抹消する。	不登28、昭37・10・4民甲2820参照
② 所有者が異なる場合	後でされた表題登記を登記官が職権で抹消する。	不登28、昭37・10・4民甲2820、昭39・2・24民三150、昭42・3・14民三139参照
(2) 一方の不動産は表題登記・他方は所有権登記がされている場合		

① 所有者が同一の場合	表題登記の先後を問わず、表題登記のみの不動産の方を抹消する。	昭39・2・24民三150参照
② 所有者が異なる場合	先の登記のみに所有権保存登記（所有権移転登記）がされているときは、後でされた表題登記のみの不動産の方を抹消する。	昭38・9・12民甲2601、昭39・2・24民三150、昭63・12・1民三6674
	後の登記のみに所有権保存登記がされているときは、後でされた表題登記を抹消することになると思われる。	先例なし 表示に関する登記 (4)349頁
(3) 双方の不動産とも権利の登記がされている場合		
① 所有者が同一の場合	第三者の権利の登記がされている方を残し、第三者の権利の登記がない方の不動産の表題登記を抹消する。	昭37・10・4民甲2820参照
② 所有者が異なる場合	双方の不動産とも第三者の権利の登記がされているときは、後でされた表題登記を抹消する。	昭37・10・4民甲2820、昭39・2・21民甲384、昭39・2・24民三150、昭42・3・14民三139参照
③ 先にされた登記簿の甲区はA→B、後でされた登記簿の甲区はB→C	経過内容から保存登記名義人が同一の場合と同視してよく、便宜、先にされた登記を職権で抹消してよい。	昭44・4・21民甲868

- (2) 申請人
- ① 不動産登記法上、重複登記土地の処理方法および申請人については何ら規定がないが、土地の滅失登記の場合に準ずるので（新不動産登記法138頁）、重複する土地の表題部所有者または所有権登記名義人が申請人となる（不動産登記総覧127頁）。
 - ② ①の者の相続人その他の一般承継人も、一般承継を証する情報を提供して抹消登記を申請することができる（不登30、不登令7①四）。
- (3) 登記の目的、登記原因・その日付
- ① 目的＝土地表題登記抹消。
 - ② 登記原因・その日付＝「何番と重複」（記録例47）。他の重複登記の登記記録に同一の土地地番が付されているときは、「年月日重複」とする（不動産登記総覧339頁）。
- (4) 添付情報
- ① 申請人が法人であるとき（法務省令（不登規36①）で定める場合を除く）は、当該法人の代表者の資格を証する情報（不登令7①一）。
 - ② 代理人によって登記を申請するとき（法務省令（不登規36②）で定める場合を除く）は、当該代理人の権限を証する情報（不登令7①二）。
- memo.** (1) 表示に関する登記は、登記官が、職権であることができる（不登28）。ただし、この職権主義は報告的な登記（→Q 6）に適用され、形成的な登記（→Q 6）には適用されない（一部地目変更等の不動産登記法39条2項および3項に定める場合を除く）。
- (2) なお、登記官は、土地の表題登記（不登36）、地目もしくは地積の変更登記（不登37①②）、

	<p>土地の滅失登記（不登42）、建物の表題登記（不登47①）、建物の合体による登記等（不登49）、建物の表題部の変更登記（不登51①～④）、建物の滅失登記（不登57）または共用部分・団地共用部分である旨を定めた規約の廃止による建物の表題登記（不登58⑥⑦）の規定による申請をすべき事項で申請のないものを発見した場合には、直ちに職権でその登記をすることなく、申請の義務がある者に登記の申請を催告するものとする（不登準63①）。</p>
<p>Q160〔不存在〕 土地が不存在の場合の処理方法</p>	<p>(1) 処理方法 土地がもともと不存在であった場合は、不動産登記法42条の土地の滅失登記の場合に準じて取り扱う（昭26・8・29民甲1746、新不動産登記法138頁）。</p> <p>(2) 申請人 ① 重複する土地の表題部所有者または所有権登記名義人（不動産登記総覧127頁）。 ② ①の者の相続人その他の一般承継人も、一般承継を証する情報を提供して抹消登記を申請することができる（不登30、不登令7①四）。</p> <p>(3) 登記の目的、登記原因・その日付 ① 目的＝土地表題登記抹消。 ② 登記原因・その日付＝「不存在」（記録例48）。</p> <p>(4) 添付情報 ① 申請人が法人であるとき（法務省令（不登規36①）で定める場合を除く）は、当該法人の代表者の資格を証する情報（不登令7①一）。 ② 代理人によって登記を申請するとき（法務省令（不登規36②）で定める場合を除く）</p>