

図解 実務で迷う 建物表題登記のポイント

—土地家屋調査士の確認と登記官の判断—

共編 前田 幸保（公証人・元名古屋法務局民事行政部長）
奥村 仁（前名古屋法務局首席登記官（不動産登記担当））

新日本法規

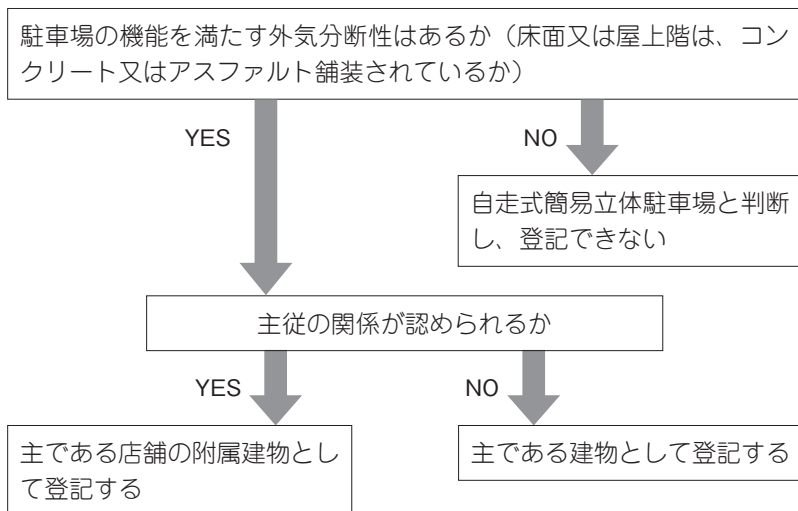
〔8〕 車両の高さ程度の周壁が設けられた自走式立体駐車場の 場合

店舗に隣接する自走式立体駐車場について、建物の外気分断性と階数はどのように判断すべきでしょうか。



POINT

自走式立体駐車場の場合、周壁が天井まで施工されていないケースが多く見られます。外気分断性を厳格に判断すると、外気分断性は認められないこととなりますが、このような駐車場の場合は防火及び排気ガス等の排出による換気のため、あえて完全に外気を分断しないような周壁が施工されていることが多く、利用目的を考慮し、柔軟に判断することが求められます。



また、建物の階数については、自走式立体駐車場については、多くの場合、階層を○層○段で表記しますが、この場合の層が建物の階数を、段は駐車できる部分の段数（屋上を含みます。）を表記しますので、一般的には層を階数として取り扱うことになります。

解 説

1 建物の外気分断性と建物認定

建物として登記するためには、原則として、屋根及び周壁により外気が自由に入出入りしない外気分断性を有していることが必要ですが、不動産登記規則では、周壁に類するものを有している場合も建物として認定できると定めています（不登則111）。また、不動産登記事務取扱手続準則では、建物の認定に当たっては、例示した建物から類推し、その「利用状況等を勘案して判定する」とされています（不登準則77）。

したがって、建物の用途から完全に外気が分断されていなくとも支障がない建物や、むしろ外気が分断されていない方が用途に適合する

建物は、外気と分断する完全な周壁がないものであっても、建物と認定されます。

② 自走式立体駐車場の構造と外気分断性

(1) 自走式立体駐車場の形式

自走式立体駐車場の代表的な形式としては、以下のものがあります。

① フラット式

駐車場と各フロアが連結された形式を指します。特徴としてフロア全体が見渡せるため、階数の把握や、駐車位置の確認することができます。

② スキップ式

駐車場の床を半階ずつずらし、車路（スロープ）で連結した形式を指します。特徴として敷地に高低差がある場合や、狭い敷地などに有効となっています。

③ 連続傾床式

駐車場の床全体を緩やかな4%以下の勾配により傾斜させ、駐車スペースと車路（スロープ）を兼ねる形式を指します。特徴としてフラット式、スキップ式と比べ駐車効率がよく駐車台数を確保することができます。

(2) 外気分断性の判断のポイント

上記のいずれの形式であっても、駐車場としての機能を勘案した上での外気分断性の判断のポイントとしては、車両の高さ程度の周壁や柵が設けられていることが一つの基準になると考えられます。

加えて、屋根の有無又は屋根とみなす屋上階の床がコンクリートやアスファルト舗装されているかもポイントとなります。

なお、基礎及び周壁工事がなされているものの、駐車場の床面又は屋上階がアルミ等素材で施工され、全体に無数の孔が開いている構造

の立体駐車場がありますが、これは設置費用が安価で解体撤去が容易なため、自走式簡易立体駐車場と呼ばれています。こうした仕様の自走式簡易立体駐車場の多くは、外気を分断するための屋根と認めることはできず、建物として認定するのは難しいケースが多いと考えられます。

3 本事例の場合

本事例は、車両の高さ程度の周壁や柵が設けられており、屋上階の床も舗装されていることから、駐車場としての用途を勘案し外気分断性があると判断できると考えられます。

また、階数については、2層3段の構造であることから、2階建と表記すべきと考えられます。

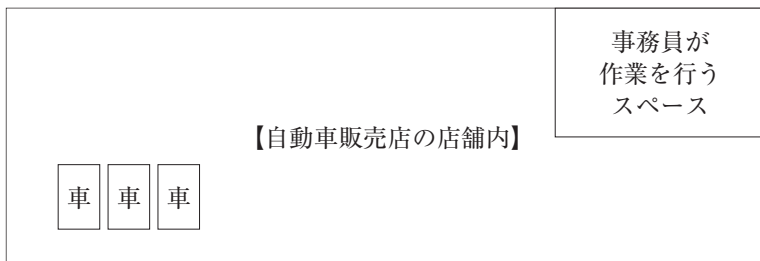
MEMO

◆回転式エレベーターを用いた立体駐車場の取扱い

本事例は、自走式立体駐車場を取り上げました。都市部では回転式エレベーター等を用いた立体駐車場もありますが、この場合の階数は、建物全体を1層として捉えることから、階数は「平家建」として取り扱うこととなります。

[31] 自動車販売センターの店舗内に事務員が作業を行うスペースがある建物の場合

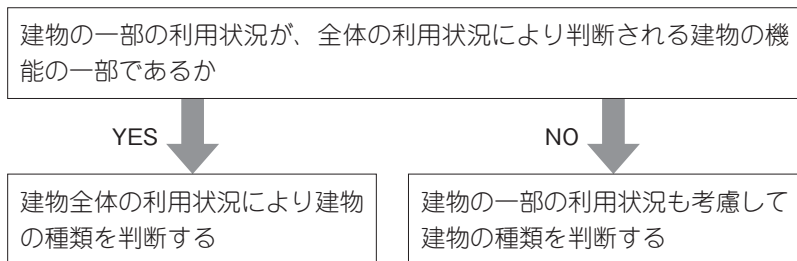
自動車販売店の店舗内に車を展示するスペースのほか、事務を行うための作業スペースが設けられている建物の場合、この建物の種類は「店舗」か「事務所」のどちらと判断するのでしょうか。



POINT

建物の種類に該当する主たる用途が二つ以上ある場合には、それぞれの用途に該当する建物の種類により定めますが、建物の主たる用途は、建物全体及び一部の利用状況によって判断することになります。

したがって、作業スペースで行われる事務が、販売店業務の機能の一部である場合には「店舗」、販売店業務とは別の事務を行う場合や別の事務も含む場合には「店舗・事務所」として建物の種類を判断することになると考えられます。



解 説

1 不動産登記規則113条2項による取扱い

不動産登記規則113条2項は、同条1項又は不動産登記事務取扱手続準則80条で例示する建物の種類に該当する主な用途が二つ以上ある建物については、それぞれの用途に該当する建物の種類により定めると規定しています。

2 建物の主たる用途

建物の主たる用途は、建物全体の利用状況によって判断することになります。

したがって、建物の一部の利用状況が不動産登記規則等に例示されている建物の種類に該当したとしても、建物全体の利用状況から判断される建物としての機能の一部である場合には、建物の一部の利用状況を主たる用途と判断することはできません。

なお、建物の主たる用途は利用状況により判断することから、建物の一部の大きさや建物全体に占める割合ではなく、他の部分を利用するための機能の一部であるか否かにより判断することになります。

3 建物の一部の利用状況を主たる用途と判断できない事例

(1) 便 所

不動産登記事務取扱手続準則80条には、建物の種類として「便所」が例示されていますが、居宅や事務所にある「便所」は、建物を居宅や事務所として利用するための機能の一部であることから、居宅や事務所とは別に「便所」を建物の種類として登記することはできません。

(2) 物 置

不動産登記事務取扱手続準則80条には、建物の種類として「物置」

が例示されていますが、居宅や事務所にある「物置」は、居宅や事務所の建物としての機能の一部である場合には、居宅や事務所とは別に「物置」を建物の種類として登記することはできません。

4 本事例の場合

本事例は、作業場所において行われる作業内容により判断することになります。

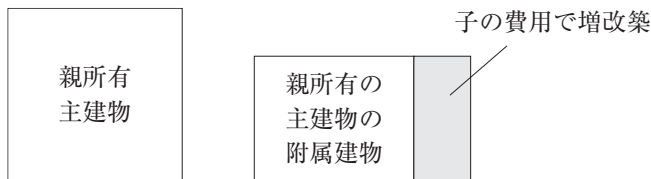
作業スペースで自動車販売店業務に関する事務が行われている場合には、作業スペースは販売店の機能の一部として利用されているため、建物の種類は「店舗」と考えられます。

一方、作業スペースが地域の拠点営業所としての管理事務を行う場所として利用されているような場合には、管理事務は販売店の機能の一部ではないため、建物の種類は「店舗・事務所」と考えられます。

〔46〕 表題登記のある建物の附属建物を主たる建物から分割して1個の建物とする場合

親が所有権の登記名義人として登記されている建物について、附属建物として登記されている離れを増改築して、子ども夫婦が居住する居宅として使用することになりました。

附属建物の離れを増改築費用を子どもが拠出する場合、どのように登記をすべきでしょうか。

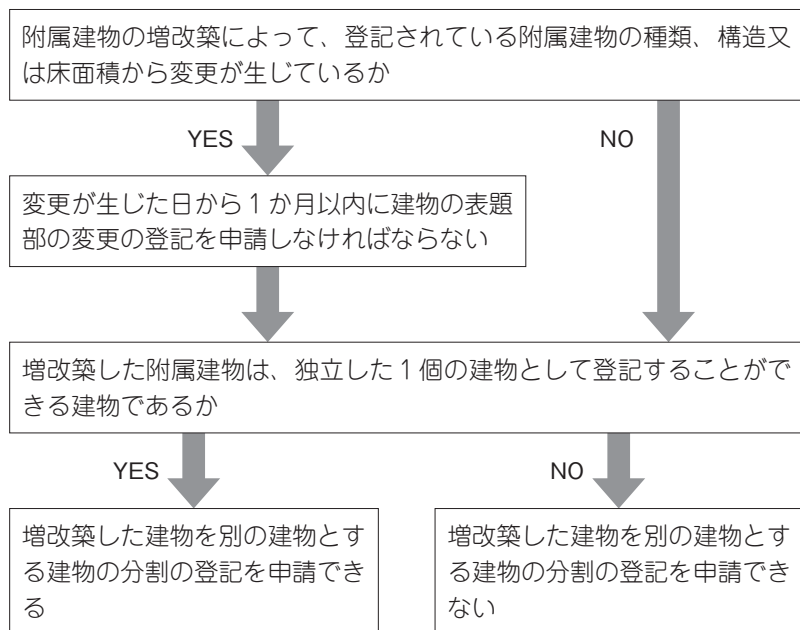


POINT

増改築により、離れとして登記されている附属建物の種類、構造又は床面積に変更が生じた場合には、変更が生じた日から1か月以内に建物の表題部の変更登記をしなければなりません（不登51）。

また、離れが独立した1個の建物として登記できる場合であって、所有者が別の建物として登記する意思があるときには、離れを附属建物から別の1個の建物とする建物の分割の登記を申請することになると考えられます。

なお、分割した建物について、所有者又は所有権の持分に変更が生じている場合には、必要に応じて、建物の分割の登記後に、所有権の移転の登記を申請することになると考えられます。



解 説

1 附属建物

(1) 附属建物

不動産登記事務取扱手続準則78条1項は、「効用上一体として利用される状態にある数棟の建物は、所有者の意思に反しない限り、1個の建物として取り扱うものとする」としています。

これは、物理的に独立した数棟の建物が一体となって利用され、相互に建物としての効用を高めている状況にある場合には、これらの建物は一体となって取引されることから、登記上も1個の建物として取り扱うことが合理的であるからです。

詳細は、[19]を参照してください。

(2) 離れ

離れとは、居宅として登記されている主たる建物とは別に建てられた、寝室や勉強部屋、書斎などとして利用することを目的とした建物です。

主な日常生活は、主たる建物である母屋で営み、家族の一部が、日常生活の一部を行うための部屋のある離れは、台所や便所、浴室を備えていない建物が多く、人が居住するための居宅として必要な機能を備えていない場合には、従属的附属建物として取り扱われます。

2 建物の分割

(1) 不動産登記法54条1項

不動産登記法54条1項1号は、表題登記のある建物の附属建物を当該表題登記のある建物から分割して登記記録上別の1個の建物とする登記を建物の分割の登記と定めています。

また、建物の分割の登記は、表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者は、申請することができない（不登54①）と定めています。

(2) 不動産登記事務取扱手続準則78条

不動産登記事務取扱手続準則78条は、効用上一体として利用される状態にある建物であっても、所有者の意思によって、別個の建物として取り扱うことができるとしています。

なお、1個の建物として登記することができない従属的附属建物については、所有者の意思によっても主たる建物から分割することはできないと考えられます。

3 本事例の場合

(1) 附属建物の変更登記

離れを増改築した結果、登記されている附属建物の種類、構造又は

床面積から変更が生じた場合には、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、変更が生じた日から1か月以内に附属建物の変更の登記を申請しなければならないとされています（不登51）。

（２） 建物の分割の登記

離れの多くが、居宅として必要とされる機能の一部を有していない従属的附属建物であることからすれば、離れを従前の主たる建物から分割して1個の建物として登記するためには、台所、便所などの居宅として最低限必要な機能が備えられていることを要すると考えられます。

本事例は、子ども夫婦が居住する居宅として使用することから、独立した1個の建物として登記することができる建物となることから、建物の分割の登記をすることができると考えられます。

なお、分割した建物について、増改築前の離れに係る親の所有権の持分と増改築費用を拠出したことにより子どもが取得した建物所有権の持分に応じた、所有権の移転の登記を申請する必要があると考えられます。

MEMO

◆従属的附属建物の分割

本事例のように附属建物の増築費用を建物の所有権の登記名義人以外の者が負担した場合や、附属建物の一部を売却する場合に、建物の分割の登記を申請します。

不動産登記事務取扱手続準則78条が、効用上一体として利用されている建物は、所有者の意思に反しない限り、1個の建物として取り扱うとされていること、また、不動産登記法54条1項が、建物の分割の登記は表題部所有者又は所有権の登記名義人以外の者が申請することができないと定めていることから、附属建物を分割して別の1個の建物とすること

は、建物の所有者の意思によると考えられます。

しかしながら、解説中でも説明したとおり、附属建物には、主たる建物の効用を助けるためだけにあり、主たる建物とは別に取引の対象となることのできない従属的附属建物があることから、この従属的附属建物は、たとえ所有者に別個の建物として登記する意思があったとしても、そもそも独立した1個の建物として登記することができないため、建物の分割の登記はすることができません。



新日本法規

