

【問 1】 A の所有する土地を B が取得した後、B が移転登記をする前に、C が A から登記を移転した場合に関する次の記述のうち、民法及び不動産登記法の規定並びに判例によれば、B が C に対して登記がなければ土地の所有権を主張できないものはどれか。

- 1 B が A から購入した後、A が C に仮装譲渡し、登記を C 名義に移転した場合
- 2 B が A から購入した後、C が B を強迫して登記の申請を妨げ、C が A から購入して登記を C 名義に移転した場合
- 3 B が A から購入し、登記手続きを C に委任したところ、C が登記を C 名義に移転した場合
- 4 B の取得時効が完成した後、A が C に売却し、登記を C 名義に移転した場合

【問 2】 区分所有建物に係る登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 区分所有建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。
- 2 区分所有建物における規約共用部分の登記は、その旨を当該建物登記簿の権利部に記録されることにより表示される。
- 3 区分所有建物における法定共用部分の登記は、その旨を当該建物登記簿の表題部に記録されることにより表示される。
- 4 登記官は、表示に関する登記のうち、区分建物に関する敷地権について表題部に最初に登記するときは、当該敷地権の目的である土地の登記記録について職権で、当該登記記録の表題部に敷地権である旨を登記しなければならない。

【問 3】 不動産の登記に関する次のうち、誤っているものはどれか。

- 1 分筆又は合筆の登記は、表題部の所有者又は所有権の登記名義人が申請することができる。
- 2 相互に接続していない土地であっても、合筆の登記をすることができる。
- 3 建物の分割の登記は、表題部の所有者又は所有権の登記名義人が申請することができる。
- 4 地目又は地積について変更があったときは、表題部の所有者又は所有権の登記名義人は、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

【問 4】 不動産の登記に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 登記の申請をする者の委任による代理権限は、本人の死亡又は本人である法人の合併による消滅によっては消滅しない。
- 2 登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行い、登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成する。
- 3 登記の申請は、電子情報処理組織を使用する方法又は申請情報を記載した書面（法務省令で定める磁気ディスクを含む）を提出する方法により、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として申請情報を登記所に提供してしなければならない。
- 4 表題部所有者である A から土地を買い受けた B は、A と共同して B を登記名義人とする所有権の保存の登記の申請をすることができる。

[問 1] 正解 4

- 1 対抗できる。仮装譲渡のような虚偽表示による契約は無効である。C が登記を経ても無権利者である。正当な利益を有する B は登記がなくても土地の所有権を C に対抗することができる。
- 2 対抗できる。詐欺や強迫によって登記申請を妨げた背信的悪意者 C に対しては、正当な利益を有する B は登記がなくても土地の所有権を C に対抗することができる。
- 3 対抗できる。他人のための登記申請する義務のある者（登記申請の代理人、司法書士等）C が、背信的行為をしたときは、B は登記がなくても土地の所有権を C に対抗することができる。
- 4 対抗できない。B の取得時効が完成すれば、B は登記を経えていなくてもその土地の所有者 A（時効関係の当事者）に取得時効を対抗できるが、時効完成後に現れた C（第三者）に対しては、B は登記を経なければ対抗できない。時効取得した B と第三者 C との優劣は登記で決することになる。C に登記がある以上 B は土地の所有権を C に対抗できない。

[問 2] 正解 1

- 1 正しい。区分建物が属する一棟の建物が新築された場合における当該区分建物についての表題登記の申請は、当該新築された一棟の建物に属する他の区分建物についての表題登記の申請と併せてしなければならない。
- 2 誤り。区分所有建物における規約共用部分の登記は、その旨を当該建物登記簿の表題部に記録されることにより表示される。
- 3 誤り。法定共用部分は登記することができない。
- 4 誤り。区分建物に関する敷地権について表題部に最初に登記するときは、当該敷地権の目的である土地の登記記録について、当該土地登記記録の権利部に敷地権である旨の登記をしなければならない。

[問 3] 正解 2

- 1 正しい。分筆又は合筆の登記は、表題部の所有者又は所有権の登記名義人が申請することができる。
- 2 誤り。相互に接続していない土地の合筆の登記はすることができない。
- 3 正しい。建物の分割の登記は、表題部の所有者又は所有権の登記名義人が申請することができる。
- 4 正しい。地目又は地積について変更があったときは、表題部の所有者又は所有権の登記名義人が、その変更があった日から一月以内に、当該地目又は地積に関する変更の登記を申請しなければならない。

[問 4] 正解 4

- 1 正しい。登記の申請をする者の委任による代理権限は、本人の死亡又は本人である法人の合併による消滅によっては、消滅しない(登記法 17 条)。
- 2 正しい。登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行い、登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成する(登記法 12 条)。
- 3 正しい。登記の申請は、電子情報処理組織を使用する方法又は申請情報を記載した書面（法務省令で定める磁気ディスクを含む）を提出する方法により、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名又は名称、登記の目的その他の登記の申請に必要な事項として申請情報を登記所に提供してしなければならない(登記法 18 条)。
- 4 誤り。この場合は、表題部所有者である A が保存登記をしてから、A から B への所有権移転登記をしなければならない。ただし、区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者が保存登記を申請できる。