

国住マ第28号
平成29年7月5日

公益財団法人マンション管理センター理事長 殿

国土交通省 住宅局 市街地建築課長



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（周知）

標記について、別添のとおり法務省民事局民事第二課長から各法務局民事行政部長及び地方法務局長あてに通知がされ、標記の建物の敷地について官公署が分筆の登記の嘱託を行う場合の取扱いが示されましたので、この旨周知いたします。

なお、上記法務省民事局民事第二課長通知は、標記の建物の敷地の一部を公共事業の用地として取得するに当たり、従前の取扱いが事業の長期化の一因となっているとして、その取扱いの見直しについて要望が寄せられていたことを受け、発出されたものです。

貴団体におかれましては、必要に応じて管理組合に対し別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

通達・回答

(不動産登記等)

- (1) 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

(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。

別紙甲号

機密性 2 完全性 2 可用性 2

2 不登 1 第 7 号

平成 29 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 37 年法律第 69 号。以下「法」という。）の適用がある一棟の建物（専有部分が 60 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 59 名を被代位者として代位によりされたものです。

法第 21 条において準用する法第 17 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あたるものと解されるところ、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 37 年 3 月 13 日付け民事三発第 214 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 59 名を被代位者として代位により区分建

機密性 2 完全性 2 可用性 2

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るので、併せて照会します。

別紙乙号

機密性2 完全性2 可用性2

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。

マンション敷地の分筆登記について

山下・渡辺法律事務所 弁護士 渡辺 晋

はじめに

人々の安心・安全で豊かな社会生活は、道路、鉄道、水道、電気、ガスその他の公共施設による社会基盤によって支えられています。これら社会基盤の整備を行うのが公共事業です。

マンションにおいて、道路用地取得などの公共事業のために、敷地の一部（建物が載っていない部分）を使用する必要が生じ、そのために、これを公共事業の起業者（公共事業を行う者）に提供しなければならないことがあります。マンション敷地の一部の権利を起業者に移転するには、権利を移転する部分について、ほかの部分（建物が載っている部分）と別の筆に分けるために、分筆の登記がなされなければなりません。

しかし、マンション敷地は区分所有者の共有です。登記実務では、共有土地を分筆するには、共有者全員の同意が必要とされています。区分所有者の大多数が分筆に同意しているのに、一部だけが反対しているために分筆ができず、そのために公共事業の実施が滞ることがありました。

この点について、平成29年3月に、法務省から、集会における敷地の変更の特別決議があれば、マンション敷地の一部を分筆する登記の囑託を受領することができるという考え方が明らかにされました。公共事業を円滑に実施するための障壁の1つが取り除かれたこととなります。

本稿では、公共事業のための用地取得、土地の分筆、マンション敷地の法律関係のそれぞれについての基本的事項を確認した上で、今般示された法

務省の考え方を紹介します。

1 公共事業のための用地取得

公共事業を行うためには、起業者が土地を取得しなければなりません。起業者の土地取得には、土地の所有者との間で任意に売買契約を締結する方法と、強制的な土地収用手続きによる方法があります。

土地収用の手続きは、土地の所有者の意思にかかわらず土地の所有権を起業者に移転するものであり、事業認定の告示がなされた後に、収用委員会による審理を経て、収用裁決が行われます。土地を失うことになる所有者には、補償金が支払われ、経済的な不利益を受けない仕組みとなっています^(注※1)。

注※1 公共事業のための用地取得に関しては、マンション管理センター通信2012年5月号(317号)、法律のひろば第20回「マンション敷地の土地収用」に、詳しい解説があります。

2 土地の分筆の意義

土地は元来、面としての広がりを持つだけで、物理的な区分けがありません。しかし、土地に対する物的支配に整序をつけるには、何らかの方法で土地の一部を人の権利と結び付ける必要があります。そこで、概念上人為的に土地を区分けし、権利対象となる単位を設けることとなります。わが

国の法制度では、土地についての権利対象の単位として、「筆」という単位が設けられています。筆の個数が土地の個数です。土地の登記における表示の登記は、筆を独立させてその範囲を区画し、権利対象を特定する役割を果たしています。

筆は人為的な土地の単位ですから、必要な手続きを経れば、筆の特定方法を改め、2個の土地を1個にまとめたり、1個の土地を2個に分けたりすることができます。2個の土地を1個にまとめることを合筆、1個の土地を2個に分けることを分筆といいます。

3 マンション敷地の法律関係

1 みなし規約敷地

マンションでは、建物が所在する土地（物理的に建物が載っている土地）は、当然の敷地となります。これを法定敷地といいます。加えて、建物および建物が所在する土地と一体として管理・使用する庭、通路その他の土地であれば、規約によって建物の敷地とすることができます（区分所有法5条1項）。これが規約敷地です。法定敷地と規約敷地が、あわせてマンションの敷地となります。

ところで、建物が甲土地に載っているとき、甲土地が、甲'土地と乙土地の2筆に分割され、分割後には建物が甲'土地だけの上に乗ることになったときには、乙土地は、分割後は法定敷地ではなくなります。その場合には、法定敷地だった乙土地は土地の分割後に建物が載っていない土地になるので、法定敷地ではなくなってしまいます。

しかし、一般的にいえば、土地の分割があったとしても、乙土地については、建物との分離処分を認めるべきではなく、従前のおり一体性を確保しておくべきであると考えられます（乙土地が敷地ではなくなると、管理組合の管理対象からも外れてしまいます）。

そこで区分所有法上、建物が載っている土地ではなくなり、法定敷地ではなくなった乙土地については、規約の定めはないから規約敷地ではないけれども、規約で規約敷地と定めたと同じく規約敷地とみなすことにしています（同法5条2項）。このように規約に定められていないにもかかわらず、規約で敷地と定めたとみなされる敷地を「みなし規

約敷地」といいます。

マンション敷地の一部について、公共事業用地に提供するための準備としての分筆が行われるとき（分割前の甲土地を、分割後に甲'土地および乙土地に分けるとき）には、区分所有法によって、分筆されて起業者に提供されるべき土地（乙土地）は、みなし規約敷地の性格を持つことになります。

2 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止

わが国の法制度では、土地と建物は別の物である、マンションについても、建物に対する権利と土地に対する権利は別の権利です。しかし、マンション敷地の場合、建物と敷地の利用権を異なる主体に帰属させると、法律関係が複雑になり、また、登記記録の一覧性を欠くことにもなってしまいます。

そこで、区分所有法は、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁止し（同法22条1項本文）、専有部分と敷地利用権が法的な運命を共にする仕組みを採用しました^(注※2)。専有部分との分離処分が禁止される敷地は、法定敷地と規約敷地の両方を含みます。

もっとも、分離処分の禁止は、法律関係の簡明さと登記記録の一覧性確保のために、本来別個の物である土地の権利と建物の権利を一体化するものであり、当事者が分離処分を望むときには、禁止を解くべきです。そこで、規約に別段の定めを設ければ、分離処分の禁止を解き、分離処分を可能にすることができるというルールを採用しました（同項ただし書き）。

このルールをマンション敷地の分筆について見ると、分離処分が禁止されたままならば、敷地（分割後の乙土地）は建物とは別に権利移転をすることはできないけれども、分離処分禁止を解くための規約改正を行えば、公共事業用地のために、敷地の売却や収用が可能になるということになります。

注※2 専有部分と敷地利用権の分離処分が禁止されるのは、敷地利用権が数人の区分所有者が有する所有権等である場合、および、区分所有者が1人で、その区分所有者だけが敷地の権利を有する場合の2つです。区分所有者が複数で、敷地については複数の筆に分かれており、区分所有者それぞれが、自分の専有部分の底地の筆について、単独で所有権その他の権利を持っている場合には、分離処分は禁止されません。

4 マンション敷地の分筆

1 昭和37年回答

民法には、「各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない」と定められています(民法251条)。処分に関しても、明記はされていないものの、変更と同様であると理解されています。共有土地の処分または変更には、共有者全員の同意が必要です。

登記実務では、共有土地の分筆は共有物の処分または変更該当し、共有者全員の同意を要するとの立場が採られています(「共有者の一部の者に代位してする共有土地の分筆登記申請の受否について」昭和37年3月13日民事三発第214号民事局第三課長電報回答(昭和37年2月27日高松法務局民事行政部登記課長電報照会)。以下「昭和37年回答」という。)^(注※3)。

従前は、昭和37年回答によって、1人でも分筆に同意しない者があるときには、分筆の登記は受理されず、マンション敷地とそれ以外の共有土地を区別することなく、土地が共有である場合の分筆登記の囑託について、区分所有者全員を被代位者とすることが求められていました。

注※3 表示登記研究会編「分割登記の実務」きんざい、22頁では、「分筆の登記は、これにより法律上の土地の個数を変更するものであるところから、処分行為と解されている」と述べられている。

2 平成29年回答

ところで、すでに昭和37年回答から55年を経過し、土地の利用形態は当時とは様変わりしました。都市を中心として多くのマンションが建設され、分譲マンションのストック数は633万5,000戸に及びます(平成28年末時点)。最近では、安全な住環境への要請の高まりなどから、高度防災都市の実現や都市基盤施設のための用地取得が加速しています。このような社会状況の下で、マンション敷地の一部を公共事業の用地として取得するに当たり、分筆のため区分所有者全員の同意を求める従前の取扱いによって、事業を長期化させるケースが見受けられるようになっていました。

そのような社会状況を背景に、マンション敷地の

分筆登記に関する照会に対し、平成29年3月23日付で法務省民事局民事第二課長から、「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」と題する回答が発出されました(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)。以下「平成29年回答」という。

平成29年回答における、照会事項(平成29年3月3日付け2不登1第7号)と回答内容は、次のとおりです。

【照会事項(東京法務局民事行政部長から法務省民事局民事第二課長宛て、平成29年3月3日付け2不登1第7号)】(抜粋)

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37年法律第69号。以下「法」という。)の適用がある一棟の建物(専有部分が60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囑託がされました。

当該分筆の登記の囑託は、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59名を被代位者として代位によりなされたものです。

法第21条において準用する法第17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、当該分筆の登記の囑託の前提となる区画決定行為は、建物の敷地の変更当たるものと解されるところ、当該分筆の登記の囑託においては、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37年3月13日付け民事三発第214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。

【回答（法務省民事局民事第二課長から東京法務局民事行政部長宛て、「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。

平成29年回答は、マンション敷地の一部の分筆について、(1)建物が載っている土地の一部を、建物が載っている土地以外の土地とするものであって、みなし規約敷地を生じさせる（区分所有法5条2項後段）、(2)敷地の形状または効用の著しい変更を伴うものとして、敷地の変更に該当する^(注※4)、(3)敷地の変更であるから、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によって決定することができる（区分所有法21条、17条1項）、という考え方を採っています（西田「民事月報Vol.72.5（平成29.5）」129頁）。これによって、敷地の変更に関する集会の決議の要件を満たしているマンション敷地については、マンション敷地の分筆登記の嘱託が受理されることになったわけです^(注※5)。

なお、平成29年回答は、敷地の変更に関する集会の決議の要件を満たしているマンション敷地から、そのうち建物が載っていない一部分を分筆する場合の分筆の登記の嘱託が対象であり、それ以外の共有土地の分筆の登記については、従前どおり昭和37年回答が適用になるとされています（西田「民事月報Vol.72.5（平成29.5）」131頁）。

注※4 平成29年回答は、敷地の分筆を敷地の変更と捉える照会事項に対する回答となっている。

注※5 平成29年回答は、マンション敷地が、区分所有者全員の共有に属するものであることが前提となっている。

3 管理組合において必要となる手続き

平成29年回答によって敷地の分筆手続きに関する法務省の考え方が示されましたので、管理組合ないし区分所有者において、マンション敷地のうち、建物が載っていない一部分を公共事業に提供するには、①～③の手続きを行うことになります。

- ① 集会において、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数の決議によって、公共事業に提供する敷地の部分について、これを建物が載っている部分と分筆する旨の決議（敷地の変更決議）を行う。
- ② 集会において、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数の決議によって、分筆後の公共事業に提供する敷地の部分について、専有部分との分離処分を可能にする旨の決議（分離処分禁止解除決議）を行い、規約を改正する。
- ③ 各区分所有者において、それぞれの敷地共有持分を、起業者に売却する（売却を了承しない区分所有者については、土地収用手続きが行われる。）。

5 まとめ

わが国では、現在、活力のある住みやすい住環境を実現するために、多くの公共事業が急速に進められています。区分所有者はマンション敷地を所有していますが、土地の所有については、私的な利益の確保が権利として認められるとともに、限られた資源を多くの人々のために有益に活用すべき責任を伴うものでもあります。公共事業への土地の提供は、補償によって利益が損なわれることなく、土地を社会のために有益に活かすものです。マンションを所有し、あるいはマンションを管理するにあたっては、その意義を十分に理解しておく必要があります。