

# NEWS LETTER

2023年 5月号

ゴールデンウィークが始まりましたね！今年は、コロナの影響もかなり落ち着き、久々に旅行やレジャーを楽しまれる方が多いようです。

このまま、コロナも沈静化し、街にも賑わいが戻ればと思います。なお、掲載内容につきご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。

## 土地所有者からの建物滅失

更地であった〇〇町1番の土地を購入したAさんがマイホームを新築し、いざ、建物の表題登記を申請しようとしたところ、〇〇町1番の土地に実際には建物がないにもかかわらず、登記記録上「〇〇町1番地 家屋番号1番」の建物があることが判明しました。この建物は、昭和初期に建てられたもので、所有者の方がどこにいるのか、ご存命なのかも不明です。このような場合、どうしたらよいのでしょうか。

もし、この登記記録をそのままにし新築の建物登記を行うと、新しい建物は、「家屋番号1番の2」となってしまいます。新築の建物なのに、家屋番号1番の2 というのは、Aさんにとっても、金融機関様にとっても、あまり望ましくない登記です。

本件のように、滅失登記を忘れて放置されたケースは多々ありますが、あくまでも申請人は、その建物の所有者、登記名義人であって、土地の所有者に登記を行う権限はありません。その一方で、建物や土地の表題部の登記（新築の際の表題登記や増築の場合の床面積変更、地目の変更等）は、登記官による職権の登記が認められています。

そこでこのような場合、土地の所有者から滅失の申出を行い、登記官に対し職権による建物滅失登記を行うよう促すことが可能です。これにより、登記官が必要な調査を行い、職権で建物滅失登記を行います。ただ、表示に関する登記は職権による登記が認められてはいますが、あくまでも、権利の登記と同様、当事者の申請に基づいて行うのが原則であり、職権登記は二義的なものとされています。

また、職権による登記の場合、登記官の調査に時間がかかるため、通常よりかなり時間がかかります。建物の新築に伴う表題登記の後に、住宅ローンの実行を予定されている場合は、早めに申出を行っておく必要があります。

### 事務所概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

平野旅人総合事務所 住所：長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL：0957-46-6133 FAX：0957-46-6134 メール：info@hirano-office.biz

### 主な取扱業務

- ①不動産の登記（売買、贈与、担保設定、抹消、新築表題、増築、滅失、地目変更等）
- ②相続
- ③会社、法人にかかる登記債権、動産譲渡登記
- ④農地法の許可
- ⑤裁判手続

