日調連発第２８１号
平成２７年1月２３日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記の申請について（参考送付）

法務省民事局民事第二課長から、法務局民事行政部長（東京を除く。）及び地方法務局長あて標記の通知が発せられましたので、参考のため送付します。

なお、主な留意点は、下記のとおりです。

記

地上権等が区分建物の敷地利用権である場合の地上権等の存続期間の変更の登記申請は、地上権設定者全員とともに、地上権等の準共有者の一部の者から、当該申請をすることができる。

法務省民二第５７号
平成２７年１月１９日

法務局民事行政部長　殿
（東京を除く。）
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記の申請について
（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，貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

機密性２情報

別紙甲号

２不登１第　１　号
平成２７年１月５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

地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記の申請について
（照会）

登記記録上存続期間が満了している地上権又は賃借権（以下「地上権等」という。）の移転の登記については，受理することができず，実体上，存続期間が延長されている場合には，まず存続期間の変更の登記をした上で，地上権等の移転の登記を申請すべきであるとされています（昭和３５年５月１８日付け民事甲第１１３２号民事局長通達）。そして，地上権等の存続期間の変更が，借地借家法（平成３年法律第９０号）第５条第２項又は同法附則第６条の規定によりなお従前の例によるとされる場合の借地法（大正１０年法律第４９号）第６条第１項若しくは第７条の規定に基づく法定更新によるときは，更新後の契約の条件は，存続期間を除き，従前と同一であるとみなされることから，この場合の地上権等の変更の登記は，存続期間について変更をすることとなります。

これは，地上権等が区分建物の敷地利用権である場合にも同様であると解されますが，この場合には，地上権等が準共有となり，地上権等の存続期間の変更の登記の申請に係る登記権利者が多数となることから，全ての登記権利者を申請人として登記の申請をすることが事実上困難となるときもあるため，一部の準共有者が登記権利者として申請することができるかどうかが問題となります。

この点，当該存続期間の変更が，法定更新によるときは，その変更の内容は法定されており，一部の準共有者に保存行為（民法（明治２９年法律第８９号）第２５２条ただし書）としての登記の申請を認めても，他の準共有者に不利益を及ぼすことはありません。また，存続期間の変更は，一部の準共有者の持分についてだけ登記の申請をすることはできないとされています。

以上のことから，その登記申請は，民法第２５２条ただし書の保存行為に該当すると考えられ，地上権設定者全員とともに，地上権等の準共有者の一部の者から，当該申請をすることができると考えますが，いささか疑義がありますので，照会します。

法務省
27.1.-6
第６号
民事局民事第二

別紙乙号

機密性２　完全性２　可用性２

法務省民二第５６号

平成２７年１月１９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　）

地上権及び賃借権の存続期間の法定更新に係る変更登記の申請について

（回答）

本月５日付け２不登１第１号をもって照会のありました標記の件については，貴見のとおり取り扱って差し支えありません。