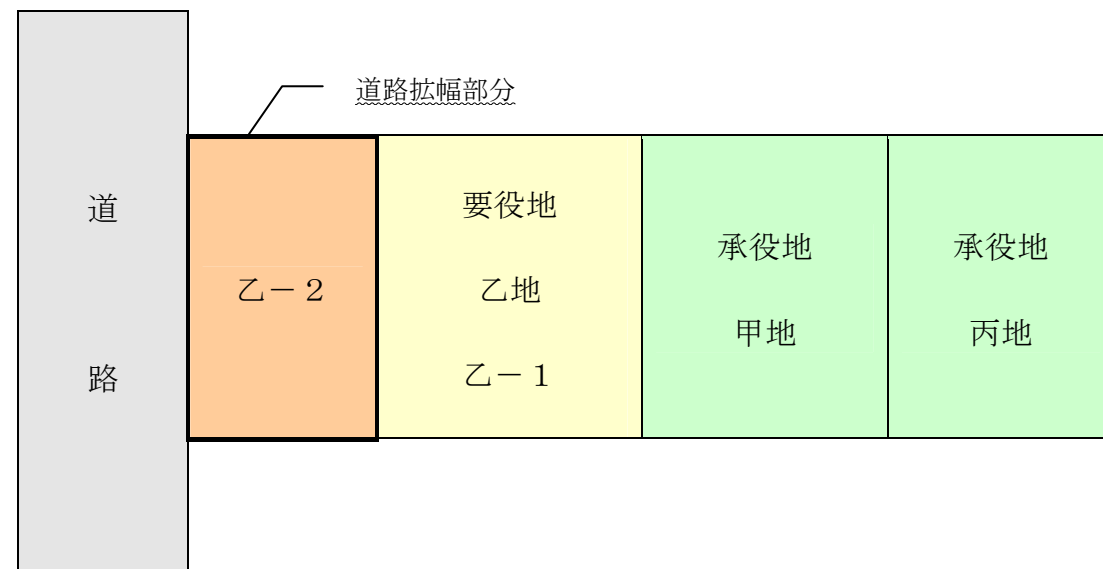


消える地役権

★要役地の一部を取得する際の登記手続きがやいやすくなりました★

今回の不動産登記法の改正（平成17年施行）により、要役地の分筆登記申請書に乙-2の土地（官公署が取得する土地）について当該要役地地役権を消滅させることを証する地役権者が作成した情報が提供された時は、地役権が消滅する土地（乙-2）については地役権の登記は転写されることなく、他方の土地（乙-1）については、乙-2の要役地地役権が消滅した旨の登記がなされることになりました。

（不動産登記規則第104条第6項）



上記の図は、地役権が承役地を甲地、丙地（膨大な筆数のこともある）、要役地を乙地として設定されているような場合、要役地である乙地を乙-1と乙-2に分筆し、乙-2の土地については地役権者が地役権の消滅を承諾し、乙-2の土地を官公署が取得するケースです。

このケースですと、改正前は、要役地（乙地）を分筆後、承役地の甲地、丙地について所用の地役権の変更登記を申請し、その変更登記申請に基づいて、抹消することとなった要役地地役権の登記を登記官が抹消していました。

その後、乙-2の土地につき、所有権移転登記をしていましたが、このような地役権の変更登記申請とその登記申請に基づく登記官の抹消の手続きが煩雑なことから立法的解決が待たれているところでした。

そこで、今回の改正により、要役地（乙地）を分筆する際、乙-2の土地につき地役権者が地役権の消滅を承諾したような場合、分筆後の乙-2の土地には要役地地役権は転写されず、分筆登記完了後、要役地地役権が付いていない乙-2の土地の所有権移転登記ができることになり、今までより手続きが簡素化されました。

また、この場合に乙-1の土地につきましては、支号を設けなくて、地番を乙のままとすることができるようになり（不動産登記事務取扱手続準則第67条第1項第5号）、膨大な筆数になる場合もある承役地の登記事項に触れる必要がないよう、実務的な配慮がなされています。



社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会

〒160-0003 東京都新宿区本塩町9番地3

Tel: 03-3359-3345 Fax: 03-3359-3370

URL: <http://www.tokyo-koshoku.or.jp/>