

第1回 不動産登記制度、登記しうる権利・権利変動

I 不動産登記制度の意義および用語の定義

1 不動産登記制度の意義

(1) 不動産登記の意義

- ・不動産登記とは、不動産の物理的現況とその権利変動を一定の公簿（登記簿、登記ファイル）に記載して不動産取引の安全と円滑を図る制度である（1条）。
- ・例 Aが自己所有の建物を担保にして、B銀行から融資を受け抵当権を設定する場合。
 - ① 登記用紙の表題部に物理的現況として、建物の所在地、家屋番号、種類、構造、床面積を登記する（44条1項）
 - ② 甲区用の用紙にAが建物所有者である旨の所有権保存の登記をする（規則157条）
 - ③ 乙区用の用紙にBの抵当権の登記をする（59条、83条）

表題部

東京都新宿区新宿1丁目				全部事項証明書		(建物)	
【表題部】(主たる建物の表示)				調製	余白	所在図番号	余白
【不動産番号】	1234567890123						
【所在地】	新宿区新宿一丁目1番地1			余白			
【家屋番号】	1番1			余白			
【①種類】	【②構造】	【③床面積】 m ²		【原因及びその日付】	【登記の日付】		
居宅	木造瓦葺平屋建	92	25	平成〇年〇月〇日新築	平成〇年〇月〇日		
【所有者】	(住所省略) A						

権利部 (甲区)

【権利部 (甲区)】(所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成〇年〇月〇日第〇〇号	余白	所有者 (住所省略) A

権利部 (乙区)

【権利部 (乙区)】(所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日第〇〇号	平成〇年〇月〇日金銭消費貸借同日設定	債権額 金1,000万円 利息 年2% 債務者 (住所省略) A 抵当権者 (本店省略) 株式会社B銀行

- ・不動産の物理的現況を公示するためになされる登記を「表示に関する登記」という。
- ・甲区、乙区になされる登記を「権利に関する登記」という。
- ・「権利に関する登記」は民法 177 条に基づき、不動産に関する権利変動を第三者に対抗するためになされる登記である
- ・両者には次のような違いがある。

	表示の登記	権利の登記
機能	物理的現況（27 条、34 条、44 条）の公示	権利関係の公示
登記される用紙	表題部登記用紙（2 条 3 号）	甲区・乙区用紙（規則 4 条 4 項）
申請義務	あり ・懈怠による罰則（36 条、47 条、164 条） ・職権による登記（28 条）	なし ・申請または嘱託主義の原則（16 条 1 項）
申請人	単独申請	共同申請の原則
出頭の可否	不要	不要（18 条 1 号）
登記官の審査権	実地調査権（29 条、162 条）	形式的審査権（25 条）

(2) 不動産登記制度の類型

- ① 人的編成主義 各個人ごとに編成された公簿に、個人の下で生ずる権利変動を年代順に記載する方式。フランスが採用している。
- ② 物的編成主義 各不動産ごとに編成された公簿に、権利変動の過程を記載する方式。ドイツが採用している。

2 現行不動産登記法

(1) 沿革

- ・明治 19 年（法律 1 号）、登録税による財政収入の増加を図る目的で、フランス法にならった旧登記法が制定される。
- ・旧登記法には、当時民法も制定されていないなどの不備があった。
- ・明治 32 年（法律 24 号）に現行不動産登記法が制定され今日に至る。

① 骨子

- ・登記事務は不動産の所在地を管轄する区裁判所が行うとされていた。
- ・登記は土地および建物に関する所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権および採石権の 9 種の権利変動についてされる（3 条）。
- ・登記簿は土地登記簿と建物登記簿の 2 種がある。
- ・1 筆の土地または 1 棟の建物ごとに 1 用紙が備えられる。
- ・登記官の審査は形式主義がとられている。

② 改正

- ・大正 2 年 登記用紙が甲・乙・丙・丁・戊の 5 区ないし甲・乙・丙・丁の 4 区編成
→甲・乙の 2 区編成。
- ・昭和 22 年 登記事務は不動産所在地を管轄する法務局または地方法務局が行うこと
とされる。
- ・昭和 24 年 土地台帳・家屋台帳が税務署から登記所に移管される。
- ・昭和 26 年 大福帳式の登記簿がバインダー式になる。
- ・昭和 35 年 台帳と登記簿を一元化し、登記簿に表示に関する登記制度を導入。
この改正作業は昭和 45 年までに完了し、台帳制度は廃止される。
所有権に関する登記について保証書提出の場合に事前通知制がとられる。
所有権に関する仮登記に基づく本登記手続の合理化などが図られる。
- ・昭和 39 年 共同担保目録制度の合理化が図られる。
- ・昭和 46 年 根抵当権の立法化に伴う規定の整備が行われる。
- ・昭和 58 年 区分建物に関する登記の合理化が図られる。
- ・昭和 63 年 指定登記所で登記事務をコンピュータ処理できることとされ、これに伴
う規定の整備が行われる。
- ・平成 2 年 民事保全法等の施行に伴う改正が行われる。
- ・平成 4 年 借地借家法の施行に伴う規定の整備が図られる。
- ・平成 16 年 高度情報化社会に対応した最大の改正が行われる。
電子申請を中心とした改正や保証書制度の廃止等の旧法の法整備。
- ・平成 17 年 筆界特定制度の創設。
- ・平成 18 年 会社法等の施行に伴う規定の整備が図られる。
- ・平成 19 年 信託法等の施行に伴う規定の整備が図られる。
- ・平成 20 年 特例方式（半ライン）による申請が認められる。

(2) わが国の登記制度

- ・登記は原則として不動産物権変動の第三者対抗要件である。
- ・登記官には権利に関する登記につき、本人確認をする場合以外は形式的審査権しかない。
- ・登記簿は物的編成主義をとる（2 条 5 号）。
- ・登記には公信力がない。

3 用語の定義

平成 16 年の改正により、2 条、令 2 条、規則 1 条で主な用語の定義が定められた。

1	不動産	土地または建物をいう
2	不動産の表示	不動産についての 27 条 1 号、3 号もしくは 4 号、34 条 1 項各号、43 条 1 項、44 条 1 項各号または 58 条 1 項各号に規定する登記事項をいう
3	表示に関する登記	不動産の表示に関する登記をいう
4	権利に関する登記	不動産についての 3 条各号に掲げる権利に関する登記をいう
5	登記記録	表示に関する登記または権利に関する登記について、1 筆の土地または 1 個の建物ごとに 12 条の規定により作成される電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。）をいう
6	登記事項	この法律の規定により登記記録として登記すべき事項をいう
7	表題部	登記記録のうち、表示に関する登記が記録される部分をいう
8	権利部	登記記録のうち、権利に関する登記が記録される部分をいう
9	登記簿	登記記録が記録される帳簿であって、磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録することができる物を含む。以下同じ。）をもって調製するものをいう
10	表題部所有者	所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に、所有者として記録されている者をいう
11	登記名義人	登記記録の権利部に、3 条各号に掲げる権利について権利者として記録されている者をいう
12	登記権利者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいい、間接に利益を受ける者を除く
13	登記義務者	権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいい、間接に不利益を受ける登記名義人を除く
14	登記識別情報	22 条本文の規定により登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるものをいう
15	変更の登記	登記事項に変更があった場合に当該登記事項を変更する登記をいう
16	更正の登記	登記事項に錯誤または遺漏があった場合に当該登記事項を訂正する登記をいう
17	地番	35 条の規定により 1 筆の土地ごとに付す番号をいう
18	地目	土地の用途による分類であって、34 条 2 項の法務省令で定めるものをいう
19	地積	1 筆の土地の面積であって、34 条 2 項の法務省令で定めるものをいう
20	表題登記	表示に関する登記のうち、当該不動産について表題部に最初にされる登記をいう
21	家屋番号	45 条の規定により 1 個の建物ごとに付す番号をいう
22	区分建物	1 棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事

		務所または倉庫その他建物としての用途に供することができるものであって、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）2条3項に規定する専有部分であるもの（区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされたものを含む。）をいう
23	附属建物	表題登記がある建物に附属する建物であって、当該表題登記がある建物と一体のものとして1個の建物として登記されるものをいう
24	抵当証券	抵当証券法1条1項に規定する抵当証券をいう

II 登記することができる権利・権利変動

1 登記することができる権利

(1) 登記することができる権利

・不動産に関する権利のうち、登記することができる権利は、3条に規定されている所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権および採石権の9種。

① 一般の先取特権

- ・一般の先取特権は、不動産につき登記をしなかった場合でも、特別担保を有しない債権者に対抗できる（民法336条本文）。
- ・しかし登記をした抵当権者に優先するためには登記を備えなければならない（同条ただし書、177条）ので登記をする実益がある。
- ・したがって3条の先取特権には一般の先取特権を含む。

② 3条に規定されたもの以外で登記することができる権利

(ア) 買戻権

- ・買戻しの特約は、売買契約の付款である（民法579条）。
- ・売買の登記と同時に登記をすることにより第三者に対抗することができる（民法581条1項）ので登記をする実益があり、登記をすることができる（96条）。

(イ) 仮登記

- ・物権変動は生じているが、本登記を申請するための手続上の条件が具備しない場合（105条1号）、または請求権の場合（同条2号）に後日なされる本登記の順位を保全するために仮登記をすることができる。

(2) 登記できない権利

① 占有権

- ・占有権（民法180条）は占有という外形的事実で公示し、占有の得喪により権利の得喪が生ずるため。

② 入会権

- ・入会権の内容は各地方の習慣により定まり（民法263条、294条）登記により公示することが困難なため。
- ・入会権は登記なく第三者に対抗することができる（大判M36・6・19）。

③ 留置権

- ・留置権（民法295条）は占有という外形的事実を要件とし、その存続中は占有により公示され、占有の喪失によって権利も消滅するため。

④ 使用貸借権

- ・使用貸借権（民法 593 条）は親族等の特別な個人的関係がある場合に無償で使用収益権を与えるものであり、効力も本来弱いものであるため、登記により公示する必要はないものとされた。

2 登記することができる権利変動

3 条に掲げる 9 種の権利についての設定、保存、移転、変更、処分の制限または消滅。

(1) 設定

- ・不動産の所有権または所有権以外の権利の上に新たな権利が創設されることをいう。
- ・当事者の意思表示により創設される場合（地上権設定契約、抵当権設定契約等）と法律の規定その他により創設される場合（法定地上権（民法 388 条、民執法 81 条）、他の物権の時効取得（民法 163 条）等）がある。

(2) 保存

- ・初めてする所有権（所有権保存）の登記（74 条）と先取特権保存の登記をいう。
- ・これ以外に保存の登記はない。

(3) 移転

- ・A に属していた権利が B に転属することをいい、地役権以外（民法 281 条 2 項）の権利の移転をいう。移転の原因を問わない。

(4) 変更

- ・権利の内容が変更することをいう。地上権の存続期間の変更、抵当権の債権額の変更等である。

(5) 処分の制限

- ・所有権その他の権利者の有する処分権能を剥奪することをいう。差押えの登記（民執法 48 条）、仮差押の登記、仮処分の登記（民保法 53 条）、破産の登記（破産法 257 ～259 条）などである。

(6) 消滅

- ・所有権では、所有権移転の登記原因の無効、取消し、解除などにより、所有者に遡及的に復帰することをいう。
- ・所有権以外の権利については、設定登記された権利が、無効、存続期間の満了、被担保債権の弁済などにより原始的または後発的な原因により消滅することをいう。
- ・登記は抹消の登記として行われる。
- ・したがって、土地や建物が滅失した場合は、表示に関する登記としての滅失の登記による（42 条、57 条）。ここでいう消滅に含まれない。