

## 不動産登記制度

---

不動産登記制度は国によって内容が異なる。

日本では、土地と建物は別個の不動産として取り扱われ、登記も別々に行うことができる。こうした考え方並びに制度は、台湾や韓国では同様であるが、ドイツ、フランス、イギリス、アメリカ、オーストラリアなどの欧米諸国では、建物は土地の附合物とされ、建物単独に権利を設定することや、登記や取引を行うことはできない。

また、登記の公信力についても国によって様々である。

不動産登記制度については前項でも触れているが、こうした国際間の相違を勘案し、別項目として示すこととした。

# 不動産登記制度

## 不動産登記とは

不動産登記は、大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割を果たすものである。

不動産登記法に基づき登記することができる権利は、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、採石権の9種である。占有権、入会権、留置権、使用貸借権は登記できない。

日本では土地と建物は別々の不動産として取り扱われ、登記も別々に行うことができる

## 登記の効力

### (1) 対抗力

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない（民法177条）。

同一の不動産について登記した権利の順位は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記の前後による（不動産登記法第4条）。

### (2) 公信力

登記上の表示を信頼して不動産の取引をした者は、たとえ登記名義人が真実の権利者でないような場合でも、一定の要件のもとでその権利を取得することが認められる。

日本では、登記の公信力を認めていない。したがって、いくら登記名義人が真実の所有者と思って、その者から不動産を買い受けたとしても、真の所有者がいる場合には、その所有者から不動産を取り上げることは認められない

## 登記所

登記所には、磁気ディスクをもって登記簿を調製し、コンピュータ・システムにより登記事務を行っている登記所（以下「コンピュータ庁」と、土地・建物の登記用紙をつづって編成したバインダー式の登記簿を備え登記事務を行っている登記所（以下「ブック庁」）がある。

### (1) コンピュータ庁

登記簿は磁気ディスクをもって調製されている。コンピュータ庁では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記事項証明書（登記事項の全部又は一部を証明した書面）の交付を受けることができ、また、だれでも登記事項要約書（登記事項の概要を記載した書面）の交付を受けることができる。なお、この登記事項証明書は、登記簿の謄本・抄本と同じ内容のものである。

### (2) ブック庁

登記用紙をつづって編成されている登記簿には、土地登記簿と建物登記簿がある。ブック庁では、所定の請求書を提出すると、だれでも登記簿の謄本・抄本の交付を受けることができ、また、だれでも登記簿を閲覧することができる。

# 不動産登記制度

## 登記記録（登記簿）

登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行われる。

登記記録は、1筆(1区画)の土地又は1個の建物ごとに表題部と権利部に区分して作成される。さらに、権利部は甲区と乙区に区分され、甲区には所有権に関する登記の登記事項が、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項がそれぞれ記録される。

### (1) 表題部の記録事項

土地・・・所在、地番、地目(土地の現況)、地積(土地の面積)など

建物・・・所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積など

(表題部にする登記を「表示に関する登記」という)

マンションなどの区分建物については、その建物の敷地に関する権利(敷地権)が記録される場合がある。この敷地権についての権利関係は、区分建物の甲区、乙区の登記によって公示される。

### (2) 権利部(甲区)の記録事項

所有者に関する事項が記録される。その所有者は誰で、いつ、どんな原因(売買、相続など)で所有権を取得したかが分かる(所有権移転登記、所有権に関する仮登記、差押え、仮処分など)。

### (3) 権利部(乙区)の記録事項

抵当権など所有権以外の権利に関する事項が記録される(抵当権設定、地上権設定、地役権設定など)。

## ●登記記録（登記簿）●

〇〇県〇〇市〇〇町〇〇〇〇-〇		全部事項証明書		(土地)	
【表題部】(土地の表示)			調製 平成〇〇年〇月〇日	地目番号	除白
【不動産番号】	1234567890123				
【所在】	〇〇県〇〇市〇〇町〇〇				除白
【①地番】	【②地目】	【③地積】 m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
9999番3	宅地	100.00	9999番1から分筆	平成〇〇年〇月〇日	
【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	所有権移転	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日売買	所有者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇	
【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	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	平成〇〇年〇月〇日金銭 消費貸借同日設定	借権額 金〇〇〇〇万円 利息 年〇% 損害金 年〇〇% 年365日割計算 債務者 〇〇市〇〇丁目〇番〇号 〇〇 〇〇 抵当権者 〇〇県〇〇市〇〇〇〇丁目〇番〇号 株式会社 〇〇〇〇〇〇〇	