

不動産登記法

1. 不動産登記法とはどのような法律か。また、不動産登記の意義とは何か。

不動産登記法は手続法であり、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めた法律です。

実体法である民法等によって認められた不動産に関する物権の変動を誰に対しても主張できるための公示手段が「不動産登記」であり、不動産登記制度は不動産取引の安全と円滑に奉仕する制度です。そして、有効に成立した権利関係を登記によって第三者に主張できる法的効力のことを「対抗力」といいます。

2. 登記記録はどのような編成になっているか。

登記記録は、表題部及び権利部に区分して作成されます。

登記記録には、表示に関する登記と、権利に関する登記とがあり、前者が登記記録中、表題部に記録され、後者が登記記録中、権利部に記録されます。

権利部は甲区と乙区に分けられ、甲区には所有権に関する登記の登記事項が記録され、乙区には所有権以外の権利に関する登記の登記事項が記録されます。

3. 権利に関する登記とはどのようなものか。

所有権や抵当権などの権利を公示するのが権利に関する登記です。これに対して、不動産の物理的現況を公示するのが表示に関する登記です。

4. 申請主義とはどのようなものか。

権利に関する登記は、当事者からの申請を待つて登記手続が開始されるとする原則を、申請主義といいます。不動産登記は、不動産上の私権の得喪変更を公示することを目的としているから、私的自治の観点から申請主義が採られています（不登法16条1項）。

5. 共同申請主義とはどのようなものか。共同申請主義が採用されるのはなぜか。

共同申請主義とは、物権変動に関わった当事者のうち一方のみの申請では足りず、登記権利者・登記義務者双方の申請がなければ、登記をすることはできないという建前のことです。

登記官は実質的審査権を有しないため、実体関係に合致しない虚偽の登記がなされるおそれがあります。そこで、利害の対立する当事者からの共同の申請行為によって、登記の真正を担保するために共同申請主義が採用されています（不登法60条）。

6. 登記権利者・登記義務者とはどのような者か。

登記権利者とは、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は除かれます。

登記義務者とは、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は除かれます。

不動産を売却し所有権移転の登記義務を負う売主や、自己の不動産に抵当権を設定し、抵当権設定登記の義務を負う抵当権設定者などが登記義務者に当たります。

7. 登記される権利には何があるか。

登記される権利には、①所有権、②地上権、③永小作権、④地役権、⑤先取特権、⑥質権、⑦抵当権、⑧賃借権、⑨採石権、があります（不登法3条1号～9号）。

8. 登記される権利変動にはどのようなものがあるか。

登記される権利変動とは、上記9つの権利に関する、①保存、②設定、③移転、④変更、⑤処分の制限、⑥消滅、です（不登法3条柱書）。

9. 登記に公信力はあるか。

権利に関する登記につき、その公示どおりの実体法上の権利関係が存在しない場合でも、それを信頼して取引関係に入った第三者に対して、公示どおりの実体法上の権利関係があるものとして取り扱い、その第三者を保護することを公信の原則といい、登記にそのような効力のあることを公信力といいます。

わが国の民法は登記に公信力を認めていません。ただし、民法94条第2項の類推適用という解釈論により公信力がないことによる不都合が是正されています。

10. 先例とは何か。

「先例」とは、登記事務を管掌する上級行政官署たる法務省の担当行政官が、登記所において実際に登記事務を担当する登記官に対して、全国の法務局又は地方法務局長を通じて事務処理の指針を示したものです。

不動産登記法

全体構造

問題

正しい場合には○を、誤っている場合には×を_____部分に記入しなさい。

問1

権利部の甲区には、所有権及び地上権に関する事項が登記される。

問2

登記は、当事者の申請によるほか、官庁公署の嘱託によってされることもある。

問3

建物を新築した場合の所有権保存登記は、登記官の職権によってされる。

問4

所有権保存登記は、単独で申請することができる。

問5

相続及び遺贈による権利の移転の登記は、権利者が単独で申請することができる。

問6

共同申請による際の登記義務者の登記識別情報を提供できない場合には、登記官は運転免許証の提示を求めるなどして登記義務者の本人確認をしなければならない。

問7

賃借権は債権なので、登記することができない。

問8

抵当権の被担保債権の利息に変更が生じた場合には、当該抵当権の変更の登記を申請することができる。

問9

真実の所有者ではないが、所有権登記名義人として登記されている者から不動産を買受けた者は、当該登記名義人が真実の所有者であると過失なく信じていれば、当該不動産の所有権を取得する。

問10

裁判所は、先例と異なる判断をすることができない。

不動産登記法

全体構造

解説

問1

権利部の甲区には、所有権及び地上権に関する事項が登記される。

- × 権利部の甲区には、所有権に関する事項が登記される。地上権は乙区に登記されるものである。

問2

登記は、当事者の申請によるほか、官庁公署の嘱託によってされることもある。

- 登記は原則として、当事者の申請または官庁公署の嘱託によってされる。

問3

建物を新築した場合の所有権保存登記は、登記官の職権によってされる。

- × 所有権保存登記は、原則どおり申請によってされる。これは、建物新築の場合でも異ならない。

問4

所有権保存登記は、単独で申請することができる。

- 所有権保存登記は、その性質上共同申請とはならず、法定された者が単独で申請する。

問5

相続及び遺贈による権利の移転の登記は、権利者が単独で申請することができる。

- × たしかに、相続による権利の移転の登記は権利者が単独で申請することができるが、遺贈による権利の移転の登記は原則どおり共同申請である。

問6

共同申請による際の登記義務者の登記識別情報を提供できない場合には、登記官は運転免許証の提示を求めるなどして登記義務者の本人確認をしなければならない。

- × 登記義務者の登記識別情報を提供できない場合には、登記官は原則として、いわゆる事前通知の手続きをとらなければならない。

問7

賃借権は債権なので、登記することができない。

- × たしかに、賃借権は債権であるが登記することができる。

問8

抵当権の被担保債権の利息に変更が生じた場合には、当該抵当権の変更の登記を申請することができる。

○ 抵当権の被担保債権の利息は登記事項なので、これに変更が生じた場合には抵当権変更の登記を申請することができる。

問9

真実の所有者ではないが、所有権登記名義人として登記されている者から不動産を買受けた者は、当該登記名義人が真実の所有者であると過失なく信じていれば、当該不動産の所有権を取得する。

× 登記に公信力はないので、真実と異なる内容の登記を過失なく信じたとしても保護されない。

問10

裁判所は、先例と異なる判断をすることができない。

× 先例は、登記官に対して事務処理の指針を示したもので、裁判所を拘束するものではない。