

第12章

不動産登記法

第1節 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(コンピュータ庁)と、土地・建物の登記用紙を綴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(ブック庁)があります。

第1条(目的)

この法律は、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ることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

第2条(定義)

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 不動産 土地又は建物をいう。
- 二 不動産の表示 不動産についての第27条第1号<登記原因及びその日付>、第3号若しくは第4号、第34条第1項各号<市町村、地番、地目、地積>、第43条第1項、第44条第1項各号<建物の所在する市町村、家屋番号等>又は第58条第1項各号に規定する登記事項をいう。
- 三 表示に関する登記 不動産の表示に関する登記をいう。
- 四 権利に関する登記 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。
- 五 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は1個の建物ごとに第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。
- 六 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。
- 七 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。
- 八 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。
- 九 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。
- 十 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。

- 十一 **登記名義人** 登記記録の権利部に、次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。
- 十二 **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。
- 十三 **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。
- 十四 **登記識別情報** 第 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。
- 十五 **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。
- 十六 **更正の登記** 登記事項に錯誤又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。
- 十七 地番 (略)
- 十八 地目 土地の用途による分類であって、第 34 条第 2 項の法務省令で定めるものをいう。
- 十九 地積 (略)
- 二十 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。
- 二十一 家屋番号 (略)
- 二十二 区分建物 一棟の建物の構造上区分された部分で独立して住居、店舗、事務所又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 (昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。) 第 2 条第 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。
- 二十三 (略)
- 二十四 (略)

第 2 節 登記記録等

表 12.1 登記記録の記載事項

表題部	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 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ります。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ます。	
権利部	甲区	所有者に関する事項が記録されています。 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ります (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)。
	乙区	所有権以外の権利に関する事項が記録されています (抵当権設定、地上権設定、地役権設定など)。

§ 1. 登記記録

千葉県〇〇市〇〇2丁目456-7〇〇

全部事項証明書

(建物)

専有部分の家屋番号	456-7-101 ~ 456-7-105 456-7-201 ~ 456-7-205 456-7-301 ~ 456-7-301									
表題部 (一棟の建物の表示)					調整	平成11年9月9日	所在地番号	余白		
所在	〇〇市2丁目456番地7						余白			
建物の名称	△△△						余白			
A5	B3	C2	D2	E2	F2	G7	1	I5	J4	
① 構造			② 床面積 m ²				原因及びその日付 (登記の日付)			

表題部 (専有部分の建物の表示)						不動産番号	000000000000			
家屋番号	〇〇市2丁目456番地7の305						余白			
建物の名称	305						余白			
A5	B12			C10			D5	E6		
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)			

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	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成10年5月18日 第40333号	原因 平成10年5月18日売買 所有者 □○△ 順位2番の登記を移記
A4	B10	C10	D18
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条 第2項の規定により移記 平成11年9月9日

第3節 登記手続

§ 1. 総則

第17条 (代理権の不消滅)

登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、次に掲げる事由によっては、消滅しない。

- 一 本人の死亡
- 二 本人である法人の合併による消滅
- 三 本人である受託者の信託に関する任務の終了
- 四 法定代理人の死亡又はその代理権の消滅若しくは変更

■ 2012 - 14 - 1 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2003 - 15 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 2. 表示に関する登記

i) 申請義務

表示に関する登記は、登記申請義務があります。

表 12.2 一月以内の登記義務

表示に関する登記	申請義務者
新たに生じた土地又は表題登記がない土地 36	所有権を取得した者
地目又は地積について変更があったとき 37	表題部所有者又は所有権の登記名義人
土地が滅失したとき 42	表題部所有者又は所有権の登記名義人
新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物 47	所有権を取得した者
2以上の建物が合体して1個の建物となった場合 49	表題部所有者又は所有権の登記名義人
建物の表題部の変更があったとき 51	表題部所有者又は所有権の登記名義人
建物が滅失したとき 57	表題部所有者又は所有権の登記名義人

第47条 (建物の表題登記の申請)

第1項 新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に、表題登記を申請しなければならない。

第2項 区分建物である建物を新築した場合において、その所有者について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人も、被承継人を表題部所有者とする当該建物についての表題登記を申請することができる。

■ 2009 - 14 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

ii) 分筆と合筆

土地の分筆とは、一筆の土地を分割して数筆の土地にすること、土地の合筆とは、数筆の土地を合併して一筆の土地にすることをいいます。

第41条 (合筆の登記の制限)

次に掲げる合筆の登記は、することができない。

- 一 相互に接続していない土地の合筆の登記
- 二 地目又は地番区域が相互に異なる土地の合筆の登記
- 三 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる土地の合筆の登記
- 四 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする土地の合筆の登記
- 五 所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地との合筆の登記
- 六 (略)

■ 2011 - 14 - 1 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2008 - 16 - 3, 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

§ 3. 権利に関する登記

i) 申請自由主義

権利に関する登記は、原則として当事者の申請または官公庁の囑託がなければすることが出来ません。これを申請自由主義といいます。

第30条 (一般承継人による申請)

表題部所有者又は所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請人となることができる場合において、当該表題部所有者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該表示に関する登記を申請することができる。

■ 2013 - 14 - 1 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 14 - 3 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

ii) 共同申請の原則

第60条 (共同申請)

権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

単独で申請できるものには、登記手続をすべきことを命ずる**確定判決による登記 63①**、**相続又は法人の合併による権利の移転の登記 63②**、**登記名義人の氏名等の変更の登記又は更正の登記等 64**、(権利が人の死亡又は法人の解散によって消滅する旨が登記されている場合において) **死亡又は解散による登記の抹消 69**、(所有権の移転の登記がない場合に限り) **所有権の登記の抹消 77**、**根抵当権の元本の確定の登記 93**、**信託の登記 98**、**受託者の変更による登記等 100**、**信託の登記の抹消 104**、**仮登記の抹消 107, 110**、**収用による登記 118** 等があります。

第61条 (登記原因証明情報の提供)

権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

■ 2013 - 14 - 2 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 14 - 2, 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2007 - 16 - 2, 3, 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 15 - 1, 2, 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 16 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

iii) 主登記と付記登記

主登記 通常なされる登記で、各区の順位番号欄に独立の番号が付されます。

付記登記 主登記の内容と同一性を持たせる場合になされる登記で、主登記の順位に従います。

第66条 (権利の変更の登記又は更正の登記)

権利の変更の登記又は更正の登記は、登記上の利害関係を有する第三者(権利の変更の登記又は更正の登記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。)の承諾がある場合及び当該第三者がない場合に限り、付記登記によってすることができる。

■ 2011 - 14 - 2, 3 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

iv) 所有権の登記

所有権保存登記 権利の登記をしていない不動産について、初めてする権利の登記のこと。

所有権移転登記 既存の不動産を承継取得(売買、相続等)したときにする登記。

第74条(所有権の保存の登記)

第1項 所有権の保存の登記は、次に掲げる者以外の者は、申請することができない。

- 一 表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人
- 二 所有権を有することが確定判決によって確認された者
- 三 収用(土地収用法(昭和26年法律第219号)その他の法律の規定による収用をいう。第118条第1項及び第3項から第5項までにおいて同じ。)によって所有権を取得した者

第2項 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も、前項の登記を申請することができる。この場合において、当該建物が敷地権付き区分建物であるときは、当該敷地権の登記名義人の承諾を得なければならない。

■ 2013 - 14 - 3 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2007 - 16 - 1 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 15 - 3 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

v) 仮登記

第105条(仮登記)

仮登記は、次に掲げる場合にすることができる。

- 一 第3条各号に掲げる権利について保存等があった場合において、当該保存等に係る登記の申請をするために登記所に対し提供しなければならない情報であって、第25条第9号の申請情報と併せて提供しなければならないものとされているものうち法務省令で定めるものを提供することができないとき。
- 二 第3条各号に掲げる権利の設定、移転、変更又は消滅に関して請求権(始期付き又は停止条件付きのものその他将来確定することが見込まれるものを含む。)を保全しようとするとき。

第106条(仮登記に基づく本登記の順位)

仮登記に基づいて本登記(仮登記がされた後、これと同一の不動産についてされる同一の権利についての権利に関する登記であって、当該不動産に係る登記記録に当該仮登記に基づく登記であることが記録されているものをいう。以下同じ。)をした場合は、当該本登記の順位は、当該仮登記の順位による。

第107条(仮登記の申請方法)

第1項 仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるとき及び次条に規定する仮登記を命ずる処分があるときは、第60条の規定にかかわらず、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。

第2項 仮登記の登記権利者及び登記義務者が共同して仮登記を申請する場合には、第22条本文の規定は、適用しない。

第109条 (仮登記に基づく本登記)

第1項 所有権に関する仮登記に基づく本登記は、登記上の利害関係を有する第三者(本登記につき利害関係を有する抵当証券の所持人又は裏書人を含む。以下この条において同じ。)がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる。

第2項 登記官は、前項の規定による申請に基づいて登記をするときは、職権で、同項の第三者の権利に関する登記を抹消しなければならない。

第110条 (仮登記の抹消)

仮登記の抹消は、第60条の規定にかかわらず、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。仮登記の登記名義人の承諾がある場合における当該仮登記の登記上の利害関係人も、同様とする。

■ 2013 - 14 - 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2011 - 14 - 4 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2008 - 16 - 1, 2 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2004 - 15 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第4節 登記事項の証明等

§ 1. 全部事項証明書と現在事項証明書

全部事項証明書とは、過去の履歴も含めた内容が記載されています。従来の登記簿謄本にあたります。

現在事項証明書とは、現在に効力のある内容が記載されている証明書です。

第119条 (登記事項証明書の交付等)

第1項 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面 (以下「登記事項証明書*1」という。) の交付を請求することができる。

第2項 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。

第3項～第5項 (略)

■ 2010 - 14 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

*1 従来の登記簿謄本、抄本に代わるもの

解答

2012 - 14 - 1 ○	2012 - 14 - 3 ○	2011 - 14 - 2,3 ○, ○	2008 - 16 - 1,2 ○, ×
2003 - 15 “2”	2013 - 14 - 2 ○	2013 - 14 - 3 ×	2004 - 15 “3”
2009 - 14 “2”	2012 - 14 - 2,4 ×, ○	2007 - 16 - 1 ×	2010 - 14 “1”
2011 - 14 - 1 ○	2007-16-2,3,4 ○, ○, ○	2006 - 15 - 3 ○	
2008 - 16 - 3,4 ○, ○	2006-15-1,2,4 ○, ○, ×	2013 - 14 - 4 ○	
2013 - 14 - 1 ○	2005 - 16 “4”	2011 - 14 - 4 ×	

索引

- 意思能力, 39
- 一部共用部分, 139
- 瑕疵ある意思表示, 48
- 果実, 13
- 過失相殺, 91
- 合筆, 158
- 管理組合法人, 143
- 管理者, 143
- 議決権, 147
- 危険負担, 82
- 規約, 144
- 供託, 103
- 共同申請の原則, 159
- 強迫, 48
- 共有, 34
- 共用部分, 139, 140
- 区分所有権, 139
- 区分所有者, 139
- 契約, 81
- 検索の抗弁権, 96
- 頭名, 51
- 権利能力, 39
- 権利能力なき社団, 39
- 行為能力, 39
- 固有財産, 26
- 債権, 67
- 債権者代位権, 93
- 催告の抗弁権, 96
- 債務不履行, 91
- 詐害行為取消権, 94
- 詐欺, 48
- 先取特権, 25
- 敷金, 76
- 敷地利用権, 139, 142
- 事業用定期借地権, 122
- 時効, 60
- 質権, 23
- 自働債権, 106
- 事務管理, 109
- 借地権, 115
- 借地権者, 115
- 借地権設定者, 115
- 借地権の対抗力, 118
- 借家権, 127
- 集会, 146
- 従物, 13
- 受働債権, 106
- 取得時効, 60
- 順位の譲渡, 15
- 順位の放棄, 15
- 準占有者, 103
- 使用者責任, 111
- 消滅時効, 63
- 申請自由主義, 158
- 推定する, 125
- 随伴性, 11
- 制限行為能力, 40
- 善管注意義務, 26
- 責任能力, 39
- 専有部分, 139
- 相殺, 106
- 即時取得, 31
- 損害賠償請求権, 11
- 代価弁済, 16
- 代物弁済, 103
- 代理, 51
- 建替え, 150
- 建物買取請求権, 119
- 単純保証, 96
- 担保責任, 69
- 賃貸借, 75
- 通行地役権, 62
- 定期借地権, 121
- 抵当権, 11
- 抵当権消滅請求, 16
- 典型契約, 81
- 動機の錯誤, 47
- 同時履行の抗弁権, 82
- 特別縁故者, 35
- 任意代理, 51

- 根抵当權, 19
- 背信的惡意者, 29
- 必要費, 24
非典型契約, 81
表見代理, 54
- 付加一体物, 13
不可分性, 11
復代理, 52
付從性, 11
不真正連帶債務, 111
復旧, 149
物上代位, 13, 25
物上保証人, 11
不法行為, 109
分筆, 158
- 弁済, 103
- 妨害排除請求權, 11
法定代理, 51
法定担保物權, 26
法定地上權, 17
- 補充性, 96
保証, 96
- みなす, 125
- 無權代理, 56
無名契約, 81
- 持分の割合, 141
- 約定担保物權, 26
- 有益費, 24
優先弁済的効力, 11
有名契約, 81
- 要素の錯誤, 47
- 留置權, 23
- 類推適用, 47
- 連帶債務, 95
連帶保証, 98

目次

はじめに	1	第7節 民法の規定	65
第1節 利用にあたって	1	第5章 売買	67
第2節 利用規約	2	第1節 贈与と売買	67
第3節 宅建試験について	4	第2節 瑕疵担保責任	69
第Ⅰ部 権利関係	7	第6章 賃貸借	75
権利関係の学習法	9	第1節 賃貸借	75
第1章 抵当権	11	第2節 消費貸借	78
第1節 抵当権	11	第3節 使用貸借	78
第2節 根抵当権	19	第7章 契約	81
第2章 担保物権	23	第1節 契約総論	81
第1節 質権	23	第2節 契約各論	87
第2節 留置権	23	第8章 債権	91
第3節 先取特権	25	第1節 債務不履行	91
第4節 担保物権まとめ	26	第2節 多数当事者の債権及び債務	95
第3章 物権と物権変動	29	第3節 債権の譲渡	101
第1節 物権	29	第4節 債権の消滅	103
第2節 相隣関係	31	第5節 事務管理	109
第3節 共有	34	第6節 不法行為	109
第4章 総則	39	第9章 借地権(借地借家法)	115
第1節 権利能力と行為能力	39	第1節 借地権	115
第2節 制限行為能力	40	第10章 借家権(借地借家法)	127
第3節 意思表示	44	第1節 借家権の存続期間	127
第4節 代理	51	第2節 建物賃貸借の対抗力	128
第5節 条件と期限	58	第3節 借賃増額、借賃減額	129
第6節 時効	60	第4節 造作買取請求権	130
		第5節 定期建物賃貸借等	132
		第11章 区分所有法	139
		第1節 区分所有法とは	139
		第2節 共用部分	139
		第3節 敷地利用権	142
		第4節 管理者、管理組合法人	143
		第5節 規約	144
		第6節 集会	146

第7節 復旧、建替え	149	第3節 登記手続	156
第8節 義務違反者に対する措置	150	第4節 登記事項の証明等	163
第12章 不動産登記法	153	索引	165
第1節 登記所	153		
第2節 登記記録等	154	第13章 相続、遺言	169