

001 不動産登記制度

(1) 不動産登記制度の目的

不動産に関する権利関係を登記記録に公示し、不動産取引の安全と円滑を図る

(2) 不動産とは

民法…土地およびその定着物

不動産登記法…土地と建物

(3) 不動産登記制度の歴史

	〈税金〉	〈記録〉
明治時代	地租・家屋税（国税）	土地台帳、家屋台帳（税務署）
S25	固定資産税（市町村税）	〃（登記所）
S35	〃	不動産登記に一本化（ 〃 ）
H17	オンライン化	

・もともと課税のための記録

（→固定資産税の通知のため表題登記には住所証明書が必要）

（→課税されない国・都道府県・市町村の不動産には登記義務なし）

・不動産登記に一本化

→表題部所有者は所有権保存登記の申請適格者を特定する機能を持つことになった

(4) 表示に関する登記の目的

不動産の物理的現況を正確に公示し、権利の対象となる不動産を明確にすること

課税の対象、取引の安全性の確保という2つの意味で不動産の物理的現況を公示することが重要

002 登記の対抗力と公信力

(1) 対抗力とは

日常で対抗できるといえば「競い合える」というような意味だが、
法律では「対抗できる」は「競い合ったうえで勝つ」、
「対抗できない」は「競い合ったうえで負ける」という意味

ア 売買契約の場合

売ります、買います、の意思表示をした時点で所有権移転の効果が発生する（特約がない場合）が、第三者に自分が所有者であることを主張するためには、

〈動産〉	引き渡し	
〈不動産〉	登記	が必要

不動産の登記があると第三者に対して対抗できるようになる
＝登記には**対抗力**がある

(2) 公信力とは

真実でない権利が登記されていた場合、登記を信じて取引をした者に**権利取得**を認める効力

不動産登記に公信力は「**ない**」

003 報告的登記・形成的登記

(1) 報告的登記【基本】

土地の現況を報告的に登記記録に反映させる登記

- ・申請者の意思 **不要**
- ・共有者のうちの一人から申請 **可能**
- ・登記官が職権で登記 **可能**
- ・現在の状況になった原因日付が **必要**
- ・1月以内の **申請義務**あり

(2) 形成的登記【基本】

登記することで形成される登記

- ・申請者の意思が **必要**
- ・共有者の **全員**からの申請（土地の分筆、合筆、分合筆を除く）
- ・登記官が職権で登記すること **不可**
- ・登記原因 **なし**、日付 **不要**

(3) 例外となるもの

- ・ **更正**登記に申請義務、日付なし
- ・土地一部地目変更分筆登記→**報告的**登記の性質
- ・分棟分割（**建物表題部変更**・**建物分割**登記）
→分棟後主従の関係がなければ、必ず申請

004 申請義務

(1) 申請義務がある登記（≒報告的登記）

- ・表題登記（土地・建物）…課税のため
- ・表題部変更登記（土地・建物）
- ・滅失登記（土地・建物）
- ・建物の合体による登記等…表題登記の一種
- ・共用部分の廃止による建物表題登記…表題登記の一種
- ・建物分棟・分割登記

(2) 申請義務のない登記（＝形成的登記＋その他）

- ・土地分筆登記、合筆登記、分合筆登記
- ・建物分割登記、合併登記、区分登記
- ・更正登記（土地・建物）…原因日付欄の日付もなし
- ・行政区画、名称の変更により、建物の所在が変更した場合
- ・表題部所有者の表示変更登記
- ・共用部分である旨の登記…対抗力を備えるための登記

(3) 過去問で確認！

- ・表題部所有者の氏名又は名称に変更があったときは、その変更があった日から1月以内に、表題部の変更の登記を申請しなければならない。
（ × H19 問8ア）
- ・表題登記がない土地の所有者であるAが、当該土地の表題登記を申請することなくBとの間で売買契約を締結し、Bが当該土地の所有権を取得した場合には、Bは、その所有権の取得の日から1か月以内に、当該土地の表題登記を申請しなければならない。（ ○ H26 問7ウ）