

第1章

総則

(目的)

第1条

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。

資料

不動産登記制度の目的

不動産登記制度は、不動産の表示および権利に関する事項を登記記録上で公示することによって、不動産に関する権利を保全し、取引の安全・円滑を図る制度です。

新たに、不動産の取引をする場合には一般に、現地および登記記録の確認を行うべきであるとされます。取引の対象となる不動産を現地で特定してその物理的現況を知り、自己の意図する取引にその不動産が適合するかどうかを確認することが重要です。登記記録を見ると、その不動産についての権利関係（例・所有者の氏名や住所、抵当権の有無など）がわかります。取引上、一般に払うべき注意を怠らないよう、登記記録をできるかぎり確認すべきです。

このような要請に応えるため、不動産登記には、表示に関する登記、権利に関する登記の2種類が用意されています。

表示に関する登記は、物理的な状態を登記記録中表題部に一定の事項(所在のほか、土地では地目・地積、建物では種類・構造・床面積)を公示することで、権利の客体たる不動産を特定するための登記です。

これに対し、権利に関する登記は、ある物について生じた権利変動は公示されるべきであるという考え方(公示の原則)に基

づき、当該不動産についての過去～現在の権利変動の経緯・現在の権利関係を、登記記録中権利部で公示する登記です。

わが国では、物権変動は当事者の意思表示のみによって生じますが(例・A所有の甲土地についてBを買主として売買契約が成立した場合、その時点において所有権はBに移転します)、これを登記(例・所有権移転登記)すると、その物権変動を、第三者(例・Bの契約後同じ甲土地をAから購入したC)に対抗することができます(登記の対抗力・民法177条)。

権利に関する登記がされると、その登記に合致した権利関係・権利変動があるものとして、各種の手续が進められます(登記の形式的確定力)。また、登記記録に合致する権利変動があるものと事実上の推定がされています(登記の推定力)。

しかし、登記に合致した権利変動が実際にはないにもかかわらず、登記記録による公示を信頼して取引をした者は、原則として保護されません。実体的な権利変動のない登記をすることが比較的容易なわが国の登記には公信力が認められていません。

もっとも、真正の権利者が実体に合致しない登記記録を自ら作出し、またはこれを

知りながら放置したために第三者の信頼を
招いたときは、善意の第三者は登記に公信

力があるとするのと同等の保護を受けます
(民法 94 条 2 項類推適用)。

(定義)

第 2 条

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。

- 1 不動産 土地又は建物をいう。
- 2 不動産の表示 不動産についての第 27 条第 1 号、第 3 号若しくは第 4 号、第 34 条第 1 項各号、第 43 条第 1 項、第 44 条第 1 項各号又は第 58 条第 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 不動産についての次条各号に掲げる権利に関する登記をいう。
- 5 登記記録 表示に関する登記又は権利に関する登記について、1 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。
- 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、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。
- 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 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。
- 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。
- 17 地番 第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、第34条第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、第34条第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 第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。
- 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（昭和6年法律第15号）第1条第1項に規定する抵当証券をいう。

資料1 登記することができる土地

本条は、不動産登記法において用いられる重要な用語について、疑義のないよう意味を明らかにしています。その具体的な説明は、後ほど別の条文の解説で行います。

さて、不動産とは、一般には土地および土地の定着物をいいます（民法86条）が、不動産登記法は土地および建物を登記する不動産として扱います（法2条1号）。土地の定着物は、原則として地盤となる土地の一部として扱われますので、独立して登記されることはありません。しかし、土地の定着物のうち、建物は、その敷地となる1筆または数筆の土地とは別個独立の不動産として、登記されます。なお、建物以外の土地の定着物も、立木法の定める立木

登記をした山林、慣習法上の公示の方法である明認方法（例・所有者を明記した立看板）を施した山林・稲立毛などは、定着物のままで、地盤とは別個の不動産として所有権の客体となります（ただし、不動産登記法の対象ではありません）。

土地とは、地表を人為的に区画したもので、筆という単位で数えられます。登記は私人の権利を公示する制度ですから、登記される土地は、日本国の領土であって、取引通念に従い、私人の所有権の客体となりうることが必要です。その意味で、海面や湖面等のいわゆる公有水面下の地盤は、土地として登記することができません（最判昭和61年12月16日）。水面と地面と

の境目は春分・秋分における満潮時の高水位により定められます。もともと、水面下

の地盤も、養魚場のような一定の用途に供される場合、登記することができます。

資料2 登記することができる建物

建物とは、登記実務上、屋根および周壁またはこれに類するものを有し（外気分断性）、土地に定着した（定着性）建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの（用途性）をいいます（規111条・準77条）。

建物には、1棟を1個の建物とする普通の建物（非区分建物ともいう）と、1棟の建物の中に構造上および利用上の独立性がある数個の建物（区分建物という）のある場合とがあります。前者は一戸建ての住宅、後者は分譲マンションが代表的です。

屋根や周壁は雨風をしのぐために必要です。実務上、周壁は少なくとも三方にある必要があるとされています。したがって、屋根を有しない建造物はもちろんのこと、屋根を有し周壁を有しない建造物（例・ガソリンスタンドの給油のために駐車する自動車のための建造物）、屋根を有するが周壁を二方以下にしか有しない建造物（例・アーケード）は、建物ではありません。もともと、周壁のないほうが用途性をよりよく充たす建造物は建物となります。立体駐車場、駐車場の乗降場および荷物積卸場の上屋を有する部分、野球場や競馬場の観覧席で屋根を有する部分、などがそれぞれです。

建物は土地の定着物ですが、永続的な定着性が必要です。浮船を利用したものは、海中の地盤に固定しているものを除き、定

着性がありません。容易に移動し得る切符売場、入場券売場等、機械上に建設した建造物（地上に基脚を有し、または支柱を施したものを除く）も同様です。ガスタンク、石油タンク、給水タンクも建物として扱われません。石油タンクは、地上に置かれているだけであって永続的な定着性がないとされた事例があります（最判昭和37年3月29日）。住宅展示場のモデルハウスは、展示期間を終えれば取壊しが予定されており、永続性がありません。工事現場に設置された作業員用のプレハブも同様です。園芸、農耕用の温床施設も、屋根・周壁をガラス張りにして半永久的な建造物と認められるものを除き、建物とはいえません。

用途性の判断は、建物の用途に見合った一定規模の生活空間が確保されること（人貨滞留性）によります。例えば、アーケード付街路や屋根周壁を一部に施した歩道橋は、不特定多数の者が単に通行するのみで、人貨滞留性はありません。内部に進入できるが何の設備もない大仏像にも、人貨滞留性はありません。

上記に述べた基準は、建物と認定される建造物の一部が建物の一部として床面積に算入されるか否かの基準にも用いられます。例えば、外気分断性のないベランダ部分、屋外階段は床面積に算入されません。

資料3 登記名義人となることができる者

表題部所有者または登記名義人となることができる者は、原則として、権利能力の

ある自然人または法人に限られています。胎児は、相続については、既に生まれた

ものとみなされており（民886条）、出生前に、保存行為として、「亡何某妻何某胎児」（住所の表示は妊婦のそれによります）の名義で、表題登記、所有権保存登記、共同相続の登記をすることができます。この場合、未成年者についての規定を類推し、妊婦が胎児の法定代理人として、登記の申請を行います（懐胎証明書の添付は不要です）。その後、胎児が出生したときは、表題部所有者または所有権の登記名義人の表示の変更の登記が行われます。また、胎児が死産したときは、表題部所有者の更正の登記または所有権の登記の更正登記が行われることになります。

死者や消滅した法人は登記能力を原則として有しませんが、区分建物の原始取得者であるときの表題登記、一般承継前に生じた権利変動にかかる登記はその例外とされます（令20条2号）。

権利能力なき社团とは、構成員の人格と区別できるだけの社团としての実体を備え

るが社团法人と異なり権利能力を有しない、同好会・自治会のような団体をいいます。権利能力なき社团の有する不動産の登記は、実務上、代表者の個人名義（代表者である旨の肩書きは付されない）で行われています。法人は登記制度（不動産登記とは別の制度です）により公示されており公務員の作成にかかる情報によりその存在が確認することができますが、権利能力なき社团にはその存在を登記官が形式的に確認できる情報がないため、権利能力なき社团名義や肩書きの代表者名義で登記することができないとされています。

しかし、権利能力なき社团の不動産が個人名義で登記されることにより取引の安全と円滑は損なわれます。そこで、社团名義の登記を容易にするため、近年では社团の法人化の途が広がられています。市区町村長の認可を受けた地縁団体（地方自治法260条の2。地域の自治会です）や一般社团法人がそれです。

（登記することができる権利等）

第3条

登記は、不動産の表示又は不動産についての次に掲げる権利の保存等（保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅をいう。次条第2項及び第105条第1号において同じ。）についてする。

- 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（採石法（昭和25年法律第291号）に規定する採石権をいう。第50条及び第82条において同じ。）

資料

登記することができる権利

不動産についての登記されうる権利は、法3条各号所掲の権利に限られます。

物権の多くは、登記されうる権利です。しかし、民法上の物権のうち、占有権、入会権、留置権は登記の必要性もなく登記することもできません。採石権は、採石法という特別法により認められている制限物権

で、登記することができます（9号）。

債権は物に対する支配権ではありませんが、賃借権は例外的に登記することができます（8号・民法605条参照）。また、売買の目的物についての買戻の特約の登記、物権の取得を目的とする請求権を保全する仮登記が、限定的に行うことができます。

（権利の順位）

第4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。

2 付記登記（権利に関する登記のうち、既にされた権利に関する登記についてする登記であって、当該既にされた権利に関する登記を変更し、若しくは更正し、又は所有権以外の権利にあってはこれを移転し、若しくはこれを目的とする権利の保存等をするもので当該既にされた権利に関する登記と一体のものとして公示する必要があるものをいう。以下この項及び第66条において同じ。）の順位は主登記（付記登記の対象となる既にされた権利に関する登記をいう。以下この項において同じ。）の順位により、同一の主登記に係る付記登記の順位はその前後による。

資料

権利の順位

不動産登記は、不動産についての権利の現況および権利変動を第三者に対抗するために行われます。

複数の互いに抵触する権利変動の間では、原則として先に生じたものが優越します。しかし、優越する権利変動も、登記のないことを主張しうる正当な利益のある第三者に対しては対抗できません。そのため、複数の互いに抵触する権利変動の優劣は、登記の先後によって判断されます（民177条）。登記記録上で、この先後関係を明確にするため、権利に関する登記には原則として独立の順位が付され、順位のとおり

並べられて公示されます（法4条1項）。

これに対し、例外的に、既登記の権利に関する登記（主登記）の順位を前提としてこれを維持・保存しながらなされるために主登記に対して独立の順位を有しない付記登記があります（2項前段）。付記登記として行われる変更・更正の登記、登記名義人表示変更・更正の登記（氏名や住所の変更・更正）、所有権以外の権利の移転やこれを目的とする権利の保存などの登記は、主登記の順位を援用し、後順位の登記の前において並べられ、公示されます。主登記を同じくする複数の付記登記の順位は、登

記の順位によります（同条2項後段）。
なお、物権変動を第三者に対抗するため

の登記ではない表示に関する登記には順位
はありません。

（登記がないことを主張することができない第三者）

第5条

詐欺又は強迫によって登記の申請を妨げた第三者は、その登記がないことを主張することができない。

2 他人のために登記を申請する義務を負う第三者は、その登記がないことを主張することができない。ただし、その登記の登記原因（登記の原因となる事実又は法律行為をいう。以下同じ。）が自己の登記の登記原因の後に生じたときは、この限りでない。

資料

登記がないことを主張することができない第三者

物権変動を当事者（相続人のような一般承継人を含む）に対抗するには、登記は必要ありません。例えば、ある不動産の所有者・登記名義人Aからこれを譲り受けたBが所有権の取得をAに主張する場合です。

これに対し、物権変動を第三者に対抗するには、たとえ悪意（例・第三者CがA・B間の売買契約を知っている）の第三者に対してであっても、原則として登記をすることが必要です（民177条）。

しかし、不動産登記法は次のような悪意の第三者を、登記がないことを主張すべきでない不誠実な者として除いています。

第一に、詐欺または強迫によって登記申請を妨害した者がそれです（法5条1項）。

第二に、他人のため登記を申請する義務のある者です。これは申請にかかる登記によって登記簿上利益を有する登記権利者に代わり、登記を申請する義務のある者のことです。任意代理人（例・司法書士）、制限能力者の法定代理人、法人の理事などの代表権者、不在者の財産管理人などが、こ

れにあたります（登記義務者の代理人には同条の適用はありません）。登記義務者は当事者であり、本条の適用を当然うけません。また、破産管財人には本条の適用はありません（大判昭和8年7月22日）。なお、代理人自身が先に同一の不動産を購入していたなど、代理人自身のために登記をなすべき事情が他人のために申請すべき登記に先行して存する場合には、除外されません。

法5条に規定された者に類する程度の背信性のある者は、背信的悪意者として、民法177条にいう第三者にはあたらないとされます。具体的には、未登記の取引の仲介者、未登記につけこんでいやがらせや暴利をえる目的で現れた第三者等です。

一般に、民法177条にいう第三者とは、「登記のないことを主張するについて正当な利益を有する第三者」に限られると解されています（大判明治41年12月15日）。不法占拠者、無権利者、不法行為者、一般債権者などは正当な利益を有しません。