

# 不動産登記の必要性

平成24年10月30日卓話用

## 1. 登記の種類

我が国の登記制度には、以下のようなものがあります。

### a 不動産登記

不動産（土地・建物）の物理的現況及び私法上の権利関係を公示することを目的とする登記

### b 商業登記

会社法、商法の規定により、会社、商人に関する一定の事項を商業登記簿にする登記

### c 法人登記

bと同様、法人についての登記及び登記制度のこと

### d 成年後見登記

成年後見人などの権限や任意後見契約の内容などの登記

### e 債権譲渡登記

債権譲渡を公示するために記録される登記

### f 動産譲渡登記

登記により動産の譲渡を公示することで、動産譲渡の担保化を図ったもの。

### g 船舶登記

船舶に関する私法上の権利関係の公示を目的として船舶法などの規定に従ってなされる登記

## 2. 登記義務

上記のように、複数の種類の登記がありますが、今回は時間の関係上、申請件数の多い上記 a b c の3つの登記に関して各々の登記義務について検討していきます。

（参考まで）

### d 成年後見登記

変更登記及び終了登記に関しては義務

（後見登記等に関する法律第7条・第8条）

### e・f 債権譲渡登記及び動産譲渡登記

原則として義務はない。

### g 船舶登記

原則として日本船舶には登記義務がある（船舶法第5条）

## b・c 商業登記及び法人登記

登記期間は、原則としてその登記の事由が発生したときから、本店の所在地においては2週間内、支店の所在地においては3週間内とされています。(会社法第915条第1項、第930条第3項等) 登記を怠ると100万円以下の過料の制裁を受ける場合があります。(会社法第976条)

同様に各種法人についても、登記事項に変更があった場合には、登記が義務付けられており、怠ると過料の制裁や行政処分の対象となります。

## 3. 不動産登記について

不動産登記には

- ① 表示に関する登記
  - ② 権利に関する登記
- の2種類があります。

### ① 表示に関する登記

表示の登記とは、全部事項証明書記載の表題部に記載されており、土地・建物の形状や大きさ、用途などの表示についての部分です。

主な登記としては、

- ・ 建物を新築した・・・建物表示登記
- ・ 建物を取り壊した・・・滅失登記
- ・ 土地を分筆・合筆した・・・分筆登記・合筆登記

この表示の登記は、原則として新築した日、取り壊した日または登記事項に変更が生じた日より1か月以内に登記しなければなりません。つまり義務があります。これに反すると、10万円以下の過料に処せられます(不動産登記法第164条)

## ② 権利の登記

権利の登記とは、表題部に示された不動産に関する権利の保存、移転、設定、消滅など権利の得喪を表示するための登記

権利の登記は、【甲区】と【乙区】に表示されます。

【甲区】・・・所有権に関する登記

【乙区】・・・所有権以外の登記

権利の登記については、申請期間も罰則規定も設けられていない。つまり申請するか否かは任意であり、ただ登記をした人には、一定の効力（対抗力）を与えますという制度になっている。

つまり、強制はしないけど、対抗力が欲しいなら登記しなさいという間接強制の建前をとっている。

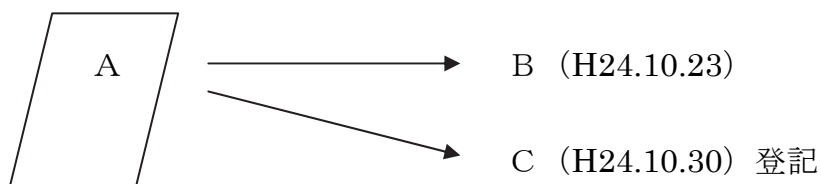
～参考条文～

民法第 177 条

「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。」

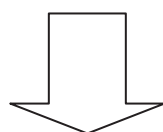
具体例（二重譲渡）

平成 24 年 10 月 23 日 A が B に当該不動産を売却したが、A が印鑑証明書を市役所に取り行くのを忘れたということで、登記ができなかった。それをいいことに A は翌週の 10 月 30 日に C に同じ不動産を売却し、C に登記に必要な書類を交付し、C はその登記をした。



結論：Bさんは登記がないので、Cさん（第3者）にこの土地の所有権を対抗できません。

Cさんは自分名義の登記があるので、Bさんに所有権を対抗できます。



つまり、Cさんのもの。

★具体的に相談があった事例

注) 但し、話はわかりやすく変更・修正しており、また登場人物は実存しません。

ケース 1 (詐欺取消)

<時系列>

H24.1.1 高橋さんは丸田を巧みな手法で騙し、丸田所有の高級分譲地をかなり安価な値段で買い取り、高橋さん名義に移転登記を行った。



H24.1.5 後日、丸田は日ごろからお世話になっている國方不動産に事の一貫を話したところ、高橋さんに騙されたと気づき、高橋宛に売買契約を取消す旨の内容証明郵便を送り、高橋さんはこれを受け取った。

民法第 96 条第 1 項

「詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる。」

H24.1.6 高橋さんは、丸田に取り返される前に不動産を小林さんに売却し、小林さんへの移転登記も済ませた。



結論

- 丸田は登記を済ませた小林さんに不動産の所有権を主張できません。
- 逆に小林さんは、登記のない丸田の主張を退け、自分の土地であることを主張できます。
- 丸田は、取消の意思表示をしたら直ちに自分名義へ登記を戻さなければならなかったということです。

## ケース 2（相続関係）

※日本の定番アニメの家族関係を前提とします。

※アニメでは、登場人物が全く成長しませんが、磯野家は全員成人になったものとします。

※ワカメはホストクラブ通いで多額の借金があるものとします。

### <時系列>

#### H24.9.2 （波平の死）

波平亡くなる。

#### H24.10.20 （遺産分割協議の成立）

波平の法定相続人は妻フネ・長女サザエ・長男カツオ・二女ワカメの4名です。この4人は、父名義の自宅（土地建物）の相続について話合をし、自宅（土地建物）はカツオのものにすることで話し合いが成立し、遺産分割協書に相続人全員が署名捺印しましたが、カツオは登記を自己名義にせず、そのまま波平の名義のまま放っていました。

#### H24.10.30 （差押さえ）

ワカメの債権者海空金融が、自宅の土地建物の登記名義を法定相続分での登記（フネ：1/2 サザエ 1/6 カツオ 1/6 ワカメ 1/6）をした上、ワカメの持分6分の1に対して差押えの登記を行いました。

## 結論

●カツオは自宅が自分の所有物なので、ワカメに対する債権に基づく差押登記は無効であることを主張できません。

●カツオは、遺産分割協議後直ちに自分名義へ登記をしていれば、対外的にも自宅はカツオの所有物となります。従って、海空金融はあくまでもワカメに対する債権である以上、他人の（カツオの）所有物には手を出せないわけですから、磯野家の財産はとりあえず守られたわけです。

# 別紙

様式例・1

|                               |       |       |                |                     |  |
|-------------------------------|-------|-------|----------------|---------------------|--|
| 表 題 部 (土地の表示)                 |       | 調製    | [全頁]           | 不動産番号               |  |
| 地図番号                          | [全頁]  | 筆界特定  | [全頁]           |                     |  |
| 所 在 特別区南都町一丁目                 |       |       |                | [全頁]                |  |
| 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〕     |  |
| 101番                          | 宅地    | 300   | 00             | 不詳<br>〔平成20年10月14日〕 |  |
| 所 有 者 千葉県船橋市南都町一丁目番地号 甲 野 太 郎 |       |       |                |                     |  |

| 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                         | 所有権保存     | 平成20年10月15日<br>第637号 | 所有者 千葉県船橋市南都町一丁目番地号<br>甲 野 太 郎                   |
| 2                         | 所有権移転     | 平成20年10月27日<br>第718号 | 原因 平成20年10月26日売買<br>所有者 特別区南都町一丁目5番5号<br>法 務 五 郎 |

| 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           | 権 利 者 そ の 他 の 事 項                                                                                                                                                                                    |
| 1                              | 抵当権設定     | 平成20年11月12日<br>第807号 | 原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日<br>設定<br>債権額 金4,000万円<br>利息 年2・60% (年365日割計算)<br>損害金 年14・5% (年365日割計算)<br>債務者 特別区南都町一丁目5番5号<br>法 務 五 郎<br>抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号<br>株 式 会 社 南 北 銀 行<br>(取扱店 南都支店)<br>共同担保 日録第2340号 |

| 共 同 担 保 目 録 |                              |             |      |
|-------------|------------------------------|-------------|------|
| 記号及び番号      |                              | 第2340号      |      |
| 調製          |                              | 平成20年11月12日 |      |
| 番 号         | 担保の目的である権利の表示                | 順位番号        | 予 備  |
| 1           | 特別区南都町一丁目 101番の土地            | 1           | [全頁] |
| 2           | 特別区南都町一丁目 101番地 家屋番号 101番の建物 | 1           | [全頁] |

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。

平成20年11月12日  
法務局 出張所

登記官

法 務 一 郎

