

権利関係⑱ 「不動産登記法」



1. 登記記録とは？
2. 登記記録の編成は？
3. 登記情報の公開は？
4. 表示に関する登記とは？
5. 権利に関する登記とは？
6. 登記の申請手続きとは？
7. 仮登記とは？

1. 登記記録とは、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**一個の建物ごと**に作成される電磁的記録により登記記録が記録された帳簿
(**一不動産一登記記録の原則**)

登記には**公示力**があるが、**公信力**はない

2. 登記記録の編成

表題部(義務) 対抗要件 なし	不動産の表示に関する登記	
権利部(任意) 対抗要件 あり	甲区	所有権に関する登記
	乙区	所有権以外に関する登記

3. 登記情報の公開

原則、誰でも一定の手数料を支払い交付(送付)可能

- ① 登記事項**証明書**～登記記録に記録されている全部又は一部を証明した書面

* **窓口申請、郵送申請、オンライン申請**

- ② 登記事項**要約書**～閲覧に代わる制度。登記記録に記録されている概要を記載した書面

* **窓口申請のみ**。郵送・オンライン申請はできない

- ③ 登記記録以外に地図・建物所在図も交付可能

- ④ 登記記録・地図等～**永久保存**
閉鎖登記記録～**土地50年、建物30年**保存

4. 表示に関する登記

不動産の表示に関する登記をいい、表題部に記載される。
申請のほか、**登記官が職権**ですることができる。

所有権の登記がない不動産については、所有者の氏名・住所も記載される(表題部所有者)

① **対抗力**～原則として**認められない**

② **申請義務**～ **1カ月以内** 違反：10万円以下の過料
申請は、表題部所有者又は所有権の登記名義人

③ **最初に表題部の登記**をすることを「**表題登記**」という

5. 権利に関する登記

不動産について所有権・地上権・抵当権・賃借権等の権利に関する登記をいう

- ① 対抗力～認められる
- ② 申請義務～ない(権利登記は任意)
- ③ 権利の順位～1つの不動産に2以上の登記がなされたときの優劣は、原則として登記の前後(先勝ち)
同区と比較～順位番号 別区と比較～受付番号
- ④ 所有権保存登記～初めてする権利の登記(所有権から)
表題部所有者、その相続人やその他一般承継人等

5. 権利に関する登記の続き

- ⑤登記名義人の氏名等の変更の登記～任意(期日なし)
- ⑥抵当権の順位の変更の登記～抵当権の順位変更は登記をすることで効力が発生

6. 登記の申請手続き

①登記の申請方法

* 要式主義～決められた方法です

* 共同申請主義～権利に関する登記は、原則、登記権利者及び登記義務者が共同して行う

- ・登記義務者～売主、抵当権設定者など
- ・登記権利者～買主、抵当権者等

5. 権利に関する登記の続き

- ⑤登記名義人の氏名等の変更の登記～任意(期日なし)
- ⑥抵当権の順位の変更の登記～抵当権の順位変更は登記をすることで効力が発生

6. 登記の申請手続き

①登記の申請方法

* 要式主義～決められた方法です

* **共同申請主義**～権利に関する登記は、原則、**登記権利者及び登記義務者が共同**して行う

- ・登記義務者～売主、抵当権設定者など
- ・登記権利者～買主、抵当権者等

6. 登記の申請手続き 続き

②登記申請に必要な書類

- 申請情報

- 登記識別情報

提供できないときは、事前確認制度や本人確認制度をする必要がある

- 登記原因証明情報

- その他の書類

住民票(3カ月以内のもの)で買主が添付

印鑑証明書で売主が添付

第三者の許可・同意・承諾を証する書面(必要な場合)

等

7. 仮登記～**対抗力はない**。登記記録上の順位を保全するため にする登記(登記記録内の場所取り)

① 仮登記ができるとき

- ・登記を申請するために**必要な書類が具備していない**
- ・権利の移転・設定・変更又は消滅の**請求権を保全する**

② 仮登記の効力～対抗力なし 順位保全の効力のみ

③ 仮登記の申請～例外：登記権利者**単独申請**できるとき

原則：共同申請

- ・**登記義務者の承諾**があるとき
- ・**仮登記仮処分命令**を受けたとき

④ **所有権**の仮登記を本登記～利害関係者の承諾書が必要

⑤ 仮登記の記載場所～相当区事項欄(仮登記する権利に相当する区)