



宅建試験講座 権利関係 3 5

民法 1 0
不動産登記法

宅建 一郎

「宅建試験受験講座」 35回目

権利関係 35

民法 10：「不動産登記法」（重要）

.....

民法

第10章 不動産登記法

第1項 不動産登記法総論

第1 はじめに

- 1 前回までに、不動産の物権変動、たとえば土地や建物の所有権移転などを第三者に対抗するためには、登記が必要であることを勉強しました。
- 2 実は、国民に全面的に所有権等の権利を認め、不動産の物権変動を第三者に対抗するためには登記が必要である、とする民法が制定されたのは明治29年であり、それを受けて、国民各人の不動産を国家が公示するための不動産登記法が初めて制定されたのは、それより3年後の明治32年です。
- 3 その結果、不動産は、独立して誕生したときには、登記をしなければならず、その不動産の所有権等を取得したときにも登記をすることとなり、不動産取引においては、登記は最も日常的な業務であり、宅地建物取引士にとっては、不動産登記に関する知識は最も重要な知識です。
- 4 そこで、宅建試験においても、不動産登記に関する問題は良く出題されますし、重要な単元です。
- 5 ところで、不動産登記法は民法の特別法ですが、民法第177条を根拠とした特別法ですから、本講座の分類としては「民法編」に入れて、勉強することと致します。
- 6 それでは、不動産登記法の勉強を始めます。

第2 不動産登記とは

- 1 まず、不動産とは土地と建物のことです。
- 2 そして、不動産登記とは、世の中の土地と建物（以下「物件」という場合もある）につき、所有権者等が法務局（登記所）に対し、登記申請をして、法務局（登記所）が、各不動産毎に登記記録（登記簿）を作成することです。

第3 不動産登記の目的

- 1 それでは、この不動産登記をすることの目的ですが、それは、世の中に多数存在する土地と建物の存在とその土地と建物の権利関係を登記し

て、広く国民に公示することにより、

- (1) 個人の権利の面から見れば、権利が第三者に対する対抗要件を備え、権利を保全するためであり、
- (2) 取引の面から見れば、取引の安全と円滑に資するためです（不登法第1条）。
- (3) したがって、不動産の登記簿は誰でも自由に見る（閲覧）ことができますし、誰でも自由に不動産の登記簿謄本の請求をすることができます。この点は、個人の戸籍謄本や住民票とは異なります。

第4 不動産登記の仕組み

- 1 それでは、不動産登記は、どのような仕組みになっているのでしょうか。
- 2 まず、不動産とは土地と建物であり、土地と建物は別々の不動産ですから、法務局（登記所）の不動産登記簿には、土地登記簿と建物登記簿の2種類があります。
- 3 そして、我が国は、国家の制度として、不動産については、登記制度をとっていますので、社会に権利の客体となる一筆の土地や一棟の建物が誕生した時には、所有権者は、まずその土地や建物を特定するための「表示に関する登記申請」をしなければなりません。
 - (1) 例えば、建物を新築したときは、建物の表示に関する登記である「建物表題登記」の申請を1ヶ月以内にしなければなりません。
 - (2) また、例えば、未登記の道路につき、払下げをうけて、自分のものになったときは、1ヶ月以内に土地の表示に関する登記である「土地表題登記」の申請をしなければなりません。
- 4 これらの表示に関する登記の申請を怠ると、過料の制裁があります。
- 5 つまり、土地、建物については、一筆の土地や一棟の建物が権利の客体として誕生した時に、その所有者からその物件の物理的現況をまず登記申請してもらい、法務局（登記所）が、一筆の土地、一棟の建物毎に登記記録を作成し、その登記記録の表題部にそれを記録して、登記簿を作成して（一不動産一登記記録主義）、爾後、その土地や建物の権利変動はそれぞれの登記簿に記録してゆき、その登記記録を見れば、その土地の所在や面積や権利変動の経過や現在の所有者等が分かる仕組みになっているのです。

第5 登記記録の作成方法

- 1 まず、現代は、コンピューター時代と言われるように、世の中の各種事務は、コンピューターで行われる時代となっています。
- 2 そして、登記事務においても、平成17年3月7日施行の新しい不動産登記法では、コンピューターで行うことが規定されています。

- 3 それにより、従来は、登記用紙に登記事項を手で記載して作成されていた登記記録が、コンピューターの磁気ディスクをもって整理されるようになりました。
- 4 登記記録の作成方法についても、時代と共にそのように変化してきています。
- 5 そして、今日では、登記記録を記録した磁気ディスクを登記簿と呼ぶことになっています（不登法第2条9号）。
- 6 それでは、登記記録の勉強に入ります。

第6 登記記録の仕組み

- 1 まず、不動産には土地と建物があります。
- 2 それに対応して、法務局（登記所）には、不動産登記につき、土地登記簿と建物登記簿があります。
- 3 そして、土地の登記記録は土地登記簿で、建物の登記記録は建物登記簿で作成されます。
- 4 それを前提として、登記記録は、1筆（1区画）の土地又は1個の建物ごとに作成されます。（一不動産一登記記録主義）
- 5 そして、各登記記録は、表題部と権利部に区分して作成されます。
 - （1）ここで、表題部とは、それぞれの不動産の表示に関する登記、つまり、物理的現況が記録される部分のことであり、
 - （2）権利部とは、それぞれの不動産の権利に関する登記が記載される部分のことです。
- 6 表題部の記録事項は、土地と建物で次のようになります。
 - （1）土地登記記録の表題部の記録事項は、
土地の所在、地番、地目、地積（土地の面積）、登記原因及びその日付、登記の日付、所有者です。
 - （2）建物登記記録の表題部の記録事項は、
建物の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、登記原因及びその日付、登記の日付、所有者です。
- 7 権利部の記録事項
 - （1）権利部の登記記録は、更に、甲区と乙区に分けられ、
 - ①甲区には、所有権に関する登記事項が
 - ②乙区には、所有権以外の権利に関する登記事項が
記録されることになっています。
 - （2）権利部の甲区の記録事項
 - ア ここには、所有権に関する登記事項が記録されます。
 - イ その不動産につき、所有者は誰で、いつ、どんな原因（売買、相続など）で、その所有権を取得したのかとか、所有権に関する登記の

種類などが甲区に記録されます（所有権保存，所有権移転，所有権に関する仮登記，所有権に関する差押え，所有権に関する仮処分など）。

（３）権利部の乙区の記録事項

ア ここには，所有権以外の権利に関する登記事項が記録されます。

イ 抵当権や地上権や地役権などに関する登記事項がここに記録されます。

ウ たとえば，抵当権であれば，抵当権の設定原因及びその日付，抵当権の被担保債権額，利息，債務者，抵当権者等は乙区に記録されます。

（４）このように，登記記録を甲区と乙区に分けて，まず，甲区に所有権に関する登記事項を記録し，乙区には所有権以外の権利に関する登記事項が記録するというようにしているのは，不動産上の権利では，「所有権」が中心的権利であり，それ以外の権利は所有権を前提とした権利ですから，登記記録を見やすくするために，まず，甲区に所有権に関する登記事項を記録し，次に，乙区に所有権以外の権利に関する登記事項を記録するようにしているのです。

８ 表題登記と権利部の登記との関係

（１）土地や建物が，権利の客体として新しく誕生したときには，法務局（登記所）には，その物件の登記記録は，未だ存在しておらず，その物件は未登記物件の状態です。

（２）ところが，我が国は，土地，建物については登記制度を採用していますので，未登記物件のまま放置しておくことは許されません。

（３）そこで，新しく誕生した土地や建物の所有者は１か月以内に，当該物件の表示に関する登記，つまり，登記簿の最初の１ページ目の表題部に最初に記録される表題登記の申請をしなければなりません。

（４）そして，法務局（登記所）は，その申請に基づき，まず，新しい登記記録の表題部を記録し，その物件の登記簿を作成します。そして，その後，当該不動産につき，所有権移転等の権利に関する登記申請があった場合には，当該登記記録の権利部に記録することになります。

（５）したがって，表題登記は不動産につき，最初にしなければならない登記であり，かつ，権利部の登記をする前にはしておかなければならない登記です。つまり，表題登記は権利の登記の前提となる登記です。

（６）そして，権利に関する登記は，権利者が対抗要件を取得するための登記ですから，義務的登記ではありませんが，表題登記は不動産物件の存在を社会に公示するための登記であり，国家はその登記により新しい不動産の誕生を知り，不動産税を課すことになりますから，表題登

記は、公益的観点から物件の所有者に登記申請義務が課せられている登記です。

(7) なお、余談になりますが、権利に関する登記を取り扱う職業者は、司法書士ですが、表示に関する登記を取り扱う職業者は、土地家屋調査士です。

(8) しかし、宅地建物取引業においても、取り扱う対象が不動産登記ですから、不動産登記法は重要なのです。

第2項 不動産登記法各論

第1号 表示に関する登記の各論

それでは、ここから、不動産登記法の各論に入ります。

まず、初めに「表示に関する登記」の各論から勉強します。

第1 表示に関する登記

1 表示に関する登記の意義

(1) 表示に関する登記とは、不動産の物理的現況に関する登記であり、登記記録の最初の1ページ目の「表題部」に記録される登記のことです。

(2) それでは、「表示に関する登記」は、なぜ、登記記録の最初の「表題部」に記録されるのかといいますと、

ア われわれは、不動産は、登記をしなければならないことを勉強しました。それは、換言すれば、土地、建物については、一筆一筆の土地、一棟一棟の建物が登記簿を持っていなければならないという事です。

イ そして、その登記簿を見れば、その所有者が誰かということはもちろんですが、その前に、土地であれば、どこに所在する何㎡の土地かとか、建物であれば、どこに所在するどのような建物かということが特定されていて、他の土地や建物と区別ができて、混乱しないようにしておかなければなりません。この特定ができていないと、世の中には、無数の土地や建物があるわけですから、土地や建物をめぐる社会秩序が混乱してしまいます。

ウ そこで、登記記録の一番最初に、「表題部」という欄を設けて、そこには、各不動産の物理的現況を記載して、他の不動産と区別できるようにしているのです。

エ つまり、登記記録の最初の「表題部」に各不動産の「物理的現況」を記載するということは、その事によりその不動産を特定し、他の不動産と区別できるようにして、不動産をめぐる社会秩序の混乱を防止し、社会秩序を維持しているということです。

☆ オ したがって、土地や建物が権利の客体として新しく誕生したときには、所有者は、1か月以内に表題部の登記の申請をしなければなりません

し、

カ 法務局は、当事者から表題部の登記の申請があった場合には、登記官は、表題部の登記を行うために、土地や建物の現地におもむき、当事者から指示説明を受け、現地調査を行い、登記の申請に間違いがないか否かをチェックしなければなりません。それは、申請の正確性の確認のためであると同時に、不動産をめぐる社会秩序を正確に維持するためでもあります。

キ そして、登記官は、現地調査をして、申請内容に間違いがなければ、不動産登記記録の最初の表題部に、各不動産の物理的現況を記録して登記簿を起こします。

ク そして、以後、申請される権利に関する登記をその登記記録の権利部に記録してゆくことになります。

(3) したがって、「表示に関する登記」は、「権利に関する登記」の前提となるものです。

(4) なお、表題部に最初にされる登記のことを「表題登記」ともいいます。

2 表示に関する登記の登記事項（表題部の登記事項）

(1) 土地登記記録の表題部登記事項は、具体的には、土地の所在・地番・地目・地積・原因及びその日付・登記の日付・所有者です。

(2) 建物登記記録の表題部登記事項は、区分建物でない通常の建物の場合は、建物の所在・家屋番号・種類・構造・床面積・原因及びその日付・登記の日付・所有者です。

(3) これらは、いずれも権利の客体としての土地や建物を他の土地や建物と区別するために、これだけの事項は必要である、という観点から表題部登記事項とされているのです。

3 表示に関する登記の効力

(1) 前述のように、表示に関する登記、つまり、土地、建物の表題部の登記は、権利の対象としての土地、建物を特定し、それらの物件が存在していることを世の中に公示する働きをしています。

(2) ところで、この表題部の登記の登記事項には、「所有者」も含まれています。そこで、この表題部の登記にも「対抗力」が認められるかが問題となります。

(3) そして、表題部の登記（表題登記）には、「対抗力」は認められない、と解されています。

ア なぜならば、登記に対抗力が認められているのは、民法第177条に、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、登記をすれば、第三者に対抗することができる。」と定めているからなのですが、この条文の文言から分かりますように、対抗力が認められているのは、「不動産

に関する物権の得喪及び変更の登記」，つまり，権利に関する登記であり，

イ 表示に関する登記，つまり，表題部の登記（表題登記）は不動産の物理的現況に関する登記であり，ここに記載されている「所有者」というのは，その土地や建物を特定するための要素としての「所有者」であり，「物権の得喪及び変更という権利に関する登記」の所有権者ではないからです。

ウ なお，「所有者」が表題部の登記の登記事項にあがっているのは，日本は私有財産制社会ですから，誰が所有者かは，その土地や建物を特定するための重要な要素だからなのです。

（４）以上により，表題部に記載されている「所有者」の登記は，原則として，民法第１７７条の物権変動の対抗要件としての登記の効力は有しません。

（５）ただし，判例は，例外的に，表題部に記載されている「所有者」に，権利の対抗力を認めている事案があります（最判昭和５０．２．１３）それは，次のような事案です。

ア まず，建物所有を目的とする借地権者（地上権者，賃借人）は，土地につき借地権（地上権，賃借人）の登記をしていなくても，借地の上に登記がされている建物を所有するときは，これをもって第三者に対抗することができる（借地借家法第１０条１項，旧建物保護二関スル法律一条）と定めて，借地権者を保護しています。

イ この場合において，土地が売却され，借地権者は建物の表題登記はしているが，権利に関する登記はしていない場合に，土地の買主から借地権者に対して，建物収去土地明渡請求があった場合に，借地権者は建物を収去して土地を明け渡さなければならないか。

ウ この事案において，最高裁は，
「借地権者が自己を所有者と記載した表示の登記のある建物を所有する場合もまた「登記シタル建物ヲ有スルトキ」にあたり、当該借地権は対抗力を有するものと解する」旨，判示しています。

エ つまり，土地の借地権者の借地上の建物の表示登記の所有者は，借地借家法第１０条１項の「借地権者が登記されている建物を所有するとき」という場合の「登記」に該当し，借地を買い受けた者に対しても，借地権を対抗できると判示しているのです。

４ 表示に関する登記の登記申請義務

☆（１）不動産の表示に関する登記の手続は，その不動産の所有者等に登記申請義務があります。

ア なお，その申請義務には，申請期間がつけられているものがありま

す。

- イ たとえば、土地については、新たに生じた土地や表題登記がない土地を取得した者は、その土地の所有権を所得した日から1か月内に表示に関する登記、つまり、表題登記の申請をしなければなりません
(不動産登記法第36条)

- ☆ ウ また、建物については、その建物の所有者は、建物を新築したときから1ヶ月以内に建物の表題登記を申請しなければなりません。
(不動産登記法第47条)

- ☆ エ また、建物が滅失したときは、表題部所有者又は所有権の登記名義人は、滅失の日から1ヶ月以内に建物滅失の登記申請をしなければなりません(不動産登記法第57条)

オ そして、表題登記の申請人は、申請義務を怠った時は、所定の過料に処せられることになっています。(不動産登記法第164条)。

カ これは、日本は不動産につき、登記制度を採用していますので、権利の客体となる土地、建物については、まず、所有者等にその不動産の表示に関する登記申請を義務づけ、現地の不動産の現況が正確に登記簿に記録されるようにして、その登記簿を公示することにより、取引の面では、不動産取引の安全、円滑をはかり、国家の租税の面では、不動産税を正確に徴収することができるようにしているのです。

- ☆ (2) ところで、権利に関する登記の申請手続は、所有者等に登記申請義務はありません。ただし、その登記をしなければ、所有者等はその権利の対抗要件を具備することができず、その結果、損失を被ることがある。したがって、所有者等はすすんで登記をする、という構図を取っています。

- (3) なお、不動産の表示に関する登記の手続は、例外的に、当事者の申請を補充したり、報告的な登記をする場合などには、登記官が職権で登記できる場合があります。登記制度を維持するためには、権利の客体である不動産の物理的状況を正確に公示する必要があるからです(不登法第28条)。

5 不動産の表示に関する登記の種類

- (1) 建物に関する表示登記には、建物の新築・増築・滅失の登記、建物の分割・区分・合併の登記、建物の合体の登記があります。
- (2) 土地に関する表示登記には、土地の分筆・合筆の登記等の創設的・形成的登記と土地の地目変更の登記等の報告的登記とがあります。

第2 問題と解答

問題1 不動産登記法の申請義務に関する次の記述は、正しいか誤っているか。

- (1) 建物を新築した場合、当該建物の所有者は、新築工事が完了した時か

ら、1か月以内に、所有権の保存の登記の申請をしなければならない、との記述は正しいか誤っているか。

(1) の解答：誤っている。

ア 本文第2項「表示に関する登記の各論」「4 表示に関する登記の登記申請義務」で勉強しましたように、建物を新築した場合には、1か月以内に、建物の表示に関する登記、つまり、表題登記の申請をしなければなりません。

イ ところで、所有権保存登記は、権利の登記の最初の登記であり、表示登記ではありません。

ウ そして、前記4の(2)で勉強しましたように、権利に関する登記には、所有者等に登記申請義務はありません。

エ よって、本股の記述は誤っている。

(2) 所有権の登記名義人が住所を移転した場合の登記名義人の住所変更登記は、住所を移転したときから1か月以内にしなければならない、との記述は正しいか誤っているか。

(2) の解答：誤っている。

ア 所有権登記名義人の住所変更登記は、権利に関する登記であり、表示に関する登記ではない。

イ そして、権利に関する登記には、所有者等に登記申請義務はありません。

ウ よって、本股の記述は誤っている。

(3) 所有権の登記名義人が死亡し、相続が開始した場合の相続人の所有権移転登記申請は、相続開始の時から1か月以内にしなければならない、との記述は正しいか誤っているか。

(3) の解答：誤っている。

ア 所有権登記名義人の死亡による相続人の所有権移転登記申請は、権利に関する登記であり、表示に関する登記ではない。

イ そして、権利に関する登記には、所有者等に登記申請義務はない。

ウ よって、本股の記述は誤りである。

(4) 建物が滅失した場合、表題部所有者または所有権の登記名義人は、滅失のときから、1か月以内に、建物滅失登記を申請しなければならない、との記述は正しいか誤っているか。

(4) の解答：正しい。

ア 建物滅失登記は、表示に関する登記であり、本文「4 表示に関する登記の登記申請義務」で勉強したように、表題部所有者または所有権の登記名義人に建物滅失登記の申請義務があり、同人らは、不動産登記法第57条により、滅失の日から、1か月以内に、当該建物の滅失の

登記申請しなければならない。

イ よって、本股の記述は、正しい。

★本問の解き方

①まず、各股の登記は、権利に関する登記か、表示に関する登記かを判断する。

②権利に関する登記については、登記義務は生じない、との知識で解く。

.....
民法

第10章 不動産登記法（重要）

第2項 不動産登記法各論

第2号 権利に関する登記の各論

第1 権利に関する登記

1 権利に関する登記の意義

- （1）権利に関する登記とは、不動産に関する物権の取得・喪失、変更に関する登記をすることであり、具体的には、権利の客体である不動産についての権利の保存，設定，移転，変更，処分の制限又は消滅を登記することです（不動産登記法第2条4号，第3条）。

2 権利に関する登記の趣旨

- （1）既に勉強しましたように、民法は不動産に関する物権の取得・喪失、変更は、登記をしなければ、それを第三者に対抗（主張）することができない、と定めています（民法第177条）。
- （2）ということは、世の中で、不動産の権利（所有権等）について、どちらの権利が優先するかが問題となった場合には、登記の有無，登記の先後によって判断するということです。
- （3）したがって、国は登記制度を設けて、誰でも、不動産に関する権利を登記することができるようにしているのです。
- （4）そして、不動産の権利者は、その権利を登記して、世の中に公示することにより、自分の権利を保全することができるようにしているのです。

3 権利に関する登記の種類

- （1）権利に関する登記の種類は、所有権保存登記，所有権移転登記，抵当権設定登記，抵当権抹消登記など，登記を対抗要件とする不動産に関する権利の取得，喪失，変更の登記に及びますから，沢山あります。
- （2）しかし，宅建試験では，司法書士試験とは異なり，その全てから出題されているわけではありませんから，時間の関係で，勉強対象を絞ることも大切です。

4 所有権保存登記

- （1）不動産の権利に関する登記の基本は，所有権の登記です。
- （2）そして，ある不動産について初めて行う権利の登記が，所有権保存登記です。
- （3）たとえば，建物を新築した場合，

- ①まず、権利の客体となる建物の存在を公示するために、表示に関する登記である「建物表示登記」が行われ、
- ②次に、その建物の所有権者は誰かを公示するために、権利に関する登記である「所有権保存登記」が行われます。

(4) 所有権保存登記の手続（不動産登記法第74条）

- ☆ ア 所有権の保存登記は、所有者等が単独で申請することができます。
- ☆ イ そして、所有権保存登記のできる申請権者は、その不動産の
 - ①表題部所有者、
 - ☆ ②表題部所有者の相続人その他の一般承継人、
 - ③所有権を有することが確定判決で確定した者、
 - ④収用により所有権を取得した者、です。

(5) 所有権保存登記の登記義務

- ア なお、所有権保存登記の場合は、登記申請人に登記義務はありません。
- イ 前回勉強しましたように、表示に関する登記の場合は、登記申請人に申請義務がありますが、権利に関する登記の場合は、登記申請人に申請義務はありません。
- ウ ただし、登記をしなければ、その権利は対抗要件を具備することができず、その結果、権利者が損失を被るときがあります。
- エ したがって、権利者は権利に関する登記を速やかにする方が得策です。
- オ つまり、民法は、権利に関する登記については、権利者に登記義務を与えるのではなく、権利者が登記をすることにより自らの権利が保護されるというようにすることにより、権利者が自発的に登記申請をすることを促しているのです。

☆5 権利に関する登記手続

- ☆ (1) 権利に関する登記申請手続は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者と登記義務者の共同申請でなければなりません（不動産登記法第60条）。
- (2) たとえば、AがBに甲建物を売却して、AからBに所有権移転登記申請手続をする場合には、AとBの共同申請でなければならないのです。
- (3) 共同申請とすることにより、登記により不利益をうけるAの自白が認定でき、所有権移転原因である売買の真実性が担保されるからです。
- (4) そして、登記手続では、登記をすることにより登記簿上、不利益を

受ける者のことを登記義務者といい、利益を受ける者のことを登記権利者といいます。

- (5) なお、権利に関する最初の登記である所有権保存登記は、表題部所有者等が単独ですることができのですが、これはその人が権利に関する登記の最初の人ですから、登記簿上、登記義務者が存在しないからなのです。

6 登記申請情報の作成及び提供

- ☆ (1) 不動産登記をする場合の登記申請情報は、原則として、登記の目的及び登記原因に応じて、1つの不動産ごとに作成して提供しなければなりません。
- ☆ (2) ただし、同一の登記所の管轄区域内にある2つ以上の不動産について申請する場合に、①登記の目的並びに②登記原因及びその日付が同一であるときなどの場合は、例外として、1つの申請情報で申請することができます（不動産登記令第4条）。
- (3) 申請当事者の利便のためです。
- (4) なお、登記申請情報とは、オンラインによる登記の申請情報のことであり、従前の書面申請の時代の「登記申請書」に相当するものです。

7 登記された権利の優先力

- (1) まず、登記された権利と登記されていない権利が存在する場合は、登記された権利が優先（勝つ）します（民法第177条）。
- (2) たとえば、Aが甲建物をまずBに売り、次にCに売って、Cが登記を備えたとします。
- (3) この場合、1つの甲建物の上に2つの所有権が、共存することはできませんから、Bの所有権が勝つのか、Cの所有権が勝つのかが問題となります。
- (4) そして、Bの所有権は登記されていなくて、Cの所有権は登記されていますから、Cの所有権が優先（勝つ）します。
- (5) したがって、Cが甲建物の所有者となるということです。
- (6) Bが自分が先に買ったのだから、自分が優先する、と言ってもそれは認められない、ということです。

8 登記された権利相互間の優先順位

- (1) 次に、物権によっては、1つの不動産に2つ以上の物権をつけることができる場合があります。
- (2) たとえば、まず、AがBよりお金を借りて自分の甲建物に抵当権設定契約をして、次にAがCよりお金を借りて甲建物に抵当権設定契約をしたとします。この場合には、抵当権は排他的権利ではありませんから、同一の不動産の上に2つでも3つでも共存できます。

- (3) それでは、この場合に、Bの抵当権が優先するのか、Cの抵当権が優先するのが問題となります。
- (4) そして、不動産登記法は、登記した権利相互間の優先順位は、登記の前後による、と規定しています（不動産登記法第4条1項）。
- (5) 故に、この場合に、Cの方が先に抵当権設定登記をしていて、Bの抵当権設定登記が後であった場合には、Cの抵当権の方がBの抵当権に優先します。
- (6) Bが契約をしたのは、自分の方が先であると主張してもそれは認められません。
- (7) したがって、実務で、抵当権設定契約をしたときには、速やかに登記手続も済ませておくことが大切です。

9 主登記と付記登記

- (1) 権利に関する登記には、順位番号があります。
- (2) そして、独立の順位番号をもってされる登記のことを「主登記」といい、不動産登記は、主登記でされるのが原則です。
- (3) 例えば、甲土地の甲区1番の所有権者AからBが甲土地を買い受けた場合のAからBへの所有権移転登記は、甲区1番にではなく、次の甲区2番に独立して「所有権移転」としてされます。
- (4) これに対して、甲区2番の所有権者Bの住所が変更された場合の住所変更登記は甲区3番にされるのではなく、同じ甲区2番に「付記1号」「2番登記名義人住所変更」としてされます。
そして、この登記のことを付記登記といいます。
- (5) このように「付記登記」というのは、既になされている権利に関する主登記の変更などする場合の登記であり、主登記の枠内で、付記番号をつけて為される登記のことです。
- (6) そして、上記の場合には、権利の主体者はBであることに変わりありませんし、そのBの住所が変更されただけのことですから、Bの主登記の所に付記登記として、住所変更登記をするのです。
- (7) そうすることにより、主登記との同一性や関連性をわかりやすく公示できます。
- (8) そして、その付記登記も主登記の順位を確保することができるのです。

第2 問題と解答

問題1 不動産登記の申請に関する次の記述は、正しいか誤っているか。

- (1) 権利に関する登記申請手続は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者と登記義務者が共同して申請しなければならない、との記述は正しいか誤っているか。
- (1) の解答：正しい。

ア 本文「5 権利に関する登記手続」の（１）で勉強したように、権利に関する登記は、原則として、登記権利者と登記義務者が共同して申請しなければならない（不動産登記法第 60 条）。

イ 登記原因の真実担保のためである。

ウ よって、本肢は正しい。

（２）表題部に所有者として記録されている者の相続人は、所有権保存登記の申請をすることができる、との記述は正しいか誤っているか。

（２）の解答：正しい。

ア 本文「（４）所有権保存登記の手続（不動産登記法第 74 条）イ②」で勉強したように、表題部に所有者として記録されている者の相続人、その他の一般承継人は、所有権保存登記の申請権者である。

イ よって、本肢は正しい。

（３）不動産登記の登記申請情報は、同一の登記所の管轄区域内にある 2 つ以上の不動産について申請する場合は、登記原因及びその日付が同一であるときには、登記の目的が異なっているとしても、1 つの申請情報で申請することができる、との記述は正しいか誤っているか。

（３）の解答：誤っている。

ア 本文「登記申請情報の作成及び提供」（２）で勉強したように、同一の登記所の管轄区域内にある 2 つ以上の不動産について、1 つの申請情報で申請することができるのは、①登記の目的並びに②登記原因及びその日付が同一であるときである。

イ 本肢の場合は、登記の目的が異なっているので、1 つの申請情報では申請することはできない。

ウ よって、本肢は誤っている。

（４）表題部所有者 A が甲土地を B に売却した場合、所有権の保存の登記の申請は、B ではなく A が単独でする、との記述は正しいか、誤っているか。

（４）の解答：正しい。

ア 本文「（４）所有権保存登記の手続（不動産登記法第 74 条）」アイ①で勉強したように、所有権の保存登記は、表題部所有者が単独でする。

イ よって、本肢の記述は正しい。

ウ なお、B への登記は、A の所有権保存登記が終了してから、A と B が共同して、A から B への所有権移転登記をすることとなる。