

1 A	不動産の表示に関する登記（総論） 1
-----	--------------------

1-1 ~ 1-9 (9講)

A 要点整理

〔1〕 不動産登記制度

不動産登記制度は、不動産に関する物権の権利関係を公示し、もって取引の安全、円滑に資するものであるが、そのために、まず権利の客体である不動産の物理的状況を公示する必要がある。そこで、不動産登記法では、権利に関する登記とは別個・独立に表示に関する登記の制度が設けられている（民法177条、法3条）。

法3条	<p>(登記することができる権利等)</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。）
-----	--

(注) 本教材では、項番号の表示は①、②、③……とし、号番号の表示は1、2、3……としているので、注意のこと。

1 不動産登記法による登記の対象となる不動産

(1) 不動産とは、民法86条1項に「土地及びその定着物」と規定しているが、不動産登記法は、登記をすることのできる不動産として、土地と建物を想定しているので（法2条5号・9号）、これ以外の物は、土地の定着物であっても、別の法律によって特に認められた所有権の保存の登記を受けた立木（立木ニ関スル法律2条1項）や工場財団（工場抵当法14条1項）等、法律上1個の不動産とみなされるものを除いて、登記の対象とならない。

- (2) 不動産登記制度の目的は、不動産の取引の安全と円滑を図るところにあるから、私権の目的となり得る余地のない土地及び建造物は、これを登記の対象とすることができない。
- (3) 登記申請に係る不動産が「登記の対象となる不動産」か否かは、不動産登記法が登記官の登記手続を行う根拠となる手続法規であることや、当該登記をなすことが不動産登記制度（公示制度）の理想ないし政策からみて望ましいものかどうかという観点を踏まえて、これを決するのが相当であるとされる（鈴木禄彌著「物権法講義（四訂版）」36頁、札幌高判平成11・1・26（平成11・4・24（上告棄却判決確定）→9頁）。

2 物権変動の意思主義

登記は、不動産の物権変動を公示し、その取引の安全と円滑を図ろうとするものであるが、この登記によって、初めて所有権の譲渡や地上権・抵当権の設定などの物権変動が生ずるわけではなく、物権変動は登記と関係なく、当事者の意思表示のみによって有効に成立し（民法176条）、ただ、この成立した物権変動を対外的に主張するには登記をしなければならないとする（民法177条）。これに対し、登記をしない以上、物権変動の効力は、生じないとするやり方を「形式主義」という。わが国の民法は、「意思主義」を採用する。

民法176条	<p>（物権の設定及び移転）</p> <p>物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる。</p>
--------	---

<判例> 大判大正2・10・25（意思主義）→10頁

民法177条	<p>（不動産に関する物権の変動の対抗要件）</p> <p>不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法（平成16年法律第123号）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。</p>
--------	---

3 「登記」の意味

「登記」は、登記官が登記簿に登記法等の法令に定められた一定の登記すべき事項を「記録する」ことを意味する（法11条等）とともに、その「記録されたもの」を指すこともある。

- (1) 登記は、登記官が登記簿に法27条、34条、44条、59条に定める事項を記録し（規則89条、146条）、かつ、その登記官の識別番号の記録がなければ（規則7

条), 完成しない。たとえ登記識別情報が交付されても, 登記簿に記録したことにはならない(大判大正7・4・15→10頁)。

- (2) 登記官が法の規定に基づき, 登記簿に不動産の表示に関する登記事項を記録する行為は, 当該不動産自体の物理的状況をそのまま登記簿に記録する行為であって, これは行政行為のうち公証行為に属する。公証行為は, 一般に新たに国民の権利義務を形成し, 又はその範囲を確定する性質を有するものではなく, 行政事件訴訟法3条2項に規定する処分(行政庁の処分)には当たらないと解されている(最判昭和39・1・24, 東京高判昭和45・6・29→11頁)。

しかし, 表題登記のうち, 登記官が表題部に所有者を記録する行為は, 所有者と記録された特定の者に法74条1項1号に基づき所有権の保存の登記を申請することができる地位を与えるという法的効果を有するから, 行政処分性が認められると解されている(最判平成9・3・11→11頁)。

〔2〕 表示に関する登記の意義と機能

1 意義

不動産の表示に関する登記は, 登記記録の表題部に記録され, 不動産の物理的状況・位置等を明らかにし, 不動産それ自体の客観的現況をそのまま公示することを主たる目的とする登記であり, 権利に関する登記が正確かつ円滑になされるための前提ないしは基礎となる登記である(法12条, 規則4条1項～3項, 札幌高判平成11・1・26→9頁)。また, 表示に関する登記は, 副次的には, 固定資産税の徴収, 道路・港湾の建設, 土地区画整理その他の公共事業の実施の資料の提供等, 国又は地方公共団体の不動産に関する各種の行政目的に奉仕する機能を営んでいる。

2 表示に関する登記の機能

(1) 報告的な公示の機能

不動産の客観的・物理的な形状・位置及びそれらの変化の状況を登記するものである。具体的には, 不動産の生成, 変更, 滅失等に係る登記で, これらは, 不動産の客観的・物理的な状態の報告的公示の機能を有する。

(2) 創設的・形成的な公示の機能

登記上1個の不動産とされるものの範囲を変更する人為的処分の登記である。具体的には, 分筆又は合筆の登記, 建物の分割, 区分又は合併の登記がこれに属し, 創設的・形成的な公示の機能を有する。

(3) 所有者を示す一種の公証的機能

所有権の登記がなされていない不動産については, 表題部に所有者を示す(法27

条3号)、一種の公証的機能を有する。この所有者の記録は、所有権の保存の登記の申請適格者(法74条1項)であることを明らかにするほか、区分建物の場合、原始的取得者として、転得者に対し当該建物を直接譲渡したものであることを証明する権限を有する者(法74条2項)であることを明らかにする。

(4) 公用制限の公示の機能

土地が河川法の適用又は準用される河川の河川区域内のもので公用制限が課せられていることを公示する「河川区域内の土地である旨」の登記並びに「高規格堤防特別区域内」、「樹林帯区域内」、「特定樹林帯区域内」又は「河川立体区域内」の土地である旨が登記される(法43条)。また、森林法に基づき農林水産大臣の指定した「保安林」(森林法25条、26条)についても、これを地目として登記し、公用制限(森林法34条)のある土地であることを公示している。

(5) 分離処分が禁止される敷地の範囲の公示機能

建物又は附属建物が一棟の建物を区分した建物である場合において、その建物又は附属建物と分離して処分することができない登記した敷地利用権(敷地権)があるときは、その権利を登記記録の表題部に登記するものとしている(法44条1項9号)。この敷地権の登記により、専有部分と分離して処分することができない建物の敷地(登記した敷地利用権があるものに限る。)の範囲を明らかにしている。この敷地権を表示する登記は、不動産の表示に関する登記としてなされるが、この登記をした後でなければ、善意の相手方に分離処分の無効を主張することができない(区分法23条)。

(6) 共用部分である旨の公示の機能

建物が規約による共用部分であること又は団地共用部分であることを第三者に対抗するためには、「共用部分である旨」又は「団地共用部分である旨」の登記(法58条)をしなければならない(区分法4条2項、67条1項)。また、共用部分である旨又は団地共用部分である旨を廃止した場合にも、同様に、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とされている。これらの登記は、登記記録の表題部において不動産の表示に関する登記としてなされるが、実質的には、権利に関する登記の性質を有する登記といえる。

〔3〕 表示に関する登記の特質

1 職権登記

不動産の表示に関する登記は、権利に関する取引が正確かつ円滑に行われるための前提として、不動産取引の客体である土地や建物の物理的形狀や位置等の現況を公示する機能を有する登記であることから申請主義（法16条1項）の例外として、登記官が職権で登記をすることができる（法28条）

＜参考＞ 東京地判平成14・8・30（職権探知義務（否定）） →11頁

2 実地調査権

表示に関する登記は、表示の正確性を確保するため登記官に実質的審査権が与えられ、登記官の調査の対象となる事項が当該土地又は建物の物理的状況を明確にするための事項のみならず、所有権の登記がされていない不動産については、所有者に関する事項も含まれる（法27条3号参照）。実地調査を行う場合には、当該不動産を検査し、又は当該不動産の所有者その他の関係者に対し、文書若しくは電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの提示を求め、若しくは質問をすることができる（法29条2項、162条1号・2号参照）。

3 登記申請義務

権利に関する登記は、不動産の権利変動を第三者に対抗するためになされるのを原則とするから、当事者が登記を申請するか否かは、その者の自由である（法16条1項）。これに反し、表示に関する登記は、不動産の現況を登記記録上明らかにするものであるから、現況の変更を速やかに登記記録に反映させる必要があり、この目的を達成するため、若干の例外を除き、当事者に申請義務を課している（法36条、37条、42条、47条1項、49条、51条、57条、58条6項・7項）。

〔4〕 不動産の表示に関する登記の効力

1 対抗要件の効力

- (1) 表題部の所有者の記録は、民法177条の対抗要件としての登記ではないので、その記録をもって、土地又は建物の所有権の取得を第三者に対抗することはできない。
- (2) 共用部分である旨の登記及び団地共用部分である旨の登記は、当該建物が共用部分又は団地共用部分であることを対抗するための登記である（区分法4条2項、67条1項）。
- (3) 借地人が借地上に自己を所有者とする表題登記をした建物を有するときは、これにより借地権を第三者に対抗することができる（借地借家法10条1項、旧建物

保護法1条、最判昭和50・2・13→12頁)。

なお、土地賃借人が借地借家法10条1項(旧建物保護法1条)によりその借地権を第三者に対抗することができるためには、借地権者が借地上に自己名義で登記をした建物が必要であり、子名義又は妻名義で登記した建物を所有していても、その賃借権を第三者に対抗することができないものと解すべきとされ(最判昭和41・4・27→12頁、最判昭和47・6・22→13頁、最判昭和50・11・28→12頁)、地上権者が借地権者でもなく、建物の所有者でもない他人名義で所有権保存の登記等を経由した建物を所有したとしても、その借地権を対抗することができないとする(最判昭和58・4・14→13頁)。

その対抗力を否定した理由として、真実の賃借人以外の者の名義の建物の保存登記では、第三者は賃借人が誰であるかを覚知し得ないこと、建物の保存登記自体、真実の権利関係に適合しない無効なものであることがその理由である。実質的な理由としては、真実の権利者以外の建物の保存登記をするのは、通常、租税を回避する等の違法な目的によるものであるとの認識の下、そうした目的で行った行為については、賃借人は不利益を甘受すべきであるということが挙げられる。

2 登記の推定力

登記の所有名義人は、反証のない限り、当該不動産を所有するものと推定すべきであるとされ(最判昭和34・1・8→14頁)、表題部の所有者の記録は、真正な所有者であることの事実上の推定を受ける(最判昭和33・6・24→14頁)。また、登記はその記録事項につき事実上の推定力を有するから、登記事項は、反証のない限り、真実であると推定すべきであるとされている(最判昭和46・6・29→15頁)。登記に推定力があるということは、訴訟における証拠法上の問題であって、その登記を否認する者が反対証明、すなわち、登記されている権利の不存在の証明をしなければならないことを意味する(大阪高判昭和38・2・28→15頁)。

3 形式的確定力(拘束力)

登記は、実体上の有効、無効にかかわらず、登記官、当事者、その他の利害関係人は、登記手続上、その登記を無視することができないという拘束を受ける(大判大正7・12・3→15頁)。つまり、既存の登記の有効、無効や記録内容の真否を判断することなく、形式的に既存の登記は有効かつ真正なものとして、その後の登記手続を行わなければならないことを意味する。

4 登記の公信力

登記について、その記録どおりの実体法上の権利関係が存在しない場合でも、そ

れを信頼して取引関係等に入った第三者に対して、記録どおりの実体法上の権利関係があるものとして取り扱い、その第三者を保護することを「公信の原則」と呼び、登記にそのような効力のあることを「公信がある」という。わが国の登記制度には、公信力が認められていない（函館地判昭和8・6・14→16頁）。

B 判例

(1) 〔札幌高判平成11・1・26〕

表示に関する登記の意義と機能

(要旨) 不登法に基づく登記の対象となる土地いわゆる北方領土地域内に所在する土地の権利に関する登記の申請を法25条2号の却下事由に該当するとして却下した登記官の処分は適法である。

(理由) ① 不登法に基づく不動産登記制度は、不動産の物理的状況及び権利関係を登記記録に記録してこれを公示することにより不動産取引の安全と円滑を図るための制度であり、現行の不登法において、登記は、不動産の表示に関する登記（以下「表示の登記」という。）と権利に関する登記（以下「権利の登記」という。）により成り立っているところ、この表示の登記は、不動産の物理的状況・位置等の物理的状況を登記記録に記録し、もって不動産それ自体の客観的現況を公示することを主たる機能とするものであり、権利の登記が正確かつ円滑に行われるための前提たる意義を担っている。そして、不動産登記制度の右のような趣旨からいって、登記の正確性、すなわち登記記録の記録が実体と符合していることを確保することが、この制度の重要な基礎であるということができ、そのため不登法は不動産の物理的状況を正確に把握し、公示することができるように表示の登記について登記官に実地調査権を付与し（29条1項・2項）、職権で登記を実行する権限を認めるとともに（28条）、不動産の所有者等に対し、不動産の物理的状況に変更があった場合等に表題部変更登記等の表示の登記を申請することを義務づけ、かつ、過料の制裁をもって、その履行を確保せんとしているのである（法36条、37条、42条、47条1項、49条、51条、57条、58条6項・7項、164条）。

② ところで、本件土地が所在する北方領土地域においては戦後極めて長期にわたり、ロシア国が占拠しているため、我が国の行政権を事実上行使することができない状況が継続しており、登記官がその具体的行政権限の一つである実地調査権を行使して、釧路地方法務局根室支局保管に係る登記記録に記録されているとおりの不動産が現に存在するかどうかを調査し、確認することが事実上不可能な状態にあり、また、戦後、上記地域内の土地の登記記録の記録内容が更正又は変更された事例はない。そして、上記のような状態が長期期間にわたり継続していることから、北方領土地域内に所在する不動産

については、登記記録に記録された物理的状況と現況が乖離し、登記記録の正確性が相当に低下している可能性が大きい上に、この乖離を是正し、不動産の物理的状況を適時に登記記録に反映させるために不登法が設けられた登記官の現地調査権・職権で登記を実行する権限等の仕組みが長期間にわたり機能しない状態が継続しており、その回復時期を予測することも困難である。

③ このように、北方領土地域内の不動産に係る表示の登記については、不動産の客観的現況を公示するという主たる機能が阻害されている状態にあるので、このような表示の登記を含む不動産登記は、不動産登記制度の重要な基礎である登記記録の正確性を十分に確保することができないことからいっても、本来、不登法が予定しないものであることは明らかである。そして、右のような状態にある表示の登記を前提として権利の登記を行うことは、国の機関たる登記所が、ある不動産が既に滅失してその上の権利が消滅しているにもかかわらず、その権利があたかも存在するかのように公示することとなって、かえって不動産に関する取引の安全と円滑を阻害する結果を招来することになりかねない。また、北方領土地域内に所在する不動産についての私法上の権利は、私法上の権利としての本来有すべき実効性を有するものとは認め難いが、このような私法上の権利を登記記録に記録することは、右のような権利について、通常の実効性を有するもののように公示することになって、かえって不動産に関する取引の安全と円滑を害する結果を招来することになりかねない。

上記のとおり、北方領土地域内の不動産に係る表示の登記については、不登法を適用し得る状況にはなく、したがって、上記不動産は、不登法に基づく登記の対象となる不動産に該当しないものと解さざるを得ない。

(2) [大判大正2・10・25]

意思主義

(要旨) 特定物の売買は、特約のない限り、意思表示により所有権移転の効力を生ずる。

(理由) 特定物ヲ目的トスル売買ハ特ニ将来其物ノ所有権ヲ移転スベキ趣旨ニ出デザル限りハ即時ニ其ノ物ノ所有権ヲ移転スル意思表示ニ外ナラザルモ以テ民法176条ノ規定ニ依リ直チニ所有権移転ノ効力ヲ生ズルモノトス

(3) [大判大正7・4・15]

登記とは

(要旨) 民法177条に「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。」とあるのは、登記記録に記録することを指称するものであって、登記官が登記申請を受理し

かつ登記識別情報を交付することをいうものではない。

(4) [東京高判昭和45・6・29]

登記の記録の行政処分性

(要旨) 登記官が登記記録に所定の事項を記録すること(登記)は、不動産上の権利を第三者に対抗するための要件であるが、新たに国民の権利義務を形成し、又はその範囲を明確にする性質を有するものではなく、行政事件訴訟の対象となる行政処分ではない。

(5) [最判平成9・3・11]

登記官が不動産登記簿の表題部に所有者を記録する行為と抗告訴訟の対象

(要旨) 登記官が不動産登記簿の表題部に所有者を記録する行為は、所有者と記録された特定の個人に法74条1項1号に基づき所有権保存登記申請をすることができる地位を与えるという法的効果を有するから、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たる。

(6) [東京地判平成14・8・30]

職権探知義務(否定)

(要旨) 原告が、登記されていた土地及び建物を購入し、その所有権移転登記を経たところ、建物については既に別人の名義の表示の登記及び権利の登記が先行して存在しており、二重登記となったことが後日判明し、原告の権利を登記した登記記録が職権で閉鎖されたため、原告において、別人の借地権と建物所有権を承認せざるを得なくなったのは、登記官が登記簿の管理を怠って二重の表題登記をした過失のためであるとして、損害賠償を求めた事案につき、不動産登記法の規定は、登記官に職権登記等の権限を付与したに留まり、登記官に表題登記に関する職権探知義務を課したものは解されず、本件既存登記にかかる建物の所在の変更登記を行わなかったことをとらえて、登記官に職務上の注意義務違反があったということとはできず、また、建物の表題登記の申請についての実質的審査権限の具体的な行使の方法として、特段の事情がない限り、登記官において、申請に係る建物と異なる所在地番の既登記建物との同一性についてまで調査を行うべき職務上の注意義務を負っているものとするとはできず、本件建物の表題登記に関する登記官の職務行為について違法・過失は認められないとして請求を棄却した。

(7) 〔最判昭和50・2・13〕

借地権の対抗力

(要旨) 借地権のある土地の上の建物についてなされるべき登記は、権利の登記に限られることなく、借地権者が自己を所有者と記録した表題登記のある建物を所有する場合も、また、建物保護法第1条にいう「登記シタル建物ヲ有スルトキ」に当たり、当該借地権は対抗力を有するものと解するのが相当である。

(理由) 建物保護ニ関スル法律1条が、建物の所有を目的とする土地の借地権者（地上権者及び賃借人を含む。）がその土地の上に登記した建物を所有するときは、当該借地権（地上権及び借地権を含む。）につき登記がなくても、その借地権を第三者に対抗することができる旨を定め、借地権者を保護しているのは、当該土地の取引をなす者は、地上建物の登記名義により、その名義者が地上に建物を所有する権原として借地権を有することを推知しうるからであり、この点において、借地権者の土地利用の保護の要請と、第三者の取引安全の保護の要請との調和をはかろうとしているものである。この法意に照らせば、借地権のある土地の上の建物についてなされるべき登記は権利の登記にかざられることなく、借地権者が自己を所有者と記録した表題登記のある建物を所有する場合もまた同条にいう「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者と解するのが相当である。そして、借地権者が建物の所有権を相続したのちに右建物について被相続人を所有者と記録してなされた表題登記は有効というべきであり、右の理はこの場合についても同様であると解せられる。

(8) 〔最判昭和41・4・27〕

借地権の対抗力～未成年の長男名義の場合

(要旨) 土地賃借人は、該土地上に自己と氏を同じくしかつ同居する未成年の長男名義で保存登記をした建物を所有していても、その後該土地の所有権を取得した第三者に対し、「建物保護ニ関スル法律」第1条により、該土地の賃借権をもって対抗することができないものと解すべきである。

(9) 〔最判昭和50・11・28〕

借地権の対抗力～子名義の場合

(要旨) 土地賃借人が建物保護に関する法律1条によりその賃借権を第三者に対抗しうるためには、賃借人が借地上に自己名義で登記をした建物を所有していることが必要であり、自己の子名義で登記をした建物を所有していても、土地賃借人はその賃借権を第三者に対抗することができないものと解すべきである。

(10) 〔最判昭和47・6・22〕

借地権の対抗力～妻名義の場合

(要旨) 土地の賃借人は、借地上に妻名義で保存登記を経由した建物を所有していても、その後、その土地の所有権を取得した第三者に対し、建物保護に関する法律1条により、その土地の賃借権をもって対抗することができない。

(11) 〔最判昭和58・4・14〕

借地権の対抗力～地上権者が土地上に借地権者でない養母名義で保存登記を経由した建物を所有する場合

(要旨) 建物保護法1条により地上権者がその地上権を第三者に対抗することができるためには、その地上権者がその土地上に自己名義で所有権保存登記等を経由した建物を所有していることが必要であって、土地の借地権者でもなく、また、建物の所有者でもない亡養母名義の無効な所有権保存登記の存在をもって、対抗力を肯定することは許されない。これは、後日、相続した旨の登記をしても右判断を覆すことができるものではない。

(理由) 上告理由第一点について

原審が適法に確定した事実関係によれば、(1)上告人は、昭和25年2月当時その所有する本件土地上に本件建物を所有していたが、同月10日本件土地のみにつき株式会社阿波商業銀行のために根抵当権を設定し、その旨の登記を経由した、(2)その後右阿波商業銀行によって根抵当権の実行がされ、昭和26年7月18日株式会社徳島県教科書供給所(以下「訴外会社」という。)が本件土地を競落してその所有権を取得し、同年8月2日所有権移転登記を経由した、(3)被上告人は、昭和40年8月6日訴外会社から売買によって本件土地の所有権を取得し、同月11日所有権移転登記を経由した、(4)本件建物は右根抵当権設定当時未登記であったが、昭和25年8月9日上告人の養母松本マサノが上告人に無断で本件建物に自己名義の所有権保存登記を経由した、(5)ところが右松本マサノが昭和26年9月12日死亡したので、上告人は、本件建物につき右松本マサノ名義の登記を前提として昭和48年8月22日右松本マサノから昭和26年9月12日相続した旨の所有権移転登記を経由した、というのである。

そして、右事実関係のもとにおいては、訴外会社において本件土地の所有権を競落により取得するとともに本件土地について上告人のため法定地上権が成立するに至ったことが明らかである。しかしながら、昭和41年法律第93号による改正前の建物保護に関する法律(以下「建物保護法」という。)1条により地上権者がその地上権を第三者に対抗しうるためには、その地上権者がその土地上に自己名義で所有権保存登記等を経由した建物を所有していることが必要であって、その地上権者が他人名義で所有権移転登記を経由した建物を所有するにすぎない場合には、その地上権を第三者に対抗することが

できないものであると解すべきことは、当裁判所の判例（昭和37年(オ)第18号同41年4月27日大法廷判決・民集20巻4号870頁）の趣旨に徴して明らかであるところ、上告人は、被上告人が競落人である訴外会社から本件土地の所有権を取得してその所有権移転登記を経由する前に本件建物について自己名義の所有権保存登記等を経由していなかったというのであるから、右地上権をもって被上告人に対抗することができないものといわなければならない。所論引用の昭和15年7月11日大審院判例は、相続人が地上建物について相続登記をしなくても、建物保護法1条の立法の精神から対抗力を与えられる旨判示するが、右は、自己の借地上に有効な自己名義の建物所有権取得登記を有する者が死亡し、相続によって右借地権と建物所有権とを承継した者がいまだ相続による建物の所有権取得登記を経由していなかった事案に関するものであって、本件とは全く事案を異にするものであるから、両者の場合を同一に論じ、本件土地の借地権者でもなく、また、建物の所有者でもない亡松本マサノ名義の無効な所有権保存登記の存在をもって、同人の共同相続人の一人である上告人の固有の右建物所有権を公示するに足りるものとし、ひいて上告人の有する地上権につき建物保護法による対抗力を肯定することは、とうてい許されないというべきである。なお、上告人は昭和48年8月22日に至って松本マサノから本件建物を相続した旨の所有権移転登記を経由しているが、右事実をもって前記判断を覆しうるものではない。

それゆえ、上告人は、被上告人に対し右法定地上権をもって対抗しえないとする原審の判断は正当として是認することができ、原判決に所論の違法はない。

(12) 〔最判昭和34・1・8〕

推定力～所有名義人は、所有者と推定

(要旨) 登記記録上の所有名義人は、その不動産の所有者であると推定される。BはAから本件土地を買い受けたが、AからYに所有権移転登記がなされた場合、XのYに対する本件所有権移転登記の抹消登記手続請求訴訟において、本件土地の所有者は登記名義人Yであると推定されるから、Xの請求が認められるためには、Xが自己の主張事実を立証して右推定を覆す責任を負う。

(13) 〔最判昭和33・6・24〕

推定力～所有者の記録

(要旨) 建物登記記録上の所有者の記録は、反証がない限り、その記録が事実であると推定すべきである。

(14) 〔最判昭和46・6・29〕

推定力～登記の記録事項

(要旨) 登記の記録事項につき、事実上の推定力を有する。

(理由) 登記はその記録につき事実上の推定力を有するから、登記事項は反証のないかぎり事実であると推定すべきである。ところで、被上告人らの居住しているところが神戸市兵庫区有馬町有馬字峠堂180番の1であることは、右地番の登記記録の附属図面に記載されているところであり、これに基づいて右登記記録は180番の1の面積を当時120坪から388.64坪に更正したものであることは、原審の適法に確定した事実である。そうすれば、反証のないかぎり、被上告人等の占有する本件係争地は180番の1に属し、上告人の所有に属すると推定すべきである。したがって、右反証のないかぎり、右係争地が上告人の所有に属するとして所有権に基づき被上告人等に対し各占有する土地部分の明渡を求め上告人の本訴請求は理由があることになるので、右反証について更に審理すべきものといわなければならない。これと異なる原判決の判断は失当であり、論旨は理由があり、原判決は破棄を免れないものといわなければならない。

(15) 〔大阪高判昭和38・2・28〕

登記の推定力の及ぶ範囲と法律上の推定

(要旨) 登記記録上の所有名義人は、当該不動産を所有するものと推定されるがこの登記の推定力は、登記記録に記録された権利変動の態様や過程にまで及ぶものではない。前記登記の推定力が存するかぎりにおいては、推定により不利益を受ける相手方が、推定される権利状態と相い容れない権利状態の立証、もしくは推定された権利状態の不存在の立証をなすべく、これを尽さない以上、推定がそのまま真実とされるほかはない。

(16) 〔大判大正7・12・3〕

形式的確定力

(要旨) 不動産に関する既存の登記は実体上その効力を有しないときでも形式上の効力は当然失われるものでなく、登記官は、ある不動産につき登記をするに当たり既存の登記があるにもかかわらず、実体上その効力がないという理由でこれを無視することはできない(登記官が分筆の登記をするに当たり、地上権設定の登記が存するときにはその登記の実体上の効力如何にかかわらず登記官は転写の手続をすべきである)。

(17) 〔函館地判昭和8・6・14〕

登記と強制的公信力

(要旨) 強制的公信力のない以上、登記によって権利変動を生ずることはない。

D 参 考

<用語解説>

(1) 「報告的登記」

不動産の客観的、物理的な状況とその変化の状況を公示する登記を、報告的登記という。

具体的には、不動産の生成、変更、滅失等に係る、表題登記、表題部の変更の登記、滅失の登記である。登記官の職権ですることもできるが、不動産の所有者に申請義務が課せられている登記である。

(2) 「形成的登記」

不動産の物理的状況の変化とは関係なく、登記記録上、1個の不動産とされる範囲を変更する処分を内容とする登記であり、この登記をすることにより登記上不動産の変更の効果が生ずる形成的処分の登記をいい、「創設的登記」ともいう。

この登記には、土地の分筆、合筆の登記（法39条1項）、建物（区分建物を含む。）の分割、区分及び合併の登記（法54条1項・2項）がある。これらの登記は、原則として不動産の所有者の意思によって登記されるものであって、例外を除き（法39条2項・3項）、登記官は、職権でこの登記をすることはできない。

(3) 「行政処分」

行政処分とは、公権力の主体たる国又は地方公共団体が法令の規定に基づき行う行為のうち、その直接国民の権利義務を形成し、又はその範囲を確定することが認められているものをいうと解されている（最判昭和30・2・24）。

1-6 登記所, 登記官

A 要点整理

〔1〕 管轄登記所

1 「管轄登記所」の意味

不動産に関する登記事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所（以下「登記所」という。）が管轄登記所としてつかさどるとされており、各登記所の管轄区域は、行政区画を基準として定められている（法6条、法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則）。

各登記所は、原則として、その管轄区域に所在する不動産に関する登記についてのみ、その登記事務を取り扱う権限を有する。

「不動産の所在地」とは、土地又は建物の存在する場所をいう。その場所がいずれの行政区画に編入されるべきか確定しない場合には、管轄登記所が定まらない。反面、その場所が所属すべき市町村が決定されることによって、管轄登記所は自動的に定まる。

法6条	(登記所) ① 登記の事務は、不動産の所在地を管轄する法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所（以下単に「登記所」という。）がつかさどる。 ② 不動産が二以上の登記所の管轄区域にまたがる場合は、法務省令で定めるところにより、法務大臣又は法務局若しくは地方法務局の長が、当該不動産に関する登記の事務をつかさどる登記所を指定する。 ③ 前項に規定する場合において、同項の指定がされるまでの間、登記の申請は、当該二以上の登記所のうち、一の登記所にすることができる。
-----	---

(1) 公有水面埋立地

公有水面埋立地については、公有水面埋立法24条1項本文の規定による竣功認可の告示によって所有権を取得しても、地方自治法7条の2第3項の規定による総務大臣の告示及び同法7条1項後段、6条及び260条の規定による都道府県知事の告示があるまでは、所属未定地であるので、管轄登記所が定まらず、登記をすることができない（昭和30・5・17民甲930号通達 →105頁）。また、同地上に建築された建物についても、同様である（昭和43・4・2民甲723号回答 →107頁）。

もともと、当該埋立地の所在が市町村の町若しくは字の区域内にある場合には、当該埋立地の所在地は確定しているので、竣功認可の告示により、直ちに登記をすることができる（昭和32・9・11民甲1717号回答 →105頁）。

(2) 非管轄の登記の効力

非管轄登記所で誤ってなされた登記は、絶対に無効である。非管轄の登記は、登記官の職権抹消の対象となるので（法25条1号，71条1項，昭和31・5・26民甲1109号回答 →107頁），規則32条の規定を準用して管轄登記所に当該登記記録等を移送することはできない。

2 登記事務の委任

交通の便，その他の事情により申請人の便宜を考慮して，本来の管轄登記所の事務の全部又は一部を他の登記所に取り扱わせる場合がある。法7条では，法務大臣は，一の登記所の管轄する事務の全部又は一部を他の登記所に委任することができるとしている。この委任は，「登記事務委任規則（昭和24年法務府令第13号）」によってなされる。

登記事務の委任は，同一の法務局又は地方法務局管轄内の登記所相互間に限られるかについては見解が分かれているが，他の法務局又は地方法務局内の登記所に委任された事例はない。

法7条	(事務の委任) 法務大臣は，一の登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任することができる。
-----	---

3 登記事務の停止

天災その他の事故により事実上登記所において事務を取り扱うことができなくなったときは，法務大臣は，相当の期間を定めてその事務の停止を命ずることができるとしている（法8条）。この期間は，官報によって告示される。

登記事務の停止命令は，登記をすることを許さない効果を生じるから，停止期間中になされた登記は絶対無効であって，登記としての効力を有しないと解されている。

法8条	(事務の停止) 法務大臣は，登記所においてその事務を停止しなければならない事由が生じたときは，期間を定めて，その停止を命ずることができる。
-----	--

ここでいう「事務を停止しなければならない事由」とは、登記所が火災、震災、水害、戦争等に遭遇したため登記事務を取り扱うことが不可能な場合や登記所における執務が職員の生命に危険を及ぼすおそれのある場合等を指し、電子情報処理組織のシステム管理上、やむを得ず停止しなければならない場合が含まれる。

〔2〕 管轄登記所の指定

1 不動産が数個の登記所の管轄区域にまたがる場合の管轄登記所

不動産が数個の登記所の管轄区域にまたがっている場合には、各登記所が登記事務を取り扱うのではなく、管轄登記所として指定を受けた一の登記所がその不動産の登記事務を取り扱うことになる（法6条、規則40条参照）。

不動産が数個の登記所の管轄区域にまたがる場合は、建物のみに限られ、土地についてはありえない。土地は、管轄登記所が市、区、町、村、字又はこれに準ずる地域をもって地番区域を定め、地番区域ごとに起番して、一筆の土地ごとに地番を付すこととされているからである（規則97条、98条）。また、一筆の土地が、行政区画の変更により地番区域を異にするに至ったときは、登記官はその土地の分筆の登記を職権でしなければならないから（法39条2項）、一筆の土地が2個の登記所の管轄区域にまたがって、存在することはないからである。

2 管轄登記所の指定を要する場合

管轄登記所の指定は、数個の登記所の管轄区域にまたがって存在する建物について、次の①～⑤の登記をする場合に必要となる。既登記の建物が、その後の変動によって数個の登記所の管轄区域にまたがることとなっても、管轄登記所の指定を必要としない（準則5条）。

- ① 表題登記がない建物又は表題登記がない数個の建物を合体して1個の建物としたときに所有者が表題登記を申請した場合（法47条1項、49条2項）
- ② 合体前の建物の全部又は一部が既登記のものであるとき、所有権の登記名義人等が合体後の建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消を申請した場合（法49条1項、登記研究617号36頁）
- ③ 表題登記がない建物について、処分の制限の登記の嘱託がなされた場合（法76条3項）
- ④ 表題登記がない建物について、判決により自己の所有権を証する者又は収用により所有権を取得した者から所有権保存の登記の申請があった場合（法74条1項2号・3号、75条）
- ⑤ 登記官が職権で建物の表題登記をする場合（法28条）

3 管轄登記所の指定

数個の登記所の管轄区域にまたがる建物について、所有者が表題登記を申請する場合は、そのうちの任意の一登記所を選択して申請情報を提供すればよい（法6条3項）。申請情報を受け取った登記所は、関係登記所と協議のうえ、指定権者に管轄登記所の指定を請求する（準則2条）。他の登記所が管轄登記所に指定されたときは、申請情報を受け取った登記所は、申請情報を移送し、申請人にその旨を通知しなければならない（規則40条1項・2項）。

規則40条1項 ・2項	<p>(管轄区域がまたがる場合の移送等)</p> <p>① 法第6条第3項の規定に従って登記の申請がされた場合において、他の登記所が同条第2項の登記所に指定されたときは、登記の申請を受けた登記所の登記官は、当該指定がされた他の登記所に当該申請に係る事件を移送するものとする。</p> <p>② 登記官は、前項の規定により事件を移送したときは、申請人に対し、その旨を通知するものとする。</p>
----------------	--

なお、主である建物が甲登記所の管轄に属し、附属建物が乙登記所の管轄に属する場合には、準則5条が、甲登記所の管轄に属する既登記の建物について、乙登記所の管轄に属する建物を附属建物とする場合に、甲登記所が当然管轄登記所であるとする事と同じく、甲登記所が管轄登記所となるものと解すべきであって、管轄指定を要しない。したがって、当該建物の表題登記は、甲登記所に申請することを要するとされている（登記研究432号129頁→107頁）。

4 指定権者

不動産が数個の登記所の管轄にまたがる場合、管轄登記所を指定する権限を有する者は、次のとおりである（管轄登記所の指定に関する省令1条）。

- (1) 当該数個の登記所が同一の法務局又は地方法務局管内の登記所である場合は、当該法務局又は地方法務局長が指定する。

例えば、東京法務局のA出張所とB出張所にまたがる場合には、東京法務局長が指定することになり、横浜地方法務局のA出張所とB出張所にまたがる場合には、横浜地方法務局長が指定する。

- (2) (1)の場合を除き、当該数個の登記所が同一の法務局の管轄区域内の登記所である場合は、当該法務局長が指定する。

例えば、東京法務局は、管区的機能を営んでおり、その管内には、横浜、さいたま、千葉、水戸、宇都宮、前橋、静岡、甲府、長野、新潟の各地方法務局が設置され、東京法務局長は、これらの地方法務局の事務の指揮監督権を有する。

したがって、東京法務局のA出張所と横浜地方法務局のB出張所にまたがる場合は、管区長である東京法務局長が指定する。

- (3) 当該数個の登記所が異なる法務局の管轄区域内の登記所である場合は、法務大臣が指定する。

例えば、東京法務局の管区内にある静岡地方法務局のA出張所と名古屋法務局の管区内にあるB出張所にまたがる時は、法務大臣が指定する。

5 管轄登記所指定の効力

管轄登記所の指定は、数個の登記所の一に対して管轄を与え、他の登記所の管轄を奪うものであるから、その効力は創設的である。指定された登記所が一度得た登記管轄は、登記事務の委任（法7条）、管轄転属（規則32条1項）、建物の移動（準則4条）の場合以外に以後変更することはない。

6 管轄登記所の指定に対する異議の申立て

不動産登記法は管轄登記所の指定基準について何ら規定を設けず、指定権者の自由裁量に委ねているから、所有者の意思に反した登記所が管轄登記所に指定された場合でも、現行法の解釈としては、不服の申立てをすることができないと解されている。

法6条2項の要件が存しないのになされた管轄登記所の指定に対しては、行政不服審査法の定めるところに従い、審査請求又は異議の申立てをすることができることは当然である。

〔3〕 管轄登記所の変更

1 管轄登記所が変更する場合

管轄登記所の変更が生ずる場合としては、管轄区域に変更が生じた場合と不動産（建物）の所在地を物理的にえい行移転させて管轄の変更を生じる場合がある。

(1) 管轄の転属（管轄区域に変更が生じた場合）

登記所の管轄区域は、法務局及び地方法務局の支局及び出張所設置規則（昭和24年法務府令第12号）により定められているので、この規則に定められている管轄区域が変更され、又は管轄区域の基礎である行政区域の変更があったときは、管轄転属を生じる。

管轄転属の場合には、当該不動産の登記簿（共同担保目録、信託目録を含む。）、並びに地図等及び登記簿の附属書類（電磁的記録に記録されている地図等及び登記簿の附属書類を含む。）を移送するものとする（規則32条1項）。

規則32条1項	<p>(管轄転属による登記記録等の移送)</p> <p>① 不動産の所在地が甲登記所の管轄から乙登記所の管轄に転属したときは、甲登記所の登記官は、当該不動産の登記記録（共同担保目録及び信託目録を含む。次項において同じ。）並びに地図等及び登記簿の附属書類（電磁的記録に記録されている地図等及び登記簿の附属書類を含む。）を乙登記所に移送するものとする。</p>
---------	--

(2) 建物のえい行移転

表題登記がある建物が甲登記所管轄区域から乙登記所の管轄区域にえい行移転（建物を取り壊さずに他の土地に移転することをいう。）した場合における当該建物の不動産所在事項に関する変更の登記は、乙登記所が管轄登記所として取り扱う（準則4条1項）。登記の申請は、甲、乙いずれの登記所に申請しても差し支えない（準則4条1項・2項）。

なお、建物の登記管轄は主である建物の所在地で決せられるので、甲登記所の管轄に属する主である建物と附属建物のうち主である建物のみを乙登記所の管轄区域にえい行移転した場合の管轄登記所は、乙登記所である（登記研究432号130頁→107頁）。

2 管轄登記所が変更しない場合

既登記の建物がその後の変動によって数個の登記所の管轄区域にまたがることとなっても、管轄登記所の変更を生じない場合は、次のとおりである（準則5条）。

- ① 甲登記所の管轄に属する既登記の建物の増築、附属建物の新築によって建物の所在が乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合
- ② 甲登記所の管轄に属する既登記の建物について、乙登記所の管轄に属する建物を附属建物とする登記がされたことにより乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合
- ③ 甲登記所の管轄に属する既登記の建物を乙登記所の管轄区域にまたがるようにえい行移転した場合
- ④ 甲登記所の管轄に属する既登記の建物が管轄区域の変更により乙登記所の管轄区域にまたがるに至った場合

〔4〕 登記官

登記官は、法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所に勤務する法務事務官で、法務局又は地方法務局長が登記事務取扱を指定した者である（法9条）。登記官は、登記所の規模に応じて1人又は数人が置かれ、その職務権限は、独立性を有するとされている。

登記官の処分については、行政手続法の第二章「申請に対する処分」及び第三章「不利益処分」の規定は適用されない（法152条）。

〔5〕 登記官の除斥

- (1) 登記官又はその配偶者若しくは4親等内の親族（配偶者又は四親等内の親族であった者を含む。以下、この項目において同じ。）が登記の申請人であるときは、当該登記官は、当該登記をすることができないとされている。登記官又はその配偶者若しくは四親等内の親族が申請人を代表して申請するときも、同様である（法10条）。
＜参考＞ 「四親等内の親族」 →108頁
- (2) 登記申請の任意代理人又は法定代理人が登記官の配偶者又は四親等内の親族であっても、除斥規定の適用がなく、これらの者の所有に係る不動産について官公署より登記の嘱託があったときも、適用がない。債権者代位による登記申請の場合は、申請人である代位者がこれらの関係にあるときは適用があり、債務者であるときは適用がないと解される。
- (3) 除斥規定に違反して登記をした場合、登記官は懲戒処分に付されるが、登記は、無効となることはない。したがって、利害関係人の監督法務局又は地方法務局の長に対する審査請求は、消極に解されている。

B 先 例

(1) 〔昭和30・5・17民甲930号通達〕

公有水面埋立地の登記

〔要旨〕 公有水面埋立法第24条第1項本文の規定による竣功認可の告示によって埋立地の所有権を取得しても、地方自治法第7条の2第3項の総務大臣の告示及び同法第260条の都道府県知事の告示がなければ所在が確定せず、管轄登記所が定まらないので、登記をすることができない。

(2) 〔昭和32・9・11民甲1717号回答〕

公有水面埋立地（所属確定地）の登記の可否

〔要旨〕 埋立地が規則97条の地番区域内に所在する場合には、当該埋立地の所在地は確定しているものと解されるので、竣功認可の告示の日後は、法36条の規定により申請し、その登記をすることができる。

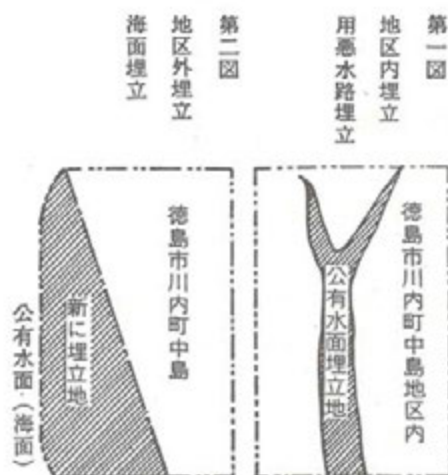
（照会） 公有水面埋立地の登録登記事務について

公有水面埋立法第24条第1項本文（第22条ノ竣功認可アリタルトキハ埋立ノ免許ヲ受ケタル者ハ其ノ竣功認可ノ日ニ於テ埋立地ノ所有權ヲ取得ス）の規定により埋立地の所有權を取得した者が該埋立地につき登録地成の申告並びに所有權保存登記の申請をしようとする場合、別紙第一図の如く埋立地の所在が市町村の町若しくは字の区画内にあり、地方法務局出張所備付の図面にも用悪水路として所属は判然として居るものがあります。

然るに「公有水面は国有であり土地という觀念から除外されているものであって何れの市町村の区域にも属さないものである」（この解釈の当否につき末尾注記御参照）から地方自治法第7条の規定による所属未定地として、区域編入の告示及び同法施行令第179条の規定による区画決定の告示がなければ、土地台帳への登録申請は受理することが出来ないという見解があります。

別紙第二図のように既定市町村の区画外に埋立により造成された場合（その適例は海面埋立の場合）はその通りであります。

然しながら第一図の場合は市町村の区画内の町若しくは字の区域は既に確定しているのであるから、所属未定地というを得ず、依って所属決定地を更に区域に編入する重複無用な手続を要せず、直ちに土地台帳に登録すべきものと思われしますので、この点につきお伺い致します。本件については、昭和30年4月11日登第175号熊本地方法務局長の伺に対し同年5月17日法務省民事甲第930号を以て民事局長の回答もありますが、多少事情を異にする点がありますので、重ねてお伺いする次第であります。



(回答) 照会のあった標記の件については、例示のごとく当該埋立地が土地台帳法第6条の地番区域内に所在する場合には、当該埋立地の所在地は確定しているものと解されるので、埋立に関する竣功認可後は、土地台帳法第18条の規定により申告し、その登録をすることが出来るものと考えます。

(3) 〔昭和43・4・2民甲723号回答〕

所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請

(要旨) 所属未定の埋立地に建築された建物の表題登記の申請は、当該敷地の編入されるべき行政区画が地理的に特に明白なときであっても、受理することはいかない。

(4) 〔昭和31・5・26民甲1109号回答〕

所属未定地についてされた登記の職権抹消

(要旨) 所属未定地である島嶼についてした所有権保存の仮登記は、不動産登記法第25条第1号に該当するものとして、職権抹消すべきである。

C 実例

(1) 〔登記研究432号129頁(質疑応答6361)〕

建物の所在と管轄登記所

(要旨) 主である建物が甲登記所の管轄に属し、附属建物が乙登記所の管轄に属する場合の建物の表題登記は、甲登記所に申請することを要する。

(2) 〔登記研究432号130頁(質疑応答6362)〕

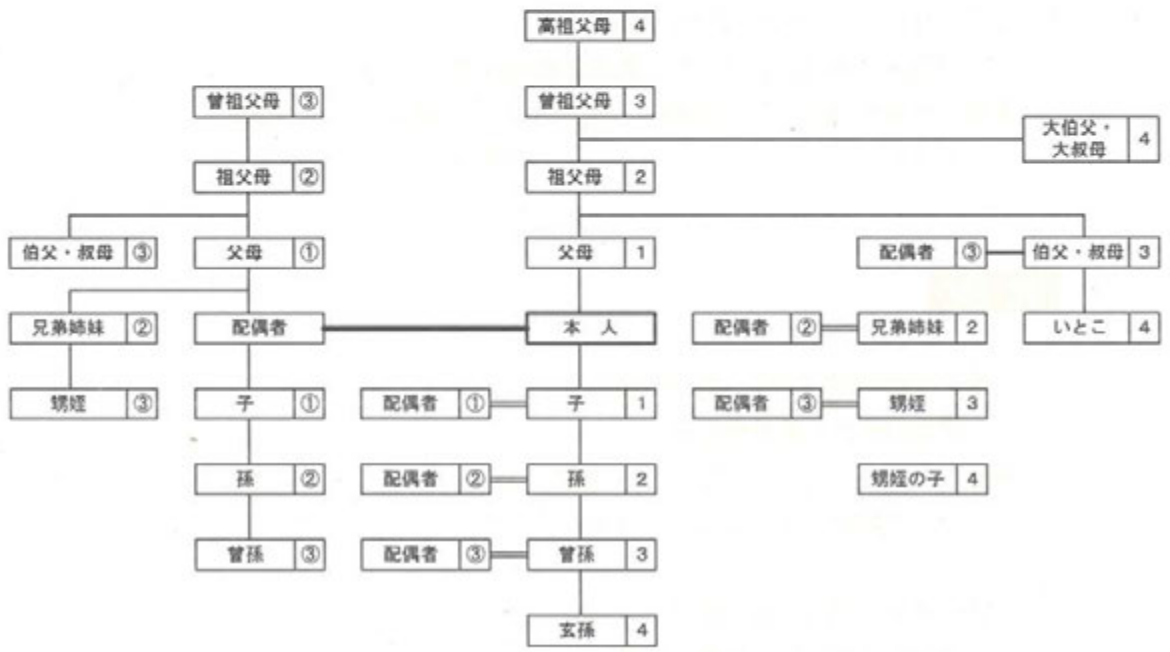
建物の曳行移転と管轄登記所

(要旨) 甲登記所の管轄に属する主である建物と附属建物のうち主たる建物のみを乙登記所の管轄区域に曳行移転した場合の管轄登記所は、乙登記所である。また、建物の所在の変更の登記の申請は、甲・乙いずれの登記所でもさしつかえない(準則5条)。

D 参 考

<四親等内の親族>

四 親 等 内 の 親 族 図
(四親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族)



数字は親等数 (○数字は姻族)

<用語解説>

「登記所」

登記事務を取り扱う国家機関を登記所という。国家行政組織上において、登記所という名称の官署が存するのではなく、不動産登記法上の名称に過ぎない。国家行政組織上は、法務省の地方支分部局である法務局若しくは地方法務局又はその支局若しくは出張所が登記所である。

判 例

裁判所・年月日	見 出 し	収録箇所 (分冊・頁)
• 大判明治36・11・26	代理申請における代理権の存否	< 1 B > 48
• 大判明治37・6・22	請負人が材料を提供した場合には、建物を引き渡すことにより注文者に所有権が移転するとした事例	< 3 > 57
• 大判明治37・7・8	寄洲の付合の成否	< 1 A > 46
• 大判明治43・7・6	買主名義の登記についての転得者の代位	< 1 B > 47
• 大判大正2・10・25	意思主義	< 1 A > 10
• 釜山地判大正3・12・3	一時的に海面下に没した土地の所有権	< 1 A > 43
• 大判大正3・12・26	請負人が材料を提供した場合には、建物を引き渡すことにより注文者に所有権が移転し、土地と建物とは付合しないとされた事例	< 3 > 55
• 大判大正4・2・9	商号を申請人の表示として記録することの可否	< 1 B > 48
• 大判大正4・5・24	請負人の材料により建物を建築した場合は、その材料は民法242条の規定に基づき土地に付合したものではなく、請負人より注文者に建物を引き渡すことにより所有権が移転するとされた事例	< 3 > 56
• 大判大正4・10・22	共有名義の土地が事実上現物分割されている場合の共有者の権利義務	< 2 > 139
	下請負人が材料を提供した場合には、下請負人が所有権を原始的に取得するとされた事例	< 3 > 58
• 大判大正4・12・28	海面下の土地の所有権	< 1 A > 43
• 大判大正5・11・29	賃借人が承諾を得て建物に改造工事を加えた場合の所有権の帰属	< 3 > 119
• 大判大正5・12・13	請負代金支払いの金融を得るために、建物完成前に注文者に所有権を帰属させる特約をした場合には、建物の引渡し前に注文者に所有権が帰属するとされた事例	< 3 > 60
• 大判大正6・10・11	構造の変更による建物の表題部の変更の登記	< 3 > 110
• 大判大正7・4・15	登記とは	< 1 A > 10

• 大判大正7・12・3	形式的確定力	< 1 A >	15
• 大決大正10・7・8	抵当権の目的である建物に附属建物が増築された場合の抵当権の効力	< 3 >	110
• 大判大正13・10・7	分筆登記未了土地の一部の所有権取得（譲渡）の可否	< 1 A >	50
• 大判大正15・7・6	建物の滅失の登記の意義	< 3 >	173
• 大判昭和3・7・3	建築準備中になされた建物の登記の効力	< 1 A >	20
• 大判昭和4・4・6	無効登記にされた更正登記の効力	< 1 A >	24
• 大判昭和4・10・11	別人名義の二重の保存登記の有効・無効	< 1 A >	35
• 大判昭和6・7・10	主である建物の常用に供するため附属せしめた建物が独立の建物として登記された場合の従物性の有無	< 3 >	50
• 大判昭和6・9・16	建築中の建物を目的とする登記の効力	< 1 A >	20
• 大判昭和6・12・22	事実と符合しない建物の登記の効力	< 3 >	132
• 大判昭和7・5・9	注文者が主要材料を提供したときは、建物の原始的所有権は注文者に帰属するとした事例	< 3 >	57
• 大判昭和7・6・9	建物の個数を判定する標準	< 1 A >	79
• 大判昭和7・10・6	胎児の権利能力	< 1 B >	45
• 大判昭和8・3・24	建物に該当するとはいえない建築程度	< 1 A >	76
• 函館地判昭和8・6・14	登記と強制的公信力	< 1 A >	16
• 大決昭和9・3・8	抵当権の設定後に登記された附属建物についての抵当権の効力	< 3 >	111
• 大判昭和10・10・1	登記記録上の記録が実在の建物と相違する建物登記の効力	< 1 A >	21
	建築工事中の建物と登記能力	< 1 A >	76
• 東京控判昭和11・6・30	土蔵の従物性	< 3 >	51
• 大判昭和12・5・4（同旨 東京高判昭和39・5・11）		< 1 A >	75
• 大判昭和12・6・30	一部取壊し・えい行移転による建物の同一性の有無と登記	< 3 >	106

• 大判昭和16・7・1	河川（流水下）敷地となった土地の私権の帰趨 （旧河川法下）	< 1 A >	56
• 大判昭和18・7・20	注文者が建物建築工事の完了前に請負代金全額を 支払ったことにより，注文者に所有権が原始的に帰 属するとされた事例	< 3 >	61
• 最判昭和28・1・23	民法242条（不動産の付合）ただし書の規定の趣旨	< 3 >	121
• 大阪高判昭和28・3・31	建物の同一性が認められなかった事例	< 3 >	136
• 最判昭和28・4・16	仮処分債権者による代位登記	< 1 B >	48
• 福岡高判昭和28・8・19	建物増築部分の独立性の有無	< 3 >	117
• 最判昭和28・12・14	債務者が自ら権利を行使している場合における債 権者代位行使の許否	< 1 B >	47
• 大阪地判昭和29・2・15	建物の滅失の判決の判断基準	< 3 >	169
• 東京高判昭和29・2・26	鉄筋コンクリート造建物の焼残部分が建物と認め られた事例	< 3 >	171
• 大阪高判昭和29・3・25	えい行移転・改造と建物の同一性	< 3 >	106
• 最判昭和30・6・24	一筆の土地の一部の売買	< 1 A >	50
• 東京高判昭和31・2・13	河川の流水敷であった土地の時効取得の可否	< 2 >	34
• 東京地判昭和31・3・22	土地の一部の譲受人による分筆の登記の申請	< 2 >	138
• 福岡高裁宮崎支部判昭和31 ・3・26	無番地（堤敷）の所有者	< 2 >	45
• 最判昭和31・7・20	えい行移転・改造と建物の同一性	< 3 >	106
• 最判昭和31・10・9	建物の増築部分の独立性の有無	< 3 >	117
• 最判昭和31・12・28	一筆の土地の固有の境界と合意	< 1 A >	47
		< 1 C >	84
• 最判昭和33・6・24	推定力～所有者の記録	< 1 A >	14
	表題部所有者の記録の推定力	< 3 >	22
• 最判昭和34・1・8	推定力～所有名義人は，所有者と推定	< 1 A >	14
• 名古屋高判昭和34・3・16	印鑑証明書の意味	< 1 B >	185
• 最判昭和34・4・9	別人名義の二重の保存登記の有効・無効	< 1 A >	36

先 例

年月日・番号	見 出 し	収録箇所 (分冊・頁)
• 明治31・10・19民刑1406号回答	胎児が相続人である場合	< 1 B > 48
• 明治32・8・8民刑1311号回答	共有持分の保存登記の可否	< 3 > 96
• 明治32・9・7民刑1647号回答	官庁の登記嘱託名義	< 1 B > 53
• 明治32・10・23民刑1895号回答	橋梁	< 1 C > 33
• 明治33・5・31民刑803号回答	未成年者が申請代理人となることの可否	< 1 B > 50
• 明治44・10・30民刑904号回答	共同相続登記前に遺産分割がされた場合の登記手続	< 1 B > 128
• 大正4・11・6民1701号回答	抵当権実行のための抵当不動産についての変更・更正登記の代位申請	< 3 > 123
• 大正9・4・21民事1211号回答	所有権移転登記前に建物が消滅した場合	< 3 > 174
• 昭和19・10・19民甲692号通達	共同相続登記前に遺産分割がされた場合の登記手続	< 1 B > 128
• 昭和20・5・21民甲100号回答	登記原因が数個ある場合の建物の表題部の変更の登記	< 1 B > 67
• 昭和23・6・21民三1897号回答	法人格なき団体と登記名義人	< 1 B > 49
• 昭和23・9・18民甲3006号回答	滅失の登記における所有権以外の権利の登記名義人の承諾証明情報	< 3 > 174
• 昭和24・2・22民甲240号回答	登記可能な建造物	< 1 A > 87
• 昭和24・5・31民甲1296号通達	登記嘱託指定職員について	< 1 B > 53
• 昭和25・8・23民甲2290号通達	公共団体所管の不動産登記の嘱託	< 1 B > 125
• 昭和25・12・14民甲3176号通達	附属建物の新築の登記がされた場合の抵当権設定登記の効力	< 3 > 122
• 昭和26・11・20民甲2202号回答	台帳土地所有者が判明しない土地の実体上の所有者が登記を受ける場合の取扱い	< 1 C > 196
• 昭和27・8・23民甲74号回答	登記義務の承継	< 1 B > 49

	売主死亡と売買登記の登記義務者	< 1 B >	125
• 昭和27・9・19民甲308号回答	一筆の土地の一部に対する処分制限登記の可否	< 1 C >	36
• 昭和27・9・19民甲308号回答	一筆の土地の一部に対する処分の制限の登記の嘱託	< 2 >	143
• 昭和28・8・10民甲1392号回答	共同相続登記後の遺産分割の登記の申請人	< 1 B >	129
• 昭和28・12・24民甲2523号回答	法人格なき団体の財産の登記名義	< 1 B >	49
• 昭和29・5・22民甲1037号回答	数次にわたる相続の相続人間における遺産分割協議の可否	< 1 B >	127
• 昭和29・6・15民甲1188号回答	胎児を含めての遺産分割協議の可否（消極）	< 1 B >	127
• 昭和29・12・25民甲2637号通達	申請の取下げ	< 1 C >	34
• 昭和30・4・9民甲694号回答	外観が観音像の建造物	< 1 A >	85
• 昭和30・4・23民甲742号通達	遺産分割協議書及び特別受益証明書	< 1 B >	127
• 昭和30・5・17民甲930号通達	公有水面埋立地の登記	< 1 A >	105
• 昭和30・6・18民甲1264号通達	親権者と子の遺産分割協議（利益相反）	< 1 B >	127
• 昭和31・2・28民甲431号回答	地目が農地の所有権移転登記の取扱い	< 2 >	72
• 昭和31・4・7民甲755号回答	栈橋上の建造物	< 1 A >	80
• 昭和31・5・26民甲1109号回答	所属未定地についてされた登記の職権抹消	< 1 A >	107
• 昭和31・11・10民甲2612号回答	海面又は水流水面に隣接する土地の境界線	< 1 A >	53
	海面に隣接する土地の境界線について	< 2 >	49
• 昭和32・3・22民三423号通達	中間省略登記等について	< 1 B >	67
• 昭和32・4・4民甲689号通達	相続財産の分配を受けない者がある場合の遺産分割協議	< 1 B >	128
• 昭和32・9・11民甲1717号回答	公有水面埋立地（所属確定地）の登記の可否	< 1 A >	105
• 昭和32・10・4民三881号回答	登記名義人の氏名等の更正登記申請で提供すべき不在証明書について	< 1 C >	185
• 昭和32・10・4民三882号回答	登記名義人の氏名等の更正（又は変更）の登記の取扱い方について	< 1 C >	186
• 昭和33・1・10民甲4号通達	相続欠格を証する情報	< 1 B >	125

• 昭和33・1・22民甲205号回答	国外移住者が登記権利者の場合の在外公館の 証明書	< 1 B >	131
• 昭和33・4・10民甲769号回答	解体移転による抵当権の効力	< 3 >	64
	土地区画整理における解体移転の取扱い	< 3 >	174
• 昭和33・4・11民三203号通知	海面下に没する土地と私人の所有権の認否	< 1 A >	53
• 昭和33・3・7民刑260号回答	商事会社の代表者	< 1 B >	50
• 昭和33・10・9民甲2116号回答	持分割合を異にする土地	< 2 >	143
• 昭和34・9・15民甲2067号回答	登記義務者	< 1 B >	50
	相続放棄者と登記申請義務の承継	< 1 B >	125
• 昭和35・2・5民甲286号回答	戸籍謄本等の有効期限	< 1 B >	125
• 昭和35・3・31民甲712号通達	合併登記の制限	< 3 >	161
• 昭和35・4・15民甲928号回答	家畜飼料貯蔵用サイロ	< 1 A >	80
• 昭和35・4・30民甲1054号回答	高架道路の路面下の駐車場	< 1 A >	85
• 昭和35・6・2民甲1369号通達	在外邦人申請の事件の処理	< 1 B >	219
• 昭和35・6・16民甲1411号通達	海外遠隔地の登記義務者の事件の取扱い	< 1 B >	219
• 昭和35・7・4民甲1594号通達	所有権仮登記，財団に属した旨の登記がある 土地	< 2 >	140
	所有権の仮登記，財団を組成する建物の合併 の可否	< 3 >	161
• 昭和35・7・29民甲1896号回答	零番を地番とすることの可否	< 2 >	16
• 昭和35・8・31登219東京法務局 民事行政部長通達	二線引畦畔の地図訂正の取扱い	< 2 >	50
• 昭和35・9・30民甲2480号通達	代位原因証書の添付省略の事例	< 1 B >	131
• 昭和36・1・6民三1276号通知	増築及び附属建物の新築の取扱い	< 3 >	122
• 昭和36・2・17民三173号通知	所属未定地の編入に関する疑義について	< 1 A >	55
• 昭和36・3・25民甲735号回答	他人の土地へ無断で建築した建物の表題登記 の可否	< 3 >	64
• 昭和36・3・31民甲798号回答	職権による建物の敷地地番の変更	< 3 >	122
• 昭和36・5・12民三295号回答	境界の確認ができない分筆の登記	< 1 C >	66

実 例

号, 頁 等	見 出 し	収録箇所 (分冊・頁)
<登記研究>		
• 登記研究13号28頁 (質疑応答199)	建物滅失の登記の場合における所有者住所変更登記の省略方法	< 3 > 175
• 登記研究58号31頁 (質疑応答1116)	遺贈による登記の前提としての不動産表題部の変更登記の申請人について	< 3 > 125
• 登記研究70号48頁 (質疑応答1947)	仮処分の登記がなされている建物の滅失の登記	< 3 > 175
• 登記研究86号41頁 (質疑応答1557)	家屋の構造	< 3 > 31
• 登記研究152号50頁 (質疑応答3277)	間貸のための区分の登記の可否	< 3 > 162
• 登記研究157号46頁 (質疑応答3373)	土地の合筆について	< 2 > 151
• 登記研究166号51頁 (質疑応答3528)	農地の地目変更の登記と農地法第4条の許可書の提供の要否	< 2 > 77
• 登記研究175号67頁 (質疑応答3694)	建物の表題登記の登記原因日付について	< 3 > 65
• 登記研究194号74頁 (質疑応答3994)	承役地の分筆の登記申請と地役権者の証明情報の添付の要否	< 2 > 150
• 登記研究209号69頁 (質疑応答4108)	農地の地目変更登記と農地法の許可書の令7条1項5号ハの要否	< 2 > 77
• 登記研究210号50頁 (質疑応答4122)	家屋番号の変更について	< 3 > 124
• 登記研究222号64頁 (質疑応答4328)	代位原因の存否について	< 2 > 153
• 登記研究229号71頁 (質疑応答4418)	相続人による分筆登記の申請について	< 2 > 153
• 登記研究230号69頁 (質疑応答4425)	土地の合併の登記について	< 2 > 150
• 登記研究241号67頁 (質疑応答4498)	代位による分筆登記の代位原因証書について	< 1 B > 133
• 登記研究262号75頁 (質疑応答4756)	表題部所有者の更正登記に提供する所有権を証する情報の省略の可否	< 1 C > 198
• 登記研究265号70頁 (質疑応答4777)	民法第903条の特別受益者の登記義務について	< 1 B > 134

• 登記研究273号74頁 (質疑応答4843)	地図訂正について	< 1 C >	50
• 登記研究279号73頁 (質疑応答7889)	表題部所有者欄に「大字何々村」と記録されている場合の保存登記申請について	< 1 C >	197
• 登記研究284号77頁 (質疑応答4925)	建物の種類について	< 3 >	31
• 登記研究288号75頁 (質疑応答4949)	附属建物新築の登記の登記原因の記録方法について	< 3 >	126
• 登記研究302号71頁 (質疑応答5012)	地目の変更登記の申請手続について	< 2 >	76
• 登記研究325号72頁 (質疑応答5122)	所有権を証する情報の提供の要否について	< 3 >	67
• 登記研究325号72頁 (質疑応答5124)	相続人からする分筆登記申請手続について	< 2 >	152
• 登記研究330号78頁 (質疑応答5157)	所有権証明情報と取締役会議事録について	< 3 >	67
• 登記研究333号69頁 (質疑応答5169)	表題部所有者の更正登記の添付情報について	< 1 C >	197
• 登記研究348号89頁 (質疑応答5294)	工場財団の組成物件である土地の分筆と財団目録の変更	< 2 >	152
• 登記研究348号89頁 (質疑応答5295)	建物の新築の日付	< 3 >	65
• 登記研究353号116頁 (質疑応答5356)	代位登記	< 2 >	153
• 登記研究357号82頁 (質疑応答5390)	効用上の一体性がない事例	< 3 >	163
• 登記研究364号79頁 (質疑応答5471)	建物図面の作成	< 3 >	66
• 登記研究367号137頁 (質疑応答5518)	一部地目変更及び分筆登記の共有者の1人からの申請の可否	< 2 >	149
• 登記研究373号85頁 (質疑応答5587)	登記の目的の記録について	< 3 >	126
• 登記研究380号79頁 (質疑応答5665)	表題部変更の登記の受否について	< 3 >	125
• 登記研究380号80頁 (質疑応答5671)	登記名義人の住所の異なる二筆の土地の合筆について	< 2 >	150
• 登記研究380号81頁 (質疑応答5674)	抵当権設定の登記がされている建物の所在の更正の登記の申請と抵当権者の承諾証明情報の添付の要否	< 3 >	114

• 登記研究380号83頁 (質疑応答5678)	根抵当権が設定されている土地が分筆されたが、その分筆が錯誤であった場合の取扱いについて	< 2 >	153
• 登記研究381号87頁 (質疑応答5681)	売買契約解除を原因とする建物の表題部の登記の抹消について	< 3 >	175
• 登記研究381号89頁 (質疑応答5685)	宗教法人の礼拝の用に供する建物の敷地である旨の登記がある土地の合筆の登記の可否	< 2 >	149
• 登記研究386号95頁 (質疑応答5739)	区分建物の建物図面に記録する一棟の建物からの距離の算定について	< 1 B >	134
• 登記研究386号95頁 (質疑応答5741)	建物の一部をしている場合の床面積の算定について	< 3 >	33
• 登記研究389号123頁 (質疑応答5778)	既登記の建物について一部取壊し、贈与、増築があった場合の登記申請手続	< 3 >	125
• 登記研究390号89頁 (質疑応答5784)	一筆の土地の一部に地役権の登記のある土地の分筆登記の申請及び登記手続	< 2 >	151
• 登記研究394号253頁 (質疑応答5834)	地目変更の登記の申請人の住所について	< 2 >	76
• 登記研究395号93頁 (質疑応答5849)	建物の床面積の算定について	< 3 >	32
• 登記研究396号104頁 (質疑応答5861)	建物の家屋番号の定め方について	< 3 >	31
• 登記研究397号83頁 (質疑応答5872)	土地の表題登記の登記原因について	< 2 >	59
• 登記研究398号93頁 (質疑応答5888)	代位による地積更正登記の可否	< 2 >	96
• 登記研究398号96頁 (質疑応答5895)	地目変更登記の申請情報の内容として記録すべき地積の表示	< 2 >	77
• 登記研究401号161頁 (質疑応答5911)	一筆の土地の一部に地役権の登記のある土地の分筆の登記申請	< 2 >	152
• 登記研究409号85頁 (質疑応答6027)	建物の種類について	< 3 >	31
• 登記研究415号118頁 (質疑応答6094)	管轄登記所を異にする建物分割・合併について	< 3 >	162
• 登記研究415号118頁 (質疑応答6095)	床面積の算定	< 3 >	32
• 登記研究416号129頁 (質疑応答6107)	所有者の更正・持分の更正の登記の申請に必要な承諾証明情報情報に添付する印鑑証明書の有効期限の有無	< 1 C >	197
• 登記研究416号130頁 (質疑応答6110)	建物図面の作成方法	< 3 >	67