

国と地方のシステムWG（第5回） 資料

- 農地の貸付け及び時効取得に関する制度提案について／所有者所在不明の土地の利用を拡大する制度改正について
- 不動産登記制度について
- 相続登記の促進の取組について
- 行政機関間での情報連携を図るための仕組みの構築について
- （参考）H29.3.16第3回国と地方のシステムWG御説明内容

農地の貸付け及び時効取得に関する制度提案について／所有者所在不明の土地の利用を拡大する制度改革について

農地の貸付け及び時効取得に関する制度提案について

- ・ 提案に係る制度の詳細は必ずしも明らかではないが、今後、農林水産省において制度の具体化を検討される場合には、法務省としても、民事基本法や不動産登記法を所管する立場から、必要な協力をする考え

所有者所在不明の土地の利用を拡大する制度改革について

- ・ 所有者の所在の把握が困難な土地への対応は、農地の集約化のみならず、森林の適正な管理、公共事業用地の取得等の様々な分野で問題となっており、重要な課題と認識
- ・ 所有者の所在の把握が困難な土地の利用を拡大する制度改革については、実態や利活用の具体的ニーズを踏まえ、財産権の保障にも配慮しつつ、民事基本法や不動産登記法を所管する立場からどのような対応が可能かについて、関係省庁と連携しながら検討を進めていく

不動産登記制度について（1）

不動産登記制度とは

国民の権利の保全を図り、もって不動産に関する取引の安全と円滑に資するため、不動産の表示及び不動産に関する権利を一定の公簿（登記簿）に公示する制度をいう。

□ 表示に関する登記とは

権利の客体である不動産の物理的状況を公示するため、登記記録の表題部にする登記

- ✓ 土地や建物がどこに位置しているか
- ✓ どのような形状等となっているか

土地：所在、地番、地目、地積等

建物：所在、家屋番号、種類、構造、床面積等

□ 権利に関する登記とは（1）

不動産の動的な権利関係（変動）を公示するため、登記記録の権利部にする登記

- ✓ 誰が所有することとなったのか
- ✓ どのような担保権が設定されたか
- ✓ 誰が使用収益できることとなったか

※登記することができる権利

所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権（根抵当権）、賃借権及び採石権

不動産登記制度について（2）

□ 権利に関する登記とは（2）

● 申請主義

登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない（不動産登記法第16条第1項）。

● 共同申請主義

権利に関する登記の申請は、原則として、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない（同法第60条）。

⇒虚偽の登記がされることを防止する観点から、その登記をすることによって直接利益を受ける者と、不利益を受ける者とが共同して登記の申請をすべきものとしている。

例外として

● 相続による登記

相続又は法人の合併による権利の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる（不動産登記法第63条第2項）。

⇒相続による権利の移転にあつては、登記義務者に当たる者が現存しない。

⇒「相続」を原因とする権利取得の登記は、戸籍、除籍の謄抄本等により、被相続人の死亡の事実とその相続人を証明することができる。

不動産登記制度について（3）

□ 登記記録の編成

- 登記記録の編成は、権利の客体である不動産を単位とする編成となっている（不動産に関する取引そのものや、権利の主体である各個人を単位とする編成となっているのではない。）。
⇒ **物的編成主義**

静岡県特別区南都新町3丁目60 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製 [金白]	不動産番号	0800001212836
所在図番号 [金白]			
所在	特別区南都新町3丁目 60番地	[金白]	
家屋番号	60番	[金白]	
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 100.00 2階 100.00	平成26年12月5日新築 〔平成26年12月5日〕
所有者	特別区南都新町3丁目100番地 法務花子		
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26年12月5日 第172号	所有者 特別区南都新町3丁目100番地 法務花子
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28年5月23日 第198号	原因 平成28年5月20日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都新町3丁目100番地 法務花子 抵当権者 特別区北部町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い店 南都支店)

□ 登記の効力

- **対抗力**：登記がされると、第三者に対して権利があると主張することができる。
【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（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。」
- **権利推定力**：登記には公信力がないが、登記は国家機関が法律に基づいて行うことから、記録どおりの実体的な権利関係が真実に存在するという推定を生じさせる効力がある。
- **形式的確定力**：登記には、その登記が存在する以上は、その登記が有効であるか無効であるかを問わず、その後の登記手続は、その登記を無視して手続をすることができないという効力がある。