

例題1の資料1 4月30日(木) 14:20

(講義時間までに、印刷して手元に用意して下さい。)

三 不動産法

(一) 不動産の取得

1 不動産所有権の移転時期およびその対抗要件

例題1 BはAから未登記の建物を買受、これをAに賃貸していた。ところが、Aは、その後、この建物をA名義に保存登記をなし、A・B間の売買の事実を知っているCに売却してしまった。BはCに対し、この建物の所有権を主張することができるか。

- (1) 不動産とは 土地、定着物(建物) 86条 角170頁(内田I 354頁) 不登2条1号
不動産取引法と動産売買法とを分けて講義する理由。

建築中の建物 (内田355頁)

(2) 保存登記と移転登記

I 登記とは 角238頁(内田439頁) 公示と対抗力

II 公示の内容 不動産の物理的状況: 所在、位置、構造、大きさ等

権利の状況: 名義、制限(賃借権、担保権)の有無等

権利変動の系譜: 売買、相続、制限的権利の設定・消滅等

III 登記所(俗称) = 法務局(支所、出張所) 登記官がいる。登記官の過誤は国賠の対象

IV 登記簿 土地登記簿と建物登記簿 登記用紙を綴込んだバインダー → データベース 登記簿謄本 → 登記事項証明書

一不動産一登記用紙(枚数は複数) 登記所には地図もある。

表題部: 表示に関する事項、甲区: 所有権に関する事項、乙区: その他の権利に関する事項

V 登記の内容

A 表示に関する登記: 所在、土地の地目(宅地・田・山林)・地積、建物の家屋番号・種類(木造・鉄筋)、所有者の氏名・住所

不動産を原始取得(埋立、新築)したときは、まず表示の登記をしなければならない。その後に現状に変更があれば、変更の登記(分筆、合筆、滅失、増築、改築等)をしなければならない。それぞれ1ヵ月以内に登記申請しなければならない。罰則がある(不登旧159条の2、現136条)。

表示の登記だけでは対抗力がないが、所有者が表示されるので、実務では経費のかかる権利の登記をしないで済むことが多い。

B 権利の登記: 登記すべき権利 = 所有権等9つ(不登旧1条、現3条)

上記権利の設定、保存、移転、変更、処分の制限、消滅

VI 登記の種類

A 本登記 = 対抗力がある。

B 仮登記 角239頁(内田444頁) 不登105条

2つの場合に許される。対抗力はない。順位保全力があるだけ。不登106条

- (a) 物権保全の仮登記: 権利変動(売買)があったが、登記申請ができない(登記済証 = 権利証を紛失した。保証書を提出して登記申請すべきであるが、多少時間がかかる)。

- (b) 請求権保全の仮登記: 将来に権利変動を生じさせる請求権(売買予約、代物弁済予約)が存在する場合。売買契約に停止条件がついている(農地の知事の許可)場合も同じ。→ 仮登記担保(金融取引法)

(3) 所有権の取得方法 角192頁(内田379頁)

I 原始取得 角193頁(内田386頁) 時効取得もある。角161頁(内田380頁)

II 承継取得 契約(売買)、相続

図 1 例題 1

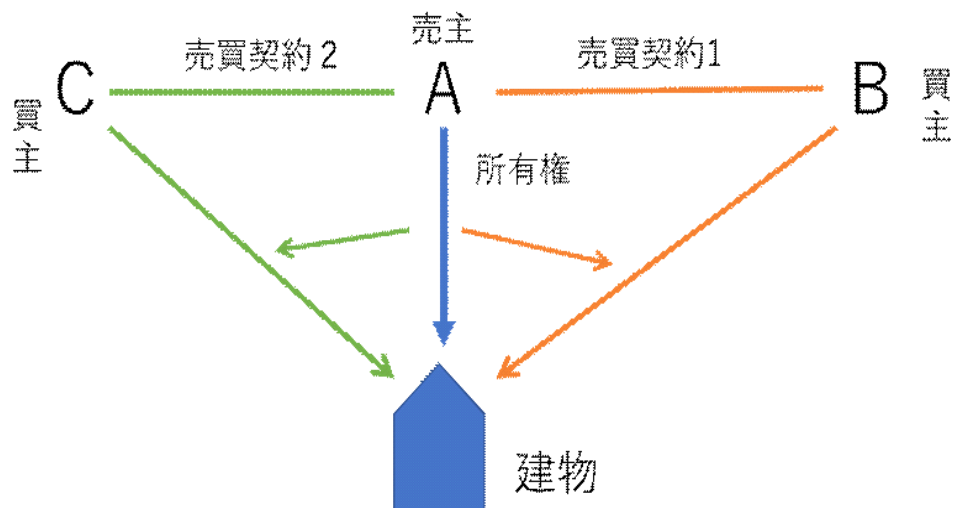


図 2 物権

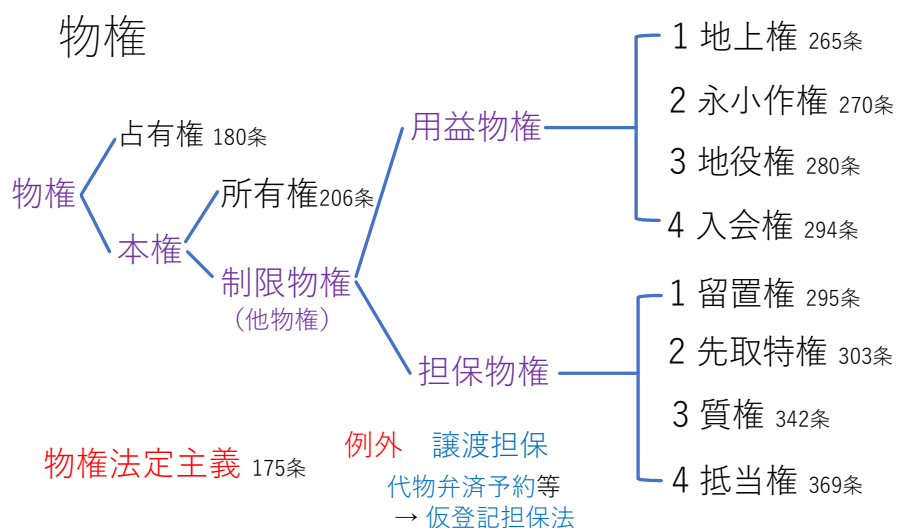


図 3 仮登記担保

