

～ 研究報告 ～

不動産登記研究プロジェクト報告

平成16年（2004年）3月

法務総合研究所

国際協力部教官	黒川裕正
主任国際協力専門官	小山田実
国際協力専門官	窪田浩尚

1 はじめに

法務総合研究所国際協力部における法整備支援の対象国であるベトナム、カンボジア、ウズベキスタンなどで、不動産登記制度についての法整備支援の要請が出てきている。

これらの要請にこたえていくには、まず各国の不動産登記制度についての資料収集などを行い、体制を整えていく必要があると考え、試行的に、平成15年5月から平成16年3月まで、国際協力部内に「不動産登記研究プロジェクト」という研究会を設けた。

この研究会の主な活動は、諸外国の不動産登記制度に関する資料（法令・文献）の収集、整理及び内容検討であった。

以下では、研究会での検討内容の概略を紹介する（収集した資料は、別表のとおり）。なお、本稿中の意見にわたる部分は、研究メンバー3名の個人的見解である。

2 各国比較

(1) 主な登記制度

各国の不動産登記制度は、フランス法系、ドイツ法系、英米法系の3つに分類することができる。

その主な内容については、「台湾不動産登記法入門」（日本司法書士会連合会、平成7年（1995年）12月）における説明を紹介したい。同書によれば、台湾では、各国の不動産登記制度を比較検討した上で、オーストラリアのトレンズ・システムを採用したとされている。

ア 証書登記制度（System of Registration of Deeds）

土地登記の取得又は変更は、当事者が書面で契約を締結したことにより効力を生ずるが、登記しない限り第三者に対抗できない。フランス登記制度とも呼ばれる。イタリア、ベルギーはこの制度を採用している。台湾では登記の対抗要件主義に着目して、日本でもこの制度を採用していると理解されている。

イ 権利登記制度（System of Registration of Title）

土地の権利の取得又は変更は、これを登記しない限り効力を生じない。ドイツ登記制度又は登記要件主義とも呼ばれる。登記官庁が土地権利の取得又は変更につき確実に審査しそれを確認した後、初めて登記をする。この制度はドイツで創設され、スイス、オランダ、チェコスロバキア、ユーゴスラビア、オーストリア、ハンガリー、エジプト等の国で採用されている。

ウ トレンズ・システム (Torrens Title System)

登記は、権原の登記であり、登記により終局的かつ最も高いレベルで証明される。登記をしなければ完全な権原は存在しない。土地の権利が登記により確定されるので、目的たる権利に対する調査の必要はなくなる。採用する国は、オーストラリア、イギリス、米国の一部のほか、フィリピン、タイ、マレーシア、南アフリカ共和国、スーダン等がある。台湾もこの制度を採用した。

以上の分類を踏まえ、以下の3で、フランス、ドイツの不動産登記制度及びトレンズ・システムについて、それぞれの特徴を中心に、概観することとしたい。

(2) 登記制度の特徴

上記の3つの不動産登記制度について概観する前に、各国の制度の特徴を可能な範囲で概観するため、6つの特徴に絞り、どこの国がどういう特徴を有しているかを分類しておきたい。

1 登記の客体 → 土地・建物の別不動産制 (下記ア参照)	2 登記の効力 → 不動産物権変動と登記 の関係	3 登記の公信力 → 公示を信頼した者の保 護の程度 (下記イ参照)
土地・建物は別不動産 → 日本, 韓国, 台湾 土地・建物は同一不動産 (建物は土地の附合物) → フランス, ドイツ	対抗要件 → フランス, 日本 効力発生要件 → ドイツ, 韓国, 台湾, オーストラリア	確定力あり → 台湾, オーストラリア 公信力あり → ドイツ 公信力なし → フランス, 日本, 韓国
4 登記原因証書 (不動産売買契約書)	5 登記簿の内容	6 登記簿と台帳
公証必要 → フランス, ドイツ 公証不要 ・ 契約書不要 → 日本 ・ 契約書の検印必要 → 韓国	登記原因証書 (を編綴) → フランス 登記簿 (=簡潔な記載) → ドイツ, 日本, 韓国	一元化 → 日本 二元化 → 日本以外?

以上の分類のうち、日本の不動産登記制度の一つの特徴と思われる土地建物の別不動産制と、日本の不動産登記制度に関する文献ではあまり馴染みのない「確定力」について概説したい。

ア 土地建物の別不動産制

土地建物の別不動産制については、日本では、現在、土地と建物は別不動産とされているが、民法上は、明らかではなく（民法第86条第1項）、不動産登記法上、土地と建物が別不動産であることが前提とした規定が設けられている（不動産登記法第14条）。

なお、抵当権の客体や法定地上権並びに一括売却権の規定（民法第370条、第388条、第389条）からも、間接的に、日本では土地と建物が別個独立の不動産であると考えられている。

このように日本では建物が土地とは独立した不動産とされている理由としては、①日本の慣習（日本の慣習では、土地と建物は別個の不動産として売買、交換、抵当権設定などが行われていたこと。）、②地券（地券は、土地所有権のみに関し、その地上にある建物の所有権に関するものではなかったこと。なお、地券についてこのような取扱いがされた理由としては、更に以下の2点が挙げられる。ア．農地の取扱い（土地と建物とを一体としたのでは、そのようなものの存在しない、しかも当時圧倒的な重要性を持っていた農地の取扱いに困るため、土地と建物とは切り離されたのだと推測されること。）、イ．変革期立法の一般的な傾向（早急に法が作られ、いつとはなしに土地と建物とが常に別個独立とされることとなった。）、③家屋構造（特に、立法当時、日本の建物は一般に木造であったこと。家屋構造の弱さによって以上の観念（＝土地と建物が別個独立とされたこと。）が生み出されたこと。）が挙げられる。

また、経緯としては、1894年12月4日から18日にかけての法典調査会における民法草案の審議の中で確定的となったものと思われる。そこでは、現在の民法第370条、第388条及び第389条に相当する条文が審議され、賛否両論があったものの、最終的には土地と建物を離すという案が多数で通ることとなった¹。

イ 登記の確定力

公信の原則の下においては、第三者は前主の無権利にもかかわらずその権利の公示を信頼したために完全な権利を取得する（原始取得）のであり、善意が条件となる。確定力の場合、第三者の権利取得は承継取得であり、善意・悪意は問われない²。

この確定力は、英米の登記制度の中核をなすものとされている。

3 主な登記制度の概要

(1) フランスの不動産登記制度概観

¹ 詳細は、以下の文献を参照。柳沢秀吉「土地と建物の法律関係（二）」（名城法学27巻1＝2号（1978年）53頁以下）、清水誠「わが国における登記制度の歩み—素描と試論—」（日本司法書士会連合会編『不動産登記の歴史と展望〔不動産登記法公布100周年記念〕』（有斐閣、1986年）174頁以下）、松尾弘「不動産譲渡法の形成過程における固有法と継受法の混交（3・完）」（横浜国際経済法学4巻1号（1995年）149頁）、松尾弘「日本の不動産物権変動システムと登記制度をめぐる問題点—市民法の基盤としての不動産法制のあり方に関する一試論—」（THINK会報第95号（1999年）司法書士論叢（民法施行100周年記念特集号）159頁以下）

² 「物権変動とその公示に関する外国法制」中の吉村眸「英米法」（新版注釈民法（6）物権（1）101頁）

ア 法源

不動産登記の根拠となる主な法令は、「フランス民法典」（1804年制定）、「1955年1月4日の「土地公示を改革するデクレ」第22号」及び「1955年10月14日の「1955年1月4日の土地公示を改革するデクレの適用のためのデクレ」第1350号」である。

イ 不動産物権変動の仕組み

日本同様、意思表示のみによって物権変動が生じ、フランス民法典は債権契約の効果として当然に物権変動が生じる旨定めている（民法典第711条、第1138条等）。

ウ 登記の効力

(ア) 登記の公信力

日本同様、ドイツ法のように物権行為の無因性や登記の公信力を認めておらず、登記は既に生じている物権変動に対抗要件を付与するという補強的な効力しか有しない（権利創設的ではない。）。したがって、物権変動が生じているのに登記がなされていない場合や登記はなされているけれどもそれに対応した物権変動は存しないという場合があり得る。

(イ) 登記の推定力

登記は公証文書をそのまま編綴するので、登記の推定力とは公証文書の推定力である。公証文書は、推定力に止まらず法定の証明力を有する（民法典第1319条）ので、その証明力は極めて高度であるといえることができる。

エ 登記所と登記官

(ア) 登記所

不動産公示の手続機関は、財務省の下部機関である抵当権保存所（登記所）であり、全国に約300か所設置されている。

(イ) 登記官

抵当権保存吏（登記官）は、公務員（行政官）であるにもかかわらず俸給を受けるとはならず、登記申請人により予納される手数料によって抵当権保存所を維持している。

(ウ) 登記官の審査権限

日本同様、形式的審査権（形式的要件の審査）しか有しない。

オ 公示の原則

(ア) 公示の編成

物的編成主義と人的編成主義との併存である。公示簿ないし不動産登記簿の検索は、所有者の人名に関するカードと物件に関するカードからなる不動産票函が用いられている。

(イ) 公示の手続

不動産上の権利の所持者に公示手続が義務付けられている。

(2) ドイツの不動産登記制度概観

ア 法源

ドイツにおいて登記制度を規律する主な法源は以下のとおりである。

- ① 民法
- ② 土地登記法
- ③ その他
 - ・ 地上権法→地上権
 - ・ 住居所有権法→住居所有権

イ 不動産の意義

ドイツにおいて不動産とは、日本とは異なり、原則的に土地のことであり、建物はその同体的構成部分として扱われる。したがって、土地が処分されれば建物もその法的運命を共にすることになる。また、地上権に基づき建築された建物は地上権の同体的構成部分となる。

区分建物については、「住居所有権法」（1951年制定）により、土地に対する共有持分と不可分に結合した住居所有権が認められることとなった。

ウ 不動産物権変動の仕組み

(ア) 物権変動の要件

所有権の移転などの物権変動はいろいろな原因に基づき生じるが、ドイツにおいて物権変動（所有権譲渡）に必要な行為としては以下の3つが挙げられる。

① 債権行為（契約）

土地の所有権移転については、債権契約もまた公正証書によることが求められている（民法第313条）。

② 物権的合意

物権的合意とは「所有権を譲渡することの合意」であり、「譲渡の義務を負担することの合意」とは別個のものである。さらに、所有権譲渡の場合にはその合意につきアウフラッシング³（民法第925条第1項）と称する厳格な方式が必要とされる。

③ 登記

つまり物権変動が生ずるためには、上記の意思表示だけでは足りず、「登記」という一定の形式を要するという事になっている。（←形式主義）

したがって、所有権移転時期は売買契約の時ではなく登記の時となる。

(イ) 債権行為と物権行為の有因・無因

ドイツ民法では、物権変動の効果を生じさせる物権行為（物権的合意＋登記）は、原因としての債権行為（ex. 売買契約）と分離している。これを物権行為の独自性という。

³ 譲渡人・譲受人の両当事者が同時に公証人の面前（所轄官庁でもよい）に出頭して所有権譲渡の合意をしなければならない。公証人は厳格な審査・要件のもとにこれを公正証書に作成する。またアウフラッシングには条件、期限を付すことができず、条件、期限を付けたアウフラッシングは無効である。

さらに、もう一つの特徴として、物権行為の無因性が挙げられる。つまり物権変動の原因としての債権行為が無効であったり、取り消されたりしても、物権行為自体にはなんら影響が生じない。

以上のことから、ドイツにおいては、売買契約が無効であったり、取り消されたりしても、既に行われている所有権移転の効果に影響がなく、したがって、既になされている登記の効果にも影響がないということになる。

エ 登記の要件

登記は、囑託登記のように法律に別段の定めのない限り、登記権利者の申請（土地登記法第13条）と登記義務者の登記許諾⁴（同法第19条）を要件としてなされる。

オ 登記の効力

登記の効力のうち、特筆すべきものとしては以下の3つが考えられる。

(ア) 権利移転的効力

上記ウの(ア)からも分かるように、不動産に関する物権変動については、原則として登記が効力要件となっている（民法第873条第1項）。

(イ) 登記の推定力

登記されている事項は真実のものであるとの推定を受ける（民法第891条）。したがって、推定に反する事実の主張者は訴訟手続上の挙証責任を負うことになる。

(ウ) 登記の公信力

登記簿を善意で信頼して法律行為によって権利を取得した者は、登記簿を信頼することにつき重大な過失があっても保護される（民法第892条）。したがって、不動産取引の動的安全を確保するという機能においては、日本よりも優れているといえる。

カ 登記所と登記官

(ア) 登記所

ドイツでは日本と違い登記業務は区裁判所が取り扱っている。「登記所」という名称を付け加えることなく区裁判所の名称をもって活動している。

また、登記所（区裁判所）は原則としてその管轄区域内に存在するすべての土地を管轄する（土地登記法第1条第1項）。ただし、例外的に複数の市町村区を合同した登記管区が形成される場合もある。

(イ) 登記官

登記官は区裁判所の判事である。ただし、1969年の司法補助官法によって、判事の職務の軽減を理由に登記業務のほとんどが原則として司法補助官⁵に委譲されることとなった。

(ウ) 登記官の権限

⁴ 登記許諾とは、登記義務者が登記所に対して登記することを許諾する一方的な意思表示のこと。この登記許諾は土地登記法第29条によって公正証書若しくは公に認証された証書であることが求められる。

⁵ 司法補助官とは、司法職の高級官吏であり、裁判官と同様その職務においてはおおむね独立している。

登記官の審査権限をどの程度まで与えるべきかという問題は、登記簿上の権利関係が真実の権利関係と一致するか否かを左右する重要なポイントの1つであるが、ドイツ法では、形式的審査主義を採っているとされる。つまりドイツにおいても、日本の場合と同様に登記官は提出された書類のみを審査の対象とする形式的な審査権限しか与えられていないということになる。

しかしながら、物権行為の無因主義を採用し、登記申請において公証人が深く関与するドイツでは、登記簿上の権利関係と実態が一致する蓋然性は日本よりも高いものと思われる。

(3) 英米法の不動産登記制度概観（トレンズ・システム⁶を中心に）

ア 英米法における不動産登記制度

フランス、ドイツでは、不動産取引法の実体法的な部分が民法典の中に規定され、人が物を支配する関係は物権として把握されている。そして、物権変動を公示する制度として登記制度が発達している。

これに対して、英米法では、土地法は今も中世土地法の延長線上にあり⁷、物権法定主義といった発想も見られない⁸ため、フランス、ドイツと同様に論じることには無理があると言われている⁹。

したがって、上記(1)、(2)とは違った視点で、英米法における不動産登記制度の特徴を概観することとしたい。

英米法における不動産登記制度は、以下のとおり、大きく分けて3つある。

- (ア) 権原証書 (title deeds) の私的な保管と引き渡しを行う制度で、「Old System」と呼ばれている。イギリスの1925年の財産権法 (Law of Property Act 1925) は、この制度を一部修正して、未登記土地に適用している。
- (イ) 不動産譲渡捺印証書その他の証書類を公的に保管することによって title の証明に役立つ制度で、主としてアメリカで行われている証書登録制度 (recording system) である。かつて、イギリスでも存在した。アイルランド、スコットランド、オランダ、デンマークでも同じような制度が存在する。
- (ウ) title に関する証書類ではなくて title そのものを登記する制度で、title registration (title の登記制度) 又は Torrens System (トレンズ・システム) と呼ばれ、イギリスの現行制度とアメリカの一部、オーストラリア、ニュージーランドその他の英連邦諸国で利用されている。

⁶ 「トレンス」として「ス」を濁らずに記述している論文もある。さらに、「トーレンス」「トーレンズ」としているものもあるが、本稿では「トレンズ・システム」で統一した。

⁷ 英国の土地の所有者は国王である。したがって、英国の国民は、国王から土地を借りて保有することになる（西垣剛「英国不動産法」23頁以下）。

⁸ 不動産に対する権利には、コモン・ロー上の権利（主として、取引上の権利）とエクイティ法（衡平法）上の権利（主として家族間の権利）の2つがあり、例えば、コモン・ロー上の単純保有権があると同時にエクイティ上の単純保有権があるというように、大抵の不動産権は、この2本立てである（前掲・西垣剛「英国不動産法」68頁以下）。

⁹ 前掲・吉村眸「英米法」新版注釈民法（6）58頁

イ トレンズ・システム

「トレンズ・システム (Torrens System)」という言葉は、イギリス人 (アイルランド、ヨーク出身) で、後にオーストラリアに移住したロバート・リチャード・トレンズ卿 (Sir Robert Richard Torrens, 1814年生, 1884年没) の名前に由来している。トレンズ卿は1840年、オーストラリアに移り、アデレードの徴税吏であった1850年、後にその名を冠してトレンズ・システムと呼ばれるようになる不動産登記制度を考案・創設した。これは従来、船舶の所有権を移転させる際に利用されていた登記制度を土地の譲渡の場合に応用したものであると言われている。

1858年、世界最初のトレンズ式登記法が南オーストラリアにおいて成立し、この制度はオーストラリア全土へ急速に普及し、海外にも波及した。

例えば、米国に関しては、1895年、イリノイ州による採用を始めとして、1910年代後半までのおよそ20年間に20州が導入した。しかし、米国のトレンズ・システムは、土地所有者が同制度に自己の土地を服させることを意図して初めて適用があるだけに、所有者がそうしない限りは別の制度 (証書登録制度) に服するという任意的制度であったこともあって、米国全土に浸透したわけではなく、採用後、廃止した州もあり、証書登録制度と比較しても、トレンズ・システムの利用度は決して高いとは言えない¹⁰。

その理由として考えられること (任意的制度であった点を除く) は、以下のとおりである¹¹。

- ① (米国の) トレンズ・システムでは裁判手続が必要となる¹²が、この手続が煩雑であること
- ② 上記①の手続にかかる費用の高いこと
- ③ 上記①の手続をとって最初の登記を申請することにより、かえって紛争を惹起させる可能性のあること
- ④ 証書登録制度と密接な関連を有している権原保険会社 (title insurance company) が、既得権化した利益を維持しようとして強く法改正に反対したこと
- ⑤ 金融界のトレンズ・システムに対する不信感があったこと

各州毎に、トレンズ・システム下の権原の確定力に相違があったために、当時既に州を越えて業務を拡大していた金融機関が、トレンズ・システムの権利証では融

¹⁰ 成田博「米国における不動産物権変動と証書登録制度 (一)」東北大学法学会「法學」第46巻第2号 (1981年) 76頁以下

¹¹ 前掲「米国における不動産物権変動と証書登録制度 (一)」 「法學」第46巻第2号84頁

¹² 代表的トレンズ・システムと言われているイリノイ州クック・カウンティの登記制度を例にとると、まず、最初の登記 (Initial Registration) が行われる。これは、我が国の所有権保存の登記にほぼ相当する。ただし、後に登記官 (Registrar of Titles) が登記をする前提の手続として、所有権確定について巡回裁判所が関与し、また検査官 (Examiner) が審査する制度を設けている点では我が国の制度と異なる (新谷正夫「登記制度の比較法的研究—アメリカ」法律時報第24巻第3号 (1952年) 27頁以下)。裁判所に対して「最初の登記」を申請する手続は、登記申請訴訟 (suit for registration) と呼ばれ、title の審査のみならず境界までも確定してしまうという厳格さのために、申請者にとって費用と時間 (最低6か月又はそれ以上かかるといわれる) の負担が大きくなる (前掲・吉村眸「英米法」新版注釈民法 (6) 70頁)。

資を拒み、権原保険への加入を要求したこと

このように、トレンズ・システムは、米国では必ずしも普及していないようである。

トレンズ・システムは、土地の登記制度（なお、建物は、原則として、土地の一部として取り扱われる。）であるが、現在の特徴は、以下の3点である。

① 権原の創設 (Register Creates Title)

登記によって、権原が終局的かつ最も高いレベルで証明されるが、それだけでなく、登記をしなければ、完全な権原は存在しえない。

② 簡易な取引手続 (Simple Transaction Procedure)

トレンズ・システムにおいては、簡易な契約証書（法律の専門家が作成しなくてよい）によって、登記される。

なお、不動産証書登録制度においては、証書について公証人の認証を要する¹³。

(補足) 米国における物権変動の要件

米国では、債権契約と物権契約は別個と考えられている。米国で"contract"と呼ばれるものは、いわば「債権契約」であり、これだけでは物権変動は生じない。物権を移転させるためには、ディード (deed=不動産物権譲渡証書) の交付が必要であり、これを"contract"と区別して"conveyance" (不動産物権譲渡) と呼ぶ。

不動産証書登録制度において、公証人は、譲渡人が自由な意思によりディードを作成したということを認証 (acknowledgement) し、公証人から認証の証明書が発行される¹⁴。

③ 偽造による登記の効力により権利を失った者の保護手段—保険 (Reversal of the Effect of Forgery - Insurance)

トレンズ・システムにおいては、たとえ登記が偽造されたとしても、善意の第三者は保護され、権利を失った者は、トレンズ・システムにおける保険制度 (Torrens Systems Insurance) によって保護される。

トレンズ・システムにおいては、保険制度が必要不可欠であるとされている。

なお、この保険制度によって、登記官の過誤による損害も補償される。

(補足1)

トレンズ・システムの3つの特徴として、以下のような事項を挙げる人もいるということである。

① "mirror"—権原を写す鏡

② "curtain"—権原証書に現れない権利の排除、登記の信頼確保

③ "insurance"—偽造による登記で権利を失った者の保護

なお、このうち、①は、登記が「効力発生要件」であること、②は、登記に、公信力にほぼ等しい「確定力」 (indefeasibility) が認められていることを意味していると思われる。

(補足2)

¹³ 成田博「アメリカ合衆国の登記制度」民事研修 No.3 13(1983.4) 11頁以下

¹⁴ 前掲「アメリカ合衆国の登記制度」民事研修 No.3 13, 18~19頁

トレンズ・システムにおける登記の効力は、アメリカにおける制度とオーストラリアにおける制度とでは、以下のとおり異なっているということである。

(平成14年3月財団法人民事法務協会オンライン登記申請制度研究会「中間報告書」の別紙「我が国と諸外国の不動産登記制度における登記の真正担保のための方策について」<http://www.moj.go.jp/MINJI/MINJI43/minji43-7-2.html>)

アメリカのトレンズ・システム	→ 第三者対抗要件(公信力なし)
オーストラリアのトレンズ・システム	→ 物権変動の効力発生要件(公信力あり)

4 おわりに

以上のように、不動産登記研究プロジェクトでは、諸外国の不動産登記法制に関する主に日本で出版されている文献を中心に収集し、その内容について検討し、更に資料収集を行うという方法で進めてきた。

不動産登記研究プロジェクトは、平成16年3月末をもっていったん終了する。今後更に、開発途上国からの支援要請の内容などを踏まえながら、新たな視点と手法で研究活動が行われることを期待するとともに、今回の研究活動で収集した資料等が、研究活動の基礎資料として活用されることを期待したい。

別表

各国の不動産登記制度についての資料

1 各国比較

	国	標題・著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	フランス イギリス ドイツ スイス アメリカ	不動産登記制度の研究 序 …………… 舟橋諄一 日本における不動産登記制度の歴史 …… 福島正夫 《登記制度の比較法的研究》 フランス …………… 関口晃 イギリス …………… 幾代通 ドイツ・スイス …………… 鈴木禄彌 アメリカ …………… 新谷正夫 《座談会》 『不動産登記の諸問題』 … 我妻榮, 舟橋諄一, 加藤一郎, 廣瀬武文, 堀内仁, 三井龍雄, 野口政一, 川島一郎	法律時報 第24巻3号	昭和27年 (1952年) 3月
2	香港 シンガポール 韓国 台湾 中国	アジアの不動産法制① 香港の不動産法制…………… 内田勝一 シンガポールの不動産法制…………… 東川始比古 韓国の不動産法制…………… 徐元宇ほか 台湾の不動産法制…………… 吳英哲ほか 中国の不動産法制…………… 野村好弘ほか		平成6年 (1994年) 1月 (財)日本住 宅総合セン ター発行
	フリピン タイ マレーシア インドネシア	アジアの不動産法制② フィリピン都市・不動産法…………… 安田信之ほか タイの土地法について…………… 野村好弘ほか マレーシアの不動産法…………… 内田勝一ほか インドネシアの土地法…………… 丸山英気ほか		平成8年 (1996年) 12月 同上
3	フランス ドイツ 英米	物権変動とその公示に関する外国法制 1 フランス法 …………… 滝沢聿代 2 ドイツ法 …………… 山田晟 3 英米法 …………… 吉村眸	新版注釈民 法(6) 物権(1) 物権総則 §§175～179	平成9年 (1997年) 9月 (初版2刷 は2000.3)
4	フランス ドイツ オーストラリア 韓国 台湾	諸外国とわが国の不動産登記制度の比較研究 —特に不動産物権変動システムと所有権譲渡・登記 (謄記・登録)等に関する証書を中心として— ※ 「司法書士総合研究所・第2部 最終報告書」 (平成10年(1998年)3月31日)	THINK会報 (司法書士 論叢) 第94号	平成11年 (1999年)
5	韓国 台湾 日本	不動産登記制度並びに専門職能制度の比較研究 ※ 「司法書士総合研究所・第10部 最終報告書」 (平成10年(1998年)3月31日)	THINK会報 (司法書士 論叢) 第96号	平成12年 (2000年) 3月
6	韓国 台湾	韓国・中華民国登記情報システムの概要 (「各国の地籍情報システムの概要」を含む。) 著者：司法書士総合研究所第10部 (比較法・アジア班)主任研究員 村瀬銀一	THINK会報 (司法書士 論叢) 第97号	平成12年 (2000年) 3月

7	韓国 フランス ドイツ	「不動産権利変動を表象する書面」の比較法的研究 ※ 司法書士総合研究所比較法研究部作成資料	(司法書士総合研究所)	平成13年 (2001年) 3月
8	中国 韓国 台湾	「ひと・とち・みらいー地籍を考える」 土地家屋調査士制度制定50周年記念 地籍国際シンポジウム記録集	(日本土地家屋調査士連合会)	平成13年 (2001年) 6月
9	ドイツ フランス イギリス アメリカ オーストラリア 韓国 日本	我が国と諸外国の不動産登記制度における登記の 真正担保の方策について ※ 「オンライン登記申請制度研究会中間報告書」 (平成14年(2002年)3月 財団法人民事法務協会)の付属資料	登記研究 656号	平成14年 (2002年) 9月

2 フランス

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	不動産物権変動の理論と登記手続の実務 ー日本的「フランス法主義」の特質	鎌田薫・早稲田大学法学部教授	民事研修 No. 360	昭和62年 (1987年) 4月
2	第3次フランス不動産登記制度視察団報告書 1. フランスにおける不動産取引概観 …………… 柿崎 進 2. 「フランス不動産公示手続とデクレ」 …………… 谷屋克枝 3. いま、フランスの不動産登記制度から何を学ぶか… 藤縄雅啓 4. フランス公証人法の現状 …………… 柳 章弘 5. 日仏における対抗要件たる「登記」の比較 …………… 伊藤亥一郎 6. カダストル(土地台帳事務所)について …………… 小野正江 7. FONCIA と FNAIM (不動産業者とその団体) …… 藤縄雅啓 8. 不動産取引の流れと公証人・抵当保存所の処理… 高橋良彰 9. フランスの身分証書について …………… 高橋良彰 資料 フランス不動産登記法 (デクレの仮訳)			平成7年 (1995年) 9月
3	「不動産売買取引における司法書士の役割ー フランスの公証人との比較においてー」	鈴木正道		平成12年 (2000年) 10月

3 ドイツ

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	西ドイツの不動産登記制度	田山輝明	登記研究 300号記念 「不動産登記の諸問題 (上巻)」	昭和49年 (1974年) 9月
2	「ドイツの土地住宅法制」 第7章 補論・ドイツの土地登記制度	田山輝明		平成3年 (1991年) 11月

3	ドイツの不動産取引における専門家の役割 IV 登記－登記官の審査権限及び義務 1 申請手続における登記官の義務の原則 2 登記を行う際の登記官の義務 3 調査、証拠調べのための義務の不存在 4 登記官の解明義務 5 特別な保護義務の不存在 6 登記官の審査義務 7 登記簿の真正維持のための義務 8 小括	小西飛鳥	司法の窓 83 (東京司法書士会)	平成7年 (1995年)
4	ドイツ不動産登記簿の公開の原則 I はじめに II ドイツ法における不動産物権変動と登記 (1) 不動産物権変動 (2) ドイツにおける登記制度の概要 III ドイツの登記簿の公開の原則 (1) 閲覧の要件 (2) 正当な利益 (3) 閲覧の実行 (4) 公証人の閲覧義務 (5) 謄本の交付 (6) 不服申立 【資料】 ドイツ土地登記法の関係条文とその対訳	石川清	司法の窓 85 (東京司法書士会)	平成8年 (1996年)
5	ドイツにおける登記簿のコンピュータ化 〔上〕	小野秀誠・一橋大学法学部教授	国際商事法務 Vol.27, No.10	平成11年 (1999年) 10月
	ドイツにおける登記簿のコンピュータ化 〔下〕	小野秀誠・一橋大学法学部教授	国際商事法務 Vol.27, No.11	平成11年 (1999年) 11月
6	ドイツ不動産物権と登記 第1項 土地物権法の構成と土地法および土地登記法の原則 第2項 物権の種類 第3項 不動産物権変動 第4項 不動産物権の順位 第5項 仮登記 第6項 登記の推定力と登記の公信力	石川清(東京司法書士会)	THINK 会報 (司法書士論叢) 第97号	平成12年 (2000年) 3月
7	ドイツ不動産物権と登記II 第7項 登記の訂正 資料・I ドイツ民法 (日独対訳) 第3編 物権法 第2章 土地物権総則 資料・II 土地売買契約証書	石川清(東京司法書士会)	THINK 会報 (司法書士論叢) 第99号	平成13年 (2001年) 4月
8	ドイツ土地登記法 30 講	石川清・司法書士	登記研究	

	第1講 序説 資料：ドイツ民法第3編物権法 第2章 不動産物権総則 873条～925条	(1)		650号	平成14年 (2002年) 3月
	第2講 登記所 登記官 登記簿 第3講 登記簿公開の原則	(2)		651号	2002.4
	第4講 登記の申請	(3)		653号	2002.6
	第5講 登記許諾 第6講 物権的合意（Auflassung）の 証明	(4)		654号	2002.7
	第7講 登記申請後の処分制限 第8講 登記義務者の先行登記	(5)		655号	2002.8
	第9講 登記要件とその証明方式 第10講 公証人の登記申請代理	(6)		660号	2003.1
	第11講 仮登記と異議登記	(7)		663号	2003.4
	第12講 順位関係	(8)		664号	2003.5
	第13講 登記の不真正と訂正登記	(9)		667号	2003.8
	第14講 抹消登記 第15講 囑託登記	(10)		670号	2003.11
9	世界みてある記 ドイツ登記所視察報告 司法書士ドイツ視察団 2002.8.19～8.22			司法書士 Monthly SHIHOU-SY OSHI	平成15年 (2003年) 9月

4 アメリカ

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	アメリカの登記制度—その現状と改革	吉村眸	比較法研究 (比較法学会・東大法学部内) No. 39	昭和52年 (1977年) 10月
2	米国における不動産物権変動と証書登録制度 (一)	成田博・東北大学助手	法學 (東北大学 法学会) 第46巻第2号	昭和57年 (1982年) 6月
	米国における不動産物権変動と証書登録制度 (二・完)	成田博・東北大学助手	法學 第46巻第3号	昭和57年 (1982年) 8月
3	アメリカ合衆国の登記制度	成田博・東北学院大学 法学部教授	民事研修 No. 313	昭和58年 (1983年) 4月
4	アメリカ近代的土地所有権序論	金山正信・同志社大学 法学部教授		昭和59年 (1984年) 5月

5	アメリカにおける不動産取引流通の保護 －権原保険とエスクロー制度	内田勝一・早稲田大学 法学部教授	「民法学の 新たな展開」 高島平蔵教 授古稀記念	平成6年 (1993年) 5月
6	サンフランシスコ登記所訪問記	成田博・東北学院大学 法学部教授	民事研修 No. 445	平成6年 (1994年) 5月
7	米国の不動産登記制度と権原保険会社	成田博・東北学院大学 法学部教授	東北学院大 学論集 第45号	平成5年 (1994年) 11月

5 オーストラリア

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	オーストラリア財産法のための土地法入門 (第二版) Introduction to Property Law 2ed (1992) 第1章 財産権の概念 第2章 附合法理 第3章 占有, 権原及び所有権 第4章 土地の敵対的占有〔取得時効〕 第5章 保有形態及び不動産権 第6章 コモンロー, エクイティ及び特権 第7章 登記: 一般法地 第8章 トレンスシステム 第9章 贈与 第10章 賃借権 第11章 共同所有 第12章 土地約款 第13章 地役権, 果実採取権及び地代負担 第14章 譲渡抵当	テー&ドゥイヤー共 著 (G.Teh & B. Dwyer)	(司法書士総 合研究所)	平成4年 (1992年)
2	「SURVEYOR のための土地法入門」 I. はしがき～本書出版の目的 II. 本文 1. 序文 2. ヴィクトリアの法制 3. Finding The Law 4. 土地上の権原 5. 土地上の財産権の分化 6. エクイティと信託 7. 共同所有権 8. 地役権 9. 制限的不動産約款 10. 採取権 11. 譲渡抵当 12. 取得時効 13. 土地についての権原と土地上の競合する 権利の優劣関係		(日本司法 書士会連合 会)	平成7年 (1995年) 12月

3	<p>「物権法入門（第2版）」 Introduction to Property Law 2ed.(Butterworth, 1992) 早稲田大学鎌田研究室博士課程 岡田康夫訳</p> <p>第1章 所有の概念 第2章 附合法理 第3章 占有，権原及び所有権 第4章 土地の敵対的占有〔取得時効〕 第5章 保有形態及び不動産権 第6章 コモンロー，エクイティ及び特権 第7章 登記：一般法地 第8章 トレンスシステム 第9章 贈与 第10章 賃借権 第11章 共同所有 第12章 土地約款 第13章 地役権，果実採取権及び地代負担 第14章 譲渡抵当</p>	<p>テー&ドゥイヤー共著 (G.Teh & B. Dwyer)</p>	<p>(日本司法書士会連合会司法書士総合研究所第10部)</p>	<p>平成11年 (1999年) 3月</p>
---	--	--	----------------------------------	---------------------------------

6 韓国

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	韓国の不動産登記制度	永井紀昭・法務省民事局第三課長	月刊登記先例解説集 No. 310 29巻9号	昭和62年 (1987年) 9月
2	韓国不動産登記制度の研究 [その1]		(日本司法書士会連合会司法書士総合研究所)	平成5年 (1993年) 3月
3	「韓国不動産登記関係法令」 韓国・台湾不動産登記制度調査報告書：参考資料		(日本司法書士会連合会)	平成7年 (1995年) 1月
4	(翻訳資料) 韓国不動産登記法施行規則並びにその付属様式	司法書士総合研究所第10部(比較法)アジア研究班	(司法書士総合研究所)	平成8年 (1996年) 2月
5	日韓法制比較解説－物権・登記法－	亀田哲・法務総合研究所室長研究官	(日本加除出版(株))	平成12年 (2000年) 3月
6	日韓比較不動産登記制度	亀田哲・前法務総合研究所研究官(現法務省人権擁護局)	登記インターネット 3巻2号	平成13年 (2001年) 2月
7	登記申請義務化(登記強制主義)に関する若干の検討	日本司法書士会連合会司法書士総合研究所第10部(アジア研究班)	THINK会報(司法書士論叢) 第98号	平成13年 (2001年) 3月

8	物権変動の理論と不動産登記手続 (第3回日韓パートナーシップ研修講義録)	鎌田薫・早稲田大学法学部教授	登記研究 646号	平成13年 (2001年) 11月
9	韓国の登記官事情(上) —韓国における登記専門職の新設—	亀田哲・前法務総合研究所研究官(現法務省人権擁護局)	みんけん No. 539	平成14年 (2002年) 3月
	韓国の登記官事情(下) —韓国における登記専門職の新設—	亀田哲・前法務総合研究所研究官(現法務省人権擁護局)	みんけん No. 540	平成14年 (2002年) 3月
10	登記電算化完成	小林久起・司法制度改革推進本部事務局参事官	登記情報(登記先例解説集改題) No. 493 42巻12号	平成14年 (2002年) 12月
11	報告書—第5回日韓パートナーシップ研修(韓国セッション)に参加して	小池信行・東京高等裁判所判事(前大阪法務局長)	登記研究 673号	平成16年 (2004年) 2月
12	登記簿謄本無人発給機	小池信行・東京高等裁判所判事(前大阪法務局長)	みんけん(民事研修) No. 562	平成16年 (2004年) 2月

※ 以上のほか、日韓パートナーシップ研修における日本の研修員の実務研究課題報告が、以下のとおり掲載されている。

1. 「虚偽申請と登記官の審査権限」(第1回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
中本昌彦・神戸地方法務局不動産登記部門登記官
みんけん(民事研修) No. 516(2000年4月)23頁以下
2. 「保証書制度の現状と今後のあり方について」(第1回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
中井幸雄・名古屋法務局庶務課文書主任
みんけん(民事研修) No. 518(2000年6月)46頁以下
3. 「権利能力なき社団の登記能力について」(第2回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
近成弘樹・大阪法務局民事行政部第二法人登記部門登記調査官ほか4名
みんけん(民事研修) No. 526(2001年2月)39頁以下
4. 「移記すべき登記を遺漏した場合の取扱いと今後の課題について」(第3回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
林康雄・千葉地方法務局総務課人事係長
みんけん(民事研修) No. 542(2002年6月)25頁以下
5. 「日韓不動産競売手続と賃借人等の地位」(第4回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
福永浩之・最高裁判所事務総局民事局第三課課長補佐
みんけん(民事研修) No. 553(2003年5月)38頁以下
6. 「日韓の仮登記制度に関する比較考察」(第4回日韓パートナーシップ研修実務研究課題)
芝井克英・東京法務局訟務部行政訟務部門訟務官
みんけん(民事研修) No. 554(2003年6月)36頁以下
[資料] 仮登記に関する業務指針【登記例規第1, 057号(2002. 8. 14)】
亀田哲: 前・法総研研究官/現・人権擁護局
みんけん(民事研修) No. 554(2003年6月)54頁以下

7 中華人民共和国

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	法律にみる「中国」の土地管理制度 －特に《中華人民共和国土地管理法》について－	杉本脩一（熊本県司法書士会）	THINK 会報 （司法書士論叢） 第 97 号	平成 12 年 （2000 年） 3 月
2	「中国ビジネス法必携」 第 20 章 不動産取引 1. 土地の取引 2. 建物の取引 3. 不動産登記制度	弁護士・射手矢好雄 弁護士・石本茂彦	（ジェトロ）	平成 15 年 （2003 年） 4 月
3	中国の登記制度（2） －不動産登記制度－ ※（1）は、商業登記制度	弁護士・長谷川俊明， 早稲田大学大学院法 学研究科（博士課程） ・陳天華	登記情報（登 記先例解説 集改題） No. 500 43 巻 7 号	平成 15 年 （2003 年） 7 月
	中国の登記制度（3） －抵当登記制度－	弁護士・長谷川俊明， 早稲田大学大学院法 学研究科（博士課程） ・申巍	登記情報（登 記先例解説 集改題） No. 501 43 巻 8 号	平成 15 年 （2003 年） 8 月
4	中国における民法典審議草案の成立と学界の 議論（上）	中国社会科学院法学 研究所 渠涛	ジュリスト No. 1249	平成 15 年 （2003 年） 7 月
	中国における民法典審議草案の成立と学界の 議論（下）	中国社会科学院法学 研究所 渠涛	ジュリスト No. 1250	平成 15 年 （2003 年） 8 月
5	中国不動産取引法の現状と立法の動向 －登記制度と物権変動法制を中心に	京都大学教授 松岡久和	ジュリスト No. 1258	平成 15 年 （2003 年） 12 月

8 台湾

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	「中華民國（台湾）登記關係法令」 韓国・台湾不動産登記制度調査報告書：参考 資料		（日本司法 書士会連合 会）	平成 7 年 （1995 年） 1 月
2	台湾不動産登記法入門		（日本司法 書士会連合 会）	平成 7 年 （1995 年） 12 月
3	「逐条台湾不動産登記規則」		（日本司法 書士会連合 会司法書士 総合研究所 第 10 部）	平成 11 年 （1999 年） 3 月

4	台湾 土地登記制度近代化の現状	司法書士総合研究所 第10部(比較法・アジア班)	THINK会報 (司法書士 論叢) 第97号	平成12年 (2000年) 3月
---	-----------------	-----------------------------	---------------------------------	------------------------

9 ベトナム

	標題	著者	出典	
			掲載資料名	発行年月
1	「ベトナム現地調査報告書 2002.12.26-2003.1.5」 調査報告 ベトナムー土地所有権, 司法改革に関する 調査の目的 戒能通厚 ベトナム民法における世帯の観念ー土地 所有権との関係において 野村豊弘 ベトナム都市部における土地及び建物に 関する私権の現状 松本恒雄 ベトナムの農地所有権に関する法規制 榎澤能生 ベトナム土地法の歴史的変遷及び現状 武藤司郎		(科研費特 定領域研 究・司法改革 班)	