

## 第1章 不動産事件

### 第1 不動産明渡請求訴訟

#### 1 所有権に基づく請求

##### ○総論

所有権に基づく返還請求としての土地・建物明渡（引渡）請求権の要件事実は、(1)原告の所有権の存在の事実（権原）、(2)被告の占有の事実です。所有権の存在の事実としては、建物新築や時効取得などの原始取得による場合と売買、相続、合併などの承継取得による場合があります。

被告の抗弁としては、(1)対抗要件の抗弁、(2)所有権喪失の抗弁、(3)対抗要件具備による所有権喪失の抗弁、(4)無効・取消の抗弁、(5)占有権原の抗弁などが考えられます。

これに対する原告の再抗弁は、(1)背信的悪意者の再抗弁、(2)占有権原喪失の再抗弁などが考えられます。

##### ○必要な証拠と入手方法

#### (1) 原告の所有権の存在の事実

##### 【原始取得による場合】

標目	作成者(入手先)	立証趣旨	入手方法
住民票	区市町村長（区市町村窓口）	時効による原始取得	⇨3編1章3
不動産登記事項証明書（登記簿謄本）	登記官（法務局）	建物新築による原始取得	⇨3編2章1
建築確認申請書、検査済証	役所または建築業者（依頼者）		⇨3編2章6

建築請負契約書、建築材料購入契約書・納品書・領収書、請負代金の領収書、建築工事の写真・ビデオテープ	(依頼者)	建物新築による原始取得	依頼者から入手
写真、陳述書	依頼者、協力関係者など	時効による原始取得	新たに作成

## 【承継取得による場合】

標目	作成者(入手先)	立証趣旨	入手方法
不動産登記事項証明書(登記簿謄本)	登記官(法務局)	所有権の移転	⇨3編2章1
戸籍謄本(戸籍全部事項証明書)・除籍謄本(除籍全部事項証明書)・改製原戸籍謄本	区市町村長(区市町村窓口)	相続による所有権の移転	⇨3編1章1
商業登記事項証明書(登記簿謄本)	登記官(法務局)	合併による所有権の移転	⇨3編3章1
合併契約書	合併当事会社(依頼者)		依頼者から入手
売買契約書	依頼者	売買による所有権の移転	依頼者から入手

## (2) 被告の占有の事実

標目	作成者(入手先)	立証趣旨	入手方法
住民票	区市町村長(区市町村窓口)	被告の占有	⇒3編1章3
建物登記事項証明書(登記簿謄本)	登記官(法務局)		⇒3編2章1
近隣住民の陳述書	近隣住民		新たに作成
写真	依頼者		新たに作成

## 被告の抗弁

## (1) 対抗要件の抗弁

対抗要件の抗弁の要件事実は、①正当な利益を有する第三者であることを基礎づける事実、②原告が対抗要件を具備するまでは土地の所有権取得を認めないとの権利主張をすることです(権利抗弁説)。

標目	作成者(入手先)	立証趣旨	入手方法
不動産登記事項証明書(登記簿謄本)	登記官(法務局)	正当な利益を有する第三者であること	⇒3編2章1
売買契約書	依頼者		依頼者から入手
陳述書	依頼者		新たに作成

## (2) 所有権喪失の抗弁

所有権喪失の抗弁の要件事実は、原告以外の者が不動産の所有権を

## 第2章 不動産関連

## 1 登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）

登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）は、不動産関連事件一般、また、法人が債務者である債権仮差押命令申立事件において法人本店所在地の不動産につき余剰価値の有無を調査するためなどにも必要となります。

書面による申請のほか、オンラインで取得することも可能な場合があります。

## 入手方法

請求書式	登記事項証明書・登記簿謄本・抄本交付申請書	
請求者	請求を行う者（不登119①）	
請求先	対象不動産を管轄する法務局（登記所）	
請求費用	窓口請求の場合には、1通700円。50枚を超える場合には、50枚ごとに100円を加算します。 オンライン請求の場合で、窓口交付の場合には1通550円、郵送交付の場合には1通570円。50枚を超える場合には、50枚ごとに100円を加算します（不登119②③、登記手数料令2・3）。	
必要書類	<郵便の場合> 申請書、手数料（収入印紙）、 返信用封筒	<窓口に出向く場合> 申請書、手数料（収入印紙）
閲覧可否	ブック庁では可（ただし、コンピュータ庁では、オンラインでの閲覧が可能な場合があります。）	

**解 説**

## (1) 登記簿謄本と登記事項証明書について

従前は、登記記録が記録される登記簿は紙面で管理されており、登記簿の写しとして作成された書面を登記簿謄本といいます。

従来の登記簿が磁気ディスクをもって調製され（不登2九）、コンピュータシステムにより管理されるようになったため、当該コンピュータを使用して作成された書類を登記事項証明書と呼びます。

登記簿が電子化されたことを原因として閉鎖されたものを閉鎖登記簿といいます。登記簿が閉鎖されるほかの原因としては、建物の消滅や土地の合筆などがあります。

また、ある不動産に担保が付いている場合に、当該不動産と共同で担保の対象となっている不動産がないか調査する際に必要となるものが共同担保目録です。なぜなら、2つ以上の不動産に関する権利を目的とするときは、当該2つ以上の不動産および権利を登記しなければならないとされており（不登83①四）、これを登記簿上明らかにするために共同担保目録が登記官によって作成されるからです（不登83②）。なお、共同担保目録は、登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）などを申請する際に、付随的に申請することで取得することができます。

## (2) 登記事項証明書

登記事項証明書には次に述べるような種類があります。

全部事項証明書：登記記録に記録されている事項の全部を証明したもの（不登規196①一）

土地、建物、区分建物である建物についての一棟建物（不登規196①五）の区別があります。

現在事項証明書：登記記録に記録されている事項のうち現に効力を有する部分を証明したもの（不登規196①二）

閉鎖事項証明書：全部事項証明書・何区何番事項証明書・一棟建物

全部事項証明書について、閉鎖された登記記録に係る部分を証明したもの（不登規196②）

ほかに、証明する対象によって、何区何番事項証明書（不登規196①三）、所有者証明書（不登規196①四）、登記事項要約書（不登規198①）の区別があります。

### (3) 窓口における請求について

登記事項証明書（登記簿謄本）は、誰でも請求することができます（不登119①）。対象となる不動産を管轄する法務局（登記所）に行き、所定の申請書に必要事項を記載の上、収入印紙を添付して提出することになります。

### (4) オンライン請求について

登記事項証明書の交付の請求をオンラインですることができるようになりました。

注意点としては、電磁的な登記事項証明書がオンラインによって取得できるわけではなく、あくまで請求がオンラインでできるということです。受取りについては、郵便による方法と窓口交付の方法があります。また、登記情報の量が多い物件などオンラインによる請求ができない場合があります（登記情報2①ただし書、登記情報規1）。

## 書式の記載方法

### (1) 申請書

登記事項証明書・登記簿謄本・抄本交付申請書は、法務局に備え付けてあります。また、法務局ホームページからインターネットでダウンロードすることも可能です。

請求する方の住所氏名を記載の上、必要な種別（土地・建物）にチェックを入れ、対象不動産に関する情報を記載します（不登規193①）。

共同担保目録は、登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）などを申請する際に、付随的に申請することができます。共同担保目録のみを単独で請求することはできません。

また、共同担保目録の交付請求をしなかった場合には、目録は省略されてしまうので、共同担保目録を求める場合には、目録交付請求書に必要な事項の記載を失念しないようにします（不登規197③・193①五）。

### (2) オンライン請求について

オンライン請求の場合には、事前に申請者情報登録を行う必要があります。具体的な方法については、法務省のホームページをご参照ください。

※①専用ソフトをインストールする方法（「申請用総合ソフト」）もありますが、登記事項証明書・公図等・地積測量図のオンライン申請等であれば、わざわざ専用ソフトをインストールしなくても、②ブラウザだけで申請可能です（「かんたん証明書請求メニュー」）。また、③内容の確認だけでよければ（＝証明が不要な場合は）、登記情報提供サービス（<http://www1.touki.or.jp/gateway.html>）も利用可能です。

○登記事項証明書・登記簿謄本・抄本交付申請書

不動産用

登記事項証明書  
登記簿謄本・抄本 交付申請書

※ 太枠の中に記載してください。

住所 ○○県○○市○○町○丁目○番地					収入印紙欄		
フリガナ オツヤマ イチロウ							
氏名 乙山 一郎							
※地番・家屋番号は、住居表示番号(○番○号)とはちがいますので、注意してください。							
種別 (し印をつける)	郡・市・区	町・村	丁目・大字・字	地番 1	家屋番号 1	請求 1	収入印紙
1 <input type="checkbox"/> 土地	○○市	○○町	○丁目	○番○			
2 <input type="checkbox"/> 建物							
3 <input type="checkbox"/> 土地							
4 <input type="checkbox"/> 建物							
5 <input type="checkbox"/> 土地							
6 <input type="checkbox"/> 建物							
7 <input type="checkbox"/> 土地							
8 <input type="checkbox"/> 建物							
<input type="checkbox"/> 財団(口目録付) <input type="checkbox"/> 船舶 <input type="checkbox"/> その他					収入印紙		
※共同担保目録が必要なときは、以下にも記載してください。 次の共同担保目録を「種別」欄の番号_____番の物件に付ける。 <input type="checkbox"/> 現に効力を有するもの <input type="checkbox"/> 全部(抹消を含む) <input type="checkbox"/> ( ) 第_____号							
※該当事項の口にし印をつけ、所要事項を記載してください。							
3 <input type="checkbox"/> 登記事項証明書・謄本(土地・建物) 専有部分の登記事項証明書・抄本(マンション名_____) ・ただし、現に効力を有する部分のみ(抹消された抵当権などを省略)							
<input type="checkbox"/> 一部事項証明書・抄本(次の項目も記載してください。) 共有者_____に関する部分							
<input type="checkbox"/> 所有者事項証明書(所有者・共有者の住所・氏名・持分のみ) <input type="checkbox"/> 所有者 _____ <input type="checkbox"/> 共有者 _____							
4 <input type="checkbox"/> コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿 <input type="checkbox"/> 合筆、滅失などによる閉鎖登記簿・記録(昭和____年____月____日閉鎖)							
交付通数	交付枚数	手数料	受付・交付年月日				

収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。  
(登記印紙も使用可能) 2



### <記載のポイント>

- ❶ 地番、家屋番号は、住居表示番号とは異なるので注意が必要です。住居表示が分かる場合には、区市町村の住居表示係に問い合わせをして教えてもらうことができます。また、登記所においても対照表が備え付けてありますので、自分で調べることが可能です。さらに、株式会社ゼンリンから出版されている「住居表示地番対照住宅地図」、別名「ブルーマップ」によっても住居表示から地番、家屋番号を調査することができます。
- ❷ 手数料は、収入印紙で手数料を支払うこととなりますが（不登119①④本文）、従前どおり、登記印紙でも可能です（不登規附則（平23・3・25法務令5）4）。
- ❸ 共同担保目録が必要な該当不動産番号を記載します。また、必要な目録についてチェックボックスにチェックを入れます。種類としては、現に効力を有する目録、抹消された担保を含んだ目録、または特定の目録の3種類があります。
- ❹ コンピュータ化に伴って閉鎖されたのか、または合筆、滅失などによって閉鎖されたのかをチェックボックスにチェックを入れます。

### 資料の解読方法

#### ○全部事項証明書（土地・共同担保目録）

全部事項証明書（土地）					
【表題部】（土地の表示）		❶❷	調整	平成〇年 〇月〇日 ❹	不動 産番 号
地図番号	余白	境界特定	余白		
所在	〇〇市〇〇町〇番地				
地番	地目	地積	m <sup>2</sup> ❸	原因及びその日付〔登記の日付〕	
〇〇番〇	宅地	〇〇	〇	昭和63年法務省令第37号附則第2条第21項の規定により移記	

平成〇年〇月〇日 **4 5**

権利部（甲区）（所有権に関する事項） <b>1 6 7</b>			
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	所有権移転	昭和〇年〇月 〇日 第〇〇〇〇号	原因 昭和〇年〇月〇日売買 所有者 〇〇〇〇〇 〇〇〇〇

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項） <b>6 8 9</b>			
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
<u>1</u>	<u>抵当権設定</u>	<u>昭和〇年〇月</u> <u>〇日</u> <u>第〇〇〇〇号</u>	<u>原因</u> 昭和〇年〇月〇日金銭消 <u>費貸借同日設定</u> <u>債権額</u> 金〇〇万円 <b>10</b> <u>債務者</u> 京都府〇〇区〇〇町 <u>〇丁目〇番地</u> <u>〇〇〇〇</u> <u>抵当権者</u> 東京都〇〇区〇〇町 <u>〇丁目〇番地</u> <u>〇〇〇〇</u> <u>共同担保目録(な)〇〇号</u> <b>11</b>
<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	

共同担保目録 <b>9</b>			
記号及び 番号	(な)第〇〇号	調整	平成〇年 〇月〇日
番号	担保の目的であ る権利の表示	順位番号	予備
<u>1</u>	<u>〇〇市〇〇町〇</u> <u>丁目〇番地の土</u> <u>地</u>	<u>1</u>	<u>平成〇年〇月〇日受付第〇〇号</u> <u>抹消</u>
<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

(京都法務局管轄)

平成〇年〇月〇日

東京法務局

登記官

甲野太郎 印

12

\*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K〇〇(1/1)1/1

### <解説のポイント>

- 1 土地の全部事項証明書は、表題部と権利部からなります。
- 2 表題部には、土地が表示され、「所在」と「地番」で特定されています。
- 3 「地積」は土地の登記簿上の面積で、実際の実面積とは異なることがあります。
- 4 表題部の「調整」および「原因及びその日付〔登記の日付〕」の欄から紙の登記簿から電子的に調整され、閉鎖登記簿謄本が作成されたことがわかります。
- 5 分筆等により土地の面積や地目などが変わった場合には、表題部の「原因及びその日付〔登記の日付〕」の欄に、その理由と日付が記載されます。
- 6 権利部は、甲区と乙区からなります。
- 7 甲区には所有権にかかわる事項が記載されています。
- 8 乙区には抵当権・賃借権等所有権以外にかかわる事項が記載されています。
- 9 乙区および共同担保目録の記載から順位1番の共同抵当の設定がされていることがわかります。
- 10 抵当権の被担保債権の金額は設定当時のものです。
- 11 抹消された内容は下線がつき、抵当権が抹消されていることが確認できます。
- 12 京都府が管轄する登記簿の電子データに基づき、東京法務局が交付した登記事項証明書です。

## 資料の解説方法

## ○全部事項証明書（区分所有建物）

専有部分の家屋番号		3-〇-5-101~3-〇-5-105 3-〇-5-201~3-〇-5-209 3-〇-5-301~3-〇-5-3## 4-〇-5-###			
【表題部】（一棟の建物の表示） 1 2			調整	所在図 番号	余白
所在	〇〇区〇〇町三丁目〇番地		余白		
建物の名称	〇〇〇〇		余白		
構造	地積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕		
鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート造陸屋 根4階	1階	〇〇	〇	余白	
	2階	〇〇	〇		
	3階	〇〇	〇		
	4階	〇〇	〇		
【表題部】（敷地権の目的である土地の表示） 1 3					
土地の符号	所在及び地番	地目	地積	m <sup>2</sup>	登記の日付
1	〇〇市〇〇町三丁目〇番地		〇〇	〇	平成〇年〇月 〇日
【表題部】（専有部分の建物の表示） 1 4				不動産 番号	〇〇 〇〇
家屋番号	〇〇町三丁目〇番5の301		余白		
建物の名称	301		余白		
種類	構造	床面積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	

居宅	鉄骨コンクリート造1階建 <b>5</b>	3階部分 ○○○		平成○年○月○日新築
【表題部】(敷地権の表示) <b>1 6</b>				
土地の符号	敷地権の種類	敷地権の割合		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	所有権 <b>7</b>	3万分の105		平成○年○月○日敷地権

権利部(甲区)(所有権に関する事項) <b>1</b>			
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	所有権移転	昭和○年○月○日 第○○○○号	原因 昭和○年○月○日売買 所有者 □□□□□□□□ □□□□□□□□ ○○○○ <b>8</b>

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記簿の乙区に記録されている事項はない。 **9**

平成○年○月○日

○○法務局

登記官

甲野太郎 印

\*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 DOO (1/1) 1/1

### <解説のポイント>

- 1** 区分所有建物の全部事項証明書は、一棟の建物、敷地権の目的である土地、専有部分の建物、敷地権の表示、甲区、乙区からなります。
- 2** 物理的に一個となっている建物についての登記事項が記載されていま

す。

- 3 建物が所在する土地および規約により建物の敷地とされた土地（たとえば通路や庭）です。
- 4 以下では、建物の構造上区分され独立して使用できる各部分（マンションの1室等）に関する事項が記載されています。
- 5 仮に本件建物が一棟の建物の3階部分および4階部分にわたる構造の場合は「2階建」と記載されます。
- 6 区分所有者は、その有する専有部分とその部分の敷地利用権とを分離して処分することができません。
- 7 建物の敷地に対する権利の種類には所有権、地上権、賃借権があります。
- 8 占有部分の建物（解説例では建物の名称301）の所有者に関する事項が登記されています。
- 9 乙区の記載がない旨のただし書がついています。