

はじめに

本研究は、大韓民国（以下「韓国」と略称する。）における不動産取引に関する法制度の全体像を最新の法令資料に基づき明らかにしたものである。

韓国の近代化は、19世紀末に始まり、日本植民地時代に日本からの諸制度の導入により本格的に進められた。その結果、法令をはじめとする諸制度は、朝鮮半島における歴史的に固有なものを一部に含みつつも（不動産取引分野では、傳賃権という不動産用益物権）基本的に日本の諸制度と同様の内容を有することとなった。

独立後、高度成長を実現する中で、諸制度についても改正が行われたが、特に、1990年度以降は、欧米を含む先進諸国の制度を研究しながら、韓国独自の制度を作り上げていく大きな努力が傾けられた。

こうした事情は、不動産取引に関する分野も同様であり、当初は、法律の名称や規定事項について日本の法制と個別に一対一対応していると言えるほど、形式的にも実質的にも類似性が強かった。しかしながら、今日に至っては、不動産登記の義務化、不動産取引価格の届け出義務化、すべての土地及び住宅の価格を個別に公示する不動産価格公示制度の導入など、日本とはかなり異なる様相を示すようになっている。

かかる意味において韓国の不動産取引に関する法制度について、その歴史的経緯から今日の状況を明らかにすることは意味があると思料する。

特に、韓国政府は不動産市場においても外国人の投資を積極的に誘致する政策を講じており、日本人が韓国の不動産を取得する事例も増えつつある。

そうした点から、本研究が研究者のみならず、実務家の方々にとっても参考となれば幸いである。

本研究の構成は、次のとおりである。第1章から第3章までは総論に当たる。まず、第1章では、韓国の不動産取引制度の歴史的変遷、第2章では、韓国の不動産に関する基本法制、第3章では、韓国の不動産取引制度の構造を解説する。第4章以下は各論であり、第4章で地籍制度、第5章で不動産登記制度（本年10月に全面改正されたばかりである）第6章で不動産価格公示制度、第7章で不動産仲介制度、第8章で国土利用情報の管理制度を解説する。最後に、関係法令の最新訳を付けている。

最後になりましたが、本研究の機会を与えていただいた板倉英則理事長をはじめとする財団法人不動産適正取引推進機構の皆様に深く感謝の意を表します。

2011年12月
日本大学経済学部教授
周藤 利一

第1章 韓国の不動産取引制度の歴史の変遷

第1節 不動産登録制度の導入と変遷

1.1 地籍制度の導入と変遷

1) 近代的地籍制度の導入

(1) 土地調査事業と林野調査事業

韓国における近代的地籍制度は、日本植民地時代に実施された土地調査事業（1910～1918年）と林野調査事業（1918～1924年）により構築された。土地調査は、林野、山間地、小島嶼、未開墾地を除いた土地を対象として実施され、林野調査は、林野を主として土地調査から除外された土地を調査対象とした。

土地調査事業は、朝鮮総督府が1912年8月12日、「土地調査令」を発し、土地の調査と所有者の査定あるいは裁決に着手することにより本格化した。そして、林野調査事業は、1918年5月1日、「朝鮮林野調査令」を発し、道知事が林野調査を施行することにより始まった。これら事業の内容は、所有権調査、土地価格調査、土地外貌調査に区分して実施された。

所有権調査：物理的に連続している土地を個別化して、物権の客体となり得るようにした調査であり、地籍と登記制度の成立を可能にした調査である。この調査は、土地の所在、地番、地目、面積、境界及び所有権を調査し、その成果を「土地台帳規則」（1914年4月）により土地台帳と地積図に、「林野台帳」（1920年8月）により林野台帳と林野図にそれぞれ登録された。査定は、所有者の申告に基づいて行われたが、単純な既存の境界や所有権の確認ではなく、査定によりはじめて境界と所有権が決定されたものである。

土地価格調査：地稅制度の確立を可能にした調査であって、地域別に標準地を定め、筆地別に地価を定めた。市街地にあつては、時価による地価を、市街地以外の宅地は賃貸価格による地価を、その他の地目は収益による地価を算定した。つまり、市街地は取引価格により、それ以外は収益還元価格により地価を算定したことがわかる。

土地外貌調査：人為的、自然的な地積の形状を地図により表示した調査であって、地形図、市街地図、規定図を作成した。地形図の縮尺は、1/50,000と1/25,000とされた。

(2)地籍公簿の管理

土地調査・林野調査業務に続き、「地稅令」(1914年)、「土地台帳規則」、「林野台帳規則」を制定し、地籍公簿の維持・保存に関する業務が行われた。

そして、地積測量に関しては、「土地測量規程」(1935年6月)が制定され、地籍業務の基本法規として適用された。

2)地籍制度の変遷

韓国が独立して以後、1950年12月1日、「地籍法」が制定され、法地籍としての地籍制度が確立された。そして、1951年12月1日に「地籍法施行令」が制定され、1954年11月12日に「地積測量規程」、1960年12月31日「地積測量士規程」と1961年2月7日「地積測量士規程施行規則」が制定され、地籍関係法令の体系が完成するに至った。

しかしながら、地籍公簿は依然として日本植民地時代に作られた土地台帳と林野台帳、地積図と林野図により構成される地籍制度を継承していた。

このような地籍制度は、經濟發展と時代的要請に応じることができず、1975年12月31日に「地籍法」の全面改正が断行された。

そして、1978年から地籍の電算化計画が樹立され、1980年1月から土地台帳・林野台帳の閲覧及び謄本発給が電算処理されるようになった。

また、1979年には、航空写真測量により未登録島嶼の地籍登録を完了した。

このように、地積は、電算化を通じ、土地に対するすべての情報を総括しており、漸次、多目的地籍として發展を見せている。

その後、同法は数次にわたり改正が行われたが、法律が時代の変遷と状況変化に即応することができるようにするため、2001年1月26日に全文改正された。

さらに、「測量法」、「水路調査法」という関連法との統合が行われ、「測量・水路調査及び地籍に関する法律」として成立し、施行されている。

そして、地籍再調査事業を促進するため「地積再調査に関する特別法」が制定され、2012年3月17日から施行される。

1.2 不動産登記制度の導入と変遷

近代的な登記制度は、日本植民地時代に日本の法制を朝鮮半島に導入することにより始まった。

1912年3月18日、「朝鮮不動産登記令」が制定され、不動産登記に関しては、この令に特別の規定がある場合を除き、日本の「不動産登記法」によるものとされた。

しかしながら、いまだに土地台帳が備わっておらず、1912年3月22日、「朝鮮不動産

証明令」が制定され、従来の「土地家屋証明規則」と「土地家屋所有証明規則」に代替された。この「朝鮮不動産証明令」は、形式的審査主義を採択し、登記令が施行される場所にあつては、従前の証明令はその効力を喪失するものとされた。

このように、日韓併合初期には、登記制度と証明制度が併存していたため、公示制度の確立のためには、登記制度をひとつに統一する必要がある、その制度改善として土地台帳の完備が問題とされた。当時、土地調査が実施されて、調査・査定の結果を土台として土地台帳を作成して、再びこれに基づき登記簿を作成することとなった。そこで、土地調査の進行に伴い、「不動産登記令」が施行される地域が拡大し、1918年、朝鮮半島全体に登記令が施行されることとなった。

1) 現行「不動産登記法」の制定と変遷

韓国独立以後も、日本の登記制度は、約15年間継続した。すなわち、第二次大戦終了後3年間施行された「米軍政包告令」を通じ、朝鮮半島において民事に関する事項は、日本法令が継続的にその効力を有するものとされたため、登記制度も何ら変動がなかった。そして、制憲憲法第100条は、登記制度に関し「朝鮮民事令」と「朝鮮不動産登記令」及び同施行規則が引き続き効力を有するものと規定した。

今日のような登記制度は、1960年1月1日、「不動産登記法」が公布・施行されると同時に、大法院規則として「不動産登記法施行規則」が施行されたことにより始まった。

このように、登記制度の改正とともに、登記の義務化、名義信託の禁止等を通じ、不動産取引秩序の確立を目的として、1990年8月1日、「不動産登記特別措置法」が制定された。これにより、従来の登記申請主義に対する特例として、登記が義務化され、判例として定着してきた名義信託が禁止されるに至った。

そして、1995年3月18日、不動産実名制を内容とする「不動産実権利者名義登記に関する法律」が制定されたことにより、不動産名義信託を無効とする法制改革がなされた。

さらに、登記の電子化を実現するため、2011年4月12日、「不動産登記法」が全面改正され、登記簿は電子文書たる登記記録を中核とし、手続も電子申請など電子的に処理する体系に抜本的に改正されたところである。

第2節 不動産価格公示制度の導入と変遷

2.1 公示地価制度の導入

かつての韓国の公的地価は、基準地価（建設部：公的買収の基準価格）、課税時価標準額（国税庁：国税の課税価格）、基準時価（内務部：地方税の課税価格）に多元化されていたため、同一の筆地に対する価格も制度によって相違することになり、これらを調整するに足る法的根拠や基準さえ存在しなかった。そのため、公的地価の客観性が乏しく、国民に対する関係で信頼性が乏しく、異議申立が絶えず提起される状態であった。このように多元化された地価体系は、統一された基準がなく、政府の土地政策に混乱を加重させることとなり、早急に一元化された地価体系を構築することが求められるにいたった。

公的地価は、政府の主導下に、土地の価値に対する統一した評価基準を定めて、これを土台として、一元化された土地価格を調査・評価して公示する必要があった。地価体系の一元化は、専門鑑定評価機関により同一の価格時点で同一の基準に従い土地の価値を把握して、土地政策の立案及び行政資料として活用することにより、行政の予測可能性を確保して、地価の公開により国民の信頼を一層高めるところにその意義を置いている。

政府は、公的地価を一元化するため、1981年以降、数次にわたりその方策について検討した。しかしながら、地価体系の一元化に対する必要性和総論部分については合意が得られたものの、具体的な方策については意見の一致を見ることが困難であった。その後、日本で不動産バブルが発生したのと同時期に、韓国でも不動産価格が急上昇したことに伴い発生したさまざまな社会問題を解決するため、「土地公概念」の拡大導入が論議される中で、土地公概念制度を後押しするための公的地価の一元化が要請された。そこで、1989年4月1日、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」が制定され、ようやく、公的地価が公示地価に一元化された。

2.2 不動産価格公示制度

韓国は、日本と同様、土地と建物が別箇の不動産であるため、土地と建物を別々に評価して課税してきた。しかしながら、土地と建物は別々に取引されるものではなく、一体のものとして取引されるのが通常の慣行であることも日本と同様である。

不動産価格公示制度について見てみると、地価公示に関しては、国土海洋部が標準地公示地価を、地方公共団体が個別公示地価を、それぞれ調査、算定、公示する制度が上記「地価公示及び土地等の評価に関する法律」の制定以降定着している。

しかし、住宅価格は、地価公示のように全国的に統一された公示価格がなく、地方税

を所管する行政自治部（当時。現在は行政安全部）が財産税（日本の固定資産税に当たる。）の課税標準額である時価標準額、国税庁が譲渡所得税、贈与税、相続税の課税標準額である基準時価をそれぞれ算定するなど、行政機関ごとにその業務遂行の必要に応じ、それぞれ調査・算定していた。そこで、土地に関する税と建物に対する税が統合課税されず、分離課税されてきた。

このように、地価の場合には、全国的に標準と基準がある程度整備され、地価の客観化と普遍化がある程度図られているが、住宅価格は、統一された調査と公示制度がなかった。そのため、不動産税については土地と建物を分離課税しており、行政機関ごとに行政目的に応じて同一の住宅に対する課税標準額が異なり、行政自治部の財産税と国税庁の譲渡所得税の場合とで住宅価格が異なるというように、課税標準（韓国では「課標」と略称する。）の一貫性と統一性が欠如する状況が長く続いていた。

そこで政府は、2005年1月14日、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」を「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」に全面改正し、住宅価格公示制度を導入した。この法律は、税負担の衡平性を向上させるため、住宅に対する土地・建物統合課税を内容とする不動産保有税制の改編に伴い、それまでの公示地価制度に加えて、土地と建物の適正価格を統合評価して公示する住宅価格公示制度を導入して、各中央行政機関ごとに分散していた不動産価格の評価体系を一元化するために全面改正されたものである。

この法律は、地価公示制度を規定する従前の内容に加えて、その後の導入が予定されている不動産保有税制の改編等に伴い、公示地価と別途に戸建て住宅及び共同住宅の適正価格を公示する住宅価格公示制度を導入することを主要内容としている。

第3節 不動産仲介制度の導入と変遷

不動産仲介制度は、1961年9月23日、不動産紹介に関する営業を申告制とする「紹介営業法」が制定されることにより始まった。しかしながら、その後の高度経済成長と社会発展に伴い、不動産取引市場の様相も大きく変化し、不動産紹介営業制度によっては、変化する不動産紹介業務を規律することが不十分になり、これに対処する新たな制度が求められた。

こうしたニーズに応じるため、1983年12月30日、「紹介営業法」を廃止して、これに替わり、「不動産仲介業法」が制定された。この法律は、不動産仲介業を許可制とし、公認仲介士制度を部分的に導入するなど、不動産仲介業者の信用力を高める一方、仲介業者を適切に規律して、健全な不動産取引秩序を確立することにより、国民の財産権を保護するため制定されたものである。

しかしながら、この制度は、1989年12月30日に改正され、仲介業者が不動産の売買あるいは交換時に作成する契約書は、必ず検印を受けた用紙を使用するものとし、仲介業者の仲介事故に対する迅速かつ実質的な損害賠償を保障するための保証保険、供託制度と共に、共済制度が新設された。

そして、1993年12月27日に再度法改正が行われ、公開的で公正な不動産の取引及び仲介業者間のサービス競争体制を誘導するため、不動産取引情報網制度と専属仲介契約制度を新たに導入し、不動産仲介に関する争いを迅速に調整するため、市・郡・区に仲介業紛争調整委員会を設置・運営することとされた。

さらに、2000年1月28日の法改正により、仲介の対象となる不動産に対する仲介業者の確認及び説明の範囲を拡大することにより、不動産仲介に伴うサービスが向上されるようにした。

その後、「不動産業法」は2005年7月29日に全文改正され、法律名が「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められるとともに、仲介業者は不動産取引契約が成立した場合には申告しなければならないとする不動産取引申告制が導入され、今日に至っている。

第2章 韓国の不動産に関する基本法制

1. 不動産関連法の歴史

韓国の近代的な不動産法制は、日本植民地時代における日本民法の導入と不動産登記令の制定(1912年)に始まる。ただし、借地法、借家法は導入されなかったため、不動産賃貸借については、後述する傳賃(チョンセ)のような独自の法制を持つこととなった。

これらの法令は、1945年の独立後も引き続き適用されていたが、1960年代以降独自の法律を積極的に制定し始め、70年代に入り経済発展に伴い多くの法律が制定され、80年代には、これら法律の整備、補完に力を注ぐようにもなった。80年代中盤までに制定された不動産に関する法律は、事実上日本法の導入、模倣に過ぎないと言っても過言ではない。これは植民地法制の影響に起因し、日本法を適用しやすかったためである。これにより、韓国の不動産問題は、時間差を置いて日本と全く同じ様相を呈することとなり、その是正のための努力が課題となっていた。

しかし、1990年代には、独自の土地公概念立法が制定され、不動産価格公示制度が各事由され、2000年代に入り、IT技術の進展を背景に不動産情報網の構築、取引価格の申告と登記の義務付けなど、不動産法制の新たな局面を迎え、今日に至っている。

2. 不動産の定義

韓国の「民法」99条は土地及びその定着物不動産と規定し、建物、立木に関する法律により所有権保存登記をなした立木、慣習法上の公示方法を有する樹木の集団又は未分離果実、農作物は土地とは別個の独立の不動産とされる。

3. 不動産の所有

3.1 不動産所有権の意義

「大韓民国憲法」第23条は、すべての国民の財産権は保障され、その内容及び限界は法律により定めるとし、「民法」第211条では、所有者はその所有物を使用、収益、処分する権利があると規定しており、これらにより不動産所有権は不動産を使用、収益、処分する権利として保障されている。

ただし、憲法第119条は、経済秩序のための規制及び調整を加えうる旨を明確にし、第121条では、農地についての耕者有田の原則を規定するとともに、第122条では、国土の効率的で均衡ある利用、開発及び保全のため、必要な制限及び義務を課すことがで

きるとしており、これら国家の積極的な介入を認めた社会国家原理規定が土地公概念立法の根拠とされている。

3.2 土地所有の制限

農地改革法は、耕者有田の原則に従い非農家の農地所有を禁止し、自作農一家当たり総面積を3町歩(9,000坪=29,752㎡)に限定し、それ以上は国が買い上げて分配している(農地所有の上限)。

また、埋葬及び墓地等に関する法律で個人墓地80㎡、家族墓地500㎡、門中・宗中墓地2,000㎡等の面積制限を課している。韓国では男系の先祖が共通の一族内の結び付きが極めて強く、一族の呼称として「慶州金氏」の如く始祖の出身地名を付した姓が用いられる。これが本貫であり、始祖を同じくする人々の集団全体を門中、その宗家を宗中と言ひ、総有財産を持ち、始祖以下の祖先の墓を祭る。

さらに、国民の住生活の安定を図るため、1990年、「宅地所有上限に関する法律」により宅地所有上限が導入された。しかし、この制度は憲法裁判所により違憲とされ、今日では廃止されている。

3.3 建物の区分所有

「民法」第215条は、建物の区分所有を認めており、集合建物の所有及び管理に関する法律で具体化されている。区分所有権の意義、敷地利用権等区分所有者の権利義務については日本と同様である。

4. 不動産の利用

4.1 不動産の利用権

民法上の物権的利用権である地上権、地役権、債権的利用権である賃借権の意義については日本と同様であるが、借地法は存しない。借家法制に関しては、建物の賃貸借及び次に述べる傳賃に関して規定する「住宅賃貸借保護法」と「商家賃貸借保護法」が制定されている。

韓国民法独自の制度である傳賃(チョンセ)権は、傳賃金(一時金)を支払って他人の不動産を占有し、使用・収益した後、当該不動産を返還して傳賃金の返還を受ける用益物権である。傳賃金(住宅では売買価格の50~80%が通常。)の支払いは法定要件であり、途中では家賃の支払を行わず、期間が満了すると当然に契約は失効し、更新はない。民法上、傳賃権の存続期間は当事者が任意に定めうるが、最長10年を超えることが

できない。「住宅賃貸借保護法」は、住宅の賃貸借と登記をしない傳賃契約につき、期間の約定のないもの及び期間を2年未満に定めたものは2年とみなし、賃貸借が終了した場合も賃借人が保証金（傳賃金）の返還を受けるまでは賃貸借関係が存続する旨規定している。傳賃は中堅勤労者の住まいの主たる確保手段として、また、資産家の財テクの手法として重要な機能を果たしている。

4.2 土地利用規制

各種の法律により地域・地区等のゾーニングを行い、個別の土地の利用に対し公法的規制を加える基本的仕組みは、日本と同様である。例えば、首都圏整備計画法、自然環境保全法、自然公園法、都市公園法、水道法、山林法、農地法等に基づき一定の地域が指定され、指定の趣旨や目的からはずれた土地利用行為に対しては、これを禁止あるいは行政庁の許可を要するという土地利用規制方式をとっている。

しかしながら、次のような韓国独自の制度がある。

第一に、日本の国土利用計画法と都市計画法を統合した「国土の計画及び利用に関する法律」が制定され、国土全体を対象として都市計画法に基づくコントロールが行われている。すなわち、原則として基礎自治体（市・郡）単位で、その管轄行政区域全体を対象として、「都市基本計画」と呼ばれる土地利用マスタープランと「都市管理計画」又は「郡管理計画」と呼ばれる拘束計画を策定する。国土のゾーニングは、都市地域、農林地帯、管理地域（都市的土地利用と農林的土地利用が混在している地域）、自然環境保全地域に区分指定され、日本のような重複指定はない。そして、すべての地域において都市的土地利用に関しては同法が直接規制している（建築行為の集団規定、開発許可など）。それ以外の土地利用に関しては、農林地帯にあつては、「農地法」や「山林法」、自然環境保全地域にあつては、「自然公園法」など個別の法律により規制に委ねるという役割分担を図っている。

第二に、「土地利用規制基本法」という法律が制定され、すべての土地利用規制をコントロールしていることである。すなわち、地域・地区等ゾーニングや土地利用規制の増大を抑制するとともに、規制内容の合理化を図るため、新たな土地利用規制立法に対し、土地利用規制審議会の審議を経るようにするなどスクリーニングをかける、国土海洋部長官がすべての土地利用規制に対しチェックをして、改善・廃止が必要と認められるものに対し、所管行政機関の長に勧告する、新たな土地利用規制立法には3年以内を見直し条項を設け、所管庁に規制の必要性の検証を義務付けることなどである¹。

¹ この法律の施行により、類似する地域・地区等の統合、指定実績のない地域・地区等の廃止が実施されたものの、他方で新設されたものも多く、現時点ではトータルで見ると、地域・地区等はむしろ増加している。

5. 不動産の取引

5.1 基本原則

「民法」第186条は、過去の対抗要件主義（意思主義）から成立要件主義（形式主義）に転換し、物権的合意に加え、登記をしなければ取引当事者間にも物権変動がないこととしている。そして、契約を原因とする不動産所有権移転登記申請には、必ず検印契約書を登記原因書面として提出しなければならない（不動産登記特別措置法）。即ち、取引当事者間で不動産取引に関する契約書を作成した後、市長、郡守又は区庁長の検印を受けなければならない。

不動産取引の安全に関し、登記簿取得時効制度以外に特別な制度はない。取得時効期間は10年であるが、判例は登記期間の合算を認めている。

5.2 取引規制

不動産投機抑制のため、強い取引規制が課せられている。

まず、「農地法」により、農地の売買は、所在地を管轄する官庁の証明を受けなければならない。

また、「国土の計画及び利用に関する法律」に基づく土地取引申告制により、国土海洋部長官が指定する地域内での一定規模（都市地域の住居系地域は330㎡）以上の土地取引（有償・無償の売買・交換等による所有権及び地上権の変動）は、取引当事者名、物件の位置、面積、価格等を道知事・7大市長（ソウル特別市と釜山、大邱、仁川、光州、大田、蔚山の広域市）に申告する義務がある。申告しなくても契約自体は有効だが、申告済証を提出しないと登記申請できず、申告をせず取引した者は懲役又は罰金に処する。

さらに、同法の土地取引許可制度は賃借権や傳賃権の設定も対象とし、指定地域内で基準以上の土地取引（都市地域の住居系地域では90㎡以上）を有償で行おうとする者は、契約前に道知事・7大市長の許可を受けなければならない。許可なしに取引を行った場合は、契約は無効であり、刑事罰が課せられる。この制度に対して違憲との指摘があるが、憲法裁判所では合憲の決定がなされている。

6. 不動産担保・金融

韓国の金融は、制度金融（金融機関が貸出者）と非制度金融（私人が貸出者）に大別され、その債権担保は主として不動産によりなされる。不動産担保には、当事者の約定により担保権が成立する約定不動産担保物権と、特定債権の担保のため法律の規定により成立する法定不動産担保物権とがある。

前者は、抵当権の如く担保不動産の交換価値のみを移転する形式をとる典型不動産担保物権と、仮登記担保、譲渡担保、売渡担保の如く所有権移転の形式をとる非典型不動産担保物権とがある。

後者には留置権と優先特権がある。

こうした不動産担保物権以外に、傳賃権が不動産担保権としての機能を果たしている。

非制度金融の大きな市場として日本の講に当たる契（キエ）がある。職場、町内会や同窓会仲間で行われる互助会的なものから、集められた資金を専門ブローカーが集約し、大規模な運用を行う二次市場まで、契は韓国経済社会に深く根を下ろしている。契の資金量は韓国の金融市場の約4割を占め、土地投機の主たる資金調達源ともなっている。

7. 不動産情報

7.1 土地の評価、公示

従前の制度は、補償や収用に用いる基準地価（時価の7～8割）、銀行の査定に用いる鑑定地価（8割）、国税の課税標準である基準時価（6～7割）、地方税の課税標準の課税時価標準額（2～5割）とに分かれ、評価レベルもばらばらであった。

そこで、「地価公示及び土地等の評価に関する法律」が制定され、1990年から公示地価制が実施された。これは、毎年1月1日時点で45万の標準地を鑑定評価士が評価した後、全2,700万筆地を個別公示地価として評価、公示するもので、土地取引許可制や土地取引申告制の基準価格、開発利益還収法の開発負担金や、各種法令に基づく負担金の算定のための基準価格等各種の公的土地区画評価は公示地価に統一されている。

7.2 不動産情報総合電算体系

これは、住民登録電算網²、地籍電算網と公示地価電算資料を繋いだ土地総合電算網の構築により土地のストック情報の整備を図る一方で、検印契約書制度、土地取引申告制、土地取引許可制により得られる取引の種類と目的、当事者の属性、位置、面積、価格等のフロー情報を把握する土地取引電算網を構築し、両者を総合した土地情報総合電算体系を構築したもので、その成果は、土地政策上の資料、課税資料、投機の徴候のある地域への機動的な対応と土地取引許可後の事後管理の資料として活用する。

このシステムは、国土海洋部が運用しており、さらに、国税庁の課税情報システムと連携することにより、不動産投機者の摘発や土地取引を利用した脱税の防止などにも活用されている。

² 韓国では、いわゆる国民総背番号制が導入されており、国民は電子カード化された住民登録票の所持が義務付けられている。

7.3 不動産実名制

投機や税金対策のため他人名義を借用して行う不動産取引の蔓延に対応し、不動産実名制が実施されている。

これは、「信託法」上の信託登記、返済目的の譲渡担保等一部の例外を除き、他人名義使用を禁ずるもので、違反者は5年以下の懲役又は不動産価格の30%以内の課徴金が課せられる。

7.4 地籍の整備

地籍法に基づく地籍公簿は土地台帳、林野台帳、地籍図、林野図及び数値地籍簿の5種類からなり、土地台帳と林野台帳は1910年の土地調査以降簿冊式であったが、1975年からカード式に、1990年から電算ファイル化されている。

8. 都市計画・建築規制

8.1 都市計画制度

韓国の都市計画制度は、日本植民地時代に始まり、日本と極めて良く似た構造を有していたが、現在は、前述のとおり、都市計画法と国土利用管理法を統合して「国土の計画及び利用に関する法律」が制定され、全国土を対象とした計画体系が構築されている。

他方、国土全般の総合的な計画の根拠法である「国土基本法」は、日本の国土形成計画法に当たる法律であるが、「国土基本法」で定める全国計画～道計画～市・郡計画の体系のうち市・郡計画は、「国土の計画及び利用に関する法律」に基づく都市管理計画又は郡管理計画とするものとされており、二つの計画体系間の整合性が図られている。

前述したように、全国土が都市地域、農林地域、管理地域、自然環境保全地域にゾーニングされているので、各自治体は、これをいわば基本ゾーニングとして、管轄行政区域全体を対象として計画を策定することになる。計画は、日本等先進諸国と同様、非拘束計画と拘束計画の二層体系である。

非拘束計画である都市基本計画は、長期都市開発及び整備の基本方向及び都市計画立案の指針となるマスタープランを、20年単位で定めるものである。内容は、地域・地区・区域区分、道路、公園、廃棄物処理施設等都市計画施設の整備、土地区画整理事業等都市開発に関する計画により構成される。都市基本計画の立案は市長又は郡守³が公聴会を開催した上で行い、最終承認権者は、広域自治体の長たる道知事である。都市基本計画

³ 韓国の基礎自治体は、市と郡であり、その長は市長、郡守である。

は都市管理計画又は郡管理計画により具体化される方針計画であり、国民に対し直接的拘束力のない行政内部計画という法的性格を有する。

拘束計画である都市管理計画及び郡管理計画は、市又は郡の行政区域内でのすべての土地の開発・利用・保全、建築物等の建設及び整備に関する計画であり、都市基本計画の範囲内で樹立される。都市管理計画及び郡管理計画として決定しうる事項は、建築物の建ぺい率、容積率等の集団規制、都市地域内の用途地域（住居地域、商業地域、工業地域、緑地地域に大別され、条例により細分化が可能）の指定、地区（風致地区、美観地区、教育研究地区等。条例により新設が可能）の指定、区域（開発制限区域：通称グリーンベルト、市街化調整区域、都市開発予定区域、水産資源保護区域）の指定、管理地域の細分化（計画管理地域、生産管理地域、保全管理地域）都市計画施設（道路、公園等 40 種）の建設及び整備、地区単位計画（日本の地区計画に当たる。）の策定などである。

都市管理計画及び郡管理計画の策定権者は立案権者と決定権者に区分されるのが韓国の特徴である。立案権者は原則として市長、郡守であるが、国土海洋部長官や道知事は必要と認めるときは直接立案できる。決定権者は国土海洋部長官及び道知事である。国土海洋部長官の権限の大部分は、道知事・7 大市長に委任されている。

市長、郡守が都市管理計画及び郡管理計画を立案する際には住民の意見聴取と地方議会の意見聴取が義務付けられており、国土海洋部長官や道知事が計画を決定する前には関係地方議会の意見聴取が義務付けられている。

都市管理計画及び郡管理計画の法的性質は法規命令か行政処分かをめぐって見解が対立しているが、判例は行政処分性を認めている。この点も日本と異なる。

都市計画事業の施行者は、原則として市長・郡守であるが、土地所有者やその組合、韓国土地住宅公社、地方公社、民間事業者も指定を受けて施行者となることができる。

8.2 建築法

「建築法」は日本の建築基準法に該当し、建築物その他の工作物の地上、地下、空中での建設の基準、規制及び監督に関する一般法である。

ただし、建ぺい率、容積率等の集団規制は、上記のとおり、「国土の計画及び利用に関する法律」に基づき都市管理計画及び郡管理計画において具体的に指定することとされている点が日本と異なる。

また、日本の総合設計に当たる都市設計制度は地区単位計画に統合されている。

さらに、共同住宅の建設・管理基準に関しては、「住宅法」にも詳細な規定が置かれている。これは、韓国では戸建て住宅より共同住宅の比重が大きく、国の政策として共同住宅の供給を促進しているという事情が背景にある。

9. 土地の公共的取得

日本の土地収用法に当たる法律は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」である。

同法により、起業者が公共・公益事業のため土地を収用又は使用しようとするときは、国土海洋部長官の事業認定を受けなければならないが、協議による任意取得ができないときは、土地収用委員会に収用裁決を申請することができる。

これと別に、協議により起業者が公共用地を取得、使用する際の損失補償の特例として、「公共用地の取得及び損失補償に関する特例法」が制定されているが、その内容は、日本の公共用地の取得に関する損失補償基準要綱に相当する。

10. 土地税制

土地の取得、保有、譲渡にそれぞれ課税する点、地方税では保有課税、国税では譲渡課税が重視される点、また、土地政策の重要な手段として活用される点は日本と同様である。

10.1 譲渡所得税

不動産の譲渡所得税の課税標準は、日本では実際の取得価額と譲渡価額の差額に基づくものとされているが、韓国では国税庁が毎年決定告示する課税時価標準額を原則として用い、譲渡した年と取得した年の課税時価標準額の差額を譲渡益とみなす制度が採用されている。かつては、課税時価標準額の水準が実勢よりかなり低いため実効税率が低いとの批判があった。そこで、現在では公示地価（土地・住宅）をもって課税時価標準額とするものとされている。

ただし、国税庁が地価上昇が著しく投機のおそれがあると認定した特定地域については市場価格を適用するものとされている。

税率は、個人の場合、2年以上保有は30%～60%、2年未満保有は50%であるが、未登記転売は75%である。法人の場合は、2年以上保有は20%、2年未満は25%が原則であるが、未登記転売は40%である。

10.2 保有課税

日本の固定資産税に相当する財産税が基本であり、徴収権者は道知事・7大市長である。課税標準は課税時価標準額で、実勢よりかなり低く、税率は住居用地については0.3～7%の累進制をとっている。

1990年から、個人及び法人が所有する全国の住居用土地（更地を含む）、雑種地、不在地主所有農地、法人所有農地、都市計画区域内農地、基準面積を越える牧場用地と工場用地、営林計画のない林野等をすべて合算して0.2%から5.0%の累進税率で課税する総合土地税が、財産税の特例として導入された。

しかし、憲法裁判所により違憲決定が下されたことから、総合土地税を廃止し、その代わりに、課税対象を別荘や二軒目・三軒目の住宅等、国民の居住の確保に不可欠とは言えず、価格も高額なものに限って加重して課税する総合不動産税が導入されている。

11. 土地開発

11.1 事業手法

「都市開発法」に基づく換地方式（日本の土地区画整理事業に当たる）、買収方式による都市開発事業、「住宅法」による住宅地造成事業、「宅地開発促進法」による公営開発事業、「都市及び住居環境整備法」に基づく再開発型の各種整備事業等がある。

1970年代末までは土地区画整理事業が広く行われ、高く評価されてきたが、宅地造成後の上物建築が制度的に保証されないため、人口の急増と都市集中による住宅不足に対応できないとして、80年代には宅地開発促進法が制定され、公営開発方式（公的開発主体が土地を全面買収し、計画的に開発して、造成宅地を実需要者や公民の住宅建設業者に分譲する方式）に転換している。

11.2 土地開発の主体

公的デベロッパーには、地方公共団体、政府設立した韓国土地住宅公社、地方公共団体が設立した地方公社がある。

民間デベロッパーには、「住宅法」に基づき登録した住宅建設事業者及び宅地造成事業者がある。前者は住宅分譲業者であり、後者は建設業者である。

また、「不動産開発業の管理及び育成に関する法律」に基づき登録した不動産開発業者がいる。これは、大規模な事業（延面積が2千㎡以上の建築物、年間5千㎡以上の建築物、総面積が3千㎡以上の土地開発又は年間1万㎡以上の土地開発）を行うデベロッパーを対象としている。

12. 土地公概念立法

12.1 土地公概念

1980年代後半の地価暴騰に対し政府は抜本的な土地対策を講じたが、その基本が土地公概念の拡大導入である。これは実定法上の用語でも学術用語でもなく、私法学者に批判が多いが、一般には「土地政策の一大転換のための基本体系であって、土地が単なる商品ではなく人間の生活と生産活動のための不可欠な基盤であるため、その機能、適性、地域又は位置に応じ、公共の福祉のため最も経済的、効率的に利用されねばならず、そのため適正な誘導、規制が加えられるべきことを意味するもの」と説明される。

韓国の土地問題構造図

首都圏への人口集中
国土開発優先政策

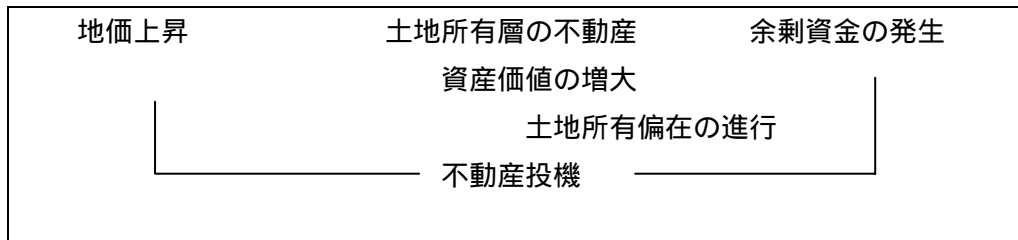
土地所有の歴史的背景

民間遊休資金の発生

住宅・土地資源の不足

土地所有の偏在

流動性資金の増加



具体的な施策は、上図の土地問題の構造の各部分に対応することを企図して講じられた。

住宅 200 万戸供給計画による住宅の早期大量供給により土地需給の安定化を図る。

土地超過利得税により未実現キャピタルゲインを吸収する。

開発負担金によりキャピタルゲインを吸収する。

宅地所有上限により土地所有の偏在現象の進行を抑制する。

総合土地税による保有課税適正化と不動産実名制により投機を抑制する。

12.2 宅地所有上限に関する法律

都市計画区域内の宅地（さら地を含む）の所有を制限するもので、1990 年から 7 大市

で施行された。個人の場合、一世帯(構成員別にあるいは地域別に分散所有していても、全宅地を合算)で200坪を超える宅地を所有できない。法人は原則として宅地を所有できない。個人の所有上限面積超過宅地と法人所有宅地には超過所有負担金が賦課される。

この制度に対しては、憲法裁判所の違憲決定が下され、現在は廃止されている。

12.3 開発利益の還収に関する法律

宅地開発、工業団地、観光団地、流通団地造成、再開発、旅客自動車・貨物ターミナル、ゴルフ場、地目変更が伴う開発等であって、6大都市は660㎡、その他の都市計画区域内は990㎡、それ以外は1,650㎡以上の事業を対象とし、下式により算出した開発利益の50%(規制緩和により現在は25%)を開発負担金として国が徴収する制度である。その半分は当該市、郡、区に、残りが国の土地管理及び地域均衡開発特別会計に帰属する。

$$\text{開発利益} = \text{開発事業完了時の地価} - \{ \text{開発事業着手時の地価} \times (1 + \text{開発期間中の正常な地価上昇率}) + \text{開発費用} \}$$

12.4 土地超過利得税法

土地超過利得税は、土地の保有段階での未実現キャピタルゲイン課税として導入された。課税対象は遊休土地等であり、その判定基準は総収入金額の土地価格に対する比率による収益金額基準と、業種・規模別に必要面積を定め、それ以上を遊休土地とみなす基準面積基準とがある。課税期間は1990年以降3年毎であるが、国税庁長が指定する地価急騰地域は毎年賦課徴収できる。課税標準は、課税期間終了日の基準地価から、課税期間開始日の基準地価、正常地価上昇分、改良費及び資本的支出額を差し引いた超過利得である。税率は、課税標準が1,000万ウォン以下は30%、1,000万ウォン超は300万ウォン+1,000万ウォン超過金額の50%とする。

この制度に対しても、憲法裁判所の違憲決定が下され、現在は廃止されている。

第3章 韓国の不動産取引制度の構造

第1節 総 説

韓国の不動産取引制度は、目的に応じたように分類することができるが、不動産登録制度をはじめ、不動産価格の公示制度、市場管理制度、国土利用情報の管理制度に区分することができる。

区 分	制度名	根拠法律
不動産登録制度	・ 地籍制度 ・ 不動産登記制度	・ 測量・水路調査及び地籍に関する法律 ・ 不動産登記法
不動産価格公示制度	・ 公示地価制度 ・ 住宅価格公示制度	・ 不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律
市場管理制度	・ 公認仲介士制度 ・ 不動産仲介制度	・ 公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律
国土利用情報制度	・ 国土利用情報体系 ・ 土地利用情報の提供 ・ 土地利用計画確認書の発給 ・ 規制案内書の作成	・ 土地利用規制基本法

上表のうち、上段から3つの分野は、日本でも（住宅価格公示制度を除き）対応する制度があり、根拠法律についてもそれぞれ対応する法律が存在する。

しかし、国土利用情報制度に関しては、日本では国土調査法に基づく調査結果の公表のほかは法定の制度はなく、土地利用規制基本法のような法律は存在しない。これらの分野は韓国の方が確立されていると言える。

第2節 不動産登録制度

不動産登録制度は、地籍制度と不動産登記制度により構成されている。

地籍とは、「国土全般にわたり、一定の事項を国又は国の委任を受けた機関が登録し、国又は国が指定した機関に備え付ける記録であって、土地の位置、形態、用途、面積及び所有関係等を公示する制度」あるいは「土地の各筆地に対する位置、形態、用途、面積及び所有関係、環境等の土地関連情報を登録・公示して、その変動事項を永続的に維持・管理する国家事務」であると定義される。

一般的に、「地籍法」そして同法を改正した「測量・水路調査及び地籍に関する法律」に規定されている地籍の意味は、「国家の統治権が及ぶすべての領土に対する法的登録事項を国家機関が地籍公簿に登録して公示する永続性を有する国家の固有事務」としている。こうした意味を有する地籍は、土地についての物理的側面として、地目、境界又は座標と面積の実地状況を如何に測量して確認することができるかが重要性を持つ。

他方、登記とは、登記官と呼ばれる国家機関が法定手続に従い登記簿（現在は電子化された登記記録）と呼ばれる公的帳簿に不動産の表示又は不動産に関する一定の権利関係を記載すること、あるいは、かかる記載（記録）自体を呼ぶ語、あるいは、法定手続に従い不動産の形状や権利関係を登記簿（登記記録）という公的帳簿に記載（記録）することであると概念定義されている。

これは、登記の手続法上の定義であり、不動産の表示（位置、面積等）の登記と不動産の権利関係（権利の保存、設定、移転、変更、消滅等）の登記を含む。

したがって、実定法上の登記は、不動産の表示に関する登記を除く不動産の権利関係の登記のみを意味するものとして取り扱われている。

地籍制度の目的は、土地境界点の測地学上の位置を正確に決定し、所有権をはじめとする各種物権の境界を明らかにするところにある。他方、不動産登記制度の目的は、土地の有形的な表象である事実関係を公示する地籍制度とは異なり、不動産の無形的な権利関係を公示する制度であるので、国民の財産権保護と取引の安全を図るところにある。

このようにして見ると、地籍公簿は、土地の実体的関係の現況を明確に公示する点において土地の権利関係を公示する土地登記簿とは異なる。しかしながら、土地はまず、地籍公簿に登録され、これが土地登記の基本調査となる点で、これら2つの公簿は、不可分の関係にある。

土地情報を公示する情報としては、地籍公簿と不動産登記簿（現在は不動産登記記録）があり、地籍と登記の編成は、物的編成主義を採択している。土地の実体的関係である地番、地目、地積変更は、国家（地籍所管庁として市長・郡守・区庁長）のみが決定することができ（地籍国定主義）、地籍公簿に登録されなければ効力が発生しない（地籍形式主義）。

また、不動産に関する権利関係、すなわち、所有権に関する事項、所有権以外の権利

(地上権、地役権、抵当権、賃借権等)の保存・移転・設定・変更処分の制限あるいは消滅は、登記することにより効力が発生する(民法第186条、第187条)。

しかしながら、地籍は、土地所有者の単独申請主義によるものとし、公簿の土地表示事項は、公信力を有する。これに対し登記は、原則として共同申請主義によるものとし、第3者に対する権利変動の要件としての効力と順位確定的効力を有するが、公信力は認められない。これらの点は、日本と同様である。

地籍制度が土地の査定と採決を通じて確定された登録事項を市・郡の地籍所管庁において土地の表示事項を中心に整理するのに対し、登記は、申請主義に基づき消極的に登記することができるようにしており、形式的審査主義に従い書面審査を原則としているためである。

このように、不動産登録制度が地籍と登記に二元化された体系になっているために、制度の所管機関もまた二元的に運用されている。すなわち、地籍業務は国土海洋部空間情報企画課が所管し、登記業務は司法(法院と呼ばれる裁判所)が所管している。

第3節 不動産価格公示制度

不動産価格の公示制度は、公示地価制度と住宅価格公示制度により構成されている。

公示地価とは、すべての土地価格の算定の基準となる公的地価であって、国土の効率的な利用と国民経済の発展に資することを目的として調査・評価した価格である。公示地価は、標準地公示地価と個別公示地価にさらに区分される。標準地公示地価は、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」の規定による手続に従い、国土海洋部長官が標準地の適正価格を調査・評価して公示した価格であり、個別公示地価は、市長・郡守・区庁長が標準地公示地価と土地価格比準表に基づき算定した価格をいう。

他方、住宅価格公示制度は、全国の住宅価格を土地・建物として統合評価して公示する制度である。住宅価格公示制度は、戸建て住宅と共同住宅の価格を公示する制度に区分される。戸建て住宅は、さらに標準住宅価格と個別住宅価格により構成されている。

標準住宅価格とは、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」の規定による手続に従い、国土海洋部長官が調査・評価して公示した標準住宅の適正価格をいう。

これとは異なり、個別住宅価格は、毎年公示する標準住宅価格を基準として市長・郡守・区庁長が調査した個別住宅の特性と比較標準住宅の特性を比較して算定した価格をいう。

そして、共同住宅価格とは、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」の規定による手続に従い、国土海洋部長官が共同住宅（アパート、連立住宅、多世帯住宅）について毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・算定して公示した価格をいう。

第4節 公認仲介士制度と不動産仲介制度

公認仲介士とは、市・道知事が施行する公認仲介士資格試験に合格し、公認仲介士の資格を取得した者をいう。公認仲介士試験は、第一次試験と第二次試験とに区分して施行される。第二次試験は、第一次試験に合格した者を対象として施行される。ただし、第一次試験と第二次試験を同時に施行することもできるものとされている。この場合、第一次試験に合格した者についてのみ第二次試験の成績を評価して第二次試験の合格者を決定する。

他方、不動産仲介制度は、不動産市場において仲介を業とする仲介業に関する制度をいう。仲介業は、登録制を採択しており、登録を受けた者を仲介業者という。したがって、登録をした者は、適法に仲介業を営むことができる権利を取得することとなる。

仲介業者は、仲介依頼人と一般仲介契約又は専属仲介契約を締結して仲介し、仲介対象物について仲介依頼人に対し誠実・正確に説明する義務がある。

その代わりに、仲介業者は、仲介依頼人から所定の手数料を受領することができる。

これらの制度は、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」により規定されており、国土海洋部不動産産業課が所管している。

第5節 土地利用情報の管理制度

国土利用情報の管理制度には、国土利用情報体系の構築をはじめ、土地利用情報の提供、土地利用計画確認書の発給、規制案内書の作成により構成されている。

国土利用情報とは、土地利用に関連する情報をいい、情報体系運用者は、国土の利用及び管理業務を効率的に推進するため、国土利用情報体系を構築して、運営するものとされている。

また、行政機関は、国民に対し、地域・地区等を指定する場合、筆地別に指定の有無や行為制限の内容を容易に確認することができるよう、情報を提供するものとされている。

そして、一般国民が土地利用規制の内容を書類による確認を受けることができる「土地利用計画確認書」の発給を受けることができるものとされている。この「土地利用計画確認書」は、基礎自治体である市・郡・区のインターネットを通じて発給を受けることができ、インターネットを利用することができない者は、市・郡・区の役所に出向いて申請することができる。このサービスは、市・郡・区の出先事務所でも受けることができる。

このほか、国土海洋部長官は、土地利用に関する許認可等の名称、基準、手続及び添付書類等を明示した「規制案内書」を作成して公示するものとされており、国土海洋部のインターネット・ホームページに掲載されている。

第4章 韓国の地籍制度

第1節 総説

1. 土地表示

1.1 土地表示の意義

土地の表示とは、地籍公簿に土地の所在、地番、地目、面積、境界、座標を登録したものをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第二十号）。

1.2 土地表示の内容

1) 地番

地番とは、筆地に付与して、地籍公簿に登録した番号をいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第五号）。地番は、本番と副番により構成するものとし、本番と副番の間に「-」表示で連結する。この場合、「-」表示は、「の」と読む（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第56条第2項）。地番は、アラビア数字で表記するものとし、林野台帳及び林野図に登録する土地の地番は、数字の前に「山」という字を付す（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第56条第1項）。

地番は、地籍所管庁が地番付与地域別に順次、付与する（測量・水路調査及び地籍に関する法律第66条第1項）。地籍所管庁は、地籍公簿に登録された地番を変更する必要があると認めるときは、特別市長、広域市長、道知事又は大都市市長（以下「市・道知事」という。）の承認を得て、地番付与地域内の全部又は一部について地番を新たに付与することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第66条第2項）。

2) 地目

(1) 地目の種類

地目とは、土地の主たる用途に応じ、土地の種類を区分し、地籍公簿に登録したものをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第二十四号）。地目の区分は、次の基準による（測量・水路調査及び地籍に関する法律第67条第1項、同法施行令第58条）。

田：水を常時的に直接利用して、稲等の植物を主として栽培する土地を「田」という。

畑：水を常時的に利用せず、穀物、園芸作物（果樹類を除く。）、薬草、桑、苗木、鑑賞樹等の植物を主として栽培する土地を「畑」という。

果樹園：りんご、梨、柿、葡萄、みかん等果樹類を集团的に栽培する及びこれに接続する貯蔵庫等付属施設物の敷地を「果樹園」という。ただし、住居用建築物の敷地は、「袋」とする。

牧場用地：次の土地は、「牧場用地」とする。ただし、住居用建築物の敷地は、「袋」とする。

ア．畜産業及び酪農業を行うため草地を造成した土地

イ．畜産法による家畜を飼育する畜舎等の敷地

ウ．上記ア又はイの土地に接続した付属施設物の敷地

林野：山林及び原野を成している樹林地、竹林地、岩石地、砂礫地、砂地、湿地、荒蕪地等の土地を「林野」という。

鉱泉地：地下から温水、薬水、石油類等が流出する流出口及びその溜池に使用される敷地を「鉱泉地」という。ただし、温水、薬水、石油類等を一定の場所に運送する送水管、送油管及び貯蔵施設の敷地を除く。

塩田：海水を引き入れて塩を採取するため造成した土地及びこれに接続した製塩場等付属施設物の敷地を「塩田」という。ただし、天然製塩方式によらず、動力により海水を引き入れて塩を製造する工場施設物の敷地を除く。

袋：次の土地は「袋」とする。

ア．永久的建築物のうち住居、事務室、店舗及び博物館、劇場、美術館等文化施設並びにこれらに接続する庭園及び付属施設物の敷地

イ．「国土の計画及び利用に関する法律」等関係法令による宅地造成工事が竣工した土地

工場用地：次の土地は「工場用地」とする。

ア．永久的建築物のうち住居、事務室、店舗及び博物館、劇場、美術館等文化施設並びにこれらに接続する庭園及び付属施設物の敷地

イ．「国土の計画及び利用に関する法律」等関係法令による宅地造成工事が竣工した土地

学校用地：学校の校舎及びこれに接続した体育場等付属施設物の敷地は、「学校用地」とする。

駐車場：自動車等の駐車に必要な独立的な施設を備えた敷地及び駐車専用建築物及びこれに接続した付属施設物の敷地は、「駐車場」とする。ただし、次のいずれかに該当する施設の敷地を除く。

ア．「駐車場法」による路上駐車場及び付設駐車場（施設物の敷地近隣に設置された付設駐車場を除く。）

イ．自動車等の販売目的で設置された物流場及び野外展示場

注油所用地：次の土地は、「注油所用地」とする。ただし、自動車、船舶、汽車等の製作又は整備工場内に設置された給油、送油施設等の敷地を除く。

- ア．石油、石油製品又は液化石油ガス等の販売のため一定の設備を備えた施設物の敷地
- イ．貯油所及び原油貯蔵所の敷地及びこれに接続した付属施設物の敷地
- 倉庫用地：物件等を保管又は貯蔵するため独立的に設置された保管施設物の敷地及びこれに接続された付属施設物の敷地は、「倉庫用地」とする。
- 道路：次の各目の土地は、「道路」とする。ただし、アパート、工場等、単一用途の一定の団地内に設置された通路等を除く。
- ア．一般公衆の交通運送のため、歩行又は車両運行に必要な一定の設備又は形態を備えて利用される土地「道路法」等、関係法令により道路として開設された土地
- 高速道路内の休憩所の敷地
- イ．2筆地以上に侵入する通路として利用される土地
- 鉄道用地：交通運送のため、一定の軌道等の設備と形態を備えて利用される土地及びこれに接続した駅舎、車庫、発電施設及び工場等の付属施設物の敷地は、「鉄道用地」とする。
- 堤防：潮水、自然流水、土石、風等を防ぐために設置された防潮堤、防水堤、防砂堤、防波堤等の敷地は、「堤防」とする。
- 河川：自然の流水が存する土地又は存することが予想される土地は、「河川」とする。
- 溝渠：用水又は排水のため、一定の形態を備えた人工的な水路、堰及びそれらの付属施設物の敷地並びに自然の流水が存する、又は存することが予想される小規模水路の敷地は、「溝渠」とする。
- 溜池：水を常時貯蔵しているダム、貯水池、小溜池、湖水、池等の土地及び葦等が自生する排水が不良な土地は、「溜池」とする。
- 養魚場：陸上に人工的に造成された水産物の繁殖又は養殖のための施設を備えた敷地は、「養魚場」とする。
- 21 水道用地：水を浄水して供給するための取水、貯水、導水、浄水、送水及び排水施設の敷地並びにこれらに接続された付属施設物の敷地は、「水道用地」とする。
- 22 公園：一般公衆の保健、休養及び情緒生活に利用するための施設を備えた土地であって、「国土の計画及び利用に関する法律」により公園又は緑地として決定及び告示された土地は、「公園」とする。
- 23 体育用地：国民の健康増進等のための体育活動に適合した施設及び形態を備えた総合運動場、室内体育館、野球場、ゴルフ場、スキー場、乗馬場、競輪場等、体育施設の土地及びこれらに接続された付属施設物の敷地は、「体育用地」とする。ただし、体育施設としての永続性と独立性が不十分な庭球場、ゴルフ練習場、室内水泳場及び体育道場、流水を利用したヨット場及びカヌー場、山林内の野営場等の土地を除く。
- 24 遊園地：一般公衆のレジャー、休養等に適合した施設物を総合的に備えた水泳場、遊船場、釣り場、子供遊び場、動物園、植物園、民俗村、競馬場等の土地及びこれら

に接続された付属施設物の敷地は、「遊園地」とする。ただし、これら施設との距離等からみて独立的なものと認められる宿泊食事施設及び遊技場の敷地並びに河川、溝渠又は溜池（公有のものに限る。）に分類されるものを除く。

25 宗教用地：一般公衆の宗教意識のため、礼拝、法要、説教、祭事等を行うための教会、寺刹、郷校等の建築物の敷地及びこれらに接続された付属施設物の敷地は、「宗教用地」とする。

26 史蹟地：文化財として歴史的な遺跡、古跡、記念物等を保存するために区画された土地は、「史蹟地」とする。ただし、学校用地、公園、宗教用地等、他の地目とされた土地内にある遺跡、古跡、記念物等を保護するために区画された土地を除く。

27 墓地：人の死体又は遺骨が埋葬された土地、「都市公園法」による墓地公園として決定及び告示された土地及び「葬事等に関する法律」による納骨施設（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第八号の規定）及びこれらに接続された付属施設物の敷地は、「埜」とする。

28 雑種地：次の土地は、「雑種地」とする。ただし、原状回復を条件として石を積む場所又は砂を撒く場所として許可された土地を除く。

ア． 焼畑、室外に物件を積み置く場所、石を積む場所、砂を撒く場所、野外市場、飛行場、共同溝

イ． 永久的建築物のうち変電所、送信所、受信所、送油施設、屠畜場、自動車運転学園、ごみ及び汚物処理場等の敷地

ウ． 他の地目に属さない土地

(2) 地目の設定方法

地目の設定原則は、次のとおりである。

1 筆地1地目の原則：筆地ごとにひとつの地目を設定すべきこと（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第59条第1項第一号）

主地目追従の原則：1筆地が2以上の用途で活用される場合には、主たる用途に従い地目を設定すべきこと（同項第二号）

一時的用途等の地目変更禁止原則：土地が一時的又は臨時的な用途に使用されるときは、地目を変更しない（同条第2項）

(3) 地目の変更

地目変更とは、地籍公簿に登録された地目を他の地目に変えて登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十三号）。

3) 境界と境界点

境界とは、筆地別に境界点間を直線で連結し、地籍公簿に登録した線をいう（測量・

水路調査及び地籍に関する法律第2条第二十六号)。境界点とは、地籍公簿に登録した筆地を区画する線の屈曲点と境界点座標登録簿に登録する平面直角縦横線数値の交差点をいう(同条第二十五号)。

境界点及び座標は、地積測量により決定する。ただし、合筆のための境界点及び座標を決定する場合は、この限りでない(同法第26条)。地上境界を新たに決定しようとする場合には、次の基準による(測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第55条第1項)。

接続する土地の間に高低がない場合には、その構造物等の中央
接続する土地の間に高低がある場合には、その構造物等の下段部
道路、溝渠等の土地に切土された部分がある場合には、その傾斜面の上段部
土地が海面又は水面に接する場合には、最大満潮位又は最大満水位となる線
公有水面埋立地の土地のうち堤防等を土地に編入して登録する場合には、外側路
肩部分

4) 面積

面積とは、地籍公簿に登録した筆地の水平面上の広さを言う(測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第二十七号)。面積の単位は、 m^2 とし(同法第68条第1項)、面積の決定方法は、次による(測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第60条第1項)。

土地の面積に m^2 未満の端数がある場合、 $0.5 m^2$ 未満のときは切り下げ、 $0.5 m^2$ を超えるときは切り上げ、 $0.5 m^2$ のときは求めようとする末尾の数字が0又は偶数のときは切り捨て、奇数のときは切り上げる。ただし、1筆地の面積が $1 m^2$ 未満のときは $1 m^2$ とする。

地籍図の縮尺が $1/60$ であると地域と境界点座標登録簿に登録する地域の土地の面積は、上記の規定にかかわらず、 m^2 以下一桁単位とするものとし、 $0.1 m^2$ 未満の端数がある場合、 $0.05 m^2$ 未満のときは切り下げ、 $0.05 m^2$ を超えるときは切り上げ、 $0.05 m^2$ のときは求めようとする末尾の数字が0又は偶数のときは切り捨て、奇数のときは切り上げる。ただし、1筆地の面積が $0.1 m^2$ 未満のときは $0.1 m^2$ とする。

5) 座標

座標とは、地積測量基準点又は境界点の位置を平面直角縦横線数値により表示するものをいう(旧・地籍法第2条第八号)。

2 . 筆地と画定基準

2 . 1 筆地の意義

筆地とは、1 筆地として定めることができる基準で定めるところにより区画される土地の登録単位をいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 2 条第二十一号）。

2 . 1 1 筆地として定めることができる基準

地番付与地域内の土地であって、所有者と用途が同一で、地番が連続した土地は、これを 1 筆地として定めることができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第 5 条第 1 項）。しかしながら、これにもかかわらず、次のいずれかに該当する土地は、主たる用途の土地に編入し、1 筆地とすることができる。ただし、主たる用途の土地の地目が「垈」である場合及び従たる用途の土地面積が主たる用途の土地面積の 10% を超える場合又は 330 m² を超過する場合は、この限りでない（同条第 2 項）。

主たる用途の土地の便宜のために設置された道路、溝渠等の敷地

主たる用途の土地に接続する土地又は主たる用途の土地により囲まれた土地であって、他の用途に使用されている土地

3 . 土地の調査、登録及び再調査事業

3 . 1 土地の調査・登録

国土海洋部長官は、測量・水路調査及び地籍に関する法律で定めるところにより、土地を筆地ごとに土地の所在、地番、面積、境界及び座標を調査・測量し、地籍公簿に登録しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 64 条第 1 項）。

3 . 2 地籍再調査事業

国土海洋部長官は、土地の効率的な管理のため、地籍再調査事業を遂行することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 65 条）。

なお、地籍再調査に関しては、「地籍再調査に関する特別法」が制定され、2012 年 3 月 17 日から施行される。

4 . 地籍所管庁

地籍所管庁とは、地籍公簿を管理する市長（区を置く特別市、広域市及び市にあっては、区庁長をいう。）及び郡守をいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第十八号）。

5 . 道路名及び建物番号

従前は、地籍所管庁は、地番により位置を求めることが困難な地域の道路及び建物に道路名及び建物番号を付与して管理することができ（旧・地籍法第6条第1項）道路名及び建物番号を付与するときは、地籍図、地形図等を基礎として道路名・建物番号図面を作成して管理しなければならない（同条第2項）とされていた。

しかし、地籍法が測量法、水路調査法と統合されて、測量・水路調査及び地籍に関する法律（2009年6月9日法律第9774号）が制定され、このような特例は廃止された。

第2節 地籍公簿

1. 地籍公簿の意義と登録事項

1.1 地籍公簿の意義

地籍公簿とは、次のいずれかに該当するものをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第十九号）。

土地台帳、林野台帳、公有地連名簿、敷地権登録簿（以下「台帳」という。）地籍図、林野図（以下「図面」という）及び境界点座標登録簿

上記の地籍公簿に登録すべき事項を測量・水路調査及び地籍に関する法律で定めるところにより電算情報処理組織により磁気ディスク、磁気テープその他これらに類似する媒体に記録、貯蔵及び管理する集合物

1.2 登録事項

1) 台帳の登録事項

土地台帳及び林野台帳には、次の各号の事項を登録しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第71条第1項、同法施行規則第68条第2項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 地目
- 四 面積
- 五 所有者の氏名又は名称、住所、住民登録番号（国、地方自治体、企業、団体でない社団又は財団及び外国人の場合には、「不動産登記法」第41条の2により付与された登録番号）
- 六 土地の固有番号（各筆地を区別するために筆地別に付される固有の番号）
- 七 地籍図又は林野図の番号及び筆地別土地台帳又は林野台帳の台帳番号及び縮尺
- 八 土地の異動理由
- 九 土地所有者が変更された日及びその原因
- 十 土地等級又は基準収穫量等級及びその設定又は変更年月日
- 十一 個別公示地価及びその基準日
- 十二 その他国土海洋部長官が定める事項

所有者が2人以上いる場合には、共有者連名簿に次の各号の事項を登録しなければならない（同法第71条第2項、同法施行規則第68条第3項）。

- 一 土地の所在

- 二 地番
- 三 所有権持分
- 四 所有者の氏名又は名称、住所、住民登録番号
- 五 土地の固有番号
- 六 筆地別公有地連名簿台帳番号
- 七 土地所有者が変更された日及びその原因

土地台帳又は林野台帳に登録する土地が「不動産登記法」により敷地権の登記がされている場合には、敷地権登録簿に次の各号の事項を登録しなければならない（同法第71条第3項、同法施行規則第68条第4項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 敷地権比率率
- 四 所有者の氏名又は名称、住所及び住民登録番号
- 五 土地の固有番号
- 六 専有部分の建物表示
- 七 建物の名称
- 八 集合建物別敷地権登録簿の台帳番号
- 九 土地所有者が変更された日及びその原因
- 十 所有権持分

2) 図面の登録事項

地籍図及び林野図には、次の各号の事項の登録をしなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第72条、同法施行規則第69条第2項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 地目
- 四 境界
- 五 地籍図面の索引図（隣接図面の連結順序を表示するために記載した図表及び番号をいう。）
- 六 地籍図面の題名及び縮尺
- 七 図郭線及びその数値
- 八 座標により計算された境界点間の距離（境界点座標登録簿を備え付けている地域に限る。）
- 九 三角点及び地籍基準点の位置
- 十 建築物及び構造物等の位置
- 十一 その他国土海洋部長官が定める事項

3) 境界点座標登録簿の登録事項

地籍所管庁は、都市開発事業等により必要と認められる地域の土地については、境界点座標登録簿を備え付けて、次の事項を登録しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第73条、同法施行規則第71条第3項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 座標
- 四 土地の固有番号
- 五 地籍図面の番号
- 六 筆地別境界点座標登録簿の台帳番号
- 七 符号及び符号図

2. 地籍公簿の閲覧と地籍電算資料の利用

2.1 地籍公簿の閲覧と謄本交付

地籍公簿を閲覧したり、その謄本の交付を受けようとする者は、地籍所管庁に申請しなければならない。ただし、磁気ディスク、磁気テープ等の地籍公簿の閲覧又は謄本交付の場合には、当該地籍所管庁以外の他の地籍所管庁に申請することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第75条第1項）。

2.2 地籍電算資料の利用

地籍公簿に関する電算資料（以下「地籍電算資料」という。）を利用又は活用しようとする者は、関係中央行政機関の長の審査を経て、次の区分に従い、国土海洋部長官、市・道知事又は地籍所管庁の承認を受けなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第76条第1項）。

この場合、承認を申請しようとする者（中央行政機関の長、その所属機関の長及び地方自治体の長を除く。）は、地籍電算資料の利用又は利用目的等について、あらかじめ関係中央行政機関の審査を受けなければならない（同条第2項）。

全国単位の地籍電算資料：行政安全部長官

市・道単位の地籍電算資料：市・道知事

市・郡・区単位の地籍電算資料：所管庁

3 . 地籍公簿の復旧

3 . 1 地籍公簿の復旧

地籍所管庁は、地籍公簿の全部又は一部が滅失・毀損したときは、遅滞なく、復旧しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 74 条）。

地籍所管庁が地籍公簿を復旧しようとするときは、滅失・毀損当時の地籍公簿に最も適合すると認められる関係資料により土地の表示に関する事項を復旧しなければならない。ただし、所有者に関する事項は、不動産登記簿又は裁判所の確定判決により復旧しなければならない（同法施行令第 61 条第 1 項）。

第3節 土地の異動申請と地籍整理等

1. 土地の異動

1.1 土地の異動の意義

土地の異動とは、土地の表示を新たに定め、又は変更若しくは抹消することをいう(測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第二十八号)。

1.2 土地異動の申請と決定

1) 申請と決定

地籍公簿に登録する地番、地目、面積、境界又は座標は、土地の異動があるときに、土地所有者(法人でない社団又は財団の場合には、その代表者又は管理人をいう。以下同じ。)の申請により地籍所管庁が決定する(測量・水路調査及び地籍に関する法律第64条第2項本文)。

2) 職権決定

申請がないときは、地籍所管庁が職権により調査・測量して決定することができる(測量・水路調査及び地籍に関する法律第64条第2項ただし書)。

(1) 土地異動現況調査計画の策定

地籍所管庁は、土地の異動現況を職権で調査・測量し、土地の地番、地目、面積、境界又は座標を決定しようとするときは、土地異動現況調査計画を策定しなければならない。この場合、土地異動現況調査計画は、市・郡・区ごとに策定するものとし、やむを得ない事由があるときは、邑・面・洞ごとに策定することができる(測量・水路調査及び地籍に関する法律施行規則第59条第1項)。

地籍所管庁は、土地異動現況調査計画に従い土地の異動現況を調査したときは、土地異動調査簿に土地の異動現況を記載しなければならない(同条第2項)。

(2) 地籍公簿の整理

地籍所管庁は、土地異動現況調査結果に従い、土地の地番、地目、面積、境界又は座標を決定したときは、これに従い、地籍公簿を整理しなければならない(測量・水路調査及び地籍に関する法律施行規則第59条第3項)。

地籍所管庁は、地籍公簿を整理しようとするときは、土地異動調査簿を根拠として土地異動調書を作成し、土地異動整理決議書に添付しなければならない。土地異動調書の下方部分の余白に「『測量・水路調査及び地籍に関する法律』第 64 条第 2 項ただし書の規定による職権整理」である旨記載しなければならない（同条第 4 項）。

2．新規登録申請

2．1 新規登録申請の意義

新規登録とは、新たに造成された土地及び登録が漏落していた土地を地籍公簿に登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 2 条第二十九号）。

新規登録申請とは、土地所有者が所管庁に土地を新たに地籍公簿に登録するよう申請することをいう。

地籍公簿に新たに登録しなければならない新規登録対象土地は、未登録の公共用土地（道路、河川、溝渠等）未登録の島嶼、公有水面埋立が竣工した土地、その他未登録の土地である。

2．2 新規登録申請の方法

土地所有者は、新規登録すべき土地があるときは、その日から 60 日以内に地籍所管庁に申請しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 77 条）。

土地所有者は、新規登録を申請しようとするときは、新規登録事由を記載した申請書に次の書類を添付し、地籍所管庁に提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第 63 条、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行規則第 81 条第 1 項）。

裁判所の確定判決書の正本又は写本

「公有水面管理法」による竣工認可済証の写し

都市地域内の土地をその地方公共団体の名義で登録するときは、企画財務部長官と協議した文書の写し

その他所有権を証明することができる書類の写し

3．登録転換申請

3．1 登録転換申請の意義

登録転換とは、林野台帳及び林野図に登録された土地を土地台帳及び地籍図に移して

登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十号）。

したがって、登録転換申請とは、土地所有者が地籍所管庁に対し、林野台帳及び林野図に登録された土地を土地台帳及び地籍図に移して登録してくれるよう申請することをいう。

3.2 登録転換の対象土地

登録転換を申請することができる土地は、「山地管理法」、「建築法」等関係法令による土地の形質変更又は建築物の使用承認等により地目を変更しなければならない土地をいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第64条第1項）。

しかしながら、次のいずれかに該当する場合には、この規定にかかわらず、地目変更をせずに登録転換を申請することができる（同条第2項）。

大部分の土地が登録転換され、残余土地を林野図に引き続き存置することが不合理な場合

林野図に登録された土地が事実上形質変更されが、地目変更をすることができない場合

都市管理計画線に従い土地を分割する場合

3.3 登録転換申請の方法

土地所有者は、登録転換すべき土地があるときは、その日から60日以内に地籍所管庁に対し、申請しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第78条）。

土地所有者は、登録転換を申請しようとするときは、登録転換事由を記載した申請書に、関係法令により土地の形質変更等の工事が竣工したことを証明する書類の写しを添付し、地籍所管庁に対し、提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第64条第3項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行規則第82条第1項）。

4. 分割申請

4.1 分割申請の意義

分割とは、地籍公簿に登録された1筆地を2筆地以上に分けて登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十一号）。

したがって、分割申請とは、土地所有者が所管庁に対し、地籍公簿に登録された1筆地の土地を2筆地以上の土地に分けて登録してくれるよう申請することをいう。

4.2 分割申請の対象土地

分割を申請することができる場合は、次の通りである（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第65条第1項）。

- 所有権移転売買等により必要な場合
- 土地利用上不合理な地上境界を是正するための場合

4.3 分割申請の方法

土地所有者は、土地の分割をしようとするときは、分割事由を記載した申請書に行政安全部令で定める書類を添付し、所管庁に対し、提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第79条第1項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第65条第2項前段）。

この場合、1筆地の一部が形質変更等により用途が異なることとなり、分割を申請するときは、地目変更申請書を併せて提出しなければならない（同令第65条第2項後段）。

土地所有者は、地籍公簿に登録された1筆地の一部が形質変更等により用途が異なることとなったときは、その日から60日以内に、所管庁に土地の分割を申請しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第79条第2項）。

5. 合併申請

5.1 合併申請の意義

合併とは、地籍公簿に登録された2筆地以上の土地を1筆地に合わせて登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十二号）。

したがって、合併申請とは、土地所有者が所管庁に対し、地籍公簿に登録された2筆地以上の土地を1筆地の土地に合わせて登録してくれるよう申請することをいう。

5.2 合併申請の対象土地

合併しなければならない対象土地は、次のとおりである（測量・水路調査及び地籍に関する法律第80条第2項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第66条第2項）。

「住宅法」による共同住宅の敷地

地目が道路、堤防、河川、溝渠、溜池、工場用地、学校用地、鉄道用地、水道用地、公園、体育用地等、他の地目の土地として合併しなければならない土地

5.3 合併の制限

次の場合には、合併申請をすることができない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第80条第3項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第66条第3項）。

合併しようとする土地の地番付与地域、地目又は所有者が互いに異なる場合

合併しようとする土地に関し、次に掲げる登記以外の登記がある場合

ア．所有権、地上権、傳賃権又は賃借の登記

イ．承役地に関し行う地役権の登記

ウ．合併しようとする土地の全部に関し、登記原因及びその年月日並びに受理番号が同一の抵当権に関する登記

合併しようとする各筆地の地籍図及び林野図の縮尺が互いに異なる場合

合併しようとする各筆地の地番が連続しない場合

合併しようとする土地が、登記された土地と登記されない土地である場合

合併しようとする各筆地の地目は同じだが、一部の土地の用途が異なることとなり、分割対象土地である場合。ただし、合併申請と同時に土地の用途に従い分割申請をする場合は、この限りでない。

合併しようとする土地の所有者別の共有持分が異なる場合又は所有者の住所が異なる場合

合併しようとする土地が区画整理、耕地整理又は縮尺変更を施行している地域内の土地と地域外の土地である場合

5.4 合併の方法

土地所有者は、土地を合併しようとするときは、合併事由を記載した申請書を地籍所管庁に提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第80条第1項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第66条第1項）。

土地所有者は、5.2に掲げる合併しなければならない土地があるときは、60日以内に地籍所管庁に申請しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第80条第2項）。

6. 地目変更申請

6.1 地目変更の意義

地目変更とは、地籍公簿に登録された地目を他の地目に変更して登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十三号）。

したがって、地目変更申請とは、土地所有者が所管庁に対し、地籍公簿に登録された地目を他の地目に変更して登録してくれるよう申請することをいう。

6.2 地目変更申請の対象土地

地目変更を申請することができる対象土地は、次のとおりである（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第67条第1項）。

「国土の計画及び利用に関する法律」等、関係法令による土地の形質変更等の工事が竣工した場合

土地又は建築物の用途が変更された場合

都市開発事業等の円滑な事業推進のため、事業施行者が工事竣工前に土地の合併を申請する場合

6.3 申請の方法

土地所有者は、地目変更を申請しようとするときは、地目変更事由を記載した申請書に国土海洋部令で定める書類を添付し、地籍所管庁に提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第67条第2項）。

土地所有者は、地目変更すべき土地があるときは、その日から地籍60日以内に所管庁に申請しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第81条）。

7. 地籍公簿の訂正と整理

7.1 登録事項の訂正

1) 訂正の申請

土地所有者は、地籍公簿の登録事項に誤りがあることを発見したときは、所管庁にその訂正を申請することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第84条第1項）。

2) 職権訂正

所管庁は、地籍公簿の登録事項に誤りがあることを発見したときは、職権により調査・測量し、訂正することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第84条第2項）。

所管庁が地籍公簿の登録事項に誤りがあるか否かを職権により調査・測量し、訂正することができる場合は、次のとおりである（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第82条第1項）。地籍所管庁は、これに該当する土地があるときは、遅滞なく、関係書類により地籍公簿の登録事項を訂正しなければならない（同条第2項）。

土地異動整理決議書の内容と異なることとなった場合

地籍図又は林野図に登録された筆地が面積の増減なく境界の位置のみが誤っている場合

1 筆地がそれぞれ別の地籍図又は林野図に登録されている場合であって、地籍公簿に登録された面積と測量した実際面積は一致するものの、地籍図又は林野図に登録された境界が互いに接合せず、地籍図又は林野図に登録された境界を地上の境界に合わせて訂正すべき土地が発見された場合

地籍公簿の作成又は再作成当時、誤って整理された場合

地積測量成果と異なって整理された場合

地籍公簿の登録事項を訂正すべき場合

地籍公簿の登録事項が誤って入力された場合

「不動産登記法」による通知がある場合

面積換算が誤っている場合

7.2 地籍公簿の整理

地籍所管庁は、地籍公簿が次のいずれかに該当する場合には、地籍公簿を整理しなければならない。この場合、既に作成された地籍公簿に整理することができない場合には、これを新たに作成しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第84条第1項）。

地番を変更する場合

地籍公簿を復旧する場合

新規登録、登録転換、分割、合併、地目変更等、土地の異動がある場合

第4節 地積測量

1. 地積測量の目的と対象

1.1 地積測量の目的

地籍公簿に登録・公示しなければならない境界と座標又は面積を決定したり、既に地籍公簿に登録された境界と座標又は面積を地表上に表示するために実施するすべての測量を地積測量という。

すなわち、地積測量は、土地を地籍公簿に登録したり、地籍公簿に登録された境界点を地上に復元する目的で、地籍所管庁又は地積測量遂行者が各筆地の境界又は座標と面積を定める測量である（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第四号）。

1.2 地積測量の対象

次のいずれかに該当するときは、地積測量をしなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第23条第1項、測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第18条）。

地籍基準点を定める場合

地籍測量成果を確認する場合

次のいずれかに該当する場合であって、測量をする必要がある場合

ア 地籍公簿を復元する場合

イ 土地を新規登録する場合

ウ 土地を登録変更する場合

エ 土地を分割する場合

オ 海になった土地の登録を抹消する場合

カ 縮尺を変更する場合

キ 地籍公簿の登録内容を訂正する場合

ク 都市開発事業等の実施地域において土地の異動がある場合

境界点を地上に復元する場合

地上の建築物等の現況を地籍図及び林野図に登録された協会と対比して表示するのに必要な場合

2. 測量の区分と実施

2.1 測量の区分

測量には、基本測量、公共測量、地籍測量、水路測量等がある。

基本測量は、すべての測量の基礎となる空間情報を提供するため、国土海洋部長官が実施する測量をいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第二号）。

公共測量は、次に掲げる測量をいう（同法同条第三号）。

ア 国、地方自治体、その他公共機関及び公的事業者が関係法令による事業等を実施するため基本測量を基礎として実施する測量

イ ア目以外の者が施行する測量のうち公共の利害又は安全に密接に関連がある測量として国土海洋部長官が指定する測量

地積測量は、基本測量及び公共測量の成果及び測量記録を活用して実施される。

2.2 地積測量の実施

(1) 地籍測量の測量期間は、洞地域は5日、邑・面地域は7日とし、測量検査期間は、洞地域は4日、邑・面地域は5日とする。ただし、地籍基準点を設置して測量又は測量検査を行う場合には、地籍基準点が15点以下の場合には4日、15地点を超える場合には4日に15点を超える4点ごとに1日を加算する（測量・水路調査及び地籍に関する法律施行規則第25条第3項）。

(2) 上記にかかわらず、地籍測量依頼人と地籍測量遂行者が相互に合意して別に期間を定める場合には、その期間に従うものとし、全期間の4分の3は測量期間に、全期間の4分の1は測量試験期間とみなす（同規則同条第4項）。

第5節 縮尺変更

1. 縮尺変更の意義と対象

縮尺変更とは、地籍図に登録された境界点の精密度を高めるため、小さい縮尺を大きい縮尺に変更して登録することをいう（測量・水路調査及び地籍に関する法律第2条第三十三号）。

地籍所管庁は、地籍が次のいずれかに該当するときは、土地所有者の申請又は地籍所管庁の職権により一定の地域を定めて、その地域の縮尺を変更することができる（同法第83条第2項）。

頻繁な土地の異同により1筆地の規模が小さく小縮尺では地籍測量成果の決定又は土地の異同による整理を行うことが困難な場合

1の地番付与地域に異なる縮尺の地籍がある場合

その他地籍公簿を管理するために必要と認められる場合

2. 縮尺変更の承認

2.1 承認の対象

地籍所管庁は、縮尺変更をしようとするときは、縮尺変更施行地域の土地所有者の3分の2以上の同意を得て、縮尺変更委員会の議決を経た後、市・道知事の承認を受けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合には、縮尺変更委員会の議決及び市・道知事の承認の手続を経ずに変更することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第83条第3項）。

合併しようとする土地が縮尺が互いに異なる地籍図にそれぞれ登録されており、縮尺変更を行う場合

都市開発事業等の施行地域内にある土地であって、当該事業の施行から除外された土地の縮尺変更を行う場合

2.2 縮尺変更の手続

縮尺変更の手続は、土地所有者の申請又は地籍所官庁の職権により行われる。

土地所有者は、縮尺変更を申請するときは、縮尺変更事由を記載した申請書に国土海洋部令で定める書類を添付して、地籍所管庁に提出しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第69条）。

地籍所管庁は、土地所有者の申請により、又は職権により縮尺変更をしようすると

きは、測量変更施行地域内の土地所有者の3分の2以上の同意を得なければならない(測量・水路調査及び地籍に関する法律第83条第3項)。

その後、地籍所管庁は、縮尺変更事由を記載した承認申請書を市・道知事又は大都市市長に提出しなければならない(測量・水路調査及び地籍に関する法律施行令第70条第1項)。申請を受理した市・道知事又は大都市市長は、縮尺変更事由等を審査した後、その承認の有無を地籍所管庁に通知しなければならない(同令同条第2項)。

地籍所管庁は、市・道知事又は大都市市長から縮尺変更承認を受けたときは、遅滞なく、20日以上公告しなければならない(同令第71条第1項)。

第6節 地積測量適合性審査

1. 審査請求権

土地所有者と利害関係人については、地積測量適合性審査を請求することができる請求権が認められている。すなわち、土地所有者又は利害関係人は、測量・水路調査及び地籍に関する法律による地積測量成果について争いがある場合には、管轄市・道知事を經由して地方地積委員会に地積測量適合性審査を受けることができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第29条第1項）。

2. 審査の手続

(1) 地積測量適否審査は、管轄市・道知事に請求することができ（測量・水路調査及び地籍に関する法律第29条第1項）地積測量適合性審査請求を受理した市・道知事は、30日以内に次の事項を調査し、地方地積委員会に付託しなければならない（同条第2項）。

争いとなる地籍測量の経緯及びその成果

当該土地についての土地異動及び所有権変動の経緯

当該土地周辺の測量基準点、境界、主要な構造物等の現況実測図

(2) 地積測量適合性審査請求の付託を受けた地方地積委員会は、その日から30日以内に審議・議決しなければならない。ただし、やむを得ない場合には、1回に限り、当該地方地積委員会の議決をもって30日を超えない範囲内で延長することができる（同条第3項）。

(3) 地方地積委員会が地積測量適合性審査の議決をしたときは、地積測量適合性審査議決書を作成し、市・道知事に送付しなければならない（同条第4項）。市・道知事は、審査議決書の送付を受けた日から7日以内に、適合性審査請求人及び利害関係人に通知しなければならない（同条第5項）。

3. 再審査の請求

地積測量適合性審査議決書の通知を受けた者が、地方地積委員会の議決に対し不服があるときは、議決書の通知を受けた日から90日以内に、国土海洋部長官に対し再審査を請求することができる（測量・水路調査及び地籍に関する法律第29条第6項）。

再審査請求を受理した国土海洋部長官は、中央地籍委員会に付託して、再審査、議決をさせることになるが、その手続は地方地積委員会の手続が準用される（同条第7項）。

4 . 地積測量適合性審査に伴う登録事項の訂正等

地方地積委員会の地積測量適合性審査議決書の通知を受けた市・道知事は、当該地積測量適合性審査請求人又は利害関係人が期間内に再審査請求をしないときは、地方地積委員会の議決書の写しを、当該籍測量適合性審査請求人又は利害関係人が再審査請求をしたときは、送付を受けた中央地積委員会の議決書の写しに地方地積委員会の議決書の写しを添付し、地積所管庁に送付しなければならない（測量・水路調査及び地籍に関する法律第 29 条第 9 項）。

議決書の写しの送付を受けた地積所管庁は、その内容に従い、地籍公簿の登録事項を訂正し、又は測量成果を修正しなければならない（同条第 10 項）。

第5章 韓国の不動産登記制度

第1節 総説

1. 登記の意義

登記とは、登記官と呼ばれる国家機関が法定手続に従い登記簿と呼ばれる公的帳簿に不動産の表示又は不動産に関する一定の権利関係を記載・記録すること、又はこれらの記載・記録自体を称する言葉、又は法定手続に従い不動産の現状と権利関係を登記簿という公的帳簿に記載・記録することであると概念定義されている。

2. 登記の基本要素

登記は、不動産の表示又は権利関係に関する記載であるので、登記すべき物件、権利、権利変動が存在しなければならない。そして、登記は、一定の国家機関、すなわち、登記官が法定の手続に従いこれを行わなければ効力を生じないので、登記所、登記官、登記に関する帳簿・記録、登記機関と設備が存在しなければならない。以下では、登記の基本要素について説明することとする。

2.1 登記事項

1) 登記されなければならない物件

「民法」では不動産を「土地及びその定着物」と概念定義しているが、「不動産登記法」上は、登記の目的物となるものは不動産の中でも土地と建物に限られており（不動産登記法第15条第1項）、建物以外の土地定着物は、特別法（例えば、「立木に関する法律」）による例外を除いては、独立して登記の対象としてはいない。

このように「不動産登記法」上、登記の目的物となるものは、土地と建物であり、しかも、私権の目的となる土地・建物に限られる。

2) 登記されなければならない権利

登記することができる権利は、土地及び建物に対する権利である不動産物権である。しかし、不動産に関する占有権、留置権、そして、「民法」上の特殊地役権は、その性質上、登記を要せず、登記能力もない。したがって、「民法」上の不動産物権の中で不動産所有権、地上権、地役権、傳賃権、抵当権、権利質権が登記することができる権利、すなわち、登記能力がある物権である（不動産登記法第3条第一号～第六号）。そして、物

権ではないが、法律により登記能力が認められるものとして、債権担保権と不動産賃借権（民法第 621 条）がある（不動産登記法第 3 条第七号・第八号）。

3) 登記されなければならない権利変動

登記されなければならない権利変動は、不動産物権の得失変更（民法第 186 条）である不動産物権の「設定、保存、移転、変更、処分の制限又は消滅」（不動産登記法第 3 条）である。保存とは、未登記の所有権の保存を意味し、変更は、主として権利内容の変更を、そして、消滅は、放棄、合意、混同、目的物の滅失等による権利消滅を意味する。

手続法上、登記されなければならない物権変動は、不動産に関する法律関係を一般に公示するために登記を必要とする変動を意味する。不動産に関する権利変動の公示とは、目的からみると、登記は不動産に関するあらゆる権利変動をそのまま表示することを理想とする。したがって、手続法上、登記されなければならない権利変動は、その変動の種類と関係なく設定、保存、移転、変更、処分の制限、消滅のすべてが登記事項であり、不動産に関する権利変動がどのような原因に基づき発生したかを問わず、すべて登記されなければならない変動であり、権利変動の成立ないし効力発生のため登記を必要とするかの有無に関係なくすべて登記されなければならない。

現行法上、登記されなければならない法律関係は、不動産に関する権利の変動それ自体であり、不動産に関する権利の現在状態ではない。「不動産登記法」は、不動産に関する権利変動を登記させているが、登記に公信力が認められていないため、不動産取引の際に当事者はいつでも登記簿上の権利者が実質的な権利者であるか否かを信頼することができないからである。

2.2 登記機関と設備

1) 登記所

登記事務を担当する国家機関を管轄登記所という。実際に登記事務を担当する管轄登記所は、地方法院、地方法院支院及び登記所である（不動産登記法第 7 条第 1 項）。登記所の管轄区域は、おおむね行政区域である市・郡・区を基準として定められている。

不動産が数個の登記所の管轄区域にわたるときは、大法院規則で定めるところにより、各登記所を管轄する上級法院の長が管轄登記所を指定する（同法同条第 2 項）。

「不動産登記法」の所管は、法務部法務審議官室であり、日本の法務省民事局に相当すると言えるが、登記所の所管が司法部である点は日本と異なる特徴である。

2) 登記官

地方法院、地方法院支院及び登記所において登記事務を処理する者は、登記官である。登記官は、法院書記官、登記事務官、登記主事又は登記主事補（法院事務官、法院主事

又は法院主事補のうち 2001 年 12 月 31 日以前に施行した採用試験に合格し、任用された者を含む。)の中から地方法院長又は支院長が指定した者である(不動産登記法第 11 条第 1 項)。

登記官は、その職務を執行するに当たり、いつでも公平・厳正でなければならず、そのため、登記官は、自己、配偶者又は 4 親等以内の親族が登記申請人であるときは、その登記所において所有権登記を行った成年者であって登記官の配偶者等でない者 2 人以上の参加がなければ、登記を行うことができない(同法第 12 条第 1 項)。

そして、登記官が故意又は過失により法令に違反する不当な処分を行い、私人に損害を与えた場合には、特別な賠償責任に関する規定を置いていなくても、「国家賠償法」により国家が賠償責任を負うものとされており、国家は登記官に対し、求償権を行使できることとされている。

3)登記に関する帳簿

登記所は、登記事務の執行に必要な物的設備として、次の各種帳簿を備え付けなければならない(不動産登記規則第 21 条第 1 項)。

- 一 不動産登記申請書受理帳
- 二 その他文書受理帳
- 三 決定原本編纂帳
- 四 異議申立書類編纂帳
- 五 使用者登録申請書類等編纂帳
- 六 申請書その他付属書類編纂帳
- 七 申請書その他付属書類送付簿
- 八 各種通知簿
- 九 閲覧申請書類編纂帳
- 十 諸証明申請書類編纂帳
- 十一 その他大法院例規で定める帳簿

これらの帳簿は、電子的に作成することができる(同規則同条第 3 項)。

日本では、2003 年に不動産登記法の 105 年ぶりの大改正が行われ、インターネットを利用する不動産登記の電子申請が導入された。いわゆる電子政府の取り組みは、韓国の方が全体的には日本より進んでいるものの、不動産登記法制に関しては、日本より遅く、2011 年 4 月 12 日の不動産登記法全部改正により電子化が確立し、同年 10 月 11 日から施行されている。

そこで、以下では、第 2 節において 2011 年 10 月まで施行されていた従前の制度について説明し、第 3 節において新たな制度について説明する。

第2節 従前の制度

1. 登記簿

1.1 登記簿の意義

登記簿は、土地登記簿と建物登記簿の2種類である(旧・不動産登記法第14条第1項)。

登記簿には、1筆の土地又は1棟の建物について1用紙を使用する。しかし、1棟の建物を区分した建物にあっては、1棟の建物に属する全部について1用紙を使用する(同法第15条第1項)。

登記簿は、その1用紙を、登記番号欄、表題部と、甲・乙の2区に分けて、表題部には、表示欄、表示番号欄を置き、各区には、事項欄、順位番号欄を置く。しかし、乙区は、これに記載すべき事項がないときは、これを置かないことができる(同法第16条第1項)。登記番号欄には、各土地又は各建物敷地の地番を記載して(同条第2項)、表示欄には、土地又は建物の表示とその変更に関する事項を記載し、表示番号欄には、表示欄に記載した順位を記載する(同条第3項)。甲区的事项欄には、所有権に関する事項を記載し(同条第4項)、乙区的事项欄には、所有権以外の権利に関する事項を記載する(同条第5項)。そして、順位番号欄には、事項欄に記載した順序を記載する(同条第6項)。

1.2 帳簿の保存・管理

登記簿とその付属書類は、戦争・天災地変その他これらに準ずる事態を避けるための場合を除いては、登記所外に異動することができない。しかし、申請書その他付属書類について法院の命令又は囑託があるときは、この限りでない(旧・不動産登記法第23条第1項)。

登記簿とその付属書類が滅失するおそれがあるときは、大法院長は、必要な処分を命ずることができ(同法第25条第1項)。大法院長は、大法院規則で定めるところにより、処分命令に関する権限を地方法院長に委任することができる(同条第2項)。登記簿の全部又は一部が滅失した場合には、大法院長は、3月以上の期間を定め、その期間内に登記の回復を申請する者は、その登記簿における従前の順位を保有するという趣旨の告示をしなければならない(同法第24条第1項)。大法院長は、滅失回復告示に関する権限を地方法院長に委任することができる(同条第2項)。

1.3 帳簿の公開

何人も手数料を納付して、登記簿の閲覧又はその謄本若しくは抄本の交付を請求する

ことができ、登記簿の付属書類のうち利害関係がある部分に限り、閲覧を請求することができる（旧・不動産登記法第 21 条第 1 項）。

また、何人も手数料利用を納付して、登記事項に変更がないという事実、ある事項に対する登記がないという事実又は登記簿謄本・抄本の記載事項に変更がないという事実に対する証明書の交付を請求することができる（同条第 2 項）。

2. 登記手続

2.1 登記申請

1) 申請主義の原則と例外

登記は、法律による規定がある場合を除いては、当事者の申請又は官公署の囑託がなければ、これを行うことができない（旧・不動産登記法第 27 条第 1 項）。したがって、原則的に当事者の申請により登記が行われ、例外的に法律の規定により行われる。

例外が認められる場合としては、登記官の職権による場合と法院の命令による場合とがある。まず、職権による登記は、当事者に登記申請の負担をさせることが困難であったり、当事者の便宜のため、申請（囑託）された登記に関する付随的な登記又は申請（囑託）された登記を行うための前提として必要なときに行うものとされる。例えば、未登記不動産に対する所有権の処分制限の登記のための所有権保存登記、登記官の過誤により登記の錯誤又は遺漏があるときは、更正生登記、変更登記、抹消登記、抹消回復登記がこれに該当する。他方、法院の命令による登記としては、登記官の処分に対する異議申立が理由があると認められ、管轄地方法院が登記を命令したときに登記官が登記をしなければならぬ場合を挙げることができる（同法第 185 条）。

2) 当事者共同申請の原則と例外

登記は、登記権利者と登記義務者又は代理人が登記所に出頭して、申請しなければならない。ただし、代理人が弁護士又は法務士（法務法人及び法務士合同法人を含む。日本の司法書士に当たる。）である場合には、事務員を登記所に出頭させて、申請させることができる（旧・不動産登記法第 28 条）。しかし、共同申請によらなくても、登記の真正を保障することができる特別な事情があるときや、双方の利益の比較、当該登記の目的の特殊性等、さまざまな事情を考慮すると共同申請を強要することが妥当ではない場合、又は登記の性質上、登記義務者がいない場合には、例外的に単独申請が認められる。

旧・不動産登記法は、その例として、次の場合を規定していた。

判決・相続による登記申請人：判決による登記は、勝訴した登記権利者又は登記義務者のみで、相続による登記は、登記権利者のみで申請することができる（同法第 29 条）。

法人格なき社団等の登記申請人：宗中、門中その他代表者や管理人がいる法人格なき社団や財団に属する不動産の登記に関しては、その社団又は財団を登記権利者又は登記義務者とする（同法第 30 条）。

登記名義人の変更登記の申請：登記名義人の表示の変更又は更正の登記は、登記名義人だけで申請することができる（同法第 31 条）。

滞納処分による差押の登記：滞納処分による差押の登記を嘱託する場合には、官公署は、登記名義人又は相続人に代えて不動産の表示、登記名義人の表示の変更、更正又は相続による権利移転の登記を登記所に嘱託しなければならない（同法第 32 条）。

公売処分による権利移転等の登記：公売処分をした官公署は、登記権利者の請求があれば、遅滞なく、嘱託書に登記原因を証明する書面を添付し、登記を嘱託しなければならない（同法第 34 条）。

国・公有財産に関する権利の登記：国又は地方公共団体の所有不動産に関する登記は、登記権利者の請求により官公署が遅滞なく嘱託書に登記原因を証明する書面を添付し、登記所に嘱託しなければならない（同法第 35 条）。また、官公署が不動産に関する権利を取得したときは、その権利について行うべき登記は、その官公署が遅滞なく嘱託書に登記原因を証明する書面を添付し、登記所に嘱託しなければならない（同法第 36 条第 1 項）。

仮登記：仮登記は、申請書に仮登記義務者の承諾書又は仮処分命令の正本を添付し、仮登記権利者が申請することができる（同法第 37 条）。

予告登記：予告登記は、登記原因の無効又は取消による登記の抹消又は回復の訴えが提起された場合に行う（同法第 4 条）。予告登記は、これを受理した法院が職権により、遅滞なく、嘱託書に訴状の謄本又は抄本を添付し、登記所に嘱託しなければならない（同法第 39 条）。

3) 登記申請に必要な書面

(1) 登記の申請は、要式行為であり、一定様式の申請書その他の法定書面を提出して行う。登記を申請するときは、次の書面を提出しなければならない（旧・不動産登記法第 40 条第 1 項）。登記原因を証明する書面が執行力のある判決であるときは、 の書面の提出を要しない。しかし、勝訴した登記義務者が登記を申請する場合には、 の書面を提出しなければならない（同条第 3 項）。

申請書：申請書には、ア) 不動産の所在と地番、イ) 地目と面積、ウ) 申請人の姓名又は名称と住所、エ) 代理人により登記を申請するときは、その姓名と住所、オ) 登記原因とその年月日、カ) 登記の目的、キ) 登記所の表示、ク) 年月日、ケ) 売買に関する取引契約書わ登記原因を証明する書面として所有権移転登記を申請する場合には、下記 の書面に記載された取引価額を記載して、申請人がこ

れに記名捺印しなければならない（同法第 41 条第 1 項）。登記権利者の姓名又は名称を記載するに当たっては、登記権利者の住民登録番号を併記しなければならない（同条第 2 項）。

登記原因を証明する書面：登記原因証書とは、申請した登記を必要とする権利変動の原因となる法律行為又は法律事実の成立を証明する書面をいう。例えば、検印契約書、抵当権設定契約書、判決情報、競落許可決定正本などがこれに該当する。

登記義務者の権利に関する登記済証：登記済証とは、登記官が申請されたある登記を完了したときに、当事者が申請書に添付した「登記原因を証明する書面」又は「申請書副本」に登記済みの趣旨を記載して、登記所印を押して、これを登記権利者に交付したもので、登記完了の証明書をいう。そして、登記申請に必要な「登記義務者の権利に関する登記済証」とは、申請しようとする登記申請における登記義務者が以前に登記権利者として登記を申請したときに、その登記を完了した登記所から交付を受けた登記済証をいう。

登記原因について第三者の許可、同意又は承諾を要するときは、これを証明する書面：許可書等を提出する理由は、こうした書面なく登記をさせたとき、無効になったり、取り消すことができる登記が行われ、取引の安全を目的とする登記制度に反するからである。

代理人により登記を申請するときは、その権限を証明する書面：代理人とは、任意代理人、法定代理人、法人の代表機関、法人格なき社団又は財団の代表者や管理者が含まれる。任意代理人の場合、委任状を、法定代理人の場合、個人にあっては、戸籍謄本・抄本、法人にあっては、代表者に関する法人の登記簿謄本又は抄本を提出しなければならない。法人格なき社団又は財団の代表者や管理者であることを証明する書面（議事録、選任書）を提出しなければならない（不動産登記法施行規則第 56 条）。

所有権の保存又は移転の登記を申請する場合には、申請人の住所を証明する書面：住所証明書の提出は、誤った住所の登記や虚偽人名義の登記を防止することと同時に、徴税の確実を図るためである。しかし、判決、競売又は公売により登記権利者が単独で申請したり、官公署の囑託による場合には、登記権利者のもののみを提出すればよい。申請人が個人である場合には、「住民登録票の謄本・抄本」が住所証明であり、法人の場合には、「法人登記簿の謄本・抄本」が住所証明書になる。

法人が登記権利者である場合には、法人登記簿謄本又は抄本、法人格なき社団又は財団（外国法人であって国内で法人登記を済ませていない社団又は財団を含む。）又は外国人が登記権利者である場合には、不動産登記用登録番号を証明する書面

所有権の移転の登記を申請する場合には、土地台帳、林野台帳、建築物台帳の謄本その他不動産の表示を証明する書面

売買に関する取引契約書を登記原因を証明する書面とし、所有権移転登記を申請する場合には、遅滞なく、大法院規則で定める取引申告済証と売買目録

(2)登記を申請するとき、以上の書面のほかにも、次の書面を提出しなければならない。

印鑑証明書：登記申請は、申請書又は委任状に一定事項を記載した後、記名捺印する（旧・不動産登記法第41条第1項）。申請書等に捺印した印鑑が真正なものであるという証明のために提出する書面が印鑑証明書である。これは、虚偽登記を防ぐためのものであるため、虚偽登記がなされることとなれば被害を被ることとなる登記義務者のもののみが要求される。このため、所有権の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合、登記義務者の印鑑証明、所有権に関する仮登記名義人が仮登記抹消登記を申請する場合、仮登記名義人の印鑑証明の提出を要する。また、登記申請書に第三者の同意又は承諾を証明する書面を添付する場合、その書面に捺印した同意又は承諾者の印鑑証明の提出を要する（不動産登記法施行規則第53条）。

相続人であることを証明する書面：申請人が登記権利者又は登記義務者の相続人であるときは、申請書にその身分を証明する市・郡・邑・面の長の書面又はこれを証明するに足りる書面を添付しなければならない（不動産登記法第47条）。

代位原因を証明する書面：債権者が「民法」第404条の規定により債務者に代位して登記を申請する場合には、申請書に債権者と債務者の姓名又は名称、住所又は事務所と代位原因を記載して、代位原因を証明する書面を添付しなければならない（同法第52条）。

4) 登記申請書の受理

登記官が申請書を受理したときは、受理簿に登記の目的、申請人の姓名又は名称、受理の年月日と受理番号を記載して、申請書に受理の年月日と受理番号を記載しなければならない。しかし、同一の不動産に関し、同時に数個の申請があるときは、同一の受理番号を記載しなければならない（旧・不動産登記法第53条第1項）。

申請書その他の書面の受領証には、受理の年月日と受理番号を記載して、これを申請人に交付しなければならない（同条第2項）。

5) 登記申請に対する審査

旧・不動産登記法施行規則は、申請を受理した登記官は、「遅滞なく、申請に関するあらゆる事項を調査ないし審査しなければならない」と規定しているが（旧・不動産登記法施行規則第72条）、旧・不動産登記法は、申請を却下しなければならない13個の場合を制限的に列挙しているのみであり（旧・不動産登記法第55条）その方法について

も、手続上要求される書面が備えられているか否かをチェックする程度の書面審査を原則としている。したがって、不動産登記制度は、いわゆる形式的審査主義を原則としていると言える。

2.2 登記の実行

登記の申請を審査した結果、申請が適法であると認められる場合、登記官は、その申請に従い登記を実行しなければならない。登記の実行とは、登記用紙の所定欄に登記の種類に応じ、それぞれ定められている事項を一定の方法に従い記入して、捺印することを意味する。

(1)登記は、受理番号の順序に従い、登記をしなければならない(旧・不動産登記法第54条)。登記簿に記載すべき事項は、次のとおりである。

登記番号欄：登記番号欄には、各土地又は建物敷地の地番を記載する。

表示欄：表示欄に登記をするには、申請書受理の年月日、申請書に記載された事項であって、不動産の表示に関する事項を記載しなければならない。区分所有建物に敷地権があるときは、その権利の表示に関する事項を記載して、登記官が捺印しなければならない(同法第57条第1項)。

事項欄：事項欄に登記をするには、申請書受理の年月日、受理番号、登記権利者の姓名又は名称、住所又は事務所所在地、登記原因、その年月日、登記の目的その他申請書に記載された事項であって、登記すべき権利に関する事項を記載して、登記権利者が法人格なき社団又は財団である場合には、その代表者又は管理人の姓名と住所を付記し、登記官が捺印しなければならない(同法第57条第2項)。

番号の記載：表示欄に登記をするときは、表示番号欄に番号を記載し、事項欄に登記をするときは、順位番号欄に番号を記載しなければならない(同法第59条)。

(2)売買に関する取引契約書を登記原因を証明する書面とし、所有権移転登記をする場合には、登記申請に必要な書面として、取引申告済証と売買目録の提出規定による書面に記載された取引価額を甲区の権利者及びその他事項欄に記載しなければならない欄に登記をするには、申請書受理の年月日、申請書に記載された事項であって、不動産の表示に関する事項を記載しなければならない。区分所有建物に敷地権があるときは、その権利の表示に関する事項を記載して、登記官が捺印しなければならない(同法第57条第4項)。

2.3 登記完了後の手続

1) 登記済証の交付

登記官が登記を完了したときは、登記原因を証明する書面又は申請書の副本に申請書の受理年月日、受理番号、順位番号と登記済みである旨を記載して、登記所印を押印して、これを登記権利者に交付しなければならない(旧・不動産登記法第67条第1項)。

2) 台帳所管庁への登記済み通知

登記官は、所有権の保存又は移転、所有権の登記名義人表示の変更又は更正、所有権の変更又は更正、所有権の抹消又は抹消回復の登記をしたときは、遅滞なく、その旨を土地の場合には地籍公簿所管庁に、建物の場合には建築物台帳所管庁にそれぞれ通知しなければならない(旧・不動産登記法第68条の2)。

3) 課税資料の送付

登記官は、所有権の保存又は移転の登記(仮登記を含む。)をしたときは、遅滞なく、その申請書の副本を不動産所在地を管轄する税務署長に送付しなければならない(旧・不動産登記法第68条の3)。

2.4 登記官の処分に対する異議申立

登記官の決定又は処分を不当であるとする者は、管轄地方法院に異議申立をすることができる(旧・不動産登記法第178条)。異議の申立は、登記所に異議申立書を提出して行わなければならない(同法第179条)。

登記官は、異議が理由がないと認めるときは、3日以内に意見を付して管轄地方法院に送付しなければならない(同法第181条第1項)。異議に理由があると認めるときは、相当の処分をしなければならない(同条第2項)。この場合、登記完了後であるときは、その登記について異議がある旨を付記した後、これを登記上の利害関係人に通知して、管轄地方法院に送付しなければならない(同条第3項)。異議には、執行停止の効力がない(同法第182条)。

管轄地方法院は、異議については、理由を付して決定をしなければならない(同法第182条)。この場合、異議に理由があると認めるときは、登記官に対し相当の処分を命じ、その趣旨を異議申立人と利害関係人に通知しなければならない(同法第183条第1項)。この決定に対しては、「非訟事件手続法」により抗告することができる(同条第2項)。

管轄地方法院は、異議について決定する前に、登記官に対し、仮登記を命ずることができる(同法第184条)。登記官が管轄地方法院の命令により登記をするときは、命令をした地方法院、命令の年月日、命令により登記をするという趣旨と登記の年月日を記載して、登記官が捺印しなければならない(同法第186条)。

3. 所有権に関する登記手続

3.1 所有権保存登記

1) 保存登記の意義

保存登記とは、不動産に関し、新たな登記用紙を開設する登記であって、以後のすべての権利変動の基礎となる登記をいう。

2) 所有者単独申請の原則

(1) 土地所有権の保存登記

未登記土地の所有権保存登記は、次のいずれかに該当する者がこれを申請することができる（旧・不動産登記法第130条）。

土地台帳謄本又は林野台帳謄本により自己又は被相続人が土地台帳又は林野台帳に所有者として登録されていることを証明する者

判決により自己の所有権を証明する者

収用により所有権を取得したことを証明する者

(2) 建物所有権の保存登記

未登記建物の所有権保存登記は、次のいずれかに該当する者がこれを申請することができる（旧・不動産登記法第131条）。

建築物台帳謄本により自己又は被相続人が建築物台帳に所有者として登録されていることを証明する者

判決又はその他市・区・邑・面の長の書面により自己の所有権を証明する者

収用により所有権を取得したことを証明する者

3) 囑託又は職権による保存登記

官公署が未登記の国・公有不動産の保存登記を囑託する場合には、各台帳又は判決による所有証明を要しない。他方、未登記不動産について所有権の処分制限の登記囑託により登記をするときは、登記用紙中の登記番号欄に番号を記載して、事項欄に所有者の姓名又は名称、住所又は事務所所在地と処分制限の登記を命ずる裁判により所有権の登記をするという旨を記載しなければならない（旧・不動産登記法第134条第1項）。

4) 区分建物の表示に関する登記

1棟の建物に属する区分建物の一部に関し所有権保存登記を申請する場合には、その残余の区分建物に関しては、表示に関する登記を同時に申請しなければならない（旧・不動産登記法第131条の2第1項）。この場合、区分建物の所有者は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有者に代位し、その建物の表示に関する登記を申請することができる。

る（同条第 2 項）。

建物の新築により区分建物でない建物が区分建物になった場合に、その新築建物の所有権保存登記は、他の建物の表示に関する登記又は表示変動登記と同時に申請しなければならない（同条第 3 項）。この場合に、建物の所有者は、他の建物の所有者に代位し、建物の表示に関する登記又は表示変動登記を申請することができる（同条第 4 項）。

5) 所有権保存登記の申請

土地の保存登記（旧・不動産登記法第 130 条）、建物の保存登記（同法第 131 条）、区分建物の表示に関する登記（同法第 131 条の 2）を申請する場合には、申請書に第 130 条第 号、第 131 条第 号、第 131 条の 2 第 号の規定により登記を申請する旨を記載しなければならない。ただし、登記原因とその年月日は、記載しない（同法第 132 条第 1 項）。

この場合には、申請書に土地の表示を証明する土地台帳謄本、林野台帳謄本又は建物の表示を証明する建築物台帳謄本その他の書面を添付しなければならない。ただし、この場合には、登記原因を証明する書面、登記義務者の権利に関する登記済証、登記原因について第 3 者の許可、同意又は承諾を要するときは、これを証明する書面は添付しない（同条第 2 項）。

3.2 所有権移転登記

1) 移転登記の意義

所有権移転登記とは、保存登記された所有権が法律行為又は法律の規定により他人に移転することを公示する登記をいう。これは、独立した順位番号を付す主登記により行われるが、所有権以外の他の権利の移転登記は、付記登記により行われる（旧・不動産登記法第 156 条の 2）。

2) 所有権の一部移転登記

所有権の一部移転の登記を申請する場合には、申請書にその持分を表示して、登記原因に「民法」第 268 条第 1 項ただし書の特約（5 年以内の期間に分割しないことを約定する特約）があるときは、これを記載しなければならない（旧・不動産登記法第 89 条）。

3) 相続に関する登記

登記原因が相続であるときは、申請書に、相続を証明する市・区・邑・面の長の書面又はこれを証明するに足る書面を添付しなければならない（旧・不動産登記法第 46 条）。

申請人が登記権利者又は登記義務者の相続人であるときは、申請書にその身分を証明する市・区・邑・面の長の書面又はこれを証明するに足る書面を添付しなければならない

い（同法第 47 条）。

4) 土地収用による登記

土地の収用による所有権移転の登記は、登記権利者のみでこれを行うことができる。その申請書には、土地収用委員会の裁決をもって、存続が認められる権利があるときはこれを表示して、補償又は供託を証明する書面を添付しなければならない（旧・不動産登記法第 115 条第 1 項）。

異議申立をする場合に、必要があるときは、起業者は、登記名義人又は相続人に代わって、土地の表示又は登記名義人の表示の変更、更正又は相続による所有権移転の登記を申請することができる（同条第 2 項）。

官公署が起業者であるときは、その官公署は、遅滞なく、登記を登記所に囑託しなければならない（同条第 3 項）。

収用による所有権移転の登記申請又は囑託がある場合に、その不動産の登記用紙中、所有権又は所有権以外の権利に関する登記があるときは、その登記を抹消しなければならない。ただし、その不動産のため存在する地役権の登記又は土地収用委員会の裁決をもって、存続が認められた権利の登記は、この限りでない（同法第 174 条）。

5) 所有権移転登記の禁止

土地の所有権が敷地権である場合に、その趣旨の登記をしたときは、その土地の登記用紙には、所有権移転の登記をすることができない（旧・不動産登記法第 135 条の 2 第 1 項）。

敷地権を登記した建物の登記用紙には、その建物に関する所有権移転の登記をすることができない（同条第 2 項）。

6) 河川敷地の場合

韓国の河川法は、日本の旧河川法と同様、河川敷地に対する私有を認めていない（河川における私権の排除）。そこで、登記された土地が河川の敷地になった場合には、当該官庁は、遅滞なく、その登記の抹消を登記所に囑託しなければならない（旧・不動産登記法第 114 条第 1 項）。囑託をする場合に必要があるときは、当該官庁は、登記名義人又は相続人に代わって、土地の表示又は登記名義人の表示の変更、更正又は相続による所有権移転の登記を囑託することができる（同条第 2 項）。

この場合、囑託を受けた登記所は、登記用紙中の表示欄に河川の敷地になった旨を記載して、土地の表示、表示番号と登記番号を青線で引き、その登記用紙を閉鎖しなければならない（同条第 3 項）。

3.3 所有権等の信託登記

1) 信託登記の意義

信託登記とは、他人をして一定の目的に従い自己の財産の管理・処分をするよう、不動産の所有権等を任せる登記をいう。

2) 信託登記の申請

不動産の信託の登記については、受託者を登記権利者として、委託者を登記義務者とする(旧・不動産登記法第117条)。したがって、信託登記は、受託者と委託者が共同で申請しなければならない。ただし、信託財産の管理、処分等により取得した不動産の信託登記は、受託者のみがこれを申請することができ(同法第118条第1項)、信託財産の回復の場合にも、同様である(同条第2項)。

他方、受益者又は委託者は、受託者に代位して、信託の登記を行うことができる(同法第119条第1項)。

3) 信託登記の実行

信託登記の申請は、信託による不動産の所有権移転登記の申請と同一の書面をもってしなければならない(旧・不動産登記法第120条第1項)。

これは、信託財産に属する不動産取得の登記と信託登記回復の登記を申請する場合も同様である(同条第2項)。

4. 所有権以外の権利に関する登記手続

4.1 地上権に関する登記

地上権の設定又は移転の登記を申請する場合には、申請書に地上権設定の目的と範囲を記載して、仮に、登記原因に存続期間、地代、その支払い時期又は「民法」第289条の2第1項後段の約定(地下又は地上の空間を上下の範囲を定めて建物その他工作物を所有するための地上権を設定した場合、設定行為をもって地上権の行使のため、土地の使用を制限することができる。)があるときは、これを記載しなければならない(旧・不動産登記法第136条)。

4.2 地役権の登記

地役権設定の登記をする場合には、申請書に要役地の表示をして、地役権設定の目的と範囲を記載しなければならない(旧・不動産登記法第137条)。

地役権の設定登記をするときは、要役地たる不動産の登記用紙のうち該当区の事項欄に承役地たる不動産の表示をして、その不動産が地役権の目的である趣旨、地役権設定の目的と範囲を記載しなければならない(同法第138条第1項)。要役地が他の登記所の管轄に属するときは、遅滞なく、その登記所に、承役地、要役地、地役権設定の目的と範囲、申請書受理の年月日を通知しなければならない(同条第2項)。通知を受けた登記所は、遅滞なく、要役地たる不動産の登記用紙のうち該当区の事項欄に通知を受けた事項を記載しなければならない(同条第3項)。

4.3 傳賃権に関する登記

傳賃金の設定又は傳賃権の登記を申請する場合には、申請書に傳賃金を記載して、万一、登記原因に存続期間、違約金若しくは賠償金又は「民法」第306条ただし書(傳賃権者は、傳賃権を他人に譲渡又は担保として提供することができ、その存続期間内においてその目的物を他人に転傳賃又は賃貸することができる。ただし、設定行為をもってこれを禁止するときは、この限りでない。)による約定があるときは、これを記載しなければならない(旧・不動産登記法第139条第1項)。この場合、傳賃権の目的が不動産の一部であるときは、その図面を添付しなければならない(同条第2項)。

4.4 抵当権に関する登記

抵当権は、債権者が債務者又は第三者(物上保証人)と契約による担保物権あるいは例外的に法律の規定により成立することができる。抵当権の登記は、不動産活動の多様化によりさまざまな形態があり、その機能が異なるため、内容も異なる。

1) 一般抵当権設定登記

抵当権の設定登記を申請する場合には、申請書に債権額と債務者を記載しなければならない。この場合、登記原因に弁済期、利子及びその発生時期、支払い時期、元本又は利子の支払い場所、債務不履行による損害賠償に関する約定又は「民法」第358条ただし書(抵当権の効力は、抵当不動産に附合した物件及び従物に及ぶ。ただし、法律に特別な規定又は設定行為による別の約定がある場合は、この限りでない。)の約定があるとき又は債権が条件付きであるときは、これを記載しなければならない(旧・不動産登記法第140条第1項)。

抵当権の設定登記を申請する場合に、その権利の目的が所有権以外の権利であるときは、申請書にその権利の表示をしなければならない(同法第141条)。

2) 根抵当権設定登記

抵当権の内容が根抵当であるときは、申請書に登記原因が根抵当権設定契約であるという旨と債権の最高額及び債務者を記載しなければならない。

この場合にも、登記原因に「民法」第 358 条ただし書の約定があるときは、これを記載しなければならない（旧・不動産登記法第 140 条第 2 項）。

3) 抵当権付き債権の譲渡登記

抵当権の移転登記を申請する場合には、申請書に抵当権が債権と一緒に移転するという旨を記載しなければならない（旧・不動産登記法第 142 条）。

債権の一部の譲渡又は代位弁済による抵当権の移転の登記を申請する場合には、申請書に譲渡又は代位弁済の目的たる債権額を記載しなければならない（同法第 148 条）。

4) 質権の附記登記

「民法」第 348 条の規定（抵当権により担保した債権を質権の目的としたときは、その抵当権登記に質権の附記登記をしなければ、その効力が抵当権に及ばない。）による質権の附記登記を申請する場合には、申請書に質権の目的たる債権を担保する抵当権を表示して、債務者の表示、債権額、弁済期と利子の約定があるときは、その内容を記載しなければならない（旧・不動産登記法第 142 条の 2）。

5) 共同抵当登記

数個の不動産に関する権利を目的とする抵当権の設定登記を申請する場合には、申請書に各不動産に関する権利を表示しなければならない（旧・不動産登記法第 145 条）。

この場合、不動産が 5 以上のときは、申請書に共同担保目録を添付しなければならない（同法第 146 条第 1 項）。この目録は、各不動産に関する権利の表示をして、申請人がこれに記名捺印しなければならない（同条第 2 項）。

6) 追加共同抵当権設定登記

1 個又は数個の不動産に関する権利を目的とする抵当権の設定登記をした後、同一の債権に対し他の 1 個又は数個の不動産に関する権利を目的とする抵当権の設定登記を申請する場合には、申請書に従前の登記を表示するに足る事項を記載しなければならない（旧・不動産登記法第 147 条）。

これに関する登記の申請がある場合に、登記をするときは、その登記と従前の登記に各不動産に関する権利が合わせて担保の目的である旨を記載しなければならない（同法第 152 条）。

7) 賃借権に関する登記

賃借権の設定又は賃借物の全体の登記を申請する場合には、申請書に借賃を記載しなければならない。この場合、登記原因に存続期間、借賃の前払い金及び支払い時期又は賃借保証金の約定があるとき又は賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意があるときは、これを記載して、賃貸借をした者が処分能力又は権限がないときは、その旨を記載しなければならない（旧・不動産登記法第 156 条第 1 項）。

賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意がある旨の登記がない場合に、賃借権の移転又は賃借物の転貸の登記を申請するときは、申請書に賃貸人の同意書を添付しなければならない（同条第 2 項）。

5 . 仮登記

5 . 1 仮登記の申請

仮登記の申請書に仮登記義務者の承諾書又は仮処分命令の正本を添付し、仮登記権利者がこれを申請することができる（旧・不動産登記法第 37 条）。

仮処分命令は、不動産の所在地を管轄する地方法院が仮登記権利者の申請により仮登記原因の疎明がある場合に、これを行う（同法第 38 条第 1 項）。この申請を却下した決定に対しては、直ちに、抗告することができ（同条第 2 項）、即時抗告に関しては、「非訟事件手続法」を準用する（同条第 3 項）。

5 . 2 仮登記の実行

登記官は、仮登記申請又は囑託が適法であるときは、登記を実行しなければならない。仮登記は、登記用紙のうち該当区の事項欄にこれを記載して、下側に余白を置かなければならない（旧・不動産登記法第 61 条）。

第3節 新たな不動産登記制度

登記に関する帳簿・記録

1. 登記簿・登記記録

(登記簿の種類)

登記簿とは、不動産に関する権利関係及び権利の客体である不動産の現況を記載する公的帳簿をいう。登記簿は、土地登記簿と建物登記簿の2種類とする(不動産登記法第14条第1項)。この点は、従前と同様であるが、電子化された登記記録が登記簿の実体を形成する点が改正事項である。

(物的編成主義)

登記簿を編成するときは、1筆の土地又は1棟の建物に対して1の登記記録を置く。ただし、1棟の建物を区分した建物にあっては、1棟の建物に属する全部に対して1の登記記録を使用する(不動産登記法第15条第1項)。

登記記録には、不動産の表示に関する事項を記録する表題部と所有権に関する事項を記録する甲区及び所有権以外の権利に関する事項を記録する乙区を置く(同条第2項)。

登記官が登記を終えたときは、登記簿副本資料を作成しなければならない(同法第16条)。登記簿副本資料は、電算情報処理組織により作成して、法院行政処長が指定する場所に保管し、登記簿と同一に管理しなければならない(不動産登記規則第15条)。

(不動産固有番号)

登記記録を開設するときは、1筆の土地又は1個の建物ごとに不動産固有番号を付与して、これを登記記録に記録しなければならない(不動産登記規則第12条第1項)。

区分建物に対しては、専有部分ごとに不動産固有番号を付与する(同条第2項)。

(登記簿の様式)

土地登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、建物登記記録の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番及び建物番号欄、建物内訳欄、登記院の及びその他事項欄を置く(同規則第13条第1項)。

甲区及び乙区には、順位番号欄、登記目的欄、受理欄、登記原因欄、権利者及びその他事項欄を置く(同条第2項)。

区分建物登記記録には、1棟の建物に対する表題部を置くものとし、専有部分ごとに表題部、甲区、乙区を置く(同規則第14条第1項)。

1棟の建物の表題部には、表示番号欄、受理欄、所在地番・建物名称及び番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、表示番号欄、受理欄、建物番号欄、建物内訳欄、登記原因及びその他事項欄を置く。ただし、

区分した各建物のうち敷地権がある建物がある場合には、1棟の建物の表題部には、敷地権の目的たる土地の表示のための表示番号欄、所在地番欄、指定欄、面積欄、登記原因及びその他事項欄を置くものとし、専有部分の表題部には、敷地権の表示のための表示番号欄、敷地権の種類欄、敷地権比率欄、登記原因及びその他事項欄を置く（同条第2項）。

（帳簿の備付け）

登記所には、次の各号の帳簿を備え付けておかなければならない（不動産登記規則第21条第1項）。これらの帳簿は、電子的に作成することができる（同条第3項）。

- 一 不動産登記申請書受理帳
- 二 その他文書受理帳
- 三 決定原本編纂帳
- 四 異議申立書類編纂帳
- 五 使用者登録申請書類等編纂帳
- 六 申請書その他付属書類編纂帳
- 七 申請書その他付属書類送付簿
- 八 各種通知簿
- 九 閲覧申請書類編纂帳
- 十 諸証明申請書類編纂帳
- 十一 その他大法院例規で定める帳簿

（申請書その他付属書類編纂帳）

申請書、嘱託書、通知書、許可書、参加調書、確認調書、取下げ書その他付属書類は、受理番号の順序に従い、申請書その他付属書類編纂帳に編纂しなければならない（同規則第23条）。

2. 保存・管理

（登記簿の保存）

登記簿は、永久に保存しなければならない（不動産登記法第14条第2項）。登記簿（閉鎖登記簿を含む）の保管・管理場所は、中央管理所とする（不動産登記規則第10条第1項・第2項）。

登記簿は、戦争、天災地変その他これらに準ずる事態を避けるための場合以外には、その場所の外に移動することができない（不動産登記法第14条第3項）。

登記簿の付属書類は、戦争、天災地変その他これらに準ずる事態を避けるための場合以外には、登記所外に移動することができない。ただし、申請書その他の付属書類については、法院の命令又は嘱託がある場合又は法官が発布した令状により差し押さえる場合は、この限りでない（同条第4項）。

(登記簿等の損傷・復旧等)

登記簿は電子化されているので、滅失という概念はないが、損傷するおそれがある。登記簿の全部又は一部が損傷したとき又は損傷するおそれがあるときは、大法院長（法院行政処長及び地方法院長に権限が委任されている。以下同じ。）は、登記簿の復旧、損傷防止等必要な処分を命令することができる（同法第 17 条第 1 項・第 2 項）。

また、登記簿の付属書類が損傷又は滅失するおそれがあるときは、大法院長は、その防止のため必要な処分を命令することができる（同法第 18 条）。

(信託原簿等の保存)

信託原簿、共同担保（傳賣）目録、図面及び売買目録は、補助記憶装置（磁気ディスク、磁気テープその他これらに類似する方法で一定の登記事項を記録・保管できる電子的情報保存媒体をいう。以下同じ。）に保存して保存しなければならない。ただし、書により書面により作成されて登記所に提出された図面は、これを電子的イメージ情報に変換して、そのイメージ情報を補助記憶装置に保存して保存しなければならない（不動産登記規則第 18 条）。

(申請情報等の保存)

登記の申請情報及び添付情報（取下げ情報を含む）は、補助記憶装置に保存して保存しなければならない（同規則第 19 条）。

(信託原簿等の保存期間)

補助記憶装置に保存した情報は、次の各号の区分による期間の間保存しなければならない（同規則第 20 条第 1 項）。

- 一 信託原簿：永久
- 二 共同担保（傳賣）目録：永久
- 三 図面：永久
- 四 売買目録：永久
- 五 申請情報及び添付情報並びに取下げ情報：5 年

保存期間は、当該年度の翌年から起算する（同条第 2 項）。

保存期間が満了した第五号の情報は、法院行政処長の認可を受けて、保存期間が満了する年の翌年 3 月末までに削除する（同条第 3 項）。

(帳簿の保存期間)

登記所に備え付けておかなければならない帳簿の保存期間は、次の各号のとおりとする（同規則第 25 条第 1 項）。

- 一 不動産登記申請書受理帳：5 年
- 二 その他文書受理帳：10 年
- 三 決定原本編纂帳：10 年
- 四 異議申立書類編纂帳：10 年
- 五 使用者登録申請書類等編纂帳：10 年

- 六 申請書その他付属書類編纂帳：5年
- 七 申請書その他付属書類送付簿：申請書その他付属書類が返還された日から5年
- 八 各種通知簿：1年
- 九 閲覧申請書類編纂帳：1年
- 十 諸証明申請書類編纂帳：1年

3. 公開（登記事項の閲覧と証明）

何人も、手数料を支払い、登記記録に記載されている事項の全部又は一部の閲覧及びこれを証明する登記事項証明書の発給を請求することができる。ただし、登記記録の附属書類については、利害関係がある部分に限り、閲覧を請求することができる（不動産登記法第19条第1項）。

この登記記録の閲覧及び登記事項証明書の発給請求は、管轄登記所以外の登記所に対してもすることができる（同条第2項）。

（無人発給機による登記事項証明）

申請人が発給に必要な情報を自ら入力して登記事項証明書を発給を受けられるようにする装置（無人発給機）を利用して登記事項証明書の発給業務を処理することとされている（不動産登記規則第27条第1項）。

無人発給機は、登記所以外の場所にも設置することができる（同条第2項）。

法院行政処長の指定を受けた国家機関、地方自治体その他の者は、その管理する場所に無人発給機を設置して登記事項証明書を発給することができる（同条第3項）。

（インターネットによる登記事項証明等）

登記事項証明書の発給又は登記記録の閲覧業務は、インターネットを利用して処理することができる（同規則第28条第1項）。

（登記事項証明書の種類）

登記事項証明書の種類は、次の各号のとおりとする。ただし、閉鎖した登記記録については、第一号に限る（同規則第29条）。

- 一 登記事項全部証明書（抹消事項を含む。）
- 二 登記事項全部証明書（現在の有効事項）
- 三 登記事項一部証明書（特定人持分）
- 四 登記事項一部証明書（現在の所有現況）
- 五 登記事項一部証明書（持分取得履歴）

（登記事項証明書の発給方法）

登記事項証明書を発給するときは、登記事項証明書の種類を明示して、登記記録の内容と相違ないことを証明する内容の証明文を記録して、発給年月日及び中央管理所電算運営責任官の職名を記載した後、電子イメージ官印を記録しなければならない。この場

合、登記事項証明書が複数枚で成立する場合には、連続性を確認できる措置をして発給するものとし、その登記記録中甲区又は乙区の記録がないときは、証明文にその旨を記録しなければならない（同規則第30条第1項）。

信託原簿、共同担保（傳賃）目録、図面又は売買目録は、その事項の証明も共に申請する旨の表示がある場合に限り、登記事項証明書にこれを含めて発給する（同条第2項）。

区分建物に対する登記事項証明書の発給に関しては、1棟の建物の表題部と当該専有部分に関する登記記録を1個の登記記録とみなす（同条第3項）。

（閲覧の方法）

登記記録の閲覧は、登記記録に記録された登記事項を電子的方法でその内容を見るようにする方法又はその内容を記録した書面を交付する方法による（同規則第31条第1項）。

登記手続

1. 登記申請

1.1 申請主義

登記は、法律による規定がある場合を除いては、当事者の申請又は官公署の囑託により行う（不動産登記法第 22 条第 1 項）。

例外が認められる場合としては、登記官の職権による場合と法院の命令による場合とがある。まず、職権による登記は、他の法律の施行のために必要な登記事項の変更等の前提となる当事者の申請がなされない場合に、当事者の申請を俟たずに行う場合や、当事者に登記申請の負担をさせることが困難であったり、当事者の便宜のため、申請（囑託）された登記に関する付随的な登記又は申請（囑託）された登記を行うための前提として必要となきに行うものとされる。例えば、登記官は、地籍所管庁から、「測量・水路調査及び地籍に関する法律」第 88 条第 3 項の通知（登記簿に記載されている土地の表示が地籍公簿と一致しない事実の通知）を受けた場合に、1 ヶ月内に登記名義人から登記申請がないときは、その通知書の記載内容による変更の登記を職権によりしなければならないとされる（不動産登記法第 36 条第 1 項）。また、行政区域又はその名称が変更された場合には、登記官は、職権により不動産の表示変更登記又は登記名義人の住所変更登記をすることができる（不動産登記規則第 54 条）。

他方、法院の命令による登記としては、管轄地方法院は、異議申立に対し決定する前に、登記官に対し仮登記又は異議があるという旨の附記登記を命令することができる（同法第 106 条）。

1.2 申請人

登記は、法律による規定がない場合には、登記権利者と登記義務者が共同で申請する（共同申請主義の原則）（不動産登記法第 23 条第 1 項）。

ただし、次の例外がある。

所有権保存登記又は所有権保存登記の抹消登記は、その登記名義人となるべき者又は登記名義人が単独で申請する（同条第 2 項）。

相続、法人の合併、法人の分割により分割前の法人が消滅する場合、法令により法人又は団体の権利・義務を包括継承する場合のような包括承継による登記は、登記権利者が単独で申請する（同条第 3 項）。

判決による登記は、勝訴した登記権利者又は登記義務者が単独で申請する（同条第 4 項）。

不動産表示の変更又は更正の登記は、所有権の登記名義人が単独で申請する（同条第5項）。

登記名義人表示の変更又は更正の登記は、当該権利の登記名義人が単独で申請する（同条第6項）。

宗中、門中その他代表者又は管理人がいる法人格なき社団又は財団に属する不動産の登記に関しては、その社団又は財団を登記権利者又は登記義務者とし、登記は、その社団又は財団の名義で、その代表者又は管理人が申請する（不動産登記法第26条）。

登記原因が発生した後に登記権利者又は登記義務者に対し相続その他の包括継承がある場合には、相続人その他の包括承継人がその登記を申請することができる（同法第27条）。

債権者は、「民法」第404条により債務者を代位して登記を申請することができる（同法第28条）。

1.3 登記申請の方法

登記申請の方法は、出頭申請と電子申請と2つの方法がある。

(1) 出頭申請

申請人又はその代理人が登記所に出頭して申請情報及び添付情報を記載した書面を提出する方法（不動産登記法第24条第1項第一号）。ただし、代理人が弁護士（法務法人、法務法人（有限）及び法務組合を含む。）又は法務士（法務士合同法人を含む。）である場合には、大法院規則で定める事務員を登記所に出頭させて、その書面を提出することができる。

(2) 電子申請

大法院規則で定めるところにより、電算情報処理組織を利用し、申請情報及び附属情報を送る方法（法院行政処長が定める登記類型に限る。）（同項第二号）

以下、それぞれについて説明する。

1.3.1 出頭申請の方法

出頭申請をする場合には、登記申請書に申請情報の内容として登記所に提供しなければならない情報を記載して、申請人又はその代理人が記名捺印又は署名しなければならない（不動産登記規則第56条第1項）。

登記申請書には、添付情報として登記所に提供しなければならない情報を含む書面を添付しなければならない（同条第2項）。

(印鑑証明の提出)

出頭申請をする場合には、次の各号の印鑑証明を提出しなければならない。この場合、当該申請書(委任による代理人が申請する場合には、委任状をいう。)及び添付書面には、その印鑑を捺印しなければならない(同規則第60条第1項)。

- 一 所有権の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合、登記義務者の印鑑証明
- 二 所有権に関する仮登記名義人が仮登記の抹消登記を申請する場合、仮登記名義人の印鑑証明
- 三 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合、登記義務者の印鑑証明
- 四 土地所有者らの確認書を添付して土地合筆登記を申請する場合、その土地所有者らの印鑑証明
- 五 権利者の確認書を添付して土地分筆登記を申請する場合、その権利者の印鑑証明
- 六 協議分割による相続登記を申請する場合、相続人全員の印鑑証明
- 七 登記申請書に第三者の同意又は承諾を証明する書面を添付する場合、その第三者の印鑑証明
- 八 法人格なき社団又は財団の登記申請であって大法院例規で定める場合

上記第四号から第七号までの規定に該当する書面が公正証書である場合には、印鑑証明を提出することを要しない(同条第3項)。

(法人等の印鑑証明の提出)

印鑑証明を提出しなければならない者が法人である場合又は国内に営業所若しくは事務所の設置登記をした外国法人である場合には、登記所の証明を得たその代表者の印鑑証明を、法人格なき社団又は財団の場合には、その代表者又は管理人の印鑑証明を提出しなければならない(同規則第61条第1項)。

法定代理人が前記第一号から第三号までの規定に該当する登記申請をする場合又は第四号から第七号までの書類を作成する場合には、法定代理人の印鑑証明を提出しなければならない(同条第2項)。

印鑑証明を提出しなければならない者が外国人である場合には、「印鑑証明法」による印鑑証明又は本国の官公庁が発行した印鑑証明を提出しなければならない。ただし、本国に印鑑証明制度がなく、かつ、「印鑑証明法」による印鑑証明を受けることができない者は、申請書、委任状及び添付書面にある署名に関して本人が直接作成した旨の本国官公庁の証明又はこれに関する公正証書を提出しなければならない(同条第3項)。

(印鑑証明等の有効期間)

登記申請書に添付する印鑑証明、法人登記事項証明書、住民登録標本・抄本、家族関係登録事項証明書及び建築物台帳・土地台帳・林野台帳標本は、発行日から3ヶ月以内のものでなければならない(同規則第62条)。

(図面の提出方法)

出頭申請をする場合であっても、登記所に提供しなければならない図面は電子文書により作成しなければならない。その提供は電算情報処理組織を利用して登記所に送信する方法でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、その図面を書面で作成して登記所に提出することができる（同規則第 63 条）。

- 一 自然人又は法人格なき社団又は財団が直接登記申請をする場合
- 二 自然人又は法人格なき社団又は財団が資格者代理人でない人に委任して登記申請をする場合

(電子標準様式による申請)

出頭申請をしようとする申請人は、申請書を登記所に提出する前に電算情報処理組織に申請情報を入力して、その入力した申請情報を書面に出力して登記所に提出する方法によることができる（同規則第 64 条）。

(登記申請書の受理)

登記申請書を受理した登記官は、電算情報処理組織に受理年月日、受理番号、登記の目的、申請人の姓名又は名称、不動産の表示、登記申請手数料、取得税又は登録免許税、国民住宅債券買入額及びその他大法院例規で定める事項を入力した後、申請書に受理番号札を付さなければならない（同規則第 65 条第 1 項）。

同一の不動産に関し同時に複数の登記申請がある場合には、同一の受理番号を付与しなければならない（同条第 2 項）。

登記官が申請書を受理したときは、申請人の請求により、その申請書の受理証を発給しなければならない（同条第 3 項）。

(登記原因証書の返還)

申請書に添付された書面が法律行為の成立を証明する書等であるときは、登記官は、登記を終えた後にこれを申請人に返還しなければならない（同規則第 66 条第 1 項）。

1 . 3 . 2 電子申請の方法

電子申請は当事者が直接し、又は資格者代理人が当事者を代理して行う。ただし、法人格なき社団又は財団は電子申請をすることができず、外国人の場合には、次の各号のいずれかに該当する要件を備えなければならない（不動産登記規則第 67 条第 1 項）。

- 一 「出入国管理法」による外国人登録
- 二 「在外同胞の出入国及び法的地位に関する法律」による国内居所申告

電子申請をする場合には、申請情報の内容として登記所に提供しなければならない情報を電子文書により登記所に送信しなければならない。この場合、使用者登録番号も共に送信しなければならない（同条第 2 項）。

電子文書を送信するときは、次の各号の区分による申請人又は文書作成者の電子署名

情報（公認認証書等）を共に送信しなければならない（同条第4項）。

- 一 個人：「電子署名法」の公認認証書
- 二 法人：「商業登記法」の電子証明書
- 三 官公庁：大法院例規で定める電子認証書

（使用者登録）

電子申請をするためには、その登記申請をする当事者又は登記申請を代理することができる資格者代理人が最初の登記申請前に使用者登録をしなければならない（同規則第68条第1項）。

使用者登録を申請する当事者又は資格者代理人は、登記所に出頭して申請書を提出しなければならない（同条第2項）。

法人が「商業登記規則」第48条により電子証明書の利用登録をした場合には、使用者登録をしたものとみなす（同条第5項）。

（使用者登録の有効期間）

使用者登録の有効期間は、3年とし、有効期間が経過した場合には、使用者登録を再びしなければならない（同規則第69条第1項・第2項）。

有効期間満了日3ヶ月前から満了日までは、その有効期間の延長を申請することができるものとし、その延長期間は3年とする（同条第3項）。

この有効期間延長は、電子文書により申請することができる（同条第4項）。

1.4 申請情報の提供方法

登記の申請は、1件当たり1個の不動産に関する申請情報を提供する方法によりしなければならない。ただし、登記目的及び登記原因が同一である場合その他大法院規則で定める場合には、同一の登記所の管轄内にある複数の不動産に関する申請情報を一括して提供する方法によりすることができる（不動産登記法第25条）。

（申請情報の内容）

登記を申請する場合には、次の各号の事項を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない（不動産登記規則第43条第1項）。

- 一 次の区分による不動産の表示に関する事項
 - ア．土地：所在、地番、地目及び面積
 - イ．建物：所在、地番、建物番号、建物の種類、構造及び面積
 - ウ．区分建物：1棟の建物の表示として所在地番、建物名称及び番号・構造・種類・面積、専有の部分の建物の表示として建物番号・構造・面積、敷地権がある場合、その権利の表示。ただし、1棟の建物の構造・種類・面積は、建物の表示に関する登記又は所有権保存登記を申請する場合に限る。
- 二 申請人の姓名（又は名称）住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は不

動産登記用登録番号)

- 三 申請人が法人の場合には、その代表者の姓名及び住所
- 四 代理人により登記を申請する場合には、その姓名及び住所
- 五 登記原因及びその年月日
- 六 登記の目的
- 七 登記済情報。ただし、共同申請又は勝訴した登記義務者の単独申請により権利に関する登記を申請する場合で限定する。
- 八 登記所の表示
- 九 申請年月日

法人格なき社団又は財団が申請人である場合には、その代表者又は管理人の姓名、住所及び住民登録番号を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない(同条第2項)。

(取得税等を納付する場合の申請情報)

登記を申請する場合には、上記事項のほか取得税、登録免許税その他の法律で納付が義務付けられた負担金等(例えば国民住宅債券の買入)登記に関して納付しなければならない税額及び課税標準額を申請情報の内容として登記所に提供しなければならない(同規則第44条)。

(添付情報)

登記を申請する場合には、次の各号の情報をその申請情報とともに添付情報として登記所に提供しなければならない(同規則第46条第1項)。

- 一 登記原因を証明する情報
- 二 登記原因に対し第三者の許可、同意又は承諾が必要な場合には、これを証明する情報
- 三 登記上の利害関係がある第三者の承諾が必要な場合には、これを証明する情報又はこれに対抗できる裁判があることを証明する情報
- 四 申請人が法人である場合には、その代表者の資格を証明する情報
- 五 代理人により登記を申請する場合には、その権限を証明する情報
- 六 登記権利者(新たに登記名義人になる場合に限る。)の住所(又は事務所所在地)及び住民登録番号(又は不動産登記用登録番号)を証明する情報。ただし、所有権移転登記を申請する場合には、登記義務者の住所(又は事務所所在地)を証明する情報も提供しなければならない。
- 七 所有権移転登記を申請する場合には、土地台帳、林野台帳、建築物台帳情報その他不動産の表示を証明する情報

区分建物について敷地権の登記を申請するときに次の各号のいずれかに該当する場合には、当該規約又は公正証書を添付情報として登記所に提供しなければならない(同条第2項)。

- 一 敷地権の目的たる土地が「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 4 条による建物の敷地の場合
- 二 各区分所有者が有する敷地権の比率が「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 21 条第 1 項ただし書及び第 2 項による比率の場合
- 三 建物の所有者がその建物が属する 1 棟の建物がある「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第五号による建物の敷地に対し有する敷地使用権が敷地権でない場合

登記原因を証明する情報が執行力ある判決の場合には、第 1 項第二号の情報を提供する必要がない。ただし、登記原因に対し行政官庁の許可、同意又は承諾を受けることが要求されるときは、この限りでない（同条第 3 項）。

添付情報が「商業登記法」第 10 条による登記事項証明情報であって、その登記を管轄する登記所と不動産所在地を管轄する登記所が同一である場合には、その提供を省略することができる（同条第 4 項）。

法院行政処長が指定する添付情報は、「電子政府法」第 36 条第 1 項による行政情報共同利用を通じて登記官が確認して申請人にはその提供を免除する。ただし、その添付情報が個人情報を含んでいる場合には、その情報主体の同意があることを証明する情報を登記所に提供した場合に限り、その提供を免除する（同条第 6 項）。

（法人格なき社団又は財団の登記申請）

宗中、門中その他代表者又は管理人がいる法人格なき社団又は財団が登記を申請する場合には、次の各号の情報を添付情報として登記所に提供しなければならない（同規則第 48 条）。

- 一 定款その他の規約
- 二 代表者又は管理人であることを証明する情報。ただし、登記されている代表者又は管理人が申請する場合は、この限りでない。
- 三 「民法」第 276 条第 1 項（総有物の管理及び処分は、社員総会の決議による。）の決議があることを証明する情報（法人格なき社団が登記義務者の場合に限る。）
- 四 代表者又は管理人の住所及び住民登録番号を証明する情報

（包括承継人による登記申請）

相続人その他の包括承継人が登記を申請する場合には、家族関係登録に関する情報又は法人登記事項に関する情報等相続その他包括継承があった事実を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない（同規則第 49 条）。

（代位による登記申請）

債権者が代位して登記を申請する場合には、次の各号の事項を申請情報の内容として登記所に提供して、代位原因を証明する情報を添付情報として登記所に提供しなければならない（同規則第 50 条）。

- 一 被代位者の姓名（又は名称）住所（又は事務所所在地）及び住民登録番号（又は

- 不動産登記用登録番号)
- 二 申請人が代位者である旨
 - 三 代位者の姓名(又は名称)及び住所(又は事務所所在地)
 - 四 代位原因

1.5 登記申請の却下

登記官は、次の各号のいずれかに該当する場合に限り、理由を記載した決定により、申請を却下しなければならない。ただし、申請の誤った部分を補正することができる場合であって、登記官が補正を命じた日の翌日までに申請人がその誤った部分を補正したときは、この限りでない(不動産登記法第29条)。

- 一 事件がその登記所の管轄に属しない場合
- 二 事件が登記すべきものでない場合
- 三 申請する権限を有しない者が申請した場合
- 四 書面申請の方法により登記を申請するときに、当事者又はその代理人が出席しない場合
- 五 申請情報の提供が大法院規則で定める方式に適合しない場合
- 六 申請情報の不動産又は登記の目的たる権利の表示が登記記録と一致しない場合
- 七 申請情報の登記義務者の表示が登記記録と一致しない場合。ただし、包括承継人が登記申請をする場合を除く。
- 八 申請情報と登記原因を証明する情報が一致しない場合
- 九 登記に必要な添付情報を提供しない場合
- 十 取得税、登録免許税又は手数料を納付しない場合又は登記申請に関連して他の法律により賦課された義務を履行しない場合
- 十一 申請情報又は登記記録の不動産の表示が土地台帳、林野台帳又は建築物台帳と一致しない場合

(事件が登記すべきものでない場合)

上記第二号の「事件が登記すべきものでない場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう(不動産登記規則第52条)。

- 一 登記能力なき物又は権利に対する登記を申請した場合
- 二 法令に根拠がない特約事項の登記を申請した場合
- 三 区分建物の専有部分と敷地使用権の分離処分禁止に違反した登記を申請した場合
- 四 農地を傳賃権設定の目的とする登記を申請した場合
- 五 抵当権を被担保債権と分離して譲渡し、又は被担保債権と分離して他の債権の担保とする登記を申請した場合
- 六 一部持分に対する所有権保存登記を申請した場合

- 七 共同相続人中の一部が自己の相続持分のみに対する相続登記を申請した場合
- 八 官公庁又は裁判所の嘱託により実行されなければならない登記を申請した場合
- 九 既に保存登記された不動産に対し再び保存登記を申請した場合
- 十 その他申請趣旨自体により法律上許されることができないことが明白な登記を申請した場合

1.6 登記申請の取下げ)

登記申請の取下げは、登記官が登記を終える前までにすることができる（不動産登記規則第 51 条第 1 項）。

取下げは、次の各号の区分による方法でなければならない（同条第 2 項）。

- 一 出頭申請：申請人又はその代理人が登記所に出席して取下げ書を提出する方法
- 二 電子申請：電算情報処理組織を利用して取下げ情報を電子文書で登記所に送信する方法

1.7 登記完了の通知

登記官が登記を終えたときは、申請人等にその事実を通知しなければならない（不動産登記法第 30 条）。

この登記完了通知は、申請人及び次の各号のいずれかに該当する者にしなければならない（不動産登記規則第 53 条）。

- 一 勝訴した登記義務者の登記申請における登記権利者
- 二 代位者の登記申請における被代位者
- 三 登記申請における登記義務者
- 四 職権所有権保存登記における登記名義人
- 五 官公庁が嘱託する登記における官公庁

1.8 職権による登記

（職権による表示変更登記）

登記官は、地籍所管庁から、「測量・水路調査及び地籍に関する法律」第 88 条第 3 項の通知（登記簿に記載されている土地の表示が地籍公簿と一致しないという事実の通知）を受けた場合に、1 ヶ月内に登記名義人から登記申請がないときは、その通知書の記載内容による変更の登記を職権によりしなければならない（不動産登記法第 36 条第 1 項）。

この登記をしたときは、登記官は、遅滞なく、その事実を地籍所管庁及び所有権の登記名義人に対し、通知しなければならない。ただし、登記名義人が 2 人以上の場合には、

そのうち 1 人に通知すれば足りる（同条第 2 項）。

（行政区域等変更の職権登記）

行政区域又はその名称が変更された場合には、登記官は、職権により不動産の表示変更登記又は登記名義人の住所変更登記をすることができる（不動産登記規則第 54 条）。

表示に関する登記

1. 土地の表示に関する登記

(登記事項)

登記官は、土地登記記録の表題部に次の各号の事項を記録しなければならない(不動産登記法第34条)。

- 一 表示番号
- 二 受理年月日
- 三 所在及び地番
- 四 地目
- 五 面積
- 六 登記原因

(変更登記の申請)

土地の分割又は合併がある場合及び登記事項に変更がある場合には、その土地所有権の登記名義人は、その事実があるときから1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない(同法第35条)。

(合筆の制限)

所有権、地上権、傳賃権、賃借権及び承役地(便益提供地をいう。)に関して行う地役権の登記以外の権利に関する登記がある土地については、合筆の登記を行うことができない。ただし、すべての土地について登記原因及びその年月日及び受理番号が同一の抵当権に関する登記がある場合は、この限りでない(同法第37条第1項)。

(合筆の特例)

「測量・水路調査及び地籍に関する法律」による土地合筆手続を終えた後、合筆登記をする前に、合併土地のうちいずれかの土地に関し、所有権移転登記がなされた場合であっても、当該土地の所有権の登記名義人は、利害関係人の承諾がある場合には、合筆後の土地を共有とする合筆登記を共同で申請することができる(同法第38条第1項)。

「測量・水路調査及び地籍に関する法律」による土地合筆手続を終えた後、合筆登記をする前に、合併土地のいずれかの土地に関し、上記の合筆登記の制限事由に該当する権利に関する登記がなされた場合であっても、当該土地の所有権の登記名義人は、利害関係人の承諾がある場合には、その権利の目的物を合筆した後の土地に関する持分とする合筆登記を申請することができる。ただし、要役地(便益必要地をいう。)に行う地役権の登記がある場合には、合筆後の土地全体のための地役権とする合筆登記を申請しなければならない(同条第2項)。

(滅失登記の申請)

土地が滅失した場合には、その土地所有権の登記名義人は、その事実があった日から

1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない(同法第39条)。

2. 建物の表示に関する登記

(登記事項)

登記官は、建物登記記録の表題部に次の各号の事項を記録しなければならない(不動産登記法第40条第1項)。

- 一 表示番号
- 二 受理年月日
- 三 所在、地番及び建物番号。ただし、同一地番の上に1個の建物のみ存する場合には、建物番号は記録しない。
- 四 建物の種類、構造及び面積。附属建物がある場合には、附属建物の種類、構造及び面積も合わせて記録する。
- 五 登記原因
- 六 図面の番号(同一地番の上にいくつかの建物がある場合及び「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第一号の区分所有権の目的たる建物(以下「区分建物」という。)の場合に限る。)

登記する建物が区分建物の場合、登記官は、上記第三号の所在、地番及び建物番号の代わりに1棟建物の登記記録の表題部には所在、地番、建物名称及び番号を記録して、専有の部分の登記記録の表題部には建物番号を記録しなければならない(同条第2項)。

区分建物に「集合建物の所有及び管理に関する法律」第2条第六号の敷地使用权として建物と分離して処分できないこと(以下「敷地権」という。)がある場合には、登記官は、前項により記録しなければならない事項のほかに1棟建物の登記記録の表題部に敷地権の目的の土地の表示に関する事項を記録して、専有部分の登記記録の表題部には敷地権の表示に関する事項を記録しなければならない(同条第3項)。

登記官が前項により敷地権の登記をしたときは、職権により敷地権の目的たる土地の登記記録に所有権、地上権、伝賃権又は賃借権が敷地権である旨を記録しなければならない(同条第4項)。

(変更登記の申請)

建物の分割、区分、合併がある場合及び登記事項に変更がある場合には、その建物所有権の登記名義人は、その事実があるときから1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない(同法第41条第1項)。

区分建物の敷地権の変更又は消滅がある場合には、区分建物の所有権の登記名義人は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有権の登記名義人を代位してその登記を申請することができる(同条第3項)。

(合併制限)

所有権、伝賃権及び賃借権の登記以外の権利に関する登記がある建物に関しては、合併の登記をすることができない(同法第42条第1項)。

(滅失登記の申請)

建物が滅失した場合には、その建物所有権の登記名義人は、その事実があったときから1ヶ月以内にその登記を申請しなければならない(同法第43条第1項)。

建物が滅失しても、その所有権の登記名義人が1ヶ月以内に滅失登記を申請しない場合には、その建物敷地の所有者が建物所有権の登記名義人を代位してその登記を申請することができる(同条第2項)。

区分建物であってその建物が属する1棟全部が滅失した場合には、その区分建物の所有権の登記名義人は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有権の登記名義人を代位して1棟全部に対する滅失登記を申請することができる(同条第3項)。

(登記上の利害関係人がいる建物の滅失)

所有権以外の権利が登記されている建物に対する滅失登記の申請がある場合、登記官は、その権利の登記名義人に1ヶ月以内の期間を定めてその期間内に異議を述べなければ滅失登記をする旨を通知しなければならない。ただし、建築物台帳に建物滅失の旨が記録されている場合及び所有権以外の権利の登記名義人が滅失登記に同意した場合は、この限りでない(同法第45条第1項)。

(区分建物の表示に関する登記)

1棟の建物に属する区分建物のうちの一部のみに関して所有権保存登記を申請する場合には、その残りの区分建物に関しては、表示に関する登記を同時に申請しなければならない(同法第46条第1項)。

この場合、区分建物の所有者は、1棟の建物に属する他の区分建物の所有者に代位して、その建物の表示に関する登記を申請することができる(同条第2項)。

(規約共用部分の登記と規約廃止による登記)

「集合建物の所有及び管理に関する法律」第3条第4項による共用部分である旨の登記は、所有権の登記名義人が申請しなければならない。この場合、共用部分の建物に所有権以外の権利に関する登記があるときは、その権利の登記名義人の承諾がなければならない(同法第47条第1項)。

共用部分である旨を定めた規約を廃止した場合、共用部分の取得者は、遅滞なく、所有権保存登記を申請しなければならない(同条第2項)。

権利に関する登記

1. 通 則

1.1 一般的な登記事項

登記官が甲区又は乙区に権利に関する登記をするときは、次の各号の事項を記録しなければならない（不動産登記法第48条第1項）。

- 一 順位番号
- 二 登記目的
- 三 受理年月日及び受理番号
- 四 登記原因及びその年月日
- 五 権利者

上記第五号の権利者に関する事項を記録するときは、権利者の姓名又は名称のほか住民登録番号又は不動産登記用登録番号及び住所又は事務所所在地を共に記録しなければならない（同条第2項）。

法人格なき社団又は財団名義の登記をするときは、その代表者又は管理人の姓名、住所及び住民登録番号を共に記録しなければならない（同条第3項）。

権利者が2人以上の場合には、権利者格別持分を記録しなければならず、登記する権利が含有であるときは、その旨を記録しなければならない（同条第4項）。

1.2 不動産登記用登録番号の付与手続

不動産登記用登録番号（以下「登録番号」という。）は、次の各号の方法により付与する（同法第49条第1項）。

- 一 国、地方自治体、国際機関及び外国政府の登録番号は、国土海洋部長官が指定・告示する。
- 二 住民登録番号がない在外国民の登録番号は、大法院所在地管轄登記所の登記官が付与し、法人の登録番号は、主たる事務所（会社にあつては本店、外国法人にあつては国内に最初に設置登記をした営業所又は事務所をいう。）所在地管轄登記所の登記官が付与する。
- 三 法人格なき社団又は財団及び国内に営業所又は事務所の設置登記をしない外国法人の登録番号は、市長（「済州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」による行政市の市長を含むものとし、「地方自治法」により自治区でない区を置く市の市長を除く。）郡守又は区庁長（自治区でない区の区庁長を含む。）が付与する。
- 四 外国人の登録番号は、滞在地（国内に滞在地がない場合には、大法院所在地に滞

在地があるものとみなす。)を管轄する出入国管理事務所長又は出入国管理事務所出張所長が付与する。

1.3 登記済情報

(登記済情報の通知)

登記官が新たな権利に関する登記を終えたときは、登記済情報を作成して登記権利者に通知しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない(同法第50条第1項、不動産登記規則第109条第2項)。

- 一 登記権利者が登記済情報の通知を希望しない場合
- 二 国又は地方自治体が登記権利者の場合
- 三 登記済情報を電算情報処理組織により通知を受けなければならない者が受信が可能なときから3ヶ月以内に電算情報処理組織を利用して受信しなかった場合
- 四 登記済情報通知書を受領する者が登記を終えたときから3ヶ月以内にその書面を受領しなかった場合
- 五 勝訴した登記義務者が登記申請をした場合
- 六 登記権利者を代位して登記申請をした場合
- 七 登記官が職権により所有権保存登記をした場合

登記権利者と登記義務者が共同で権利に関する登記を申請する場合、申請人は、その申請情報とともに前項により通知を受けた登記義務者の登記済情報を登記所に提供しなければならない。勝訴した登記義務者が単独で権利に関する登記を申請する場合もまた同じ(不動産登記法第50条第2項)。

(登記済情報がない場合)

登記権利者と登記義務者が共同で権利に関する登記を申請する場合であって登記義務者の登記済情報がないときは、登記義務者又はその法定代理人(以下「登記義務者等」という。)が登記所に出頭して、登記官から登記義務者等であることの確認を受けなければならない。ただし、登記申請人の代理人(弁護士及び法務士に限る。)が登記義務者等から委任されたことを確認した場合又は申請書(委任による代理人が申請する場合には、その権限を証明する書面をいう。)中登記義務者等の作成の部分に関して公証を受けた場合は、この限りでない(同法第51条)。

1.4 付記登記

登記官が次の各号の登記をするときは、付記によりしなければならない。ただし、第五号の登記は、登記上利害関係がある第三者の承諾がない場合は、この限りでない(同法第52条)。

- 一 登記名義人表示の変更又は更正の登記
- 二 所有権以外の権利の移転登記
- 三 所有権以外の権利を目的とする権利に関する登記
- 四 所有権以外の権利に対する処分制限登記
- 五 権利の変更又は更正の登記
- 六 転売特約登記
- 七 権利消滅約定登記
- 八 共有物分割禁止の約定登記
- 九 その他大法院規則で定める登記の制限に対しする登記

1.5 特約の登記

(買戻特約の登記)

登記官は、買戻特約の登記をするときは、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号は、登記原因にその事項が定められている場合に限り、記録する（同法第53条）。

- 一 買受人が支払った代金
- 二 売買費用
- 三 買戻期間

(権利消滅約定の登記)

登記原因に、権利の消滅に関する約定がある場合、申請人は、その約条に関する登記を申請することができる（同法第54条）。

1.6 抹消登記

(死亡等による権利の消滅と抹消登記)

登記名義人たる人の死亡又は法人の解散により権利が消滅する旨の約定が登記されている場合、人の死亡又は法人の解散によりその権利が消滅したときは、登記権利者は、その事実を証明して、単独で該当登記の抹消を申請することができる（同法第55条）。

(利害関係ある第三者がいる登記の抹消)

登記の抹消を申請する場合、その抹消に対し登記上の利害関係がある第三者がいるときは、その第三者の承諾がなければならない（同法第57条第1項）。

(抹消登記の回復)

抹消された登記の回復を申請する場合、登記上利害関係がある第三者がいるときは、その第三者の承諾がなければならない（同法第59条）。

1.7 敷地使用権

(敷地使用権の取得)

区分建物を新築した者が「集合建物の所有及び管理に関する法律」に規定する敷地使用権を有する場合に、敷地権に関する登記をせずに区分建物に関して所有権移転登記を終えたときは、現在の区分建物の所有名義人と共同で敷地使用権に関する移転登記を申請することができる(同法第60条第1項)。

区分建物を新築して譲渡した者がその建物の敷地使用権を後日取得して移転することを約定した場合も同様である(同条第2項)。

これらの登記は、敷地権に関する登記と同時に申請しなければならない(同条第3項)。

(区分建物の登記記録に敷地権登記がされている場合)

敷地権を登記した後にした建物の権利に関する登記は、敷地権に対し同一の登記として効力を有する。ただし、その登記に建物のみに関するものである旨の付記がされているときは、この限りでない(同法第61条第1項)。

敷地権に対する登記としての効力がある登記と敷地権の目的たる土地の登記記録中該当区にある登記の順序は受理番号による(同条第2項)。

敷地権が登記された区分建物の登記記録には、建物のみに関する所有権移転登記又は抵当権設定登記その他これらに関連する登記をすることができない(同条第3項)。

土地の所有権が敷地権である場合、敷地権である旨の登記がされている土地の登記記録には、所有権移転登記、抵当権設定登記その他これらに関連する登記をすることができない(同条第4項)。

1.8 所有権変更事実の通知

登記官は、次の各号の登記をしたときは、遅滞なく、その事実を土地にあっては地籍所管庁に対し、建物にあっては建築物台帳所管庁に対し、それぞれ通知しなければならない(同法第62条)。

- 一 所有権の保存又は移転
- 二 所有権の登記名義人表示の変更又は更正
- 三 所有権の変更又は更正
- 四 所有権の抹消又は抹消回復

1.9 課税資料の提供

登記官が所有権の保存又は移転の登記(仮登記を含む。)をしたときは、遅滞なく、その事実を不動産所在地管轄税務署長に通知しなければならない(同法第63条)。

2. 所有権に関する登記

2.1 所有権保存登記の登記事項

登記官は、所有権保存登記をするときは、登記原因及びその年月日を記録しない（不動産登記法第64条）。

2.2 所有権保存登記の申請人

未登記の土地又は建物に関する所有権保存登記は、次の各号のいずれかに該当する者が申請することができる（同法第65条）。

- 一 土地台帳、林野台帳又は建築物台帳に最初に所有者として登録されている者又はその相続人その他の包括承継人
- 二 確定判決により自己の所有権を証明する者
- 三 収用により所有権を取得したことを証明する者
- 四 特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長（自治区の区庁長をいう。）の確認により自己の所有権を証明する者（建物の場合に限る。）

2.3 未登記不動産の処分制限の登記と職権保存

登記官は、未登記不動産に対して法院の囑託により所有権の処分制限の登記をするときは、職権により所有権保存登記をし、処分制限の登記を命ずる法院の裁判に従い、所有権の登記をする旨を記録しなければならない（同法第66条第1項）。

登記官は、職権により建物に対する所有権保存登記をする場合、その建物が「建築法」上の使用承認を受けなければならない建物であるにもかかわらず、これを受けていない場合には、その事実を表題部に記録しなければならない（同条第2項）。この建物について「建築法」上の使用承認がなされた場合には、その建物の所有権の登記名義人は、1ヶ月以内に、前項ただし書による記録に対する抹消登記を申請しなければならない（同条第3項）。

2.4 所有権の一部移転

登記官は、所有権の一部に関する移転登記をするときは、移転される持分を記録しなければならない（同法第67条第1項前段）。

この場合、登記原因に「民法」第268条第1項ただし書の約定（共有物の分割禁止の約定）があるときは、その約定に関する事項も記録しなければならない（同法第67条第

1項後段)。この約定の変更登記は、共有者全員が共同で申請しなければならない(同条第2項)。

2.5 取引価額の登記

「住宅法」第80条の2第1項は、住宅に対する投機が盛んな地域又は盛んになるおそれがあると判断される地域として国土海洋部長官が指定する地域(住宅取引申告地域)にある住宅(大統領令で定める共同住宅に限る。)に関する所有権を移転する契約を締結した当事者は、共同で住宅取引価額等の事項を住宅取引契約の締結日から15日以内に当該住宅の所在地の管轄市長・郡守・区庁長に申告しなければならないと規定する。

また、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第27条第1項は、取引当事者(買主及び売主)は、不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、不動産等の実際の取引価格等の事項を、取引契約の締結日から60日以内に、対象不動産の所在地を管轄する市長、郡守又は区庁長に、共同で(取引当事者の一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で)申告しなければならないと規定する。

登記官は、「住宅法」第80条の2第1項及び「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」第27条第1項で定め契約を登記原因とした所有権移転登記をする場合には、大法院規則で定めるところにより、取引価額を記録する(同法第68条)。

3. 用益権に関する登記

3.1 地上権

登記官は、地上権設定の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第五号までの規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する(不動産登記法第69条)。

- 一 地上権設定の目的
- 二 範囲
- 三 存続期間
- 四 地代及びその支払時期
- 五 「民法」第289条の2第1項後段の約定(区分地上権の設定行為をもって加えた土地の使用に対する制限)
- 六 地上権設定の範囲が土地の一部である場合には、その部分を表示した図面の番号

3.2 地役権

(承役地の登記事項)

登記官は、承役地の登記記録に地役権設定の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第四号の規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する(不動産登記法第70条)。

- 一 地役権設定の目的
- 二 範囲
- 三 要役地
- 四 「民法」第292条第1項ただし書(地役権の附従性に関する特約) 第297条第1項ただし書(用水地役権に関する特約) 又は第298条の約定(工作物の設置又は修繕の負担に関する特約)
- 五 承役地の一部に地役権設定の登記をするときは、その範囲を表示した図面の番号

(要役地の登記事項)

登記官は、要役地に地役権設定の登記をするときは、職権により、要役地の登記記録に次の各号の事項を記録しなければならない(同法第71条第1項)。

- 一 順位番号
- 二 登記目的
- 三 承役地
- 四 地役権設定の目的
- 五 範囲
- 六 登記年月日

3.3 傳賃権

(傳賃権等の登記事項)

登記官は、傳賃権の設定又は転傳賃の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第五号までの規定は、登記原因にその約定がある場合に限り記録する(不動産登記法第72条)。

- 一 傳賃金又は転傳賃金
- 二 範囲
- 三 存続期間
- 四 違約金又は賠償金
- 五 「民法」第306条ただし書による約定(傳賃権の譲渡、転賃等の禁止特約)
- 六 傳賃権設定又は傳賃権の範囲が不動産の一部である場合には、その部分を表示し

た図面の番号

(傳賃金返還債権の一部譲渡による伝賃権一部移転登記)

登記官は、傳賃金返還債権の一部譲渡を原因とする伝賃権一部移転登記をするときは、譲渡額を記録する(同法第73条第1項)。

伝賃権一部移転登記の申請は、伝賃権の存続期間の満了前にはすることができない。ただし、存続期間満了以前であっても当該伝賃権が消滅したことを証明して申請する場合は、この限りでない(同条第2項)。

3.4 賃借権

登記官は、賃借権設定又は賃借物転貸の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第二号から第五号までは、登記原因にその事項がある場合に限り記録する(同法第74条)。

- 一 借賃
- 二 借賃支払時期
- 三 存続期間。ただし、処分能力又は処分権限のない賃貸人による「民法」第619条の短期賃貸借の場合には、その旨も記録する。
- 四 賃借保証金
- 五 賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意
- 六 賃借権設定又は賃借物転貸の範囲が不動産の一部であるときは、その部分を表示した図面の番号

4. 担保権に関する登記

4.1 抵当権の登記事項

登記官は、抵当権の設定登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号から第八号までは、登記原因にその事項がある場合に限り記録する(不動産登記法第75条第1項)。

- 一 債権額
- 二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 弁済期
- 四 利子及びその発生期・支払時期
- 五 元本又は利子の支払場所
- 六 債務不履行による損害賠償に関する約定
- 七 「民法」第358条ただし書の約定(付属物・従物に対する抵当権の効力の範囲に

関する特約)

八 債権の条件

根抵当権の場合には、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。ただし、第三号及び第四号は、登記原因にその事項がある場合に限り記録する(同条第2項)。

- 一 債権の最高額
- 二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 「民法」第358条ただし書の約定(付属物・従物に対する抵当権の効力の範囲に

関する特約)

四 存続期間

4.2 抵当権借入金権に対する質権等の登記事項

登記官は、「民法」第348条により抵当権附債権に対する質権の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない(不動産登記法第76条第1項)。

- 一 債権額又は債権最高額
- 二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 返済期及び利子の約定がある場合には、その内容

登記官は、「動産・債権等の担保に関する法律」第37条で準用する「民法」第348条による債権担保権の登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない(同条第2項)。

- 一 債権額又は債権最高額
- 二 債務者の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 返済期及び利子の約定がある場合には、その内容

4.3 被担保債権の金額を目的としない場合

登記官は、一定の金額を目的としない債権を担保するための抵当権設定の登記をするときは、その債権の評価額を記録しなければならない(不動産登記法第77条)。

4.4 共同抵当の登記

登記官は、同一の債権に関し数個の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をするときは、各不動産の登記記録にその不動産に関する権利が他の不動産に関する権利と共に抵当権の目的として提供される旨を記録しなければならない(不動産登記法

第 78 条第 1 項)。

この場に、不動産が 5 以上であるときは、共同担保目録を添付しなければならない(同条第 2 項)。共同担保目録は、登記記録の一部とみなす(同条第 3 項)。

登記官は、1 又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をした後、同一の債権に対して、他の 1 又は複数の不動産に関する権利を目的とする抵当権設定の登記をするときには、その登記と従前の登記に各不動産に関する権利が合わせて抵当権の目的として提供された旨を記録しなければならない(同条第 4 項)。

4.5 債権の一部の譲渡又は代位返済による抵当権の一部移転登記の登記事項

登記官は、債権の一部に対する譲渡又は代位返済による抵当権の一部移転登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記 1.1)のほか、譲渡額又は返済額を記録しなければならない(不動産登記法第 79 条)。

4.6 共同抵当の代位登記

登記官は、「民法」第 368 条第 2 項後段(競売した不動産の次順位抵当権者は、先順位抵当権者が他の不動産の競売代価から弁済を受けることができる金額の限度で先順位者を代位して対等権を行使することができる。)の代位登記をするときは、権利に関する一般的登記事項(前記 1.1)のほか、次の各号の事項を記録しなければならない(不動産登記法第 80 条第 1 項)。

- 一 売却不動産(所有権以外の権利が抵当権の目的であるときは、その権利をいう。)
- 二 売却代金
- 三 先順位抵当権者が返済を受けた金額

5. 信託に関する登記

5.1 信託登記の登記事項

登記官は、信託の登記をするときは、次の各号の事項を記録した信託原簿を作成して、登記記録には、第 48 条で規定する事項のほか、次の各号の事項を記録しなければならない(不動産登記法第 81 条第 1 項)。

- 一 委託者、受託者、受益者及び信託管理人の姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 二 信託管理人がいる場合には、その姓名又は名称及び住所又は事務所の所在地
- 三 信託の目的
- 四 信託財産の管理方法

- 五 信託終了の事由
- 六 その他信託の条項

5.2 信託登記の申請方法

信託登記の申請は、該当信託による権利の移転、保存又は設定登記の申請と同時にしなければならない（不動産登記法第 82 条第 1 項）。

信託を原因として委託者が自己名義の財産を受託者に処分する場合、それによる信託登記の申請は、委託者を登記義務者とし、受託者を登記権利者とする（同条第 2 項）。

受益者又は委託者は、受託者を代位して信託登記を申請することができる（同条第 3 項）。

5.3 受託者の更迭による登記

受託者の任務が次の各号のいずれかの事由により終了し、新たな受託者が選任された場合には、新たに選任された受託者がこれを原因とする権利移転登記を単独で申請することができる（不動産登記法第 83 条第 1 項）。

- 一 受託者の死亡、破産宣告、禁治産宣告又は限定治産申告
- 二 受託者の法人の解散
- 三 裁判所又は主務官庁の解任命令

登記官は、受託者の更迭による権利移転登記をしたときは、職権により信託原簿記録を変更しなければならない（同条第 2 項）。

5.4 受託者が数人の場合

受託者が数人の場合、登記官は、信託財産が合有である旨を記録しなければならない（不動産登記法第 84 条第 1 項）。

複数人の受託者中一部受託者の任務が上記更迭事由により終了した場合には、残余の受託者がこれを原因とする権利変更登記を単独で申請することができる（同条第 2 項）。

登記官が複数人の受託者中一部受託者の任務終了による権利変更登記をしたときは、職権により信託原簿記録を変更しなければならない（同条第 3 項）。

5.5 囑託による信託変更登記

裁判所が受託者を解任したとき、信託管理人を選任若しくは解任したとき又は信託財産の管理方法を変更したときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を登記所に囑託し

なければならない（不動産登記法第 85 条第 1 項）。

主務官庁が受託者を解任したとき、信託管理人を選任したとき又は信託の条項を変更したときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を登記所に嘱託しなければならない（同条第 2 項）。

登記官は、受託者を解任した裁判所又は主務官庁の嘱託により信託原簿記録を変更したときは、登記記録に受託者解任の旨を付記しなければならない（同条第 3 項）。

5.6 信託変更登記の申請

受託者は、信託登記の登記事項が変更されたときは、遅滞なく、信託原簿記録の変更登記を申請しなければならない（不動産登記法第 86 条）。

5.7 信託登記の抹消

信託財産に属する権利が移転又は消滅したことにより信託財産に属しなくなった場合、信託登記の抹消申請は、信託された権利の移転登記又は抹消登記の申請と同時にしなければならない（不動産登記法第 87 条第 1 項）。

信託された財産が受託者の固有財産になった場合、信託登記の抹消申請は、受託者の固有財産になった旨の登記申請と同時にしなければならない（同条第 3 項）。

6. 仮登記

（仮登記の対象）

仮登記は、登記することができる権利の設定、移転、変更又は消滅の請求権を保全しようとするときにする。その請求権が始期付又は停止条件付の場合その他将来に確定する予定である場合もまた同じ（不動産登記法第 88 条）。

（仮登記の申請方法）

仮登記権利者は、共同申請主義の例外として、仮登記義務者の承諾があるとき又は仮登記を命じる裁判所の仮処分命令があるときは、単独で仮登記を申請することができる（同法第 89 条）。

（仮登記を命じる仮処分命令）

仮登記を命じる仮処分命令は、不動産の所在地を管轄する地方法院が仮登記権利者の申請により仮登記原因事実の疎明がある場合にすることができる（同法第 90 条第 1 項）。

（仮登記による本登記の順位）

仮登記による本登記をした場合、本登記の順位は、仮登記の順位に従う（同法第 91 条）。

（仮登記によって保全される権利を侵害する仮登記以後登記の職権抹消）

登記官は、仮登記による本登記をしたときは、仮登記以後にされた登記として仮登記により保全される権利を侵害する登記を職権により抹消しなければならない（同法第 92 条第 1 項）。

登記官が仮登記以後の登記を抹消したときは、遅滞なく、その事実を抹消された権利の登記名義人に通知しなければならない（同条第 2 項）。

（仮登記の抹消）

仮登記名義人は、共同申請主義の例外として、単独で仮登記の抹消を申請することができる（同法第 93 条第 1 項）。

仮登記義務者又は仮登記に関して登記上の利害関係がある者は、共同申請主義の例外として、仮登記名義人の承諾を得て、単独で仮登記の抹消を申請することができる（同条第 2 項）。

7．仮処分に関する登記

（仮処分登記以後の登記の抹消）

「民事執行法」の規定により権利の移転、抹消又は設定登記請求権を保全するための処分禁止仮処分登記がされた後、仮処分債権者が仮処分債務者を登記義務者として権利の移転、抹消又は設定の登記を申請する場合には、その仮処分登記以後にされた登記として仮処分債権者の権利を侵害する登記の抹消を単独で申請することができる（不動産登記法第 94 条第 1 項）。

登記官は、仮処分登記以後の登記を抹消するときは、職権によりその仮処分登記も抹消しなければならない（同条第 2 項）。

登記官は、仮処分登記以後の登記を抹消したときは、遅滞なく、その事実を抹消された権利の登記名義人に通知しなければならない（同条第 3 項）。

（仮処分による所有権以外の権利設定登記）

登記官は、仮処分債権者名義の所有権以外の権利設定登記をするときは、その登記が仮処分に基づいたものである旨を記録しなければならない（同法第 95 条）。

8．官公庁が囑託する登記

（官公庁が登記名義人等に代わり囑託できる登記）

官公庁が滞納処分による差押登記を囑託する場合には、登記名義人又は相続人その他の包括承継人に代わって不動産の表示、登記名義人の表示の変更、更正又は相続その他の包括継承による権利移転の登記を共に囑託することができる（不動産登記法第 96 条）。

（公売処分による登記の囑託）

官公庁が公売処分をした場合に登記権利者の請求を受けたときは、遅滞なく、次の各

号の登記を登記所に嘱託しなければならない（不動産登記法第 97 条）。

- 一 公売処分による権利移転の登記
- 二 公売処分により消滅した権利登記の抹消
- 三 滞納処分に関する差押登記の抹消

（官公庁の嘱託による登記）

国又は地方自治体が登記権利者である場合には、国又は地方自治体は、登記義務者の承諾を得て、当該登記を、遅滞なく、登記所に嘱託しなければならない（同法第 98 条第 1 項）。

国又は地方自治体が登記義務者である場合には、国又は地方自治体は、登記権利者の請求により、遅滞なく、当該登記を登記所に嘱託しなければならない（同条第 2 項）。

（収用による登記）

収用による所有権移転登記は、共同申請主義の例外として、登記権利者が単独で申請することができる（同法第 99 条第 1 項）。

この場合、登記権利者は、登記名義人又は相続人その他の包括承継人に代わって、不動産の表示又は登記名義人の表示の変更、更正又は相続その他の包括継承による所有権移転の登記を申請することができる（同条第 2 項）。

国又は地方自治体が収用による登記の登記権利者である場合には、国又は地方自治体は、遅滞なく、登記を登記所に嘱託しなければならない（同条第 3 項）。

登記官は、収用による所有権移転登記をする場合、その不動産の登記記録中、所有権、所有権以外の権利その他の処分制限に関する登記がある場合には、その登記を職権により抹消しなければならない。ただし、その不動産のために存在する地役権の登記又は土地収用委員会の裁決により存続が認められた権利の登記は、この限りでない（同条第 4 項）。

異 議

1．異議申立

登記官の決定又は処分に異議がある者は、管轄地方法院に異議申立をすることができる（不動産登記法第 100 条）。

（異議申立手続）

異議の申立は、大法院規則で定めるところにより、登記所に異議申立書を提出する方法による（同法第 101 条）。

登記所に提出する異議申立書には、異議申立人の姓名及び住所、異議申立の対象である登記官の決定又は処分、異議申立の趣旨及び理由その他大法院例規で定める事項を記載して、申請人が記名捺印又は署名しなければならない（不動産登記規則第 158 条）。

（新たな事実による異議の禁止）

新たな事実又は新たな証拠方法を根拠に異議申立をすることはできない（同法第 102 条）。

2．登記官の措置

登記官は、異議に理由があると認める場合には、それに該当する処分をしなければならない（不動産登記法第 103 条第 1 項）。

登記官は、異議に理由がないと認める場合には、異議申立日から 3 日以内に意見を付して異議申立書を管轄地方法院に送付しなければならない（同条第 2 項）。

登記を終えた後に異議申立がある場合には、3 日以内に意見を付して異議申立書を管轄地方法院に送付して、登記上の利害関係がある者に異議申立事実を通知しなければならない（同条第 3 項）。

3．執行不停止

異議には、執行停止の効力がない（不動産登記法第 104 条）。

4．異議に対する決定と抗告

管轄地方法院は、異議に対し理由を付して決定をしなければならない。この場合、異議に理由があると認める場合には、登記官に対しそれに該当する処分を命令して、その旨を異議申立人及び登記上の利害関係がある者に通知しなければならない（不動産登記法第 105 条第 1 項）。

管轄地方法院の決定に対しては、「非訟事件手続法」により抗告することができる（同条第2項）。

5．処分前の仮登記及び附記登記の命令

管轄地方法院は、異議申立に対し決定する前に、登記官に対し仮登記又は異議があるという旨の附記登記を命令することができる（不動産登記法第106条）。

6．管轄法院の命令による登記

登記官は、管轄地方法院の命令により登記をするときは、命令をした地方法院、命令の年月日、命令により登記をするという旨及び登記の年月日を記録しなければならない（不動産登記法第107条）。

第6章 不動産価格公示制度

第1節 不動産公示価格の意義と機能

1. 公示地価制度

1.1 標準地公示地価と個別公示地価

1) 標準地公示地価

標準地公示地価とは、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」の規定による手続きにより国土海洋部長官が調査・評価し、公示した標準地の単位面積当たり価格をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第2条第五号）。標準地の単位面積は、1㎡とする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第9条第1項）。

したがって、標準地公示地価は、毎年1回、全国を対象として、代表性が高いと認められて選定された標準地の適正価格を鑑定評価士が評価して、国土海洋部長官が公示した標準地の1㎡当たり価格である。

2) 個別公示地価

個別公示地価とは、標準地公示地価と土地価格比準表を基礎として地方公共団体の公務員が算定した地価であって、市長・郡守・区庁長が決定・公示する価格である。市長・郡守・区庁長は、「開発利益の還収に関する法律」による開発負担金の賦課その他の他の法令で定める目的のための地価算定に使用させるため、市・郡・区不動産評価委員会の審議を経て、毎年、公示地価の公示基準日現在、管轄区域内の個別土地の単位面積当たり価格（これを「個別公示地価」という。）を決定・公示して、これを関係行政機関等に提供することとなっている（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第11条第1項）。

1.2 公示地価の機能

公示地価は、土地市場の地価情報を提供して、一般的な土地取引の指標となり、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し地価を算定したり、鑑定評価業者が個別に土地を鑑定評価する場合に、その基準となる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第10条）。

日本と比較すると、標準地公示地価は、日本の地価公示に、個別公示地価は、日本の固定資産税評価にそれぞれ相当すると言える。

2. 住宅価格公示制度

2.1 住宅価格公示制度の意義

1) 評価方式による戸建て住宅価格の算定

戸建て住宅（韓国では「単独住宅」と表記する。）の価格は、標準住宅価格と個別住宅価格に区分される。戸建て住宅の価格算定方式は、公示地価算定方式を準用し、標準住宅は、鑑定評価士が評価して、個別住宅は、市・郡・区の公務員が標準住宅に比準表を適用して価格を算定することとされている。

(1) 標準住宅価格

標準住宅価格とは、「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」で定める手続きにより国土海洋部長官が調査・評価し、公示した標準住宅の価格をいう。すなわち、国土海洋部長官が用途地域、建物構造等が一般的で類似すると認められる一団の戸建て住宅の中から選定した標準住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、公示価格である（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第1項）。

国土海洋部長官は、鑑定評価士を活用して標準住宅価格を毎年1月1日を基準として調査・評価するものとし、中央不動産評価委員会の審議を経て公示する。

(2) 個別住宅価格

個別住宅価格とは、国土海洋部長官が毎年公示する標準住宅価格を基準として、市長・郡守・区庁長が調査した個別住宅の特性と比較標準住宅の特性を比較して、住宅価格比準表上の住宅特性の差異に応じて価格倍率を算出して、これを標準住宅価格に乗じて算定し、公示した価格である。

このため、市長・郡守・区庁長は、市・郡・区不動産評価委員会の審議を経て、毎年1月1日を基準として、標準住宅価格に比準表を適用して価格を算定した後、鑑定評価士の確認を経て、これを公示するものとされている（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第2項）。

2) 調査方式による共同住宅価格の算定

共同住宅（アパート、連立住宅、多世帯住宅）は、評価方式を採用している戸建て住宅とは異なり、専門調査機関による調査により価格を算定することとされている。

価格算定の専門調査機関は、韓国鑑定院とされている（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第45条）。

2.2 住宅公示価格の機能

標準住宅価格は、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し個別住宅価格を算定する場合に、その基準となる(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第18条第1項)。

また、個別住宅価格及び共同住宅の価格は、住宅市場の価格情報を提供し、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し住宅の価格を算定する場合に、その基準として活用することができるものとされている(同条第2項)。

個別住宅及び共同住宅の価格は、住宅市場の価格情報を提供するのみならず、地方税の課税等のための住宅価格算定の基準となることにより、市況、取引、課税といった住宅に関する諸般の事項において重要な準拠基準として機能している。

日本と比較すると、個別住宅価格及び共同住宅の価格は、日本の固定資産税評価(家屋)に相当すると言える。

第2節 公示地価の調査・評価及び公示

1. 標準地公示地価の調査・評価

1.1 標準地

1) 標準地の意義

標準地とは公示地価を調査・評価する基準点として、土地利用状況や周辺環境その他自然的・社会的条件が一般的に類似すると認められる一団の土地の中から当該一団の土地を代表することができる筆地として選定された標準的な土地をいう。

公示地価の標準地は、個別公示地価の算定に当たり比較標準地となり、地価算定の中核的な機能を果たしている。

2) 標準地の選定

(1) 標準地の選定原則

国土海洋部長官は、標準地を選定するときは、一団の土地の中から当該一団の土地を代表することができる筆地の土地を選定しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第3条第1項）。標準地の選定は、国土海洋部長官が定めた「標準地の選定及び管理指針」に従わなければならない（同条第2項）。

(ア) 標準地の選定及び管理の基本原則

標準地の選定及び管理の基本原則は、次のとおりである（標準地の選定及び管理指針第7条）。

土地の鑑定評価及び個別公示地価の算定等に効率的に活用されて、一般的な地価情報を提供することができるよう、選定・管理する。

多様な土地の類型別に一般的で平均的な土地利用状況、価格基準及びその変化を示すことができるよう、標準地を選定・管理する。

標準地相互間の連携性を考慮し、用途地域又は用途地帯別に標準地をバランスよく分布して、近隣土地の価格比較基準となる土地であって、年度別に一貫性を維持することができるよう、標準地を選定・管理する。

(イ) 標準地の選定基準

「標準地の選定及び管理指針」で定めている標準地の選定基準は、次のとおりである（標準地の選定及び管理指針第10条）。

標準地を選定するための一般基準は、次のとおりである。

ア．地価の代表性：標準地選定単位区域内で地価水準を代表することができる土

地のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な土地

イ．土地特性の重要性：標準地選定単位区域内で個別土地の土地利用状況、面積、地形地勢、道路条件、周辺環境及び公的規制などが同一又は類似する土地のうち土地特性頻度が最も高い標準的な土地

ウ．土地用途の安定性：標準地選定単位区域内で個別土地の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができる標準的な土地

エ．土地区別の確定性：標準地選定単位区域内で他の土地と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な土地

特殊な土地又は用途上不可分の関係を形成している比較的大規模の筆地を一団地として評価する必要がある場合には、標準地として選定、個別公示地価の算定基準として活用することができるものとし、土地の形状、位置等が標準的な土地を選定する。

国及び地方公共団体が行政目的上の必要により標準地を選定しよう要請した特定の地域や土地については、地域特性を考慮し、妥当であると認める場合には、標準地を選定することができる。

(2)標準地の選定から除外される土地

次の土地については、標準地の選定から除外する(標準地の選定及び管理指針第12条)。

国・公有の土地は、標準地として選定しない。ただし、雑種財産である場合と国・公有の土地が複数の筆地であって、一団の広い地域を成しており、その地域の地価水準を代表する標準地が必要な場合には、国・公有の土地を標準地として選定することができる。

ある筆地が2以上の用途に利用されている土地は、標準地として選定しない。ただし、付随的な用途の面積と土地の効用価値が軽微な場合には、比較標準地としての活用目的を考慮し、標準地として選定することができる。

1.2 標準地公示地価の調査・評価

1)調査・評価の依頼

国土海洋部長官が標準地の適正価格を調査・評価しようとするときは、2以上の鑑定評価業者にこれを依頼しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第5条第2項)。

2)調査・評価の基準

国土海洋部長官が標準地公示地価の調査・評価及び公示に関する規定により標準地の

適正価格を調査・評価する場合には、近隣類似土地の取引価格、賃貸料及び当該土地と類似する利用価値を有すると認められる土地の造成に必要な費用推定額等を総合的に斟酌しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第5条第1項）。

国土海洋部長官が標準地の適正価格を評価する場合に斟酌しなければならない基準は、次のとおりである（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第6条第1項）。この場合、標準地に建物その他の定着物があったり、地上権その他の土地の使用・収益を制限する権利が設定されているときは、当該定着物又は権利が存在しないものとみなして、適正価格を評価しなければならない（同条第2項）。

近隣類似土地の取引価格又は賃貸料は、当該取引又は賃貸借が当事者の特殊な事情により行われたり、土地取引又は賃貸借に対する知識の不足により行われたときは、そうした事情がない場合に行われたであろう取引価格又は賃貸料を基準とすべきこと

当該土地と類似する利用価値を有していると認められる土地の造成に必要な費用推定額は、公示基準日現在、当該土地を造成するための標準的な造成費と一般的な付帯費用とすべきこと

3) 報告書の提出及び意見聴取

(1) 調査評価報告書の提出

標準地の適正価格の調査・評価の依頼を受けた鑑定評価業者は、標準地の適正価格その他国土海洋部長官が定める事項を調査・評価し、標準地調査評価報告書を国土海洋部長官に提出しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第8条第1項）。

(2) 意見聴取

鑑定評価業者が標準地調査評価報告書を提出しようとするときは、あらかじめ、当該標準地を管轄する市長・郡守・区庁長（自治区の区庁長をいう。）の意見を聴かなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第8条第2項）。

市長・郡守・区庁長は、意見の要請を受けたときは、14日以内に意見を提示しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、あらかじめ、市・郡・区不動産評価委員会の審議を経なければならない（同条第3項）。

4) 適正価格の算定及び再評価依頼

(1) 適正価格の算定

鑑定評価業者に依頼した標準地の適正価格は、鑑定評価業者が提出した調査・評価額

の算術平均値を基準とする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 8 条第 4 項）。

(2)意見聴取

国土海洋部長官は、鑑定評価業者が行った標準地の調査・評価が関係法令に違反して評価されたり、不当に評価されたと認める場合には、当該鑑定評価業者に対し、その事由を明示し、再び調査・評価を依頼することができ、調査・評価額を適正なものとして認めることができない特別な事由があったり、調査・評価額のうち最高評価額が最低評価額の 1.3 倍を超過する場合には、別の 2 名の鑑定評価業者に対し、対象標準地の調査・評価を再び依頼することができる。この場合、標準地の適正価格は、再び調査・評価した評価額の算術平均値を基準とする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 8 条第 5 項）。

5)不動産評価委員会の審議

国土海洋部長官が地価を公示するためには、標準地の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経なければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項）。

不動産評価委員会には、中央不動産評価委員会と市・郡・区不動産評価委員会があり、調査・評価された標準地の適正価格に対する審議は、中央不動産評価委員会が行う。

1.3 標準地公示地価の公示

1)公示の主体

標準地公示地価は、国土海洋部長官が公示する。国土海洋部長官は、標準地の選定手続きに従い選定された標準地について公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 3 条第 1 項）。

2)公示基準日と公示事項

(1)公示基準日

公示基準日は 1 月 1 日とする。ただし、国土海洋部長官が標準地調査・評価人員等を勘案してやむを得ないと認められるときは、一部地域を指定して、当該地域については、別途、公示基準日を定めることができる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 4 条）。

(2)地価の公示

地価の公示には、次の事項が含まれなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第6条、不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第9条第1項、同条第2項）。

標準地の地番

標準地の単位面積（1㎡）当たり価格

標準地の面積及び形状

標準地及び周辺土地の利用状況

その他標準地の地目、地理的位置、「国土の計画及び利用に関する法律」等による土地の用途制限、道路・交通状況、地勢その他地価公示に関し必要な事項

3) 公示地価の閲覧

国土海洋部長官は、標準地公示地価の調査、評価及び公示に関する規定により、地価を公示したときは、その内容を特別市長、広域市長及び道知事を経由して市長・郡守・区庁長（地方自治団体である区の区庁長に限る。）に送付して、一般人が閲覧できるようにさせ、これを図書、図表等に作成し、関係行政機関等に供給しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第7条）。

国土海洋部長官は、公示地価に関する図書、図表等を作成し、関係行政機関等に供給しようとするときは、標準地公示地価の公示事項、すなわち、標準地の地番、標準地の単位面積（1㎡）当たり価格、標準地の面積及び形状、標準地及び周辺土地の利用状況、その他標準地の地目、地理的位置、「国土の計画及び利用に関する法律」等による土地の用途制限、道路・交通状況、地勢その他地価公示に関し必要な事項が含まれるようにしなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第10条第1項）。

1.4 標準地公示地価の効力と適用

1)標準地公示地価の効力

標準地公示地価の効力は、前述した公示地価の機能と内容を同じくする。

すなわち、標準地公示地価は、土地市場の価格情報を提供し、一般的な土地取引の指標となり、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し地価を算定したり、鑑定評価業者が個別に土地を鑑定評価する場合に、その基準となる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第10条）。

2) 標準地公示地価の適用

(1) 適用対象

(ア) 公的目的の土地評価

国、地方自治団体、「政府投資機関管理基本法」による政府投資機関その他の公共団体が次の目的のため土地の価格を算定する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地公示地価を基準として評価しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第9条第1項)。

公共用地の買収又は土地の収用・使用に関する補償

国・公有地の取得又は処分

その他土地価格の算定(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第13条)

ア) 「国土の計画及び利用に関する法律」その他の法令により造成された工業用地、住宅用地、観光用地等の供給又は分譲

イ) 「都市開発法」による都市開発事業、「都市及び住居環境整備法」による整備事業又は「農漁村整備法」による農業生産基盤整備事業のための換地、保留地の売却又は換地申請

ウ) 土地の管理、買取、売却、競売又は再評価

(イ) 鑑定評価業者の土地評価

鑑定評価業者が他人の依頼により土地を個別に鑑定評価する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる標準地の公示地価を基準としなければならない。ただし、担保権の設定、競売等、次に掲げる鑑定評価を行う場合には、当該土地の賃貸料、造成費用等を考慮し、鑑定評価を行うことができる(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第21条第1項、不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第52条)。

「資産再評価法」による土地等の鑑定評価

法院に係属中の訴訟又は競売のための土地等の鑑定評価

金融機関、保険会社、信託会社等、他人の依頼による土地の鑑定評価

これらの場合、鑑定評価業者は、評価対象土地と類似する利用価値を有すると認められる1又は2以上の標準地と評価対象土地との位置、地形、環境等、土地の客観的価値に影響を及ぼす諸要因を比較し、評価対象土地の価格と標準地の公示地価が均衡を維持するよう鑑定評価しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第21条第2項)。

(2) 適用方法

国等がある目的のために地価を算定するため、公示地価を適用する場合、その方法は、次に掲げるところによる。

公示地価との均衡維持：国等が一定の目的のために土地の価格を算定する場合に

は、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる 1 又は 2 以上の標準地の公示地価を基準として、当該土地の価格と標準地の公示地価が均衡を維持するようにならなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 9 条第 1 項本文）。

目的に応じた加減調整：国等が土地価格の算定に当たり、必要と認めるときは、算定された地価を所定の目的に応じ、加減調整して適用することができる（同法第 9 条第 1 項ただし書）。

比準表による算定：国土海洋部長官は、一定の目的のための地価算定のために、必要と認める場合には、標準地と地価算定対象土地の地価形成要因に関する標準的な比準表、すなわち、土地価格比準表を作成し、関係行政機関等に提供しなければならないが、関係行政機関等は、これを使用して地価を算定しなければならない（同法第 9 条第 2 項）。

2．個別公示地価の算定と決定

2．1 個別公示地価の算定

1) 個別公示地価の算定方法

個別公示地価は、当該土地と類似する利用価値を有する標準地公示地価を基準として、当該土地の地価形成要因に関する標準的な比較表（土地価格比準表）を活用し、ふたつの土地の特性を調査して、相互比較し、価格調整率を決定した後、これを標準地の価格に乗じて算定する。

すなわち、市長・郡守・区庁長が個別公示地価を決定・公示する場合には、当該土地と類似する利用価値を有すると認められる 1 又は 2 以上の標準地の公示地価を基準として、土地価格比準表を使用して、地価を算定するものとし、当該土地の価格と公示地価が均衡を維持するようにならなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 11 条第 3 項）。

2) 個別公示地価の常時調査

市長・郡守・区庁長は、公示基準日以後に分割・合併等が発生した土地に対しては、以下に掲げる日を基準として、個別公示地価を決定・公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 11 条第 2 項）。

(1) 分割・合併等が発生した土地

評価基準日以後に分割・合併等が発生した土地とは、次のいずれかに該当する土地をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 15 条第 1 項）。

分割又は合併された土地
公有水面埋立等により新規取得された土地
土地の形質変更又は用途変更により地目変更がなされた土地
国・公有地が売却等の事由により私有地となった土地であって、個別公示地
価がない土地

(2)個別公示地価の決定・公示日

上記 ~ のいずれかの事由が発生した土地については、次の区分に従い、個別公示地価を決定して公示する。

- 一 1月1日から6月30日までの間に前項の規定による事由が発生した土地については、7月1日を基準として10月31日までに決定及び公示
 - 二 7月1日から12月31日までの間に前項の規定による事由が発生した土地については、翌年度1月1日を基準として翌年度5月31日までに決定及び公示
- なお、韓国の会計年度・事業年度は1月1日～12月31日である。

2.2 個別公示地価の検証と意見聴取

1)個別公示地価の検証と意見聴取

市長、郡守又は区庁長は、個別公示地価を決定及び告示するため個別土地の価格を算定したときは、その妥当性について鑑定評価業者の検証を受け、土地所有者その他利害関係人の意見を聴かなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第11条第4項本文)。

2)個別公示地価の検証・意見聴取の手続

(1)個別公示地価の検証手続

市長、郡守又は区庁長は、検証を受けようとするときは、当該地域の標準地の公示地価を調査及び評価した鑑定評価業者又は鑑定評価実績が優秀な鑑定評価業者に依頼しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第11条第5項)。

(ア)優秀な鑑定評価業者

鑑定評価実績等が優秀な鑑定評価業者とは、次のすべての要件を満たす鑑定評価業者をいう(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第19条)。

- 一 最近2年間継続して標準地の公示地価を調査、評価した実績がある鑑定評価業者
- 二 最近2年間業務停止処分を3回以上受けなかった鑑定評価業者

(イ)検証の手続

市長・郡守・区長は、検証を依頼しようとするときは、算定した個別土地の全体に関する地価現況図面及び地価調査資料を提供しなければならない(不動産価格公示及び鑑

定評価に関する法律施行令第 17 条第 1 項)。

他方、市長・郡守・区長から検証依頼を受けた鑑定評価業者は、次に掲げる事項を検討・確認して、意見を提示しなければならない(同条第 2 項)。

比較標準地の選定に関する事項

個別土地の価格算定の適正性に関する事項

算定した個別土地の価格と標準地公示地価の均衡維持に関する事項

算定した個別土地の価格と近隣土地の地価及び前年度の地価との均衡維持に関する事項

その他市長・郡守・区長が検討を依頼した事項

(ウ)検証を実施すべき者

国土海洋部長官は、個別公示地価の決定・公示業務を効率的に推進するために必要であると認めるときは、当該地域の標準地の公示地価を調査・評価した鑑定評価業者又は鑑定評価実績等が優秀な鑑定評価業者を、検証を実施すべき鑑定評価業者として指定することができ、市長・郡守・区長は、特別な事由がない限り、この鑑定評価業者に検証を依頼しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 11 条第 5 項)。

(エ)検証の省略

市長・郡守・区長は、鑑定評価業者の検証が必要ないと認められるときは、地価の変動状況等により、鑑定評価業者の検証を省略することができる(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 11 条第 4 項ただし書)。

市長・郡守・区長は、鑑定評価業者の検証を省略しようとするときは、個別土地の地価の変動率と国土海洋部長官が調査して公表する当該土地が所在する市・郡・区(地方自治団体である自治区をいう。)の年平均地価変動率の差異が小さい順に、対象土地を選定し、検証を省略する。ただし、開発事業が施行されたり、用途地域・地区が変更される等の事由が発生した土地に対しては、検証を実施しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 17 条第 3 項)。

(2)土地所有者等の意見聴取

市長・郡守・区長が算定した個別土地の価格に対し、土地所有者その他の利害関係人(以下「土地所有者等」という。)の意見を聴こうとする場合には、地価閲覧簿を備え付けて、当該市・郡・区の掲示板にこれを 20 日以上掲示し、土地所有者等が地価閲覧簿を閲覧することができるようにしなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 18 条第 1 項)。

閲覧した個別土地の価格に対し異議がある土地所有者等は、意見提出期間内に当該市長・郡守・区長に意見を提出することができる(同条第 2 項)。

2.3 個別公示地価の公示

市長・郡守・区長は、市・郡・区不動産評価委員会の審議を経て、毎年、公示地価の公示基準日現在、管轄区域内の個別土地の単位面積当たりの価格、すなわち、個別公示地価を決定し、公示する（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第11条第1項）。

1) 公示期限

市長・郡守・区長は、毎年5月31日（分割・合併等の事由が発生した土地の場合には、常時調査を定めた日）までに個別公示地価を決定・公示しなければならない（同法第20条第1項）。

2) 公示事項

個別公示地価を公示する市長・郡守・区長は、当該市・郡・区の掲示板に、個別公示地価の決定に関する事項、異議申立に関する事項を掲示しなければならない。この場合、必要と認めるときは、土地所有者等に個別に通知することができる（同条第2項）。

2.4 個別公示地価の適用

個別公示地価は、「開発利益の還収に関する法律」による開発負担金の賦課その他の他の法令で定める目的のための地価算定に使用する（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第11条第1項）。

したがって、個別公示地価は、次ページの表に示すように、土地関連国税である譲渡所得税等の賦課基準と地方税たる土地分財産税の課税標準額の決定資料として活用されることはもちろん、各種の負担金や国・公有財産の貸付料・使用料の基準として使用される。

<表> 個別公示地価の活用

制 度	適用範囲	適用開始日
国税 ・ 譲渡所得税 ・ 贈与税 ・ 相続税	譲渡差額算出のための基準時価 贈与価額算出のための基準時価 相続価額算出のための基準時価	1990年5月1日 1990年5月1日 1991年5月1日
地方税 ・ 土地分財産税 ・ 土地分取得税 ・ 土地分登録税	課税標準額の決定資料 課税標準額の決定資料 課税標準額の決定資料	1996年1月1日 1996年1月1日 1996年1月1日
その他 ・ 開発負担金 ・ 開発制限区域毀損負担金 ・ 開発制限区域内の土地の買収 ・ 国・公有財産の貸付料・使用料	開発事業開始時点地価の算定 開発制限区域毀損負担金算定基準 開発制限区域内の買収土地の判定基準 貸付料・使用料算定のための土地価格	1992年8月25日 2000年7月1日 2000年7月1日 1990年6月30日

第3節 住宅公示価格の調査・評価及び公示

1. 戸建て住宅価格の調査・評価

1.1 標準住宅価格

1) 標準住宅と比較標準住宅の意義

(1) 標準住宅

標準住宅とは、戸建て住宅の価格を調査・評価するため、用途地域、建物構造等が一般的に類似すると認められる一団の戸建て住宅の中から選定された住宅をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第1項）。

したがって、標準住宅とは、個別住宅価格を算定するため、行政区域（市・郡・区）単位別に用途地域、建物構造、経過年数等を考慮して選定した標準性がある住宅である。

(2) 比較標準住宅

標準住宅は、個別住宅価格の算定に当たり、比較標準住宅となり、住宅価格の算定に中核的な機能を遂行している。

比較標準住宅とは、算定しようとする個別住宅の周辺のさまざまな標準住宅の中から直接的な比較標準となる標準住宅（行政区域境界地域にあつては、隣接地域の比較標準住宅の選定機能）を意味し、調査対象の個別住宅との住宅特性比較を通じ、比準率を適用することとなる標準住宅をいう。

2) 標準住宅の選定

(1) 標準住宅の選定原則

国土海洋部長官は、標準住宅を選定するときは、一団の戸建て住宅の中から当該一団の戸建て住宅を代表することができる住宅を選定しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第24条第1項）。

そして、標準住宅の選定は、国土海洋部長官が定めた「標準住宅の選定及び管理指針」に従わなければならない（同条第2項）。

(2) 標準住宅の選定基準

標準住宅は、下記のように土地及び建物価格の選定基準を総合的に反映しなければならない。

(ア) 土地

地価の代表性：標準住宅選定単位区域内で地価水準を代表することができる土地のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な土地

土地特性の重要性：標準住宅選定単位区域内で個別土地の土地利用状況、面積、地形地勢、道路条件、周辺環境及び公的規制などが同一又は類似する土地のうち土地特性頻度が最も高い標準的な土地

土地用途の安定性：標準住宅選定単位区域内で個別土地の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができる標準的な土地

土地区別の確定性：標準住宅選定単位区域内で他の土地と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な土地

(イ)建物

建物価格の代表性：標準住宅選定単位区域内で建物価格水準を代表することができる建物のうち近隣地域内の価格の層化を反映することができる標準的な建物

建物特性の重要性：標準住宅選定単位区域内で個別建物の構造、用途、面積等が同一又は類似する建物のうち建物特性頻度が最も高い標準的な建物

建物用途の安定性：標準住宅選定単位区域内で個別建物の周辺利用状況から見て、その利用状況が安定的で、将来相当期間同一の用途として活用されることができる標準的な建物

建物区別の確定性：標準住宅選定単位区域内で他の建物と区分が容易で、位置を容易に確認することができる標準的な建物

(3)標準住宅選定除外基準

(ア)当然除外

標準住宅の選定から当然に除外されるものは、次の住宅である。

公示地価標準地及び地価変動率の標本地

居住用と非居住用に混用して利用中の住宅

土地所有者と建物所有者が異なる住宅（土地所有者と建物所有者が相違する住宅は、土地・建物分離課税）

一般建築物台帳上の用途、構造、階数と建物の現況が相違する住宅

住宅の敷地が2以上の用途地域に区分されている場合

(イ)任意的除外

標準住宅の選定から任意的に除外されるものは、次の住宅である。

主たる建物の構造が2以上の住宅

住宅敷地内の2棟以上の建物として利用中の住宅

使用承認日（竣工検査日）以後、増築、改築、大修繕された建物

3) 標準住宅価格の調査・評価

(1) 調査・評価の依頼

標準地公示地価の調査・評価に関する規定は、標準住宅価格の調査、評価及び標準住宅価格の公示に準用するものとしている（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第8項）。

したがって、標準住宅価格の調査・評価は、標準地の適正価格の調査・評価依頼に関する規程と標準地価格の調査・評価に関する規程を準用する（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第29条）。

(2) 適正価格の算定と調査・評価の基準

(ア) 適正価格の算定

鑑定評価業者に依頼した標準住宅の適正価格は、鑑定評価業者が提出した調査・評価額の算術平均値を基準とする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第8条第4項の準用）。

(イ) 調査・評価の基準

国土海洋部長官が標準住宅価格を評価する場合には、次の事項を斟酌しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第27条第1項）。

近隣類似戸建て住宅の取引価格又は賃貸料は、当該取引又は賃貸借が当事者の特殊な事情により行われたり、戸建て住宅取引又は賃貸借に対する知識の不足により行われたときは、そうした事情がない場合に行われたであろう取引価格又は賃貸料を基準とすべきこと

当該戸建て住宅と類似する利用価値を有していると認められる戸建て住宅の建築に必要な費用推定額は、公示基準日現在、当該戸建て住宅を建築するための標準的な建築費と一般的な付帯費用とすべきこと

(3) 不動産評価委員会の審議

国土海洋部長官が標準住宅価格を公示するためには、標準住宅の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経なければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第1項）。

調査・評価された標準住宅価格は、中央不動産評価委員会の審議事項である（同法第19条第1項第六号）。

4) 標準住宅価格の公示

(1) 公示の主体

標準住宅価格は、国土海洋部長官が公示する。

国土海洋部長官は、標準住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 1 項）。

(2) 公示基準日と公示事項

標準住宅価格の公示基準日は 1 月 1 日とする。

ただし、国土海洋部長官が調査に要する人員、所要期間、標準住宅の数等を勘案してやむを得ないと認められるときは、一部地域を指定して、当該地域については、別途、公示基準日を定めることができる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 25 条）。

標準住宅価格の公示には、次の事項が含まれなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 3 項）。

標準住宅の地番

標準住宅価格

標準住宅の敷地面積及び形状

標準住宅の用途、延面積、構造及び使用承認日（臨時使用承認日を含む。）

その他次に掲げる事項

ア) 地目

イ) 地理的位置

ウ) 「国土の計画及び利用に関する法律」等による土地の用途制限

エ) 道路・交通状況

オ) その他標準住宅価格の公示に関し必要な事項

(3) 標準住宅価格の閲覧

標準地公示地価の調査、評価及び公示に関する規定は、標準住宅価格の公示に準用される（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 8 項）。

したがって、標準住宅価格の閲覧は、標準地公示地価の閲覧規定を準用して行われる。

5) 標準住宅価格の効力

標準住宅価格は、国・地方公共団体等の機関がその業務に関し個別住宅価格を算定する場合に、その基準となる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 18 条第 1 項）。

1.2 個別住宅価格

1) 個別住宅価格の算定

(1) 算定方法

(ア) 住宅価格比準表による算定

個別住宅価格は、当該住宅と類似する利用価値を有する標準住宅の価格を基準として、当該住宅の価格形成要因に関する標準的な比較表（住宅価格比準表）を活用し、ふたつの住宅の特性を調査して、相互比較し、価格調整率を決定した後、これを標準住宅の価格に乗じて算定する。

すなわち、市長・郡守・区庁長が個別住宅価格を決定・公示する場合には、当該住宅と類似する利用価値を有すると認められる標準住宅価格を基準として、住宅価格比準表を使用して、価格を算定するものとし、当該住宅の価格と標準住宅価格が均衡を維持するようにしなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第7項）。

したがって、個別住宅価格は、特別な事情がない限り、これと同じ手続と方法により算定しなければならない。

(イ) 調査・算定指針

国土海洋部長官は、個別住宅価格の調査・算定指針を定めて、市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。市長・郡守・区庁長は、この指針に従い、個別住宅価格を調査・算定しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第31条第1項）。

個別住宅価格の調査・算定指針には、次に掲げる事項が含まなければならない（同条第2項）。

住宅価格の形成に影響を及ぼす住宅特性調査に関する事項

個別住宅価格の算定基準となる標準住宅（以下「比較標準住宅」という。）の選定に関する事項

住宅価格比準表の使用に関する事項

その他個別住宅価格の調査・算定に関し国土海洋部長官が必要と認める事項

(2) 個別住宅価格の常時調査

個別住宅価格は、毎年、公示基準日現在の個別住宅の価格を決定・公示するものである。このように、1年を単位として個別住宅価格を決定・公示するので、期間中の住宅の変動を反映するため、定期調査の例外として常時調査を制度化している。

すなわち、市長・郡守・区庁長は、公示基準日以後に土地の分割・合併や建物の新築等が発生した場合には、個別住宅価格を決定・公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第6項）。

土地の分割・合併や建物の新築等が発生した場合とは、次のいずれかに該当する場合をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 32 条第 1 項）。

土地の分割又は合併

建物の新築、増築、改築、再築又は大修繕

建物の用途変更

国・公有財産たる住宅が売却等の事由により私有住宅となった戸建て住宅であつて、個別住宅価格がない場合

以上のいずれかの事由が発生した戸建て住宅については、次の区分に従い、個別住宅価格を決定・公示する（同条第 2 項）。

1 月 1 日から 5 月 31 日までの間に上記のいずれかに該当する事由が発生した戸建て住宅にあつては、6 月 1 日を基準として 9 月 30 日までに決定・公示

6 月 1 日から 12 月 31 日までの間に上記のいずれかに該当する事由が発生した戸建て住宅にあつては、翌年 1 月 1 日を基準として 4 月 30 日までに決定・公示

(3) 個別住宅価格の算定特例と除外

(ア) 算定特例

標準住宅として選定された住宅については、当該標準住宅価格を個別住宅価格とみなす（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 2 項ただし書）。

(イ) 個別住宅価格を公示しない住宅

個別住宅価格を決定・公示しないことができる戸建て住宅は、次に掲げるとおりとする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 2 項ただし書、不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 30 条本文）。ただし、関係法令により戸建て住宅の価格算定等に個別住宅価格を適用するよう規定されている住宅と、市長・郡守・区庁長が関係行政機関の長と協議して個別住宅価格を決定・公示するものとしている住宅を除く（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 30 条ただし書）。

標準住宅として選定された戸建て住宅

国税又は地方税の賦課対象となる戸建て住宅

その他国土海洋部長官が定める戸建て住宅

2) 個別住宅価格の決定

(1) 算定価格の検証と意見聴取

市長、郡守又は区庁長は、個別住宅価格を決定及び告示するため個別住宅の価格を算定したときは、その妥当性について鑑定評価業者の検証を受け、土地所有者その他利害関係人の意見を聴かなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 8 項による同法第 11 条第 4 項本文の準用）。

(ア)個別住宅価格の検証

(1)個別公示地価の検証手続

市長、郡守又は区長は、検証を受けようとするときは、個別住宅価格の算定規定により算定した個別住宅価格の全体に関する価格現況図面及び価格調査資料を提供しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第33条第1項）。

他方、市長・郡守・区長から検証依頼を受けた鑑定評価業者は、次に掲げる事項を検討・確認して、意見を提示しなければならない（同条第2項）。

比較標準住宅の選定に関する事項

個別住宅の価格算定の適正性に関する事項

算定した個別住宅の価格と標準住宅価格の均衡維持に関する事項

算定した個別住宅の価格と近隣住宅の価格及び前年度の価格との均衡維持に関する事項

その他市長・郡守・区長が検討を依頼した事項

市長・郡守・区長は、鑑定評価業者の検証を省略しようとするときは、個別住宅価格の変動率と国土海洋部長官が調査して公表する当該住宅が所在する市・郡・区（地方自治団体である自治区をいう。）の年平均住宅価格変動率の差異が小さい順に、対象住宅を選定し、検証を省略する。ただし、開発事業が施行されたり、用途地域・地区が変更される等の事由が発生した戸建て住宅に対しては、検証を実施しなければならない（同条第3項）。

(イ)意見聴取

市長・郡守・区長が算定した個別住宅価格に対し、戸建て住宅の所有者その他の利害関係人（以下「住宅所有者等」という。）の意見を聴こうとする場合には、住宅価格閲覧簿を備え付けて、当該市・郡・区の掲示板にこれを20日以上掲示し、住宅所有者等が住宅価格閲覧簿を閲覧することができるようにしなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第34条第1項）。

閲覧した個別住宅価格に対し異議がある住宅所有者等は、意見提出期間内に当該市長・郡守・区長に意見を提出することができる（同条第2項）。

(2)個別住宅価格の公示

市長・郡守・区長は、市・郡・区不動産評価委員会の審議を経て、毎年、個別住宅価格を決定し、公示して、これを関係行政機関等に提供しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第16条第2項本文）。

市長・郡守・区長は、毎年4月30日までに個別住宅価格を決定・公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第32条第1項）。

個別住宅価格の公示には、個別住宅価格、その他大統領令で定める事項が含まれなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 16 条第 4 項）。

2．共同住宅価格の調査・算定

2．1 共同住宅価格の調査・算定の対象と例外

共同住宅価格の調査・算定対象は、「住宅法」による共同住宅、すなわち、アパートをはじめ、連立住宅、多世帯住宅である（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 2 条第三号）。

ただし、国税庁長が国土海洋部長官と協議して共同住宅価格を別途、決定・公示する場合を除く（同法第 17 条ただし書）。

2．2 共同住宅価格の算定と決定

1) 調査・算定の依頼

国土海洋部長官は、共同住宅の適正価格の調査・算定に関し、不動産価格の調査・算定に関する専門性を有する機関にこれを依頼して、これを遂行させることができる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 6 項）。この場合、「不動産価格の調査・算定に関する専門性を有する機関」とは、「国有財産の現物出資に関する法律施行令」により出資された株式会社韓国鑑定院をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 45 条）。

国土海洋部長官は、韓国鑑定院が行った共同住宅価格の調査・算定が関係法令に違反して算定されたり、不当に算定されたと認める場合には、韓国鑑定院に対し、その事由を明示して、再度調査・算定を依頼することができる。この場合、共同住宅価格は、再度調査・算定した価格とする（同令第 46 条第 2 項）。

2) 調査・算定の基準

国土海洋部長官が共同住宅の適正価格を調査・算定する場合には、近隣の類似する共同住宅の取引価格、賃貸料及び当該共同住宅と類似する利用価値を有すると認められる共同住宅の建築に必要な費用推定額等を総合的に斟酌しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 5 項）。

国土海洋部長官が共同住宅価格を調査・算定する場合に、共同住宅に傳賃権その他共同住宅の使用・収益を制限する権利が設定されている場合には、当該権利が存在しないものとみなして、適正価格を算定しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 44 条）。

3)意見聴取

国土海洋部長官は、共同住宅価格を公示するため、共同住宅の価格を算定したときは、共同住宅の所有者その他の利害関係人の意見を聴かなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 2 項）。

(1) 閲 覧

国土海洋部長官が算定した共同住宅価格に対し共同住宅所有者その他の利害関係人（以下「共同住宅所有者等」という。）の意見を聴こうとする場合には、住宅価格閲覧簿を備え付け、又は国土海洋部インターネット・ホームページに 20 日以上掲示し、共同住宅所有者等が閲覧することができるようにしなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 41 条第 1 項）。

(2)意見提出及び通知

閲覧した共同住宅価格に対し異議がある共同住宅所有者等は、意見提出期間内に国土海洋部長官に意見を提出することができる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 41 条第 2 項）。

共同住宅所有者等から意見の提出を受理した国土海洋部長官は、意見提出期間が満了した日から 30 日以内に、これを審議して、その結果を通知しなければならない（同条第 3 項）。

4)不動産評価委員会の審議

国土海洋部長官は、共同住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・算定して、中央不動産評価委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 1 項本文）。

5)共同住宅価格の公示

(1)公示の主体

共同住宅価格は、国土海洋部長官が公示する。

国土海洋部長官は、共同住宅について、毎年、公示基準日現在の適正価格を調査・評価して、中央不動産評価委員会の審議を経て、これを公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 1 項）。

(2)公示基準日

公示基準日は 1 月 1 日とし、国土海洋部長官は、毎年 4 月 30 日までに共同住宅価格を算定・公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 42 条第 1 項）。

(3) 公示内容

共同住宅価格の公示には、次の事項が含まなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 42 条第 2 項）。

共同住宅の地番、名称、棟・戸数

共同住宅価格

共同住宅の面積

その他共同住宅価格の公示に関し必要な事項

6) 共同住宅価格の常時調査

国土海洋部長官は、公示基準日以後に土地の分割・合併や建物の新築等が発生した場合には、共同住宅価格を決定・公示しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 17 条第 4 項）。

土地の分割・合併や建物の新築等が発生した場合とは、次のいずれかに該当する場合をいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 43 条第 1 項）。

土地の分割又は合併

建物の新築、増築、改築、再築又は大修繕

建物の用途変更

国・公有財産たる住宅が売却等の事由により私有住宅となった戸建て住宅であって、個別住宅価格がない場合

以上のいずれかの事由が発生した共同住宅については、次の区分に従い、共同住宅価格を決定・公示する（同条第 2 項）。

1 月 1 日から 5 月 31 日までの間に上記のいずれかに該当する事由が発生した戸建て住宅にあっては、6 月 1 日を基準として 9 月 30 日までに決定・公示

6 月 1 日から 12 月 31 日までの間に上記のいずれかに該当する事由が発生した戸建て住宅にあっては、翌年 1 月 1 日を基準として 4 月 30 日までに決定・公示

7) 共同住宅価格の適用

共同住宅の価格は、住宅市場の価格情報を提供し、国・地方自治団体等の機関が課税等の業務に関し、住宅の価格を算定する場合に、その基準として活用することができる（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 18 条第 2 項）。

第4節 公示地価と住宅公示価格に対する異議申立

1. 公示地価に対する異議申立

1.1 標準地公示地価

1) 異議申立の要件

標準地公示地価に不服があり異議申立を提起するためには、次のような要件を備えなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第8条第1項、不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第11条第1項・第2項)。

- (1) 公示地価に異議がある者が提起しなければならない。公示地価に異議がある者は、土地所有者、土地の利用者その他法律上の利害関係を有する者である。
- (2) 異議申立は、公示地価の公示日から30日以内に提出しなければならない。この期間は、不変期間であるので、期間内に異議申立の提起がないとき、公示地価は確定し、争うことはできなくなる。
- (3) 異議申立は、書面により国土交通部長官に提出しなければならない。異議申立書は、次の事項を記載しなければならない(同令第11条第1項)、異議申立の事由を証明する書類を添付しなければならない(同令同条第2項)。

申請人の姓名及び住所

標準地の所在地、地目、実際用途、土地利用状況、周辺環境及び交通状況

異議申立の事由

2) 異議申立の調整手続

国土海洋部長官は、異議申立期間が満了した日から30日以内に、異議申立を審査し、その結果を書面により通知しなければならない。この場合、国土海洋部長官は、異議申立の内容が妥当であると認められるときは、標準地公示地価の調査、評価及び公示に関する規定及び調査・評価に関する規定に従い、当該標準地公示地価を調整し、再び公示しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第8条第2項)。

1.2 個別公示地価

1) 異議申立の要件

個別公示地価に不服があり異議申立を提起するためには、次のような要件を備えなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第12条第1項、不動産価格公

示及び鑑定評価に関する法律施行令第 21 条第 1 項)。

- (1) 個別公示地価に異議がある者が提起しなければならない。個別公示地価に異議がある者は、土地所有者等である。ここで、土地所有者等とは、土地所有者、土地の利用者その他法律上の利害関係を有する者である。
- (2) 異議申立は、個別公示地価の公示日から 30 日以内に提出しなければならない。この期間は、不変期間であるので、期間内に異議申立の提起がないとき、個別公示地価は確定し、争うことはできなくなる。
- (3) 異議申立は、書面により管轄市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。異議申立をしようとするときは、次の事項を記載した異議申立書を提出しなければならない(同令第 21 条第 2 項)。

申請人の姓名及び住所

標準地の所在地、地目、実際用途、土地利用状況、周辺環境及び交通状況

異議申立の事由

2) 異議申立の調整手続

市長・郡守・区庁長は、異議申立期間が満了した日から 30 日以内に、異議申立を審査し、その結果を書面により通知しなければならない。この場合、市長・郡守・区庁長は、異議申立の内容が妥当であると認められるときは、標準地公示地価の調査、評価及び公示に関する規定及び調査・評価に関する規定に従い、当該標準地公示地価を調整し、再び公示しなければならない(不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 12 条第 2 項)。

市長・郡守・区庁長は、異議申立を審査するため必要なときは、鑑定評価業者に検証を依頼することができる(同令第 21 条第 2 項)。

2 . 住宅公示価格に対する異議申立

2 . 1 標準住宅価格及び個別住宅価格

1) 準用規定

標準住宅価格と個別住宅価格に対する異議申立は、標準地公示地価と個別公示地価の異議申立に関する規定を準用するものとされている。

したがって、標準住宅価格と個別住宅価格に対する異議申立の要件、調整手続は、それぞれ標準地公示地価と個別公示地価の異議申立に関する規定を準用する。

2) 異議申立書の提出

標準住宅価格に対する異議申立は、標準地公示地価に対する異議申立書の提出に關す

る規定を準用する。

他方、個別住宅価格に対する異議申立をしようとするときは、次の事項を記載した異議申立書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 36 条第 1 項）。

申請人の姓名及び住所

標準地の所在地、地目、実際用途、土地利用状況、周辺環境及び交通状況

異議申立の事由

2.2 共同住宅価格

1) 準用規定

共同住宅価格に対する異議申立は、標準地公示地価の異議申立に関する規定を準用するものとされている。

したがって、標準地公示地価に対する異議申立の要件、調整手続に関する規定は、それぞれ共同住宅価格に対する異議申立に関し準用される。

2) 異議申立書の提出

共同住宅価格に対し異議申立をしようとするときは、次の事項を記載した異議申立書を国土海洋部長官に提出しなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 49 条第 1 項）。

申請人の姓名及び住所

標準地の所在地、地目、実際用途、土地利用状況、周辺環境及び交通状況

異議申立の事由

異議申立書には、異議申立の事由を証明する書類を添付しなければならない（同令同条第 2 項）。

第5節 鑑定評価士及び鑑定評価業

1. 鑑定評価士

1.1 職務

鑑定評価士は、他人の依頼により土地等を鑑定評価することをその職務とする（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第22条）。

鑑定評価とは、土地等の経済的価値を判定し、その結果を価額で表示することをいう（同法第2条第四号）。

1.2 資格要件

次のいずれかに該当する者は、鑑定評価士の資格がある（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第23条第1項）。

- (1) 鑑定評価士第一次試験及び第二次試験に合格して、1年以上の実務修習を終えた者（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第61条第1項）
- (2) 鑑定評価法人等において5年以上鑑定評価に関する業務に従事した者であって、鑑定評価士第二次試験に合格した者（同令第54条第2項）

1.3 資格の取消

国土海洋部長官は、鑑定評価士が次のいずれかに該当する場合には、その資格を取り消すことができる。ただし、に該当する場合には、その資格を取り消さなければならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第26条第1項）。国土海洋部長官は、鑑定評価士の資格取消処分をしようとする場合には、聴聞を実施しなければならない（同法第39条第一号）。

不正な方法により鑑定評価士の資格を得た者
鑑定評価士の資格証を他人に譲渡又は貸与した場合

2. 鑑定評価業

2.1 鑑定評価業と鑑定評価業者

鑑定評価業とは、他人の依頼により一定の報酬を得て、土地等の鑑定評価を業として行うことをいう（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第2条第八号）。

また、鑑定評価業者とは、事務所開設登録に関する規定により登録をした鑑定評価士と鑑定評価法人に関する規定により認可を受けた鑑定評価法人をいう（同条第九号）。

- (1) 鑑定評価士鑑定評価業を営もうとするときは、国土海洋部長官に鑑定評価士事務所の開設登録をしなければならない（同法第 27 条第 1 項）。
- (2) 鑑定評価士は、その業務を効率的に遂行して、信頼性を高めるため必要な場合には、鑑定評価士により構成された合同事務所を開設することができる（同条第 5 項）。
- (3) 鑑定評価士は、その業務を組織的に遂行するため、鑑定評価法人を設立することができる（同法第 28 条第 1 項）。

2.2 鑑定評価業者の業務

1) 業務の内容

鑑定評価業者は、次の業務を行う（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 29 条第 1 項）。

- 標準地の適正価格の調査・評価及び標準住宅の適正価格の調査・評価
- 国、地方自治団体、政府投資機関及び公共団体の公的目的のための標準地公示地価の適用規定の目的のための土地の鑑定評価
- 個別公示地価の検証及び個別住宅価格の検証
- 「資産再評価法」による土地等の鑑定評価
- 法院に係属中の訴訟又は競売のための土地等の鑑定評価
- 金融機関、保険会社、信託会社等他人の依頼による土地等の鑑定評価
- 鑑定評価に関する相談及びコンサルティング
- 土地等の利用及び開発等に対する助言又は情報等の提供
- 他の法令の規定により鑑定評価士が行うことができる土地等の鑑定評価

2) 業務の範囲

標準地の適正価格の調査・評価業務及び標準住宅の適正価格の調査・評価業務に対する鑑定評価業者の業務範囲は、当該業務の公共性等を考慮して定める（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 29 条第 2 項）。

標準地の適正価格の調査・評価業務及び標準住宅の適正価格の調査・評価業務に対する鑑定評価業者の業務範囲は、次のとおりである（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律施行令第 73 条）。

- (1) 業務委託を受けることができる鑑定評価士の数が 50 名以上の鑑定評価法人の場合：標準地及び標準住宅の適正価格の調査・評価に関連するすべての業務
- (2) それ以外の鑑定評価業者の場合：地域分析や売買事例調査等、標準地の適正価格の調査に関する業務

3．鑑定評価業者の義務と責任

1) 誠実義務等

鑑定評価業者には、次のような誠実義務等が課される。

(1) 鑑定評価業者（鑑定評価法人又は鑑定評価士事務所の社員及び所属鑑定評価士を含む。）は、鑑定評価業者の業務を行うに当たり、品位を維持しなければならず、信義と誠実をもって公正に鑑定評価をしなければならず、故意又は重大な過失により誤った評価をしてはならない（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 37 条第 1 項）。

(2) 鑑定評価業者は、他人に資格証、登録証又は認可証を譲渡又は貸与したり、これを不当に行使してはならない（同法同条第 2 項）。

(3) 鑑定評価業者は、自己又は親族の所有土地その他不公正な鑑定評価を行うおそれがあると認められる土地等については、これを鑑定評価してはならない（同法同条第 3 項）。これに違反した者に対しては、100 万ウォン以下の過怠料に処す（同法第 47 条第二号）。

(4) 鑑定評価業者は、手数料及び実費のほかは、いかなる名目であれ、その業務に関連する対価を受け取ってはならない（同法第 37 条第 5 項）。

(5) 鑑定評価業者は、正当な事由なく、その業務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない（同法同条第 6 項）。

(6) 鑑定評価業者は、2 以上の鑑定評価法人又は鑑定評価士事務所に所属することができない（同法同条第 7 項）。

2) 損害賠償責任

鑑定評価業者が他人の依頼により鑑定評価を行うに当たり、故意又は重大な過失により鑑定評価当時の適正価格と著しく差異がある鑑定評価をしたり、鑑定評価書類に虚偽の記載をすることにより、鑑定評価依頼人又は善意の第三者に損害を発生させたときは、鑑定評価業者は、その損害を賠償すべき責任を負う（不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律第 36 条第 1 項）。

鑑定評価業者は、損害賠償責任を保障するため、保険への加入又は鑑定評価協会が運営する共済事業への加入その他必要な措置を講じなければならない（同法同条第 2 項）。

第7章 韓国の不動産仲介制度

韓国においては、不動産仲介業は、登録をした公認仲介士と仲介人のみが行うことができる。

前者について、より正確に言えば、公認仲介士が個人営業を行う場合には自らの名義で不動産仲介業を行うことができ、法人営業の場合には公認仲介士が代表者となっている会社に限り不動産仲介業を行うことができる。公認仲介士は、「仲介業の専門化と科学化」を目的として1983年に「不動産仲介業法」の制定により導入された制度であり、公認仲介士になるためには、資格証の取得のための国家試験に合格しなければならない。

後者の仲介人は、1983年以前に「紹介営業法」の規定に基づく営業申告をして仲介営業を行っている仲介業者である。「福德房」(ポクトクパン)と俗に呼ばれる。

したがって、韓国では新旧二つの制度が並存していると言える。なお、「不動産仲介業法」は2005年に全面改正され、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められた。以下では、現行法に基づく制度である公認仲介士を中心に解説する。

第1節 仲介と仲介業の概念

「仲介」とは、次の仲介対象物について、取引当事者間の売買、交換、賃貸借その他の権利の得失変更に関する行為を斡旋することをいう(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第2条第一号・第3条、同法施行令第2条)。

- ・土地
- ・建築物その他の土地の定着物
- ・「立木に関する法律」による立木
- ・「鉱業財団抵当法」による鉱業財団
- ・「工場抵当法」による工場財団

「仲介業」とは、他人の依頼により一定の報酬を得て仲介を業として行うことをいう(同法第2条第三号)。

業の範囲については日本と同様の問題があり、判例は「営利を目的とし、不特定多数人を相手に、継続的・反復的に仲介行為を行うことを意味する。斡旋・仲介を業とするか否かは、斡旋・仲介行為の反復性・継続性・営業性等の有無とその行為の目的や規模、回数、期間、態様等種々の事情を総合的に考慮し、社会通念に従い判断すべきものである。従って、偶然の機会にただ一度建物賃貸借契約の仲介をして手数料を受け取った事実のみでは、斡旋・仲介を業としたものとみることはできない。」としている(大法院1988年8月9日判決)。

第2節 公認仲介士

1. 公認仲介士の意義

公認仲介士とは、この法による公認仲介士資格を取得した者をいう（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第2条第二号）。

公認仲介士になろうとする者は、特別市長、広域市長又は道知事⁴が施行する公認仲介士資格試験に合格しなければならない（同法第4条第1項）。実際の試験実施事務は、韓国産業人力公団が他の国家資格も含めて一元的に実施している。

なお、公認仲介士の資格が取り消された後3年が経過しない者は、公認仲介士になることができない（同法第6条）。

また、試験において不正な行為をした受験者に対しては、その試験を無効とし、その処分があった日から5年間試験受験資格を停止する（同法第4条の3）。

2. 公認仲介士資格試験

公認仲介士資格試験は、第1次試験と第2次試験とに区分して実施される。

第2次試験は、第1次試験に合格した者を対象として実施されるが（同法施行令第5条第1項）、同時に行うこともできる（同条第2項）。

試験は、毎年1回以上施行することを原則とするが、試験を施行することが困難なやむを得ない事情がある場合には、実施しないこともできる（同令第7条）⁵。

試験に関する次の事項を審議・議決するため、国土海洋部に公認仲介士資格試験委員会が置かれている（同令第4条第1項）。

- ・ 受験資格に関する事項
- ・ 試験方法に関する事項
- ・ 選抜予定人員の決定に関する事項
- ・ 試験問題の出題及び採点に関する事項
- ・ 合格者の決定に関する事項

試験委員会は、委員長1人を含む5人以上7名以内の委員で構成され、委員長は、国土海洋部の担当局長が務め、委員は、不動産仲介業務及び関連分野に関する学識及び経験が豊富な者又は非営利民間団体から推薦した者の中から国土海洋部長官が任命又は委嘱する（同条第2項・第3項）。

⁴ 日本の都道府県に当たる広域自治体の長である。特別市はソウルのみ、広域市は釜山など6市、道は京畿道など9つある。

⁵ 1985年の第1回試験以降、年に1回ずつ実施されているが、不動産価格が高騰し、投機が盛んに行われた1989年、1992年、1994年、1996年とリーマンショック後の大不況になった1998年は実施されていない。

第1次試験は、選択式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（同条第4項）。

第1次試験の試験科目は、次のとおりである（同令別表1）。

- ・ 不動産概論(不動産鑑定評価を含む)
- ・ 民法（総則のうち法律行為、質権を除く物権法、契約法のうち総則・売買・交換・賃貸借）及び民事執行法のうち不動産仲介に関する規定

第1次試験においては、各課目毎に100点を満点とし、各課目40点以上、全課目平均60点以上を得点した者を合格者とする（同令第10条第1項）。第1次試験に合格した者は、次回の試験に限り、第1次試験が免除される（同令第5条第6項）。

第2次試験は、論文式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（同令第4条第5項）。

第2次試験も、各課目毎に100点を満点とし、各課目40点以上、全課目平均60点以上を得点した者を合格者とする（同令第10条第2項）。

第2次試験の試験科目は、次のとおりである（同令別表1）。

- ・ 公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法令及び仲介実務
- ・ 不動産公示に関する法令(「不動産登記法」・「地籍法」)及び不動産関連税法
- ・ 不動産公法(「国土の計画及び利用に関する法律」・「建築法」・「都市開発法」・「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」・「都市及び住居環境整備法」・「住宅法」・「山林法」・「山地管理法」・「農地法」)のうち不動産仲介に関する規定

古いデータであるが、2002年までの累計で合格者総数は144,877名で、合格率は15.7%である。

第3節 仲介業者

1. 仲介業の開設登録

仲介業は、かつては許可制であったが、規制緩和政策の一環として1999年7月より登録制が採用されている。

登録をした者を仲介業者といい、仲介業者は適法に仲介業を営むことができる権利を取得することとなる。即ち、仲介業を営もうとする者は、仲介事務所(法人にあっては、主たる仲介事務所をいう)を置こうとする地域を管轄する市長、郡守又は区庁長⁶(これらを「登録官庁」という)に仲介事務所の開設登録をしなければならない(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第9条第1項)。

公認仲介士(所属公認仲介士を除く。)及び法人以外の者は、仲介事務所の開設登録を申請することができない(同条第2項)。

2. 開設登録の基準と制限

仲介事務所開設登録の基準は、次のとおりである。ただし、他の法律の規定により不動産仲介業を行うことができる場合には、次の基準を適用しない(同法第9条第3項、同法施行令第13条)。

公認仲介士が仲介事務所を開設しようとする場合(個人営業の仲介業者)

- ・実務教育を受けていること
- ・建築物台帳に記載された建物に仲介事務所を確保すべきこと(所有、賃貸借又は使用貸借の方法により使用権を確保しなければならない)

法人が仲介事務所を開設しようとする場合(法人営業の仲介業者)

- ・「商法」上の会社であって、資本金が5千万ウォン以上であること
- ・仲介業者の兼業制限等に関する規定(後述)に規定された業務のみを営むことを目的として設立された法人であること
- ・代表者は、公認仲介士でなければならず、役員(代表者を含む)又は社員(合名会社又は合資会社の無限責任社員をいう)の過半数は、公認仲介士であること
- ・役員又は社員全員及び支部事務所の責任者が実務教育を受けていること
- ・建築物台帳に記載された建物に仲介事務所を確保すべきこと(所有、賃貸借又は使用貸借等の方法により使用権を確保しなければならない)

仲介業者は、二重に仲介事務所を開設登録して仲介業を行うことができない(同法第12条第1項)。

⁶ 日本の市町村に当たる基礎自治体の長である。日本と異なり、郡が自治体になっている。区は特別市や広域市など大規模な市に置かれている。

3 . 登録の欠格事由

次のいずれかに該当する者は、仲介事務所を開設登録することができない（同法第 10 条第 1 項）。

- ・ 未成年者
- ・ 禁治産者又は準禁治産者
- ・ 破産者であって復権を得ない者
- ・ 禁固以上の実刑の判決を受け、その刑の執行が終了（執行が終了したものとみなす場合を含む）し、又は刑の執行を受けることがなくなった日から 3 年を経過しない者
- ・ 禁固以上の実刑の執行猶予の宣告を受け、その猶予期間が満了しない者
- ・ 公認仲介士資格が取消された後 3 年を経過しない者
- ・ 公認仲介士の資格が停止された者であって、資格停止期間中にある者
- ・ 登録の取消事由のうち一部に該当するより事由により仲介士事務所の開設登録が取り消された後 3 年を経過しない者
- ・ 業務停止処分を受けて廃業申告をした者であって、業務停止期間（廃業にかかわらず進行するものとみなす。）が経過しない者
- ・ 業務停止処分を受けた仲介業者である法人の業務停止の事由が発生した当時の社員又は役員であった者であって、当該仲介業者に対する業務停止期間が経過しない者
- ・ この法に違反して罰金刑の宣告を受けて 3 年を経過しない者
- ・ 社員又は役員の中に以上のいずれかに該当する者がいる法人

4 . 登録証の交付

登録官庁は、仲介事務所の開設登録をした者に対し、仲介事務所登録証を交付しなければならない（同法第 11 条第 1 項）。

5 . 仲介事務所

仲介業者は、自分が登録した登録官庁の管轄区域内に仲介事務所を置くものとし、1 箇所のみを置くことができる（同法第 13 条第 1 項）。

法人たる仲介業者は、登録官庁に申告して、その管轄区域外の地域に支部事務所を置くことができる（同条第 3 項）。即ち、支部事務所は、主たる事務所の所在地が属する市（区が設置されていない市をいう）郡又は区（以下「市・郡・区」という。）を除く市・郡・区別に設置するものとし、市・郡・区別に 1 箇所を超過することができない（同法

施行令第 15 条第 1 項)。

仲介業者は、天幕その他移動が容易な臨時の仲介施設物を設置してはならない(同法第 13 条第 2 項)。

仲介業者は、その業務を効率的に遂行するため、他の仲介業者と仲介事務所を共同で使用することができる(同条第 6 項)。

6. 仲介業者と使用人

「仲介業者」とは、法により仲介事務所の開設登録をした者をいう(同法第 2 条第四号)。

「所属公認仲介士」とは、仲介業者に所属する公認仲介士(仲介業者である法人の社員又は役員であって、公認仲介士である者を含む。)であって、仲介業務を遂行する者及び仲介業者の仲介業務を補助する者をいう(同条第五号)。

「仲介補助員」とは、公認仲介士でない者であって、仲介業者に所属し、仲介対象物に対する現場案内及び一般事務等仲介業務に関する単純な業務を補助する者をいう(同条第六号)。

7. 仲介業者の遵守事項

7.1 使用人の申告と印章登録

仲介業者は、所属公認仲介士又は仲介補助員を雇用したり解雇したときは、登録官庁に申告しなければならない(同法第 15 条第 1 項)。

また、仲介業者及び所属公認仲介士は、仲介行為に使用する印章を登録官庁に登録しなければならない。登録した印章を変更した場合もまた同じである(同法第 16 条第 1 項)。

そして、仲介業者及び所属公認仲介士は、仲介行為を行うに当たっては、登録した印章を用いなければならない(同条第 2 項)。

7.2 仲介事務所登録証等の掲示

仲介業者は、仲介事務所登録証、仲介手数料料率表その他の事項を仲介事務所内の見やすい場所に掲示しなければならない(同法第 17 条)。

7.3 仲介事務所の移転申告

仲介業者は、仲介士事務所を移転したときは、移転した日から 10 日以内に登録官庁に

移転事実を申告しなければならない。ただし、仲介事務所を登録官庁の管轄地域外の地域に移転する場合には、移転後の仲介事務所を管轄する市長・郡守又は区庁長に申告しなければならない（同法第 20 条第 1 項）。

7.4 名称使用

仲介業者は、その事務所の名称に「公認仲介事務所」又は「不動産仲介」という文字を使用しなければならない（同法第 18 条第 1 項）。

他方、仲介業者でない者は、「公認仲介事務所」、「不動産仲介」又はこれらに類似する名称を使用してはならない（同条第 2 項）。

7.5 休業・廃業の申告

仲介業者は、3 月を超過する休業（仲介士事務所の解説登録後業務を開始しない場合を含む。）、廃業又は休業した仲介業を再開しようとするときは、登録官庁にその事実を申告しなければならない。休業期間を変更しようとするときもまた同じである（同法第 21 条第 1 項）。

この場合、休業は 6 月を超過することができない。ただし、疾病による療養等やむを得ない事由がある場合は、この限りでない（同条第 2 項、同法施行令第 18 条第 3 項）。

8. 仲介業者の基本倫理と業務制限

8.1 仲介業者等の基本倫理

仲介業者及び所属公認仲介士は、専門職業人としての品位を維持して、信義誠実をもって公正に仲介に関する業務を遂行しなければならない（同法第 29 条第 1 項）。

また、仲介業者等は、この法及び他の法令に特別な規定がある場合を除き、その業務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない。仲介業者等がその業務を離れた後もまた同じ（同条第 2 項）。

8.2 仲介業者の兼業制限

法人である仲介業者は、他の法律の規定による場合を除き、仲介業及び次に掲げる業務のほか、他の業務を合わせて行うことができない（同法第 14 条第 1 項、同法施行令第 17 条第 1 項・第 2 項）。

- ・ 商業用建築物及び住宅の賃貸管理等不動産の管理代行

- ・ 不動産の利用、開発及び取引に関する相談
- ・ 仲介業者を対象とした仲介業の経営技法及び経営情報の提供
- ・ 次のいずれかに該当する住宅及び店舗の分譲代行
 - 「住宅法」による事業計画承認対象でない住宅
 - 「住宅法」による事業計画承認対象の住宅であって、入居者募集結果、申請者の数が供給する住宅の数に達しない場合、その達しない分の住宅
 - 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象でない店舗
 - 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象の店舗であって、被分譲者募集結果、申請者の数が供給する店舗の数に達しない場合、その達しない分の店舗
- ・ その他仲介業に付随する業務であって仲介依頼人の依頼による内装業者・引越業者の紹介等、住居移転に付随する業務の斡旋
- ・ 競売及び公売対象不動産に関する権利分析、斡旋及び申請代理

上記のうち最後の業務は、「民事執行法」による競売及び「国税徴収法」その他の法令による公売対象不動産に対する権利分析及び取得の斡旋並びに買取申請又は入札申請の代理を仲介業者が行うことができるものである（同法第14条第2項）。そして、仲介業者が競売対象不動産の買取申請又は申請の代理を行おうとするときは、大法院規則⁷「公認仲介士の買取申請代理人登録等に関する規則」等で定める要件を備えて法院に登録をして、その監督を受けなければならない（同条第3項）。

8.3 仲介業者の禁止行為

仲介業者は、次の各号の行為を行ってはならない（同法第33条）。

- ・ 仲介対象物の売買を業として行う行為
- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を営む者であることを知りつつ、その者を通じて仲介を依頼し、又はその者に自己の名義を利用させる行為
- ・ 謝礼、贈与その他名目の如何を問わず法定の手数料又は実費を超過して金品を受領する行為
- ・ 当該仲介対象物の取引上の重要事項に関し、虚偽の言行その他の方法により、仲介依頼人の判断を誤らせる行為
- ・ 関係法令で譲渡、斡旋等が禁止された不動産の分譲、賃貸等に関する証書等の売買、交換等を仲介し、又はその売買を業とする行為
- ・ 仲介依頼人と直接取引をする行為及び双方を代理する行為
- ・ 脱税等関係法令の違反を目的として、所有権保存登記又は移転登記をしない不動産

⁷ 大法院、法院はそれぞれ日本の最高裁判所、地方裁判所に当たる。登記業務及び競売業務は、日本と異なり司法（裁判所）が細部規定を大法院規則により定めている。

又は関係法令の規定により転売等権利の変動が制限された不動産の売買を仲介する等、不動産投機を助長する行為

また、仲介業者は、他人に自己の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行わせ、又は自己の仲介士事務所登録証を譲渡若しくは貸与する行為を行ってはならない（同法第19条第1項）。

何人も、他人の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行い、又は他人の仲介士事務所登録証の譲渡若しくは貸与を受けて使用してはならない（同条第2項）。

9．仲介業者等の教育

9．1 実務教育

仲介事務所の開設登録を申請しようとする者及び支部事務所の設置申告をしようとする場合の支部事務所の責任者は、登録申請日又は申告日前1年以内に、市長・道知事が実施登録を再び申請しようとする者は、この限りでない（同法第34条第1項）。

実務教育は、不動産仲介専門職業人としての職業倫理意識及び不動産関連専門知識を養うための内容により構成し、教育期間は、32時間以上44時間以内とする（同法施行令第28条第1項）。

実際の教育は韓国公認仲介士協会に委託されている（同令第36条第1項）。

9．2 研修教育

国土海洋部長官、特別市長、広域市長、道知事又は登録官庁は、仲介業者等の資質と業務遂行能力の向上のための研修教育を実施することができる（同法第34条第2項）。

第4節 仲介契約の締結と損害賠償責任

1. 仲介契約の類型

1.1 一般仲介契約

仲介依頼人は、仲介依頼内容を明確にするため必要な場合には、仲介業者に対し、次の各号の事項を記載した一般仲介契約書の作成を要請することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第22条）。

- ・ 仲介対象物の位置及び規模
- ・ 取引予定価格
- ・ 取引予定価格に対し法の規定により定めた仲介手数料
- ・ その他仲介業者と仲介依頼人が遵守しなければならない事項

1.2 専属仲介契約

仲介依頼人は、仲介対象物の仲介を依頼するに当たり、特定の仲介業者を定め、その仲介業者に対し、当該仲介対象物を仲介するようにする契約（専属仲介契約）を締結することができる（同法第23条第1項）。

専属仲介契約の有効期間は、3月とする。ただし、当事者間に異なる約定がある場合には、その約定による（同法施行令第20条第1項）。

仲介業者は、専属仲介契約を締結したときは、「不動産取引情報網」⁸又は日刊新聞に当該仲介対象物に関する情報を公開しなければならない。ただし、仲介依頼人が非公開を要請する場合には公開してはならない（法第23条第3項）。日刊新聞への公開を規定していることと依頼人が希望する場合には公開できないとする規定が日本と異なる。

専属仲介契約を締結した仲介業者が公開しなければならない仲介対象物に関する情報の内容は、次のとおりである（同令第20条第2項）。

- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地目及び面積、建築物の用途、構造及び建築年度等、仲介対象物を特定するために必要な事項
- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機設備、汚水、廃水、ごみ処理施設等の状態
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性、地形等の立地条件、日照、騒音、振動等の環境条件

⁸ 日本の指定流通機構に当たる。

- ・ 所有権、傳賃権⁹、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項。ただし、各権利者の住所、姓名等人的事項に関する情報は、公開してはならない。
- ・ 公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 仲介対象物の取引契約金額及び公示地価。ただし、賃貸借の場合には、公示地価を公開しないことができる。

2. 仲介契約の締結

2.1 仲介対象物の確認・説明

仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、次の事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記簿謄本等説明の根拠資料を提示しなければならない（同法第25条第1項、同法施行令第21条第1項）。

これは、「確認・説明事項」と呼ばれるもので、日本の「重要事項」に当たる。

- ・ 当該仲介対象物の状態、立地及び権利関係
- ・ 法令の規定による取引又は利用制限事項
- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地番、地目、面積、用途、構造及び建築年度等、仲介対象物に関する基本的な事項
- ・ 所有権、傳賃権、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項
- ・ 取引予定金額、仲介手数料及び実費の金額とその算出内訳
- ・ 土地利用計画、公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機、排水等、施設物の状態
- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 日照、騒音、振動等の環境条件
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性等の立地条件
- ・ 仲介対象物に対する権利を取得することに伴い負担しなければならない租税の種類及び税率

仲介業者は、仲介が完成して取引契約書を作成するときは、確認・説明事項を書面に作成して、取引当事者に交付して、3年間、その写しを保管しなければならない（同法第25条第3項、同法施行令第21条第3項）。

⁹ チョンセと呼ばれる韓国固有の不動産賃借権であり、更新のない定期借家権である。

2.2 契約書の作成・交付

仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者に交付して、5年間、その写しを保管しなければならない(同法第26条第1項、同法施行令第22条第2項)。

取引契約書には、次の各号の事項を記載しなければならない(同令第22条第1項)。

- ・ 取引当事者の人的事項
- ・ 物件の表示
- ・ 契約日
- ・ 取引金額、契約金額及びその支払い日時等支払いに関する事項
- ・ 物件の引渡し日時
- ・ 権利移転の内容
- ・ 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
- ・ 仲介対象物確認・説明書の交付日時
- ・ その他の約定内容

2.3 契約金等の返還債務履行の保障

仲介業者は、取引の安全を保障するため必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまでに、契約金、中途金又は残金を、仲介業者、金融機関、保険会社、信託業者、郵便局、仲介業者の損害賠償責任を保障するために共済事業¹⁰を行う者又は不動産取引契約の履行保障業務を遂行する専門会社の名義で、金融機関、共済事業者又は信託業者に預け置くよう、取引当事者に対し勧告することができる(同法第31条第1項、同法施行令第27条第1項)。韓国版エスクロー制度である。

これにより契約金等を預け置いた場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保障する内容の金融機関又は保証保険会社が発行する保証書を契約金等の預置名義者に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる(同法第31条第2項)。

3. 仲介手数料

3.1 仲介手数料の授受

仲介業者は、仲介業務に関し、仲介依頼人から所定の手数料を受領する。ただし、仲介業者の故意又は過失により仲介依頼人間の取引行為が無効、取消又は解除された場合

¹⁰ 共済事業は、業界団体である韓国公認仲介士協会が実施している。

は、この限りでない（同法第 32 条第 1 項）。

仲介業者は、仲介依頼人から仲介対象物の権利関係等の確認又は契約金等の返還債務履行の保障に要する実費を受領することができる（同条第 2 項）。

前者はデューディリジェンスに当たる業務であるが、これらの実費請求権を法定している点が日本と異なる。

3.2 仲介手数料と実費の限度

仲介手数料を仲介依頼人双方からそれぞれ受領することができる点は日本と同一であり、その一方から受領することができる限度は、住宅及びその敷地の仲介手数料については特別市、広域市及び道の条例で定める。そして、その上限は、売買及び交換の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内、賃貸借等の場合は取引金額の 1,000 分の 8 以内とされている（同法第 32 条第 3 項、同法施行規則第 20 条第 1 項）。

住宅以外の場合は取引金額の 1,000 分の 9 以内で仲介依頼人と仲介業者が協議して決定する（同法施行規則第 20 条第 4 項）。仲介業者は、住宅以外の仲介対象物について、この範囲内で実際に自己の受領しようとする仲介手数料の上限料率を仲介事務所登録証の仲介手数料・実費の料率及び限度額表に明示しなければならず、これを超過して仲介手数料を受領してはならない（同条第 7 項）。

実費の限度は、仲介対象物の権利関係の確認又は契約金等の返還債務履行保証に要した費用とし、仲介業者が領収証等を添付して、売買、賃貸その他権利を移転しようとする仲介依頼人に請求することができる（同条第 2 項）。

3.3 取引金額の計算

取引金額の計算は、次のとおりである（同法施行規則第 20 条第 5 項）。

- ・ 賃貸借のうち、保証金以外に借賃がある場合には、月単位の借賃額に 100 を乗じた金額を保証金に合算した金額を取引金額とする。ただし、この方法により合算した金額が 5 千万ウォン未満の場合には、月単位の借賃額に、70 を乗じた金額と保証金を合算した金額を、取引金額とする。
- ・ 交換契約の場合には、交換対象の仲介対象物のうち取引金額が大きい仲介対象物の価額を取引金額とする。
- ・ 同一の仲介対象物に対し、同一の当事者間に売買を含む 2 以上の取引が同一の機会に行われる場合には、売買契約に関する取引金額のみを適用する。

3.4 手数料に関する条例の適用

仲介対象物の所在地と仲介事務所の所在地が異なる場合には、仲介業者は、仲介事務所の所在地を管轄する特別市、広域市及び道の条例で定める基準に従い、手数料及び実費を受領しなければならない（同法施行規則第20条第3項）。

4. 損害賠償責任

4.1 損害賠償責任の要件

仲介業者は、仲介行為を行うに当たり、故意又は過失により取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（同法第30条第1項）。

仲介業者は、自己の仲介事務所を他人の仲介行為の場所として提供することにより、取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（同条第2項）。

4.2 保証保険への加入等

仲介業者は、業務を開始する前に、損害賠償責任を保障するため、次の金額の保証保険又は共済¹¹に加入し、又は供託をしなければならない（同法第30条第3項、同法施行令第24条第1項）。

- ・ 法人である仲介業者は1億ウォン以上。ただし、支部事務所を置く場合には、支部事務所毎に5千万ウォン以上を追加して設定しなければならない。
- ・ 個人の仲介業者は5千万ウォン以上

供託した供託金は、仲介業者が廃業又は死亡した日から3年以内は、これを回収することができない（法第30条第4項）。

4.3 損害賠償責任の保障に関する説明・支払

仲介業者は、仲介が完成したときは、取引当事者に対し、損害賠償責任の保障に関する次の事項を説明して、関係証書の写しを交付し、又は関係文書に関する電子文書を提供しなければならない（同法第30条第5項）。

- ・ 保障金額
- ・ 保証保険会社、共済事業を行う者又は供託機関及びその所在地
- ・ 保障期間

¹¹ 韓国公認仲介士協会の場合、1億ウォンの保証に対する共済料は25万ウォンである。

仲介依頼人が損害賠償金として保証保険金、共済金又は供託金の支払いを受領しようとする場合には、その仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文の写しその他これらに準じる効力を有する書類を添付して、保証機関に対し、損害賠償金の支払いを請求しなければならない（同法施行令第26条第1項）。

仲介業者は、保証保険金、共済金又は供託金により損害賠償をしたときは、15日以内に、再び保証保険又は共済に加入し、又は供託をしなければならない（同条第2項）。

5．契約金等の返還債務履行の保証

5．1 制度の趣旨

不動産取引契約の無効、取消、解除等により、売主、賃貸人等の依頼人が受領した取引代金を直ちに返還しなければならないにもかかわらず、これを返還しない場合や、仲介対象物の権利関係がリスクを有しているために取引契約の完全な履行の可否が不透明な場合に、買主、賃借人等の依頼人に発生し得る被害を事前に防止するため、米国のエスクロー制度に類似する契約金等の返還債務履行の保障制度が2000年1月28日の法改正により導入され、同年7月29日から導入されている。

米国のエスクロー制度は専門的で独立した不動産取引の履行代行業であるが、韓国の契約金等返還債務履行の保障制度は、仲介業者が取引の安全のために、取引代金の預託を勧告するものであって、法律の規定は勧告的性格の規定に過ぎず、また、専門性を有する業務として認められたものではなく、取引当事者の取引契約の履行のための本格的な制度というにはいまだ不十分なものであるとの指摘もなされている。

この制度は、契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度に大きく分けることができる。

5．2 契約金等の預託勧告制度

預託名義人：仲介業者は、取引の安全を保障するために必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまで契約金、中途金又は残金(以下「契約金等」という)を仲介業者等次に掲げる者の名義で預託するよう、取引当事者に勧告することができる（同法第31条第1項、同法施行令第27条第1項）。

- ・ 仲介業者
- ・ 金融機関
- ・ 保険会社
- ・ 信託会社
- ・ 郵便局

- ・ 共済事業を行う者(韓国公認仲介士協会)
- ・ 不動産取引契約の履行を保障するために契約金等及び契約関連書類を管理する業務を遂行する専門会社

預託機関：契約金等の預託先となる預託機関は、次のとおりである（同令第 27 条第 1 項）。

- ・ 金融機関
- ・ 信託会社
- ・ 共済事業を行う者

預託要件：預託の要件は、取引の安全の必要性和取引当事者の預託合意である。この制度が取引の安全のために必要と認められる場合に勧告し得るという性格のものであって、取引当事者はその勧告に従う義務はないからである。

預託期間：預託を勧告することができる期間は、取引契約が締結されたときから取引契約の履行が完了するときまでである。取引契約の履行完了とは、残金の支払と登記の完了がすべて終了することをいう。

預託金額：契約金、中途金、残金のいずれも預託することができる。

預託事項約定義務：仲介業者は、取引当事者が契約金等を仲介業者の名義で預託機関に預託することを依頼した場合には、契約の履行の完了又は契約の解除等の事由による契約金等の引出に対する取引当事者の同意の方法、契約金等の管理、引出、返還手続等の返還債務履行保障に要する実費その他契約の安全のために必要な事項を約定しなければならない（同令第 27 条第 2 項）。

預託管理上の義務：仲介業者は、取引契約に関する契約金等を自己の名義で金融機関等に預託する場合、自己資金の預金等と分離して管理することができるようにしなければならない。預託された契約金等は取引当事者の同意なしに引き出してはならない（同令第 27 条第 3 項）。

預託金保障のための保証設定義務：仲介業者は、契約金等を自己の名義で預託機関に預託する場合には、当該契約金等を取引当事者に支払うべきことを保障するため、預託対象となる契約金等に該当する金額を保障する保証保険又は共済に加入し、又は供託となければならない。取引当事者に関係証書の写しを交付し、又は関係証書に関する電子文書を提供しなければならない（同令第 27 条第 4 項）。

5.3 契約金等の事前受領制度

契約金等を預託した場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保障する内容の金融機関又は保証保険会社が発行した保証書を契約金等の預託名義人に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる(同法第 31 条第 2 項)。

預託金の事前回収者：契約金等をあらかじめ受領することができる者は、売主、賃貸人等である。ここで、契約金等をあらかじめ受領することができる者とは、本来、契約金等の預託をしなかったならば、契約金等を受領していた者のことである。従って、買主、賃借人等の権利取得を仲介業者に依頼した者は、取引代金の事前回収者ではない。

保証書発給金融機関：返還保障の保証書を発行することができる機関は、金融機関又は保証保険会社であるが、契約金等を預託する機関とその返還を保証する保証書の発給機関は異なる。

返還保証書の交付：売主等が契約金等を受領するためには、保障機関の保証書の発給を受けて、契約金の預託名義人にこれを交付して、契約金等を受領しなければならない。金融機関又は保証保険会社の保証書は、取引契約の無効、取消、解除等の失効に備えた返還の保障を確認する内容のものであって、契約が解除された場合の返還の日時、返還の金額、返還の相手方等が明示されていなければならない。

第5節 韓国公認仲介士協会

1. 協会の設立

仲介業者たる公認仲介士は、その資質の向上、品位の維持と仲介業に関する制度の改善及び運用に関する業務を効率的に遂行するため、公認仲介士協会を設立することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第41条第1項）。協会に加入するか否かは仲介業者の自律的事項であり、加入義務はない。現在、「韓国公認仲介士協会」がこの規定に基づく唯一の協会として存在している¹²。

協会は法人とする（同法第41条第2項）。社団法人であって、非営利法人である。

2. 協会の業務

協会は、固有業務として次の業務を遂行する（同法施行令第31条）。

- ・ 会員の品位維持のための業務
- ・ 不動産仲介制度の研究・改善に関する業務
- ・ 会員の資質向上のための指導、教育、研究に関する業務
- ・ 会員の倫理憲章の制定及びその実践に関する業務
- ・ 不動産情報提供に関する業務
- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済事業

また、協会は、国土海洋部長官から委託を受けて実務教育を実施したり（同法第45条）試験施行機関の長が国土海洋部長官の承認を受けて委託した公認仲介士試験施行関連業務を行うことができる（同法施行令第36条第2項）。

3. 仲介業務共済事業

協会は、仲介業者の損害賠償責任を保障するため、共済事業を行うことができる（同法第42条）。その範囲は次のとおりである（同施行令第36条第2項）。

- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済基金の造成及び共済金の支払に関する事業
- ・ 共済事業の附帯業務として共済規程で定める事業

現在、韓国公認仲介士協会が実施している共済事業の内容を見ると、損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額 1億ウォン以上（ただし、支店等は事務所ごとに5千万ウォン以上）

¹² 2007年までは二つの団体があったが、同年末に統合された。

個人：共済加入金額 5 千万ウォン以上

そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	5 千万ウォン	1 億ウォン
法人	1 億ウォン	2 億ウォン

共済契約の手続は、まず仲介業者が協会に申請書を提出して、共済料を納入すると、協会の支部を通じて保証書が発給される。仲介業者は登録官庁に保証の設定又は変更申告をするが、協会の支部が代行してくれる。なお、オンラインシステムを通じて手続を行うと 5%割引を受けられる。

共済金の支払手続は次のとおりである。まず、仲介業者と仲介依頼人(客)との間に仲介事故が発生すると、業者は協会の支部に仲介事故通知をする(共済規程第 5 条第 3 号)。仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文によって損害賠償額が確定する(施行令第 26 条第 1 項)。仲介依頼人は協会本部に共済金を請求する(共済業務取扱規則第 26 条、共済約款第 20 条)。協会は審査補償委員会で共済金支払審査を行い(審査補償委員会例規第 10 条)、共済金を仲介依頼人に支払う(審査補償委員会例規第 17 条)。

4．競売買受申請代理共済事業

仲介業者は裁判所の競売や行政庁の公売において買受申請・入札申請の代理を行うことができるが(第 3 節 8．2 参照)、この業務に関する損害賠償責任についても韓国公認仲介士協会が共済事業を行っている。

手続としては、競売買受申請代理人として登録しようとする仲介業者は、公認仲介士資格証の写し、法人登記簿謄本(法人の場合)、仲介事務所開設登録証の写し、競売買受申請代理実務教育履修証の写し、共済証書(個人は 1 億ウォン、法人は 2 億ウォン)の写しを管轄地方裁判所総務課に申請する。

損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額 2 億ウォン以上(ただし、支店等は事務所ごとに 1 億ウォン以上)

個人：共済加入金額 1 億ウォン以上

そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	1 億ウォン	1 億 5 千万ウォン
法人	2 億ウォン	2 億 5 千万ウォン

共済料は、共済加入金額について年 0.5%である。ただし、共済期間が 3 年で加入した場合は 5%、5 年の場合は 10%を割引し、また長期連続加入して 5 年以上無事故の場合には 6 年目に 5%、10 年以上無事故の場合は 11 年目に 10%を割引する。

[個人で共済金額1億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料 (ウォン)	割引後 (ウォン)
1年	500,000	-
3年	1,500,000	1,425,000
5年	2,500,000	2,250,000

[法人で共済金額2億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料 (ウォン)	割引後 (ウォン)
1年	1,000,000	-
3年	3,000,000	2,850,000
5年	5,000,000	4,500,000

この共済に加入すると次のサービスを受けることができる。

- ・買受申請代理事件カード
- ・買受申請対象物確認・説明書
- ・手数料領収証
- ・委任状
- ・買受申請代理等手数料表
- ・競売代理業務取扱専門事務所ステッカー
- ・有名な競売情報サイト割引

第6節 不動産取引申告制度

1. 不動産取引の申告

韓国ではかねてより不動産投機抑制策の一環として、投機の盛んな地域やそのおそれがある地域を指定して、不動産取引価格等を申告させる制度が施行されている¹³。しかしながら、一向にその成果が上がらないことから、制度を大幅に強化して、全国を対象範囲に拡大するとともに、取引当事者（買主及び売主）のみならず仲介業者にも申告を義務付けることとされた。このための法改正が2005年7月29日に行われ、これにより法律の名称も「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められたのである。

この制度は、取引当事者が次のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、取引契約の締結日から60日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあっては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する基礎自治体の長に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で申告することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第27条第1項、同法施行規則第17条第1項）。

- ・ 土地又は建築物
- ・ 「都市及び住居環境整備法」による管理处分計画の認可により取得した、入居者として選定された地位¹⁴
- ・ 「住宅法」による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位¹⁵

申告しなければならない事項は、次のとおりである（法第27条第1項、施行令第23条）。

- 一 譲受人及び売渡人の人的事項
- 二 契約日、中途金の支払日及び残金の支払日
- 三 取引対象不動産（不動産を取得することができる権利に関する売買契約にあっては、その権利の種類及びその権利の対象である不動産をいう）の所在地、地番及び地目
- 四 取引対象不動産の種類及び契約対象面積
- 五 実際の取引価格

¹³ 旧・国土利用管理法では土地取引契約の申告制度があった。土地総合研究所「韓国の土地政策」平成8年参照。

¹⁴ 日本の都市再開発法118条の2でいう譲受け権の譲渡に当たる。

¹⁵ 韓国では不動産投機の代表的なパターンとして、マンションを青田売りで買った者が引渡し前に買主としての地位を転売することが盛んである。

六 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限

七 仲介業者の仲介による契約の場合には、仲介業者の人的事項及び仲介事務所開設登録に関する事項

仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が申告をしなければならない(同法第 27 条第 2 項、同法施行規則第 17 条第 2 項)。

取引当事者又は仲介業者からの申告を受理した市長・郡守又は区庁長は、その申告内容を確認した後、申告済証を直ちに交付しなければならない(同法第 27 条第 3 項、同法施行規則第 17 条第 4 項)。

仲介業者又は取引当事者が申告済証の交付を受けたときは、買主は、「不動産登記特別措置法」による検印を受けたものとみなす(法第 27 条第 4 項)¹⁶。

取引当事者は、仲介業者に対し、不動産取引申告をしないこと又は虚偽の内容を申告することを要求してはならない(法第 27 条第 5 項)。

2. 「住宅法」による住宅取引申告制度との関係

「住宅法」は、住宅の計画、建設、分譲、管理等について総合的に規定する法律であるが、この法律の 2004 年 1 月 29 日改正により住宅取引申告制度が導入された。

これは、住宅に対する投機が盛行する地域又は盛行するおそれがあると判断される地域であって、住宅政策審議委員会の審議を経て国土海洋部長官が指定する地域(住宅取引申告地域)内にある共同住宅に関する所有権を移転する契約(対価がある場合に限り、新規に建設又は供給する住宅を新規に取得する場合を除く)を締結した当事者は、共同して、住宅取引価額等を、住宅取引契約の締結日から 15 日以内に、当該住宅所在地の基礎自治体の長に申告しなければならない(住宅法第 80 条の 2)。

この制度との関係について「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」は次のように規定している。

住宅取引申告地域の住宅について仲介業者が住宅取引契約書を作成して交付した場合には、仲介業者が申告しなければならない。この場合、その申告期間は、住宅取引契約の締結日から 15 日以内とする(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 27 条第 6 項)。仲介業者が住宅取引契約書を作成して交付した場合、その契約を締結した当事者は、「住宅法」に基づく申告義務を免除される(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 27 条第 7 項)。

逆に、「住宅法」による住宅取引申告をした場合には、「公認仲介士の業務及び不動

¹⁶ 不動産登記特別措置法第 3 条第 1 項により契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、基礎自治体の長の検印を受けた契約書(検印契約書)を添付しなければならない。検印契約書の性質については、所有権移転登記を申請する登記原因書面であるという見解と、登記申請書の別の添付書面であるという見解が対立しているが、手続法である不動産登記法上の登記を正当化してくれる法律上の登記原因書面とみなすのが有力説である。

産取引申告に関する法律」による不動産取引申告をする必要はない(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 27 条第 8 項)。

3 . 申告内訳の調査

基礎自治体の長は、申告事項が漏落している場合又は正確でないと判断される場合、申告人に申告内容を補完させ、又は申告した事項の事実の有無を確認するため、取引当事者又は仲介業者に対し、契約書、取引代金支払を証明することができる書面等、関係資料の提出を要求する等、必要な措置を講じることができる(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 27 条の 2)。

4 . 不動産取引申告価格の検証等

国土海洋部長官は、公正で透明な不動産取引秩序を確立するため、申告を受けた不動産取引内容及び「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により公示された土地及び住宅の価額その他の不動産価格情報を活用して、不動産取引価格検証体系を構築して運営しなければならない(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第 28 条第 1 項)。

基礎自治体の長は、申告を受理したときは、不動産取引価格検証体系によりその適正性を検証しなければならない(同条第 2 項)。

基礎自治体の長は、前項の規定による検証結果を、当該不動産の所在地を管轄する税務官署の長に通報しなければならず、通報を受けた税務官署の長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用することができる(同条第 3 項)。

第7節 指導・監督

1. 資格の取消

広域自治体の長は、公認仲介士が次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を取り消さなければならない(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第35条第1項)。

- ・ 不正な方法により公認仲介士の資格を得た場合
- ・ 他人に自己の姓名を使用して仲介業務を行わせた場合又は公認仲介士資格証を譲渡若しくは貸与した場合
- ・ 資格停止処分を受けて、その資格停止期間中に仲介業務を行った場合(他の仲介業者の所属公認仲介士、仲介補助員又は法人である仲介業者の社員若しくは役員となる場合を含む)
- ・ この法に違反して懲役刑の宣告を受けた場合

広域自治体の長は、公認仲介士の資格を取り消そうとする場合には、聴聞を実施しなければならない(同条第2項)。

2. 資格の停止

広域自治体の長は、公認仲介士が所属公認仲介士として業務を遂行する期間中に、次のいずれかに該当する場合には、6ヵ月の範囲内で期間を定めて、その資格を停止することができる(同法第36条第1項)。

- ・ 2以上の仲介事務所に所属した場合
- ・ 印章登録をしなかった場合又は登録しない印章を使用した場合
- ・ 誠実・正確に仲介対象物を確認・説明しなかった場合又は説明の根拠資料を提示しなかった場合
- ・ 仲介対象物確認・説明書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 取引契約書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 取引契約書に取引金額等取引内容を虚偽に記載した場合又は互いに異なる2以上の取引契約書を作成した場合
- ・ 第33条各号に規定された禁止行為をした場合

登録官庁は、公認仲介士が上記のいずれかに該当する事実を知ったときは、遅滞なく、その事実を広域自治体の長に通報しなければならない(同条第2項)。

資格停止の基準は、国土海洋部令で定める(同条第3項)。

3 . 監督上の命令等

国土海洋部長官、広域自治体の長及び登録官庁は、次のいずれかに該当する場合には、仲介業者又は取引情報事業者に対し、その業務に関する事項の報告、資料の提出その他必要命令を行うことができ、仲介事務所に入出し、帳簿、書類等を調査又は検査することができる(同法第 37 条第 1 項)。

- ・ 仲介事務所開設登録基準への適合の有無を確認するため必要な場合
- ・ 不動産取引情報網設置・運営者の指定要件に対する適合の有無を確認するため必要な場合
- ・ 不動産投機等取引動向の把握のため必要な場合
- ・ この法の違反行為の確認、公認仲介士の資格取消、停止及び仲介業者に対する登録取消、業務停止等行政処分のため必要な場合

4 . 登録の取消

登録官庁は、次のいずれかに該当する場合には、仲介事務所の開設登録を取り消さなければならない(同法第 38 条第 1 項)。

- ・ 個人である仲介業者が死亡した場合又は仲介業者である法人が解散した場合
- ・ 虚偽その他の方法により仲介事務所の開設登録をした場合
- ・ 欠格事由に該当することとなった場合
- ・ 二重に仲介事務所の開設登録をした場合
- ・ 他の仲介業者の所属公認仲介士、仲介補助員又は仲介業者である法人の社員又は役員となった場合
- ・ 他人に自己の姓名又は商号を使用して仲介業務を行わせた場合又は公認仲介士資格証を譲渡若しくは貸与した場合
- ・ 業務停止期間中に仲介業務を行った場合又は資格停止処分を受けた所属公認仲介士に資格停止期間中に仲介業務を行わせた場合
- ・ 最近 1 年以内にこの法により 2 回以上業務停止処分を受けて、再び業務停止処分に該当する行為をした場合

登録官庁は、仲介業者が次のいずれかに該当する場合には、仲介事務所の開設登録を取り消すことができる(同条第 2 項)。

- ・ 登録基準に達しなくなった場合
- ・ 申告をせずに 2 以上の仲介事務所を設置した場合
- ・ 臨時仲介事務所を設置した場合
- ・ 兼業をした場合
- ・ 継続して 6 月を超過して休業した場合

- ・ 仲介対象物に関する情報を公開しなかった場合又は仲介依頼人の非公開要請にもかかわらず情報を公開した場合
- ・ 取引契約書に取引金額等取引内容を虚偽に記載した場合又は互いに異なる 2 以上の取引契約書を作成した場合
- ・ 損害賠償責任を保障するための措置を履行せず、業務を開始した場合
- ・ 第 33 条各号に規定された禁止行為をした場合
- ・ 最近 1 年以内にこの法により 3 回以上業務停止又は過怠料の処分を受けて、再び業務停止又は過怠料の処分に該当する行為をした場合

登録官庁は、仲介事務所の開設登録を取り消そうとする場合には、聴聞を実施しなければならない(同条第 3 項)。

5 . 業務の停止

登録官庁は、仲介業者が次のいずれかに該当する場合には、6 ヶ月の範囲内で期間を定めて、業務の停止を命じることができる。この場合、法人である仲介業者に対しては、法人又は支部事務所別に業務の停止を命じることができる(同法第 39 条第 1 項)。

- ・ 仲介事務所の開設登録の欠格事由に該当する者を所属公認仲介士又は仲介補助員として置いた場合。ただし、その事由が発生した日から 2 月以内にその事由が解消した場合は、この限りでない。
- ・ 印章登録をしなかった場合又は登録しない印章を使用した場合
- ・ 国土海洋部令で定める専属仲介契約書によらずに専属仲介契約を締結した場合又は契約書を保存しなかった場合
- ・ 仲介対象物に関する情報を虚偽に公開した場合又は取引情報事業者に公開を依頼した仲介対象物の取引が完成した事実を、当該取引情報事業者に通報しなかった場合
- ・ 誠実かつ正確に仲介対象物の確認及び説明をしなかった場合又は説明の根拠資料を提示しなかった場合
- ・ 仲介対象物確認・説明書を交付しなかった場合又は保存しなかった場合
- ・ 仲介対象物確認・説明書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 適正に取引契約書を作成、交付しなかった場合又は保存しなかった場合
- ・ 取引契約書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害若しくは忌避した場合、その他の命令を履行しなかった場合又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした場合
- ・ 仲介事務所の開設登録を取り消すことができる基準のいずれかに該当する場合
- ・ 最近 1 年以内にこの法により 2 回以上業務停止又は過怠料の処分を受けて、再び業務停止又は過怠料の処分に該当する行為をした場合

6 . 行政制裁処分効果の承継等

仲介業者が廃業申告後、再び仲介事務所の開設登録をしたときは、廃業申告前の仲介業者の地位を承継する(同法第 40 条第 1 項)。

廃業申告前の仲介業者に対し、この法の違反行為を事由とした行政処分の効果は、その処分日から 1 年間、再び仲介事務所の開設登録をした者に承継される(同条第 2 項)。

再登録仲介業者に対しては、廃業申告前の法違反行為に対する行政処分を行うことができる。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く(同条第 3 項)。

- ・ 廃業期間が 3 年を超過した場合
- ・ 廃業申告前の違反行為に対する行政処分が業務停止に該当する場合であって、廃業期間が 1 年を超過した場合

第8節 罰 則

1. 罰 則

次のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は2千万ウォン以下の罰金に処する(公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第48条)。

- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を行った者
- ・ 虚偽その他不正な方法により仲介事務所の開設登録をした者
- ・ 第33条の禁止行為規定に違反した者

次のいずれかに該当する者は、1年以下の懲役又は1千万ウォン以下の罰金に処する(同法第49条)。

- ・ 他人に自己の姓名を使用して仲介業務を行かせた者又は公認仲介士資格証を譲渡又は貸与した者及びこれらを譲受又は貸与を受けた者
- ・ 公認仲介士でない者であって公認仲介士又はこれに類似する名称を使用した者
- ・ 二重に仲介事務所の開設登録をした者又は2以上の仲介事務所に所属した者
- ・ 申告せずに2以上の仲介事務所を設置した者
- ・ 臨時の仲介事務所を設置した者
- ・ 仲介業者でない者であって「公認仲介士事務所」、「不動産仲介」又はこれらに類似する名称を使用した者
- ・ 他人に自己の姓名又は商号を使用して仲介業務を行かせた者、仲介事務所登録証を他人に譲渡又は貸与した者、他人の姓名又は商号を使用して仲介業務を行った者及び他人の仲介事務所登録証の譲受又は貸与を受けた者
- ・ 依頼人の明示された意思に反して情報を公開した者
- ・ 業務上の秘密を漏洩した者

2. 両罰規定

所属公認仲介士、仲介補助員又は仲介業者である法人の役員若しくは職員が、仲介業務に関し、上記に該当する違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その仲介業者に対しても各本条の罰金に処する(同法第50条)。

3. 過怠料

国土海洋部長官、広域自治体の長及び登録官庁は、刑罰としての罰則を課すほどの違法性はないが、この法の規定やこの法に基づく命令等に違反したり、履行しなかった者に対し、次のように過怠料¹⁷を課することができる。

¹⁷ 日本の過料に当たる制度である。

まず、取引代金支払証明資料を提出しなかった者又はその他の必要な措置を履行しなかった者に対しては、2千万ウォン以下の過怠料を賦課する(同法第51条第1項)。

また、次のいずれかに該当する者に対しては、500万ウォン以下の過怠料を賦課する(同条第2項)。

- ・ 運営規程の承認又は変更承認を受けずに運営規程の内容に違反して不動産取引情報網を運営した者
- ・ 不動産取引の申告をしなかった者
- ・ 仲介業者に対し、不動産取引申告をしないよう、又は虚偽の申告をするよう要求した者
- ・ 不動産取引の申告をしなかった者又は怠った者
- ・ 資料の提出要求を受けて提出しなかった者、虚偽の資料を提出した者又は虚偽の内容を申告するよう要求した者
- ・ 報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害若しくは忌避し、その他の命令を履行せず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- ・ 共済事業の運営実績を公示しなかった者
- ・ 行政庁からの是正命令を履行しなかった者

次のいずれかに該当する者に対しては、100万ウォン以下の過怠料を賦課する(同条第3項)。

- ・ 仲介事務所登録証等を掲示しなかった者
- ・ 事務所の名称に「公認仲介士事務所」若しくは「不動産取引仲介」という文字を使用しなかった者又は屋外広告物に姓名を表記しなかった者若しくは虚偽の表記をした者
- ・ 仲介事務所の移転申告をしなかった者
- ・ 休業、廃業、休業した仲介業の再開又は休業期間の変更申告をしなかった者
- ・ 損害賠償責任に関する事項を説明しなかった者又は関係証書の写し若しくは関係証書に関する電子文書を交付しなかった者
- ・ 公認仲介士資格証を返納しなかった者、公認仲介士資格証を返納できない事由書を提出しなかった者又は虚偽に公認仲介士資格証を返納できない事由書を提出した者
- ・ 仲介事務所登録証を返納しなかった者

不動産取引の申告を虚偽に行った者に対しては、当該土地又は建築物に対する取得税(取得税が非課税、免除又は軽減される場合には、非課税、免除又は軽減されない場合に納付しなければならない取得税額の相当額をいう。)の3倍(土地又は建築物を取得することができる権利にあっては、権利取得価額の100分の5)以下に相当する金額の過怠料を賦課する(同条第4項)。

第8章 韓国の国土利用情報の管理制度

第1節 国土利用情報体系と土地総合情報網

1. 国土利用情報体系の構築・運営

国土利用情報とは、国土の利用及び管理業務の効率的な推進のため、都市管理計画(日本の都市計画に当たる。)に関する事項等、国土利用に関連する情報を言う。

国土利用情報体系を活用した筆地別土地情報の提供は、一般国民がインターネットを利用して、各筆地ごとの地域・地区等の指定内容や行為制限内容等を容易に確認することができ、許認可に必要な添付書類、手続等を「土地利用計画確認書」及び「規制案内書」を通じて一目瞭然に把握することができるようにするものである。いわゆる電子政府の構築に関して、韓国は日本より一歩進んだ状況にあり、こうした事実がこの先進的な制度の導入を可能にしたと言える。

現在、国土利用情報体系は、内容上、国土海洋部が前身の建設交通部時代に構築した都市計画情報システム(UPIS)と土地総合情報網(LMIS)を基盤として構築されている。

国土海洋部長官、ソウル特別市長、広域市長、道知事、市長・郡守・区庁長(以下「滋養法体系運営者」という。)は、国土の利用及び管理業務を効率的に推進するため、国土利用情報体系を構築して運営することができる(土地利用規制基本法第12条第1項)。

また、情報体系運営者は、国土利用情報体系を通じ、地域・地区等の指定内容、地域・地区等の行為制限内容、規制案内書、その他の事項を一般国民に対して提供することができる(同法同条第2項)。

2. 土地総合情報網の構築・運営

土地情報は、政策責任者や需要者に直接提供されるものとされているが、これを基礎として土地総合情報網が構築されている。

土地総合情報網の基礎情報は、市・郡・区において不動産を売買する場合、不動産の実際の取引価格を申告させる不動産取引契約申告書、住宅取引申告地域において住宅取引の際に提出する住宅取引申告書、不動産を売買する場合、所有権移転登記をする際に提出する検印契約書をベースにして作成される。

また、土地取引許可区域として指定されている場合、土地取引の当事者は、市長・郡守・区庁長に提出する土地取引許可申請書に基づき作成される。

これら申告書や許可申請書には、当事者名をはじめ、目的不動産、取引価格等が記録される。こうした基礎資料は毎日、韓国土地住宅公社の土地取引電算網に集められ、3

か月を単位として価格及び取引量の動き等を分析し、国土海洋部に通報する。

国土海洋部では、これら分析資料をベースにして投機のおそれがあると判断されれば、土地取引許可区域に指定したり、投機嫌疑者を特定して、その名簿を国税庁に通報する。

国税庁は、投機嫌疑者の取引資金源を調査するなどして脱税等の行為があれば、所定の措置を講じることになるが、国税庁の調査は、投機抑制の効果もあるとされている。

第2節 土地利用規制に関する情報の提供

1. 土地利用規制情報の提供

行政機関において地域・地区等を指定する場合、一般国民が筆地ごとの指定の有無や行為制限内容を容易に確認してみることができるよう、関係情報を提供する必要がある。

そこで、国民がインターネットを通じ、情報をリアルタイムで確認することができるようにするため、国土海洋部長官等は、国土利用情報体系を利用して、情報を提供するものとされている。

すなわち、国土海洋部長官及び地方公共団体の長は、国土利用情報体系を利用して筆地ごとに地域・地区等の指定の有無及び行為制限内容を一般国民に提供することとされている（土地利用規制基本法第9条第1項）。

2. 土地利用計画確認書の発給

土地利用計画確認書とは、一般国民が地域・地区等の指定内容、行為制限内容等の事項の確認を受ける書類である。

これは、地域・地区等による土地利用規制の内容を書類で確認することができる方法であり、申請により確認書が発給される。

市長・郡守・区庁長は、地域・地区等の指定内容、地域・地区等の行為制限内容、その他の事項を確認する書類（以下「土地利用計画確認書」という。）の発給申請がある場合には、土地利用計画確認書を発給しなければならない（土地利用規制基本法第10条第1項）。

3. 規制案内書

規制案内書とは、土地利用に関する許認可等の名称、基準、手続及び添付書類を明示した書類である。

すなわち、規制案内書は、国民が住宅、工場等、次に掲げる施設を設置するため、関係法令や条例等により受けなければならない許認可等の基準、手続、添付書類等を記載した案内書をいう（土地利用規制基本法第2条第二号、土地利用規制基本法施行令第2条）。

「建築法施行令」別表1のアパート、観光宿泊施設、工場及び倉庫

「体育施設の設置・運営に関する法律施行令」別表1のゴルフ場、スキー場

その他国民経済活動に密接な関連を有する施設として国土海洋部令で定める施設

規制案内書が告示されると、一般国民が土地上に住宅、工場等の建築等の開発行為をしようとする場合、低廉な費用で迅速に開発行為が許容されるか否かを確認することができる。

3.1 規制案内書の作成

国土海洋部長官は、規制案内書を作成することができる（土地利用規制基本法第11条第1項）。

国土海洋部長官が規制案内書を作成した場合には、これを官報に告示しなければならず、国土利用情報体系を利用して、これを一般国民に提供しなければならない（同法同条第3項）。

3.2 規制案内書の内容

規制案内書には、次に掲げる事項を含めなければならない（土地利用規制基本法第11条第4項）。

- 対象事業のための許可、認可等の名称、基準、手続及び添付書類
- 土地利用と開発のための許認可等の名称、基準、手続及び添付書類
- 建築物の建築のための許認可等の名称、基準、手続及び添付書類
- その他の事項

参考文献（日本語）

- ・(財)土地総合研究所「韓国の土地政策」1996年
- ・周藤利一「韓国における土地制度改革の動向」「韓国及び台湾の土地制度改革関係資料集」国立国会図書館・調査資料1991年
- ・周藤利一「韓国の都市計画法制について」(財)民間都市開発推進機構・都市研究センター1995年
- ・周藤利一訳「韓国の不動産法制」水本浩ほか編「アジアの不動産法制」(財)日本住宅総合センター1994年
- ・西山康雄・周藤利一「韓国の都市計画・都市開発」「諸外国の都市計画・都市開発」(株)ぎょうせい1993年
- ・周藤利一「日韓土地行政法制の比較研究(信山社:共著)1999年
- ・周藤利一「韓国の集合住宅管理制度に関する研究」
日本建築学会技術報告集 第18号, 329-334(2003年12月公表)
- ・周藤利一「韓国における1990年代の土地利用規制緩和の背景とそれによって生じた諸問題」環境情報科学 第33巻第3号, 63-73(2004年11月公表)
- ・周藤利一「韓国のグリーンベルト制度の歴史と効果に関する研究」
日本都市計画学会都市計画論文集 No.39-2, 95-104(2004年10月公表)
- ・周藤利一「韓国のグリーンベルト政策の転換に関する研究」
日本建築学会技術報告集 第20号, 289-294(2004年12月公表)
- ・周藤利一「韓国の都市計画・住宅法制度の政策展開に関する研究」
(2005年3月北海道大学学位論文)
- ・周藤利一「韓国の土地政策の近況～土地利用規制基本法の制定～」土地総合研究所「土地総合研究」第14巻第2号、2006年
- ・周藤利一「韓国の国土利用計画・都市計画法制の近年の展開について」東京大学・土地総合研究所主催日韓国際ワークショップ「脱成長期における土地利用計画の課題」
ペーパー、2006年
- ・周藤利一「日韓の土地利用計画制度比較」日本地域開発センター「地域開発」Vol.504、
2006年9月号
- ・周藤利一「ソウルの清溪川はいかにして甦ったか？」日本地域開発センター「地域開発」
Vol.504、2006年9月号(村山顕人氏と共著)
- ・周藤利一「韓国の不動産制度改革」土地総合研究所「土地総合研究」第14巻第4号、
2006年
- ・周藤利一「韓国の景観法」都市計画協会「新都市」第61巻第9号、2007年9月号P128-136
- ・周藤利一「韓国の賃貸住宅制度と公的主体の役割」建設物価調査会「月間住宅着工統計」
No.272～No.273、2007年11月号～12月号

- ・周藤利一「韓国の住宅リバース・モーゲージ制度」、建設物価調査会「月間住宅着工統計」No.279、2008年6月号
- ・周藤利一「韓国の不動産仲介制度」、「RETIO」No.71、2008年11月号、P42-50、～No.72、2009年2月号、P57-66。
- ・周藤利一「韓国の建築政策・法制の最近の動向」、建設物価調査会「月間住宅着工統計」No.286、2009年1月号
- ・周藤利一「韓国の国土政策」、国土計画協会「人と国土21」2009年2月号、P15-19
- ・周藤利一「韓国の不動産開発業制度」、「RETIO」No.76、2010年1月号、P29-38
- ・周藤利一「韓国の賃貸住宅管理制度」、日本不動産学会誌第24巻第2号、2010年9月
- ・周藤利一「韓国の都市政策の近況」、民間都市開発推進機構「URBAN STUDY」Vol.51、2010年12月
- ・周藤利一「韓国の国土政策の近況」、国土計画協会「人と国土21」2011年1月号、P33-36
- ・周藤利一「韓国企業の海外不動産開発」、土地総合研究所「土地総合研究」第19巻第1号、2011年2月28日

参考文献（韓国語）

- ・柳 海雄（ユー・ヘウン）「不動産制度」、2006年
- ・柳 海雄「」（土地法制論）、2008年
- ・（ソ・ジンヒョン）「」（公認仲介士法論）、2008年
- ・（イム・イルファン）「不動産仲介制度 先進化 方案 関 研究」（不動産仲介制度の先進化方策に関する研究）韓国公認仲介士協会「2007年度不動産研究論文叢書」
年