

不動産登記法

1960年1月1日 法律第536号 新規制定
2011年4月12日 法律第10580号 全部改正
2020年2月4日 法律第16912号 最新改正

所管：法務部法務審議官室

第1章 総則

第1条（目的） この法は、不動産登記に関する事項を規定することを目的とする。

第2条（定義） この法で使用する用語の意味は、次のとおりとする。

- 一 「登記簿」とは、電算情報処理組織により入力・処理された登記情報資料を大法院規則で定めるところにより編成したものをいう。
- 二 「登記簿副本資料」とは、登記簿と同じ内容で補助記憶装置に記録された資料をいう。
- 三 「登記記録」とは、1筆の土地又は1個の建物に関する登記情報資料をいう。
- 四 「登記済情報」とは、登記簿に新しい権利者が記録される場合に、その権利者を確認するために第11条第1項による登記官が作成した情報をいう。

第3条（登記することができる権利等） 登記は、不動産の表示及び次の各号のいずれかに該当する権利の保存、移転、設定、変更、処分制限又は消滅について行う。

- 一 所有権
- 二 地上権
- 三 地役権
- 四 傳賃権
- 五 抵当権
- 六 権利質権
- 七 債権担保権
- 八 賃借権

第4条（権利の順位） 同一の不動産に関して登記した権利の順位は、法律に別の規定がない場合には、登記した順序による。

2 登記の順序は、登記記録中同一の区において行った登記相互間では、順位番号に従い、他の区において行った登記相互間では、受付番号に従う。

第5条（附記登記の順位） 附記登記の順位は、主登記の順位に従う。ただし、附記登記相互間の順位は、その登記の順序に従う。

第6条（登記申請の受付時期及び登記の効力発生時期） 登記申請は、大法院規則で定める登記申請情報が電算情報処理組織に保存されたとき、受理されたものとみなす。

2 第11条第1項による登記官が登記を終えた場合、その登記は、受理したときから効力

を発生する。

第2章 登記所及び登記官

第7条（管轄登記所） 登記事務は、不動産の所在地を管轄する地方法院、その支院又は登記所（以下「登記所」という。）において担当する。

2 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。

※訳注：法院は、日本の裁判所に相当する。大法院は大法院に当たる。

第8条（管轄の委任） 大法院長は、ある登記所の管轄に属する事務を他の登記所に委任させることができる。

第9条（管轄の変更） ある不動産の所在地が他の登記所の管轄に変えられたときは、従前の登記所は、電算情報処理組織を利用して、その不動産に関する登記記録の処理権限を、他の登記所に移す措置を講じなければならない。

第10条（登記事務の停止） 大法院長は、登記所において登記事務を停止しなければならない事故が発生した場合には、期間を定めて、登記事務の停止を命ずることができる。

第11条（登記事務の処理） 登記事務は、登記所に勤務する法院書記官、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（登記所の事務を支院長が管掌する場合には、支院長をいう。以下同じ。）が指定した者（以下「登記官」という。）が処理する。

2 登記官は、登記事務を電算情報処理組織を利用して、登記簿に登記事項を記録する方式により処理しなければならない。

3 登記官は、受理番号の順序に従い、登記事務を処理しなければならない。

4 登記官が登記事務を処理したときは、登記事務を処理した登記官が誰であるか知ることができる措置を講じなければならない。

第12条（登記官の登記事務の制限） 登記官は、自己、配偶者又は4親等以内の親族（以下「配偶者等」という。）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つて登記官の配偶者等でない者2名以上の参加がなければ、登記を行うことができない。配偶者等の関係が終了した後もまた同じ。

2 前項の場合、登記官は、調書を作成し、参与人と共に記名捺印又は署名をしなければならない。

第3章 登記簿等

第14条（登記簿の種類等） 登記簿は、土地登記簿と建物登記簿に区分する。

2 登記簿は、永久に保存しなければならない。

3 登記簿は、大法院規則で定める場所に保管・管理しなければならないが、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。

4 登記簿の附属書類は、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、申請書その他の附属書類については、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。

第 15 条（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 棟の建物に対して一の登記記録を置く。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一の登記記録を使用する。

2 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並びに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。

第 16 条（登記簿副本資料の作成） 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。

第 17 条（登記簿の損傷と復旧） 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、大法院長は、大法院規則で定めるところにより、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。

2 大法院長は、大法院規則で定めるところにより、前項の処分命令に関する権限を法院行政処長又は地方法院長に委任することができる。

第 18 条（附属書類の損傷等防止処分） 登記簿の附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。

2 前項による処分命令に関しては、前条第 2 項を準用する。

第 19 条（登記事項の閲覧と証明） 何人も、手数料を支払い、大法院規則で定めるところにより、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が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。

2 前項による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。

3 第 1 項による手数料の金額及び免除の範囲は、大法院規則で定める。

第 20 条（登記記録の閉鎖） 登記官が登記記録に登録した事項を新しい登記記録に移して記録したときは、従前の登記記録を閉鎖しなければならない。

2 閉鎖した登記記録は、永久に保存しなければならない。

3 閉鎖した登記記録に関しては、前条を準用する。

第 21 条（重複登記記録の整理） 登記官は、同一の土地に関して重複して行われた登記記録が発見された場合には、大法院規則で定めるところにより、重複登記記録のうちいずれかの登記記録を閉鎖しなければならない。

2 前項により閉鎖された登記記録の所有権の登記名義人又は登記上の利害関係人は、大法院規則で定めるところにより、その土地が閉鎖された登記記録の所有権の登記名義人の所有であることを証明し、閉鎖された登記記録の復活を申請することができる。

第 4 章 登記手続

第 1 節 通 則

第 22 条（申請主義） 登記は、当事者の申請又は官公署の嘱託により行う。ただし、法律に他の規定がある場合は、この限りでない。

2 嘱託による登記手続は、法律に他の規定がある場合を除いては、申請による登記に関

する規定を準用する。

3 登記を行おうとする者は、大法院規則で定めるところにより、手数料を納付しなければならない。

第 23 条（登記申請人） 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。

2 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。

3 相続、法人の合併その他大法院規則で定める包括承継による登記は、登記権利者が単独で申請する。

4 登記手続の履行又は引受を命じる判決による登記は、勝訴した登記権利者又は登記義務者が単独で申請し、共有物を分割する判決による登記は、登記権利者又は登記義務者が単独で申請する。〈改正 2020. 2. 4〉

5 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。

6 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。

7 信託財産に属する不動産の信託登記は、受託者が単独で申請する。〈新設 2013. 5. 28〉

8 受託者が「信託法」第 3 条第 5 項により他人のために信託財産について信託を設定する場合、当該信託財産に属する不動産に関する権利移転登記については、新たな信託の受託者を登記権利者とし、元の信託の受託者を登記義務者とする。この場合、当該信託財産に属する不動産の信託登記は、第 7 項により新たな信託の受託者が単独で申請する。〈新設 2013. 5. 28〉

第 24 条（登記申請の方法） 登記は、次の各号のいずれかに該当する方法により申請する。

一 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。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。以下同じ。）又は法務士（法務士合同法人を含む。以下同じ。）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。

二 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。）

2 申請人が提供しなければならない申請情報及び添付情報は、大法院規則で定める。

第 25 条（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。

第 26 条（法人格なき社団等の登記申請） 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。

2 前項の登記は、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。

第 27 条（包括承継人による登記申請） 登記原因が発生した後に登記権利者又は登記義務者について相続その他の包括承継がある場合には、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。

第 28 条（債権者代位権による登記申請） 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。

2 登記官が前項又は他の法令による代位申請により登記をするときは、代位者の姓名又は名称、住所又は事務所所在地及び代位原因を記録しなければならない。

第 29 条（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。

- 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 第 24 条第 1 項第一号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、第 27 条により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（「地方税法」第 20 条の 2 により分割納付する場合には、登記する以前に分割納付しなければならない金額をいう。）、登録免許税（登録に対する登録免許税に限る。）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

第 30 条（登記完了の通知） 登記官が登記を終えたときは、大法院規則で定めるところにより、申請人等にその事実を通知しなければならない。

第 31 条（行政区域の変更） 行政区域又はその名称が変更されたときは、登記記録に記録された行政区域又はその名称について変更登記があったものとみなす。

第 32 条（登記の更正） 登記官が登記を終えた後、その登記に錯誤又は欠落した部分があることを発見したときは、遅滞なく、その事実を登記権利者及び登記義務者に通知しなければならない。ただし、登記権利者及び登記義務者がいない場合には、登記名義人に通知しなければならない。ただし、登記権利者、登記義務者又は登記名義人がそれぞれ 2 名以上の場合には、そのうち 1 名に通知すれば足りる。

2 登記官が登記の錯誤又は欠落した部分が登記官の誤りによるものであることを発見した場合には、遅滞なく、その登記を職権により更正しなければならない。ただし、登記上利害関係がある第三者がいる場合には、第三者の承諾がなければならない。

3 登記官が前項により更正登記をしたときは、その事実を登記権利者、登記義務者又は登記名義人に通知しなければならない。この場合、第 1 項ただし書を準用する。

4 債権者代位権により登記がされたときは、第 1 項及び前項の通知をその債権者にもしなければならない。この場合、第 1 項ただし書を準用する。

第 33 条（新たな登記記録への移記） 登記記録に記録された事項が多く、取り扱いに不便になる等合理的理由により登記記録を移して記録する必要がある場合に、登記官は、現在の効力がある登記のみを新たな登記記録に移して記録することができる。

第2節 表示に関する登記

第1款 土地の表示に関する登記

第34条(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。

- 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

第35条(変更登記の申請) 土地の分割又は合併がある場合及び前条の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箇月以内にその登記を申請しなければならない。

第36条(職権による表示変更登記) 登記官は、地籍所管庁から、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第88条第3項の通知を受けた場合に、前条の期間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で行わなければならない。〈改正2014.6.3〉

2 前項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名以上の場合には、そのうち1名に通知すれば足りる。

第37条(合筆の制限) 合筆しようとする土地に次の各号の登記以外の権利に関する登記がある場合には、合筆の登記をすることができない。〈改正2020.2.4〉

- 一 所有権、地上権、傳貫権、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
- 二 合筆しようとする全ての土地にある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
- 三 合筆しようとする全ての土地にある第81条第1項各号の登記事項が同一の信託登記

2 登記官は、前項に違反した登記の申請を却下した場合には、遅滞なく、その事由を地籍所管庁に通知しなければならない。

第38条(合筆の特例) 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」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。〈改正2014.6.3〉

2 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」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、前条第1項で定める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。〈改正2014.6.3〉

第 39 条（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。

第 2 款 建物の表示に関する登記

第 40 条（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。

- 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。）

2 登記する建物が区分建物の場合、登記官は、前項第三号の所在、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。

3 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。

4 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。

第 41 条（変更登記の申請） 建物の分割、区分、合併がある場合及び前条の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。

2 区分建物であって表示登記のみある建物に関しては、第 65 条各号のいずれかに該当する者が前項の登記を申請しなければならない。

3 区分建物であってそ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。

4 建物が区分建物である場合、その建物の登記記録中 1 棟表題部に記録する登記事項に関する変更登記は、その区分建物と同一の 1 棟の建物に属する他の区分建物に対しても変更登記としての効力がある。

第 42 条（合併の制限） 合併しようとする建物に次の各号の登記以外の権利に関する登記がある場合には、合併の登記をすることができない。〈改正 2020. 2. 4〉

- 一 所有権、傳賃権及び賃借権の登記
- 二 合併しようとする全ての建物にある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
- 三 合併しようとする全ての建物にある第 81 条第 1 項各号の登記事項が同一の信託登記

2 登記官が前項に違反した登記の申請を却下した場合には、遅滞なく、その事由を建築物台帳所管庁に通知しなければならない。

第 43 条(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。この場合、第 41 条第 2 項を準用する。

2 前項の場合、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。

3 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。

第 44 条(建物の不存在) 存在しない建物に対する登記があるときは、その所有権の登記名義人は、遅滞なく、その建物の滅失登記を申請しなければならない。

2 その建物所有権の登記名義人が前項により登記を申請しない場合には、前条第 2 項を準用する。

3 存在しない建物が区分建物の場合には、前条第 3 項を準用する。

第 45 条(登記上利害関係人がある建物の滅失) 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 箇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。

2 前項本文の場合には、第 58 条第 2 項から第 4 項までを準用する。

第 46 条(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。

2 前項の場合に、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。

3 区分建物でない建物として登記された建物に接続して区分建物が新築された場合に、その新築建物の所有権保存登記を申請するときは、区分建物で内建物を区分建物に変更する建物の表示変更登記を同時に申請しなければならない。この場合、前項の規定を準用する。

第 47 条(規約上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。

2 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。

第 3 節 権利に関する登記

第 1 款 通 則

第 48 条(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。

- 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

2 前項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。

3 第26条により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。

4 第1項第五号の権利者が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、登記する権利が合有であるときは、その旨を記録しなければならない。

第49条(登録番号の付与手続) 前条第2項による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。〈改正2013.3.23、2014.3.18、2015.7.24〉

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して告示する。

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(「济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」第15条第2項による行政市の市長を含むものとし、「地方自治法」第3条第3項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。)を管轄する地方出入国・外国人官署の長が付与する。

2 前項第二号による登録番号の付与手続は、大法院規則で定めるものとし、前項第三号及び第四号による登録番号の付与手続は、大統領令で定める。

第50条(登記済情報) 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。

- 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 第一号及び前号に規定する場合のほか大法院規則で定める場合

2 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。

第51条(登記済情報がない場合) 前条第2項の場合に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。

第 52 条(付記により行う登記) 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。

- 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 第 53 条の転売特約登記
- 七 第 54 条の権利消滅約定登記
- 八 第 67 条第 1 項後段の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

第 53 条(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。

- 一 買受人が支払った代金
- 二 売買費用
- 三 買戻期間

第 54 条(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。

第 55 条(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。

第 56 条(登記義務者の所在不明と抹消登記) 登記権利者が登記義務者の所在不明により共同で登記の抹消を申請できないときは、「民事訴訟法」により公示催告を申請することができる。

2 前項の場合、除権判決があるときは、登記権利者がその事実を証明して単独で登記の抹消を申請することができる。

第 57 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利害関係ある第三者がいるときは、第三者の承諾がなければならない。

2 前項により登記を抹消するときは、登記上利害関係ある第三者名義の登記は、登記官が職権により抹消する。

第 58 条(職権による登記の抹消) 登記官が登記を終えた後、その登記が第 29 条第一号又は第二号に該当することを発見したときは、登記権利者、登記義務者及び登記上利害関係がある第三者に対し、1 ヶ月以内の期間を定めて、その期間に異議を述べなければ登記を抹消する旨を通知しなければならない。

2 前項の場合、通知を受けるべき者の住所又は居所を知ることができない場合には、前項の通知に代えて、前項の期間の間登記所掲示場にこれを掲示し、又は大法院規則で定めるところにより公告しなければならない。

3 登記官は、第 1 項の抹消に関して異議を述べた者がある場合には、その異議に対する

決定をしなければならない。

4 登記官は、第1項の期間以内に異議を述べた者がいない場合又は異議を却下した場合には、第1項の登記を職権により抹消しなければならない。

第59条(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。

第60条(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」第2条第六号の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。

2 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には、前項を準用する。

3 第1項及び前項による登記は、敷地権に関する登記と同時に申請しなければならない。

第61条(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。

2 前項により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。

3 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。

4 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。

5 地上権、伝賃権又は賃借権が敷地権である場合には、前項を準用する。

第62条(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。

- 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

第63条(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、大法院規則で定めるところにより、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。

第2款 所有権に関する登記

第64条(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、第48条第1項第四号にかかわらず、登記原因及びその年月日を記録しない。

第65条(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。

- 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。）

第 66 条（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。

2 登記官は、前項により建物に対する所有権保存登記をする場合には、第 65 条の規定を適用しない。ただし、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。

3 前項ただし書により登記された建物について「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 箇月以内に、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。

第 67 条（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。この場合、登記原因に「民法」第 268 条第 1 項ただし書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。

2 前項後段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。

第 68 条（取引価額の登記） 登記官は、「不動産取引申告等に関する法律」第 3 条第 1 項で定める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。〈改正 2015. 7. 24、2016. 1. 19〉

第 3 款 用益権に関する登記

第 69 条（地上権の登記事項） 登記官は、地上権設定の登記をするときは、第 48 条に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。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。

- 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
- 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

第 70 条（地役権の登記事項） 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、第 48 条第 1 項から第 4 項までに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。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。

- 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、第 297 条第 1 項ただし書又は第 298 条の約定
- 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

第 71 条（要役地地役権の登記事項） 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。

- 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

2 登記官は、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、地役権設定の目的及び範囲、申請書受理の年月日を通知しなければならない。

3 前項の通知を受けた登記所の登記官は、遅滞なく、要役地たる不動産の登記記録に第1項第一号から第五号までの事項、その通知の受理年月日及びその受理番号を記録しなければならない。

4 登記官が職権により変更登記又は抹消登記をするときは、第2項及び前項を準用する。

第72条(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、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。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。

- 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
- 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

2 複数の不動産に関する権利を目的とする傳賃権設定の登記をする場合には、第78条を準用する。

第73条(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。

2 前項の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。

第74条(賃借権等の登記事項) 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、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。ただし、第三号から第六号までは、登記原因にその事項がある場合に限り記録する。〈改正 2020. 2. 4〉

- 一 借賃
- 二 範囲
- 三 借賃支払時期
- 四 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。
- 五 賃借保証金
- 六 賃借権の譲渡又は賃借物の転貸に対する賃貸人の同意
- 七 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

第4款 担保権に関する登記

第75条（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、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。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。

- 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
- 八 債権の条件

2 登記官は、前項の抵当権の内容が根抵当である場合には、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。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。

- 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
- 四 存続期間

第76条（抵当権付債権に対する質権等の登記事項） 登記官は、「民法」第348条により抵当権付債権に対する質権の登記をするときは、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。

- 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

2 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、第48条で定める事項のほか、次の各号の事項を記録しなければならない。

- 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

第77条（被担保債権が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。

第78条（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。

2 登記官は、前条の場合に、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。

3 前項の共同担保目録は、登記記録の一部とみなす。

4 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。この場合、第2項及び前項を準用する。

5 前項の場合、従前に登記した不動産が他の登記所の管轄に属するときは、第71条第2項及び同条第3項の規定を準用する。

第79条(債権の一部の譲渡又は代位弁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弁済による抵当権の一部移転登記をするときは、第48条で規定する事項のほか、譲渡額又は弁済額を記録しなければならない。

第80条(共同抵当の代位登記) 登記官は、「民法」第368条第2項後段の代位登記をするときは、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。

- 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

2 前項の登記には、第75条を準用する。

第5款 信託に関する登記

第81条(信託登記の登記事項) 登記官は、信託登記をするときは、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、その信託原簿の番号を記録しなければならない。〈改正2014.3.18〉

- 一 委託者、受託者及び受益者の姓名及び住所(法人にあっては、その名称及び事務所の所在地をいう。)
- 二 受益者を指定又は変更することができる権限を有する者を定めた場合には、その者の姓名及び住所(法人にあっては、その名称及び事務所の所在地をいう。)
- 三 受益者を指定又は変更する方法を定めた場合には、その方法
- 四 受益権の発生又は消滅に関する条件がある場合には、その条件
- 五 信託管理人が選任された場合には、信託管理人の姓名及び住所(法人にあっては、その名称及び事務所の所在地をいう。)
- 六 受益者が存在しない特定の目的のために信託である場合には、その旨
- 七 「信託法」第3条第5項により受託者が他人のために信託を設定する場合は、その旨
- 八 「信託法」第59条第1項による遺言代用信託である場合には、その旨
- 九 「信託法」第60条による受益者連続信託である場合には、その旨
- 十 「信託法」第78条による受益証券発行信託の場合には、その旨
- 十一 「公益信託法」による公益信託である場合には、その旨
- 十二 「信託法」第114条第1項による有限責任信託である場合には、その旨
- 十三 信託の目的
- 十四 信託財産の管理、処分、運用、開発その他信託目的の達成のために必要な方法
- 十五 信託終了の事由
- 十六 その他の信託条項

2 第1項第五号、第六号、第十号及び第十一号の事項に関し登記をするときは、受益者の姓名及び住所を記載していないことができる。

3 第1項の信託原簿は、登記記録の一部とみなす。

[全文改正2013.5.28]

第82条(信託登記の申請方法) 信託登記の申請は、不動産に関する権利の設定登記、保存登記、移転登記又は変更登記の申請と同時にしなければならない。

2 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。この場合、

第1項は、適用しない。

3 第2項による代位登記の申請については、第28条第2項を準用する。

[全文改正 2013. 5. 28]

第82条の2（信託の合併及び分割等による信託登記の申請） 信託の合併又は分割により一の信託財産に属する不動産に関する権利が他の信託の信託財産に帰属する場合、信託登記の抹消登記及び新たな信託登記の申請は、信託の合併または分割による権利変更登記の申請と同時にしなければならない。

2 「信託法」第34条第1項第3号及び同条第2項により複数の信託を買収した受託者が一の信託財産に属する不動産に関する権利を他の信託の信託財産に帰属させる場合、信託登記の申請方法に関しては、第1項を準用する。

[本条新設 2013. 5. 28]

第83条（受託者の任務終了による登記） 次の各号のいずれかに該当し、受託者の任務が終了した場合、新受託者は、単独で、信託財産に属する不動産に関する権利移転登記を申請することができる。〈改正 2014. 3. 18〉

- 一 「信託法」第12条第1項各号のいずれかに該当し、受託者の任務が終了した場合
- 二 「信託法」第16条第1項により受託者を解任した場合、
- 三 「信託法」第16条第3項により裁判所が受託者を解任した場合、
- 四 「公益信託法」第27条により法務部長官が職権で公益信託の受託者を解任した場合、

[全文改正 2013. 5. 28]

第84条（受託者が数名の場合） 受託者が数名の場合、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。

2 複数名の受託者中1名が第83条第1項各号のいずれかの事由によりその任務が終了した場合、他の受託者は、単独で権利変更登記を申請することができる。この場合、他の受託者が複数名であるときは、その全員が共同で申請しなければならない。

[全文改正 2013. 5. 28]

第84条の2（信託財産に関する登記申請の特例） 次の各号のいずれかに該当する場合、受託者は、単独で信託財産に属する不動産に関する権利の変更の登記を申請することができる。

- 一 「信託法」第3条第1項第三号により信託を設定する場合
- 二 「信託法」第34条第2項各号のいずれかに該当し、次の各目のいずれかの行為をすることが許容されている場合
 - ア. 受託者が信託財産に属する不動産に関する権利を固有財産に帰属させる行為
 - イ. 受託者が固有財産に属する不動産に関する権利を信託財産に帰属させる行為
 - ウ. 複数の信託を買収した受託者が一の信託財産に属する不動産に関する権利を他の信託の信託財産に帰属させる行為
- 三 「信託法」第90条又は第94条により受託者が信託を合併、分割又は分割合併する場合

[本条新設 2013. 5. 28]

第85条（嘱託による信託変更登記） 裁判所は、次の各号のいずれかに該当する裁判をした場合には、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。

- 一 受託者解任の裁判
- 二 信託管理人の選任又は解任の裁判
- 三 信託変更の裁判

2 法務部長官は、次の各号のいずれかに該当する場合には、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。〈改正 2014. 3. 18〉

- 一 受託者を職権により解任した場合、
- 二 信託管理人を職権により選任又は解任した場合
- 三 信託内容の変更を命じた場合

3 登記官が第 1 項第一号及び第 2 項第一号により裁判所又は主務官庁の嘱託により受託者解任に関する信託原簿記録の変更登記をしたときは、職権で登記記録に受託者解任の旨を付記しなければならない。

[全文改正 2013. 5. 28]

第 85 条の 2 (職権による信託変更登記) 登記官が信託財産に属する不動産に関する権利について、次の各号のいずれかに該当する登記をした場合、職権でその不動産に関する信託原簿記録の変更登記をしなければならない。

- 一 受託者の変更による移転登記
- 二 複数の受託者のうち 1 名の任務終了による変更登記
- 三 受託者である登記名義人の姓名及び住所（法人にあっては、その名称及び事務所の所在地をいう。）に関する変更の登記又は更正の登記

[本条新設 2013. 5. 28]

第 86 条 (信託変更登記の申請) 受託者は、第 85 条及び第 85 条の 2 に該当する場合を除き、第 81 条第 1 項各号の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。〈改正 2013. 5. 28〉

第 87 条 (信託登記の抹消) 信託財産に属する権利が移転、変更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、変更登記又は抹消登記の申請と同時にしなければならない。

2 信託終了により信託財産に属した権利が移転又は消滅した場合には、前項を準用する。

3 信託登記の抹消登記は、受託者が団得で申請することができる。

4 信託登記の抹消登記の申請に関しては、第 82 条第 2 項及び同条第 3 項を準用する。

[全文改正 2013. 5. 28]

第 87 条の 2 (担保権信託に関する特例) 委託者が自己又は第三者が所有する不動産の債権者ではなく、受託者を抵当権者に設定した抵当権を信託財産とし、債権者を受託者として指定した信託の場合、登記官は、その抵当権により担保される被担保債権が多数であり、各被担保債権別に第 75 条による登記事項が異なるときは、第 75 条による登記事項を各債権別に区分して記録しなければならない。

2 第 1 項による信託の信託財産に属する抵当権により担保される被担保債権が移転する場合、受託者は、信託原簿記録の変更登記を申請しなければならない。

3 第 1 項による信託の信託財産に属する抵当権の移転登記をした場合には、第 79 条を適用しない。

[本条新設 2013. 5. 28]

第 87 条の 3 (信託財産管理人が選任された信託の登記) 「信託法」第 17 条第 1 項又は第 18 条第 1 項の規定により信託財産管理人が選任された信託の場合、第 23 条第 7 項、第 8 項、第 81 条、第 82 条、第 82 条の 2、第 84 条第 1 項、第 84 条の 2、第 85 条第 1 項及び第 2 項、第 85 条の 2 第 3 号、第 86 条、第 87 条及び第 87 条の 2 を適用するときは、「受託者」は、「信託財産管理人」とみなす。

[本条新設 2013. 5. 28]

第6款 仮登記

第88条(仮登記の対象) 仮登記は第3条各号のいずれかに該当する権利の設定、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。

第89条(仮登記の申請方法) 仮登記権利者は、第23条第1項にかかわらず、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。

第90条(仮登記を命じる仮処分命令) 前条の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。

- 2 前項の申請を却下した決定に対しては、即時抗告をすることができる。
- 3 前項の即時抗告に関しては、「非訟事件手続き法」を準用する。

第91条(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。

第92条(仮登記により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、大法院規則で定めるところにより、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。

2 登記官が前項により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。

第93条(仮登記の抹消) 仮登記名義人は、第23条第1項にかかわらず、単独で仮登記の抹消を申請することができる。

2 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、第23条第1項にかかわらず、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。

第7款 仮処分に関する登記

第94条(仮処分登記以後の登記等の抹消) 「民事執行法」第305条第3項により権利の移転、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、大法院規則で定めるところにより、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。

2 登記官が前項の申請により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。仮処分登記以後の登記がない場合であって、仮処分債務者を登記義務者とする権利の移転、抹消又は設定の登記のみを行うときもまた同じ。
<改正 2020. 2. 4>

3 登記官が第1項の申請により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。

[題目改正 2020. 2. 4]

第95条(仮処分による所有権以外の権利設定登記) 登記官は、前条第1項により仮処分債

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。

第8款 官公庁が囑託する登記等

第96条(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。

第97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囑託しなければならない。

- 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

第98条(官公庁の囑託による登記) 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、登記所に囑託しなければならない。

2 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囑託しなければならない。

第99条(収用による登記) 収用による所有権移転登記は、第23条第1項にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

2 登記権利者は、前項の申請をする場合、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。

3 国又は地方自治体が第1項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、第1項及び前項の登記を登記所に囑託しなければならない。

4 登記官は、第1項及び前項により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。

5 不動産に関する所有権以外の権利の収用による権利移転登記に関しては、第1項から前項までの規定を準用する。

第5章 異議

第100条(異議申立とその管轄) 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。

第101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。

第102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。

第 103 条(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。

2 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。

3 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。

第 104 条(執行不停止) 異議には、執行停止の効力がない。

第 105 条(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。

2 前項の決定に対しては、「非訟事件手続法」により抗告することができる。

第 106 条(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。

第 107 条(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。

第 108 条(送達) 送達については、「民事訴訟法」を準用して、異議の費用については、「非訟事件手続法」を準用する。

第 6 章 補 則

第 109 条(登記事務の処理に関する電算情報資料の提供要請) 法院行政処長は、「電子政府法」第 2 条第二号による行政機関及び同条第三号による公共機関(以下「行政機関等」という。)の長に対し、登記事務の処理に必要な電算情報資料の提供を要請することができる。
[全文改正 2020. 2. 4]

第 109 条の 2 (登記情報資料の提供等) 行政機関等の長は、所管業務の処理のために必要な場合には、関係中央行政機関の長の審査を経て、法院行政処長の承認を受けて登記情報資料の提供を要請することができる。ただし、中央行政機関の長は、法院行政処長と協議をして協議が成立する時に登記情報資料の提供を要請することができる。

2 行政機関等の長でない者は、手数料を納付して、大法院規則で定めるところにより、登記情報資料の提供を受けることができる。ただし、登記名義人別に作成されている事項その他登記名義人を知ることができる事項を含んでいる登記情報資料は、他の法律に特別な規定がある場合を除き、当該登記名義人又はその包括承継人のみが提供を受けることができる。

3 第 1 項及び第 2 項による登記情報資料の提供手続、第 2 項による手数料の額及びその免除の範囲は、大法院規則で定める。

[本条新設 2020. 2. 4]

第 110 条(登記済情報の安全確保) 登記官は、取り扱う登記済情報の漏洩、滅失又はき損の防止その他登記済情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

2 登記官及びその他に登記所で不動産登記事務に従事する者又はその職にあった者は、その職務により知ることとなった登記済情報の作成及び管理に関する秘密を漏洩してはならない。

2 何人も、不実登記をするよう登記の申請又は嘱託に提供する目的で登記済情報を取得し、又はその事情を知りながら登記済情報を提供してはならない。

第 111 条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、2 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。

- 一 第 110 条第 2 項に違反して登記済情報の作成又は管理に関する秘密を漏洩した者
- 二 第 110 条第 3 項に違反して登記済情報を取得した者又はその事情を知りながら登記済情報を提供した者
- 三 不正に取得した登記済情報を第二号の目的で保管した者

第 112 条(過怠金) 削除<2017. 10. 13>

第 113 条(大法院規則への委任) この法の施行に関し必要な事項は、大法院規則で定める。

附 則<法律第 10580 号、2011. 4. 12>

第 1 条(施行日) この法は、公布後 6 ヶ月が経過した日から施行する。ただし、第 3 条第 7 号及び第 76 条第 2 項の改正規定並びに附則第 4 条第 17 項は、2012 年 6 月 11 日から施行する。

第 2 条(登記済証に関する経過措置) この法施行前に権利取得の登記をした後従前の第 67 条第 1 項により登記済証の発給を受けた者及び従前の第 68 条第 1 項により登記完了の通知を受けた者は、この法施行後登記義務者として第 24 条第 1 項第一号の改正規定により登記申請をするときは、第 50 条第 2 項の改正規定による登記済情報の提供に代えて申請書に従前の第 67 条第 1 項による登記済証又は従前の第 68 条第 1 項による登記完了通知書を添付することができる。

第 3 条(予告登記に関する経過措置) この法施行当時終えている予告登記の抹消手続に関しては従前の規定による。

第 4 条(他の法律の改正) ～ 略 ～

第 5 条(他の法令との関係) ①この法施行当時他の法令で登記簿謄本又は抄本を引用する場合には、登記事項証明書を用いたものとみなし、登記済証を引用する場合には、登記済証のほか登記完了通知書及び登記済情報も引用したものとみなす。

②この法施行当時他の法令で従前の「不動産登記法」の規定を引用する場合、この法のうちそれに該当する規定があるときは、従前の規定に代えてこの法の該当規定を引用するものとみなす。

～ 中略 ～

附 則<法律第 16912 号、2020. 2. 4>

第 1 条(施行日) この法は、公布後 6 箇月が経過した日から施行する。

第 2 条(賃貸借等の登記事項に関する適用例) ～ **第 4 条(他の法律の改正)** ～ 略 ～

(以 上)