

○登記の申請は誰がしなければならないのですか？

(情報番号 1305 全2頁)

1 なぜ登記しなければならないのですか。

売買などによって土地や建物の所有権や抵当権など不動産に関する権利を取得した場合は、その旨の登記をしなければ、法律上、売買の当事者以外の第三者に対してその権利を取得したことを主張することができません（民法第177条）。そのため、所有権や抵当権などの不動産に関する権利を取得した場合は、登記の申請をして権利を守る必要があります。

また、建物を新築した場合には、所有者は1か月以内に建物の表題登記を申請しなければならないなど、不動産の表示に関する一定の種類登記については、所有者等に登記の申請義務が課せられています。

2 登記の申請は誰がするのですか。

所有権の移転など権利に関する登記の申請は、原則として登記権利者と登記義務者が共同してしなければなりません。登記権利者とは、登記をすることによって登記上直接利益を受ける者で、登記義務者とは、登記をすることによって登記上直接不利益を受ける者です。

土地の売買を例にすると、買主は売主から所有権の移転の登記を受けて登記簿上の権利を取得するという利益を得ますので、登記権利者となります。一方、売主は買主に所有権を移転する登記をして登記簿上の権利を喪失するという不利益を受けるので登記義務者となります。

なお、例外として、表示に関する登記については所有者などが、判決又は相続による登記などについては登記権利者が、それぞれ単独で申請することができます。

3 なぜ、共同でしなければならないのですか。

不動産の権利に関する登記をする場合、登記官は、その登記の申請の内容が登記することができるのかどうかを申請情報とその添付情報のみに基づいて判断しなければならず、裁判所のように権利の有無を実質的に調査することはできないこととされています。仮に実質的に権利の変動があるのかを調査することとした場合、大量の登記申請を迅速に処理することができず、円滑な不動産取引を害することになるからです。そのため、当事者である登記権利者と登記義務者とが共同で登記の申請をすることによって、その登記の申請が真実であることを登記官が確認し、虚偽の登記がされるのを防止しつつ、迅速な登記を可能にしています。

4 登記の申請は、代理人によってすることができますか。

登記の申請は、必ずしも本人がしなければならない性質のものではないので、代理人による申請も認められています。

代理人によって申請する場合は、登記権利者又は登記義務者からの委任状を申

請情報に添付しなければなりません。