

借地借家法 区分所有法 不动产登记法

■借地法

■什么是借地权？

借地权是指，以建物所有为目的的，地上权和土地賃借权。

例如，B 从 A 手中借了土地，B 在借地上建房子，地主 A 叫做**借地权设定者**，借地人 B 叫做**借地权者**。

■借地权分为普通借地权和定期借地权。

普通借地权是指可以更新的借地权。

定期借地权是指不可以更新的借地权。

我们先说**普通借地权**：

因为借地人是以建物所有为目的，要在借地上盖房子，所以必须保护借地人。

对借地人的保护，体现在规定借地权的最短存续期间，建物的買取请求和对抗力。

借地权强行规定，除了定期借地权中，【更新规定的排除】以外，对借地人不利的特约无效。

借地权不包含**使用貸借**。使用貸借是指，免费租借契约，所以没有保护租借人的必要性，不适用借地法。

一时使用，临时使用的契约，不适用借地法中对借地权期间和更新方法的规定。

不以建物所有为目的，比如租地建停车场，不适用借地法中对借地权期间和更新方法的规定。

■借地权存续期间：

最短 30 年。

没有定期间的场合，自动作为 30 年使用。

定的期间少于 30 年时，因为规定最短 30 年，所以定为 30 年。

定的期间超过 30 年时，比如 60 年时，当然按照 60 年，最长期间没有上限。

■只要没有中途解约的特约，则不可以中途解约。

■借地权的更新

借地期间满了，希望能够更新借地契约，继续租借土地の場合，借地权的更新方式有以下 3 个。

- 1.合意更新
- 2.请求更新
- 3.法定更新

○合意更新，是指借地人和地主，互相商量好了的契约更新。更新后的期间，第一次更新时，期间必须定在 20 年以上，第二次以后的更新时，期间必须定在 10 年以上。

○请求更新，仅限于借地上有建物的場合，这一点是请求更新被认可的绝对必要性条件，借主向地主请求契约更新，更新期间也是第一次 20 年以上，第二次 10 年以上。

当地主不同意更新时，要马上阐述异议，并且必须得是正当理由。

如果借地契约不更新の場合，借地人可以向地主行使建物買取请求权，转借地权者也可以行使。

○法定更新，仅限于借地上有建物的場合，比如，AB 之间借地契约到期，借地人 B 因为在借地上还有建物，一声不吭的继续在借地上居住，并且地主 A 这边也没有阐述正常理由的异议的場合，契约自动更新。这就是法定更新。更新期间也是第一次 20 年以上，第二次 10 年以上。也可以定比这个更长的期间。

■关于借地上建物的再筑

B 从地主 A 手中以建物所有为目的，借了土地，借地权期间是 30 年，但是在第 25 年的时候，发生火灾，一把火把房子烧没了。B 想重建房子，这时候应该怎么办？再筑指的是建造超过契约残存期间的房子。

主要分为两种情况，

第一种，最初契约期间的再筑。

即使是在第 25 年房子烧没了，但是因为离契约结束还有 5 年，所以可以再建造房子。只是建好了以后 B 只能再住 5 年的话，对于 B 来说很困扰吧。这时候应该怎么办呢？

○借地人 B 首先要向地主 A 通知再建筑申请。我要再建造超过借地契约残存期间的房子，行不行。

▲得到地主承诺的前提下，再建筑房子的场合，地主承诺的那天 and 再建筑房子的那天，看这两个日子哪个早，原则上从更早的那个日子开始算，契约期间延长 20 年。

▲如果借地人 B 向地主 A 通知了“我要再建造超过契约残存期间的房子”，但是地主 A 过了 2 个月都没有提出异议，则视为承诺。

如果地主 A 不承诺的场合，借地法这种时候保护借地人，到契约期间满了为止，借地权仍然存续，可以建房子。

疑问：这个时候契约期间是多长时间？虽说可以再建房子，但是建了房子就只能住 5 年吗？

解答：这个时候契约期间是借地契约的残存期间，也就只是剩下的 5 年。但是期间满了后，如果借地上还有建物，可以走法定更新。如果到那时借地上没有建物，契约終了，不能走法定更新。

第二种，契约更新后的再筑

借地契约更新后，如果借地上的建物灭失的场合，如果借地人 B 想要建造超过契约残存期间的房子，

▲借地人 B 首先要向地主 A 通知再建筑申请，如果地主 A 没有任何回复，则视为不承诺，这个时候借地法保护地主，借地人 B 不可以再建造超过契约残存期间的房子。(没有地主承诺不可以再建筑)

▲如果地主 A 承诺，借地人 B 可以再建造超过契约残存期间的房子，契约期间延长 20 年。同时，借地人 B 如果不想再建筑房子时，可以申请解约，或者放弃地上

权。

▲如果地主 A 没有承诺，借地人 B 擅自再建造超过契约残存期间的房子的场合，地主 A 可以申请解约。解约申请的 3 个月后，借地权消失，契约終了。

▲如果地主 A 不承诺，不同意，借地人 B 可以申请裁判所介入，如果裁判所许可的话，可以由于再建筑房子的原因，延长契约。

■关于借地权的对抗要件

主要有以下 3 种方法：

1.借地权的登记。也就是借地的賃借権登记。但是法律上没有规定地主协助借地人进行土地賃借権登记的义务，而且，一旦登记了的话，很可能使地主的土地的地价下跌，地主肯定不那么容易配合。所以现实中，借地权的登记实施起来比较困难。

2.借地上建物的登记。这个登记是借地人自有建物的登记，当然不需要地主的协助，借地人一个人就可以登记。

表题登记，保存登记都可以。但是，必须以借地权者的名义进行登记，妻子，孩子等其他人的名义不可以。

3.揭示保全。已经作了登记的建物灭失的场合，注意，前提是已经作了登记的建物。该登记后的建物灭失的场合，从建物灭失到再建筑这段期间，在灭失的土地上插牌揭示的话，灭失后的 2 年内可以和第三者对抗。但是，这个对抗力只是一时的，效力只有 2 年。2 年内必须再重建房子并且去给房子作登记。否则 2 年后对抗力溯及既往的消灭。

借地権存続の揭示	
所在：東京都	
面積：60㎡	
建物滅失日：令和5年10月4日	
再築予定日：令和6年3月5日	
借地権者：XXXX	

■关于借地权的让渡和转贷

借地上的建物让渡时，原则上，借地权也同时移转。(判例)

因为只是把借地上的建物让渡时，没有借地权的话，建物还是无法使用。

借地权的土地賃借權让渡，转贷时，需要地主的承诺。

▲借地上的建物让渡时，因为借地权也同时发生移转，所以借地上的建物让渡时，需要地主承诺。

▲借地上的建物賃貸时，因为跟借地权没有关系，所以不需要地主的承诺。

借地上的建物让渡时，地主不同意的场合：

○借地上的建物让渡时，地主不同意的场合，借地权者，也就是借地人，可以申请裁判所介入，裁判所许可的话，也可以让渡借地上的建物。

○借地上的建物让渡时，地主不同意的场合，建物的让受人可以行使建物買取请求权。

○在建物的竞卖，公卖中土地賃借權让渡时，地主没有承诺时，建物的第三方取得者，可以申请裁判所介入。但是，仅限于竞落人等第三者支付了建物代金后的2个月之内申请。

■关于建物的買取请求权

可以行使建物買取请求权的场景：

○地主由于正常理由提出异议，拒绝更新契约的场合，借地人可以向地主提出建物買取请求。但是借地人由于债务不履行导致契约终了的场合，不能行使建物買取请求权。(借地人行使)

○借地人把借地上的建物让渡给了第三者，但是地主不承诺的场合，该第三者，也就是建物的让受人，可以向地主行使建物買取请求权。(建物的让受人行使)

■关于借地条件的变更以及增改筑的许可

建物的种类，构造，规模等限制的借地条件变更的场合，当事者之间协商不成时，双方当事人可以申请裁判所介入。

建物有禁止增改筑的特约，需要地主承诺，但是借地人和地主协商不成时，借地人可以申请裁判所介入。

我们再说定期借地权

定期借地权，一句话概括起来，是指不更新的借地权。期间满了时，借地契约終了。

定期借地权，主要分为 3 种：

- 1.一般定期借地权
- 2.事业用定期借地权
- 3.付带建物让渡特约的借地权

○一般定期借地权：

- ▲存续期间必须定 50 年以上。
- ▲使用目的：自由
- ▲一般定期借地权的契约，需要公正证书等书面，并不是说一定非得公正证书，电子记录也可以。
- ▲由书面规定不更新的特约，可以排除建物買取请求权。
- ▲契约到期后，借地人不能再继续使用借地上的建物。

○事业用定期借地权：

- ▲存续期间必须定在 10 年以上 50 年以下。
- ▲使用目的：仅限于事业用的建物所有为目的，也就是说居住用不可以。比如，社员的社宅不可以，住宅賃貸事业者建造賃貸マンション也不可以。总之，只要是用于居住，就不行。
- ▲事业用定期借地权的契约，必须公证书，电子不可。
- ▲由书面规定不更新的特约，可以排除建物買取请求权。
- ▲契约到期后，借地人不能再继续使用借地上的建物。

○付带建物让渡特约的借地权：

付带建物让渡特约的借地权，什么概念？

就是指，借地权设定时，事先约定好，自借地权设定后经过了 30 年，借地上的建物由地主按照时价买取的契约。

▲存续期间必须定在 30 年以上

▲使用目的：自由

▲契约到期后，原则上借地人不能继续使用借地上的建物。借地人请求继续使用时，借地人与地主之间，自动转为【没有规定期间的赁贷借的契约】。

最后，总结一下借地法中，申请裁判所介入的几种场景：

■借地法中，申请裁判所介入的几种场景：

1. 契约更新后的建物灭失后的再筑，如果地主不承诺，不同意，借地人可以申请裁判所介入。

2. 借地上的建物让渡时，地主不同意的场合，借地权者，也就是借地人，可以申请裁判所介入。

3. 在建物的竞卖，公卖中土地赁借权让渡时，地主没有承诺时，建物的第三方取得者，可以申请裁判所介入。但是，仅限于竞落人等第三者支付了建物代金后的 2 个月之内申请。

4. 建物的种类，构造，规模等限制的借地条件变更的场合，当事者之间协商不成时，双方当事人可以申请裁判所介入。

5. 建物有禁止增改筑的特约，需要地主承诺，但是借地人和地主协商不成时，借地人可以申请裁判所介入。

6. 借地上的建物由第三者取得时，地主不承诺，第三方取得者行使建物买取请求权时，协商不成，第三方取得者可以申请裁判所介入。

■借家法

借家法是对租客进行保护的法律。

租客，叫做借家人。借家人 B 从房东 A 手中租了房子，借家人 B 拥有的权利叫做借家权，借家法对借家人保护体现在：契约期间的更新，貸借权的承继，造作買取请求权和对抗力。对租客不利的特约无效。

一时使用的建物，免费的使用貸借，因为对租客保护的必要性低，所以不适用借家法。

借家法分为：

普通建物賃貸借和**定期**建物賃貸借。

普通建物賃貸借，定期间不定期间，契约都有延续性。

定期建物賃貸借，不更新，不買取，不延续。

我们先说**普通**建物賃貸借。

■普通建物賃貸借

普通建物賃貸借分为两种：

第一种，定了契约存续期间的场合

第二种，没有规定契约存续期间的场合

○定了契约存续期间的场合：

▲契约存续期间，没有上限，超过 50 年也 OK

▲契约存续期间，定了不到 1 年时，视为第二种，即没有规定期间的賃貸借契约。

▲契约的更新：

契约期间满了前的 1 年到 6 个月之间，如果没有契约更新拒绝的通知，则契约自动更新，更新条件跟最初的契约一样，只是契约期间变为没有规定期间的赁贷借契约。

如果房东拒绝更新时，要在契约期间满了前的 1 年到 6 个月之间，阐述异议，而且需要有正当理由。

如果房东在契约期间满了前的 1 年到 6 个月之间，正当理由阐述异议，通知了契约更新拒绝，但是租客还是继续赖着不走继续住，此时房东如果没有马上继续提出任何异议，则契约视为自动更新。

○没有规定契约存续期间的场合：

▲由房东和租客双方当事者通过解约申请，解除契约。

▲房东提出解约时，要有正当事由，并且要给 6 个月的宽限期间(猶予期間)。

如果 6 个月后，租客还继续住，此时房东如果没有马上继续提出任何异议，则契约视为自动更新。

▲租客提出解约时，不需要正当事由，宽限期间为 3 个月，解约提出的 3 个月后，契约終了。

■借家权的对抗要件

1.借家权的登记。

2.建物引渡。

因为法律没有规定房东协助租客进行借家权登记的义务，所以现实中实施起来困难。只要完成建物的引渡，拿到钥匙，实际居住进去，就拥有了对抗要件。

■建物的转贷，也就是转租

▲租客 B 把房东 A 的房子转租给 C 时，必须得到房东 A 的承诺。

▲租客 B 和房东 A 之间，由于期间满了契约结束时，或者由于 AB 之间由于申请解约契约结束时，出于对转借人 C 的保护，房东不可以直接把转借人 C 赶走，房东

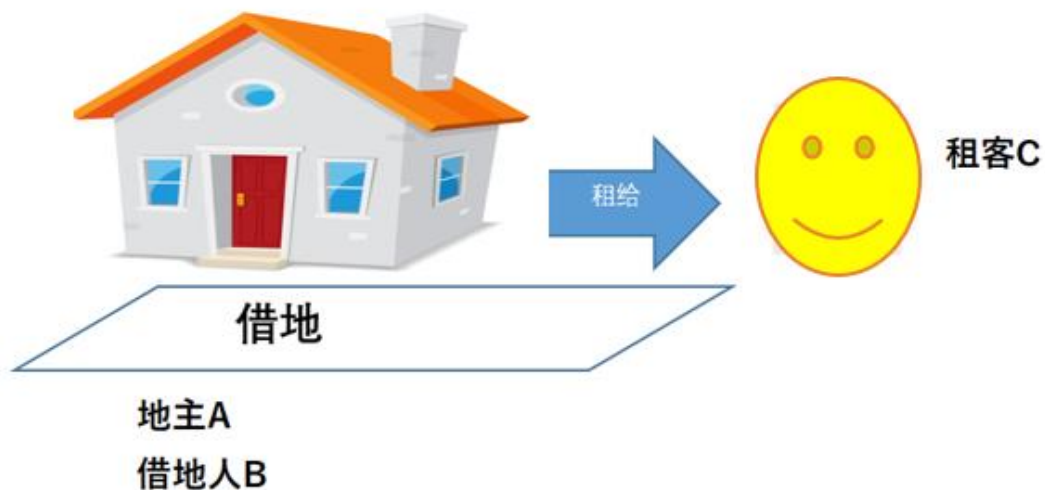
需要通知转借人，通知后的 6 个月后，转贷借契约终了。

▲房东 A 和租客 B 之间，契约合意解除时，房东 A 不可以对抗转借人 C。

▲由于租客 B 债务不履行的原因导致契约解除时，房东 A 只要事先催告租客 B 就可以了，**不需要通知转借人 C**，房东可以直接要求转借人搬走。

■关于借地上建物的賃貸借

比如 B 从地主 A 手中，租借了土地，在借来的土地上盖了房子。B 把房子租给 C 的场合。



B 把借地上的房子租给 C 时，这种情况，在借地法中讲过，借地上建物的出租行为，因为跟借地权没有关系，所以不需要地主的承诺。也就是说，借地上建物的賃貸借行为，不属于土地利用权的让渡和转贷。

▲AB 之间的借地权契约，由于存续期间满了消灭时，如果租客 C，截止到 1 年前，不知道契约满了事实的场合，**可以申请裁判所介入**，裁判所可以给与租客，自知道日起 1 年以内的搬走的宽限期间。

▲AB 之间的借地权契约，由于债务不履行解除时，地主 A 可以立即要求租客 C 搬走。

■关于造作買取请求权

造作買取请求权是指，比如租客安装了空调，在退房时，要求房东買取的权利。
普通建物賃貸借和定期建物賃貸借，两者都认同造作買取请求权。

造作買取请求权行使的满足要件：

▲租客事先安装空调事先得到了房东的承诺

▲由于契约期间满了，或者正常申请解约导致契约終了

(由于债务不履行导致的契约終了时，不可以行使造作買取请求权)

▲造作買取请求权的特约：

○造作買取请求权排除的特约有效。

※旧的借家法强行规定了造作買取请求权。但是房东为了回避造作買取请求权，会出现房东故意不同意租客安空调的事情发生。这对租客来说就很不方便了。
所以新的借家法就规定了【造作買取请求权排除的特约有效】。

有同意在退租时买你安装的空调的房东，也有不同意的。本着双方契约自愿的精神，属于自由任意的规定。

▲造作的買取和退租交房，不是同时履行的。顺序是先退租交房，再造作買取。

■关于居住用建物賃借权的承继

前提：居住用建物。

○如果没有相续人的借家人死亡时，内缘妻或者有养子关系的同居者，为了保护同居者，可以承继该借家人的权利。

但是，定了排除此情况特约的话，特约有效。

○如果同居人不想承继，可以在知道借家人死亡事实后的 1 个月以内，向房东提出不承继的意思表示。

造作買取和居住用建物賃借权的承继，并不是强行规定。

■定期建物賃貸借契約

不更新，不買取，不延续，利用目的没有限制的借家权。

契约存续期间，没有上限，超过 50 年也 OK，没有下限，不满 1 年也可以，定了 6 个月，就按照 6 个月算。

注意，不满 1 年时，并不把契约视为【没有规定期间的賃貸借契約】。

定期建物賃貸借契約，必须书面制定，但不需要公证书。电子版可。

重点：

契约不更新这件事，要跟契约书分开，单独作成书面，并且要事先交付说明。

賃借人承诺的场合，电子版可。如果没有作成书面并说明的话，期间满了契约不更新这件事无效，但注意，并不是说契约全体无效。

▲关于定期建物賃貸借的中途解约

如果契约期间定了 1 年以上时，如果房东要解约，必须提前 1 年到 6 个月前之间，事先通知租客，否则契约不能终了。

租客原则上不能中途解约，但是，床面积 200 平未满足的居住用建物的场合，由于转勤，疗养等不得已的事由时，可以中途解约。解约申请经过 1 个月后，契约终了。

关于定期建物賃貸借中，拆除预定建物的賃貸借

拆除预定建物的賃貸借是指，定期借地上的建物，根据契约，或者根据法令，比如土地地区画整理事业区域内的房子，经过了一定时间，有拆除预定的场合，建物拆除时，契约终了的借家契约。

比如，3 年后预定拆除，契约期间就是 3 年。

特约必须记在记载了建物拆除事由的书面上。电子版可。

■借地借家法中，关于地代房租的增减额请求：

原则：定了不涨租的特约时，有效。定了不减租的特约时，无效。约不增真不增，约不减可以减。

例外，定期建物賃貸借：定了不减租的特约时，也有效。约不增真不增，约不减真不减。

如果对地代和房租，双方当事人协商不成时，在裁判所确定增减额之前，租借人可以支付自己认为相当金额的租金。

裁判所增减额确定下来以后，不足额或者超过额，按照年 1 成的利息，支付或者返还。

■ 区分所有法

区分所有法，也就是マンション法。

用语解释：

▲ 专有部分：指マンション的各房间。比如 303 号室。

▲ 共用部分：

共用部分分为法定共用部分和规约共用部分。

法定共用部分指，楼梯，走廊，电梯等。

规约共用部分指，管理人室和集会室。

共用部分，只要没有规约规定，原则上是区分所有者根据专有部分的床面积，所占的持分比例共有。例外：规约特别规定时，共用部分可以规管理者所有。

专有部分的床面积计算，根据壁的内测线水平投影面积计算。

内法は、壁の内側からの寸法で測量。

共有部分的持分，原则上，不可以和专有部分分离处分。

※你不能说卖给了人家公寓，但是不允许人家使用公共走廊和电梯。

▲ 敷地：

建造区分建物的土地，称为法定敷地。

○敷地権:

是指マンション等区分所有建物的土地的权利, 与建物一体化, 不可以单独卖却。

敷地権是敷地与マンション一体化绑定的一种权利形态。

○敷地利用权: 指供专有部分使用的土地利用权。是各区分所有者(各业主)拥有的, 可以使用敷地的权利。

敷地利用权中, 有所有权和借地权。

原则上, 敷地利用权不可以和专有部分分离处分。

例外, 规约特别规定时, 专有部分和敷地利用权, 可以分离处分。

○可以用规约, 把区分所有建物和法定敷地作为一体管理和使用的土地, 定为敷地。即使是第三者所有的土地也可以, 即使跟法定敷地不邻接也可以。

▲ 区分建物の登記簿

表題部:

区分建物(マンション)の登記記録(登記簿)

敷地権付き(建物と土地一体型)マンション

専有部分の家屋番号		〇-〇-〇〇〇 ~ 〇-〇-〇〇〇			
表 題 部 (一棟の建物の表示)		調整		所在図番号	
所 在		横浜市〇区〇町 〇番地〇			
建物の名称		〇〇〇マンション			
① 構 造		② 床 面 積		原因及びその日付 [登記の日付]	
鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		1 階		〇〇 〇〇	
		2 階		〇〇 〇〇	
		3 階		〇〇 〇〇	
表 題 部 (敷地権の目的である土地の表示)					
①土地の符号	② 所在及び地番	③地目	④ 地積	登記の日付	
1	横浜市〇区〇町〇番〇	宅地	〇〇〇 〇〇	平成〇年〇月〇日	

权利部：

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成○年○月○日 第○○○○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 (住所) ○○○○ (氏名) A○○

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成○年○月○日 第○○○○号	原因 平成○年○月○日保証委託契約に基づく 求償債権平成○年○月○日設定 債権額 金○○万円 損害金 年○% 債務者 横浜市○区○町○番○号 ○○ 抵当権者 ○○○○ ○○信用保証株式会社

区分所有建物跟一户建一样，也是本着一个不动产一个登记记录的原则。
首先是マンション一栋全体的表题部，然后是各专有部分的表题部及权利部。

一栋全体的表题部	
101号室	表题部
	甲区
	乙区

▲ 区分建物的登记申请：

○表示相关的登记。首先，マンション的分让业者，开发商等**原始取得者**，进行一栋全体マンション的表题登记，与此同时，101号室，202号室等**各专有部分的表题登记也进行一括申请**。

○权利相关的登记。例如，B从**表题部所有者**，也就是**原始取得者的A不动产公司**手中，购买了一户マンション，B就成为了这户マンション的所有权取得者。B可以以自己的名义申请**所有权保存登记**。(登记簿的权利部甲区)

表 題 部 (主である建物の表示)		調整	不動産番号	
所在図番号				
所 在	〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目 〇〇番地〇〇			
家屋番号	〇〇番〇〇			
①種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²	原因及びその日付(登記の日付)	
居宅	木造スレートぶき2階建	1階 〇〇 〇〇 2階 〇〇 〇〇	平成〇〇年〇月〇日新築 (平成〇〇年〇月〇日)	
所 有 者	〇〇市〇〇区〇町〇丁目〇番〇号 〇 〇 〇 〇			
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)				
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項	
1	所有権保存	平成〇〇年〇月〇日 第〇〇号	所有者 〇〇市〇〇区〇町〇丁目〇番〇号 〇 〇 〇 〇	

所有権保存登記

○共用部分的登記:

法定共用部分，比如走廊电梯，不可以登记。

规约共用部分，比如集会室，健身室，阅览室等，如果不登记的话，不可以和第三者对抗。所以规约共用部分也需要登记。在登记簿的表题部登记。

▲集会的决议

○管理组合

区分所有者，也就是业主，2人以上时，**管理组合**当然成立。管理组合由区分所有者全员构成。由管理组合进行マンション的管理。

通过**规约**决定集会场所等各种规矩。

○管理者

□实际执行マンション管理的，是**管理者**。管理组合的理事和理事长等，就属于管理者。管理者并不是指传达室看大门的老大爷。

□管理者**代理**区分所有者，也就是业主，执行集会的决议和规约。管理者就是业主的代理人。

☐ 管理者即使不是区分所有者也可以。

☐ 管理者原则上由区分所有者及决议权各过半同意的集会决议选任和解任。

例外：规约可以规定管理者。

☐ 管理者拥有为了区分所有者，成为原告或者被告，去进行诉讼追行的权利。成为原告或者被告时，必须通知各区分所有者。

☐ 管理者可以法人化。首先要集会决议，需要区分所有者及决议权各 3/4 以上同意，然后需要进行法人登记，管理者的法人化与这个マンション的区分所有者的人数没有关系。

○集会

集会的召集：

☐ 管理者，必须至少每年 1 回，召集集会。

☐ 区分所有者 1/5 以上，决议权 1/5 以上时，可以和管理者申请召开集会。1/5 这个数字，可以用规约缩减。

☐ 集会召集的通知，原则上至少要提前 1 个星期，把会议目的等事项，通知给各区分所有者。这个 1 个星期的通知期间，可以用规约伸缩。

☐ 区分所有者全员同意时，可以不经过召集手续，直接召开集会。

☐ 专有部分数人共有时，集会召集通知只通知共有者一人就可以。

☐ 集会召集通知时，集会目的的事项为共有部分的重大变更和重建等特别决议事项时，议案的要领也必须通知。

☐ 集会召集通知，规约特别规定时，可以张贴在建物内容易看到的地方。

○集会决议事项的限制：

原则上，集会的决议事项只能是集会召集时，事先通知的事项，

但是，规约特别规定时，事先通知的事项以外，也可以作为议题进行决议。

例外：事先通知的事项为重大的特别决议事项时，不能决议该特别决议事项以外的议题。

○集会的特例：

☐ 租借人等占有者，跟集会的议题事项有利害关系的场合，可以出席集会并发表意见，但是没有决议权。

☐ 区分所有者全员同意时，可以不用集会，采用书面或者电子方法决议，投票。

○议事录

☐ 议事录必须由**议长**书面或者电子作成。原则上由管理者保管。
议长是指管理者或者召集集会的区分所有者中的 1 人。

☐ 议事录书面作成时，必须由**议长**和出席集会的**区分所有者中的 2 人共同署名**。

☐ 利害关系人请求时，可以阅览议事录。

○决议权

☐ 决议权根据专有部分床面积的所占比例决定。也就是谁家房子大谁家话语权大。

☐ 专有部分多数人共有时，必须决定 1 人作为代表行使决议权。也就是一户人家只能出一个人代表这个家去行使决议权。

☐ 即使不参加集会，也可以通过书面或者委托代理人行使决议权。
规约特别规定的话，通过邮件也可以行使决议权。

○关于共用部分的管理和赞成数的要求

☐ 共用部分的保存行为：例如换个灯泡，修补破损的窗户等行为。保存行为可以单独行驶。
但是，规约可以特别规定。

□共用部分的管理行为：例如损害保险，火灾保险的契约缔结，夜间灯的设置等。
需要区分所有者及决议权各过半数同意。

□共用部分的变更行为：分为轻微变更和重大变更。
轻微变更，需要区分所有者及决议权各过半数同意。
重大变更，需要区分所有者及决议权各 3/4 以上同意

注意！

□共用部分重大变更的场合的赞成数，区分所有者的定数，可以通过规约减到过半同意即可，但是，决议权不能减，还是得必须 3/4 以上同意。

○关于区分所有建物复旧，重建和赞成数的要求

复旧，分为小规模灭失和大规模灭失两种。比如由于火灾地震导致的建物损失。

建物价格 1/2 以下的灭失，属于小规模灭失。

建物价格超过 1/2 的灭失，属于大规模灭失。

□小规模灭失复旧的场合，直到复旧和重建的决议之前，关于共用部分，可以各自进行修缮。如果有复旧决议时，小规模灭失的复旧，需要区分所有者及决议权各过半同意。

□大规模灭失复旧的场合，因为要花费大量的修缮资金，所以需要区分所有者及决议权各 3/4 以上同意，并且该数字不可以通过规约增减。

重建，是需要花费大量金钱的非常重大的行为，因此需要区分所有者及决议权各 4/5 以上同意，并且该数字不可以通过规约增减。

关于重建的集会召集，至少要提前两个月通知。

○规约

□规约的设定，变更，废止，因为属于重大事情，需要区分所有者及决议权各 3/4 以上同意。规约必须作成书面或者电子版。

□分让业者，开发商等最初专有部分的全部取得者，可以制定关于规约共用部分，规约敷地等一定的事项，称为【原始规约】。**原始规约必须由公证证书设定。**

□原始规约只能是**最初专有部分的全部取得者**设定，其他的区分所有权让受者也不可以设定。

□规约和集会的决议，对于一般承继人(相续人)，特定承继人(买了二手房的人)，占有者(租客)，都具有效力。

□规约的保管：

▲规约原则上由管理者保管。

▲没有管理者时，由使用建物的区分所有者，或者区分所有者的代理人保管。具体由谁来保管，由规约或者是通过集会决议选定的人来保管。

保管怠慢时，可以处 20 万以下的过料。

□利害关系者请求阅览规约时，无正当理由不可拒绝其阅览。如果违反，可以处 20 万以下过料。

□规约的保管场所，必须在建物内容易看到的地方张贴揭示。

□关于规约保管的规矩，**议事录同样适用**。

○对区分所有法中，规定义务违反者的措置

□措置内容：

对违反规定的业主，可以要求其行为停止，建物使用禁止，拍卖其房产等。

对违反规定的占有者，可以要求其行为停止，契约解除，让其搬走等。

□行使方法：

对区分所有者**要求行为停止时**，可以去裁判所诉讼，也可以口头要求。

对区分所有者提起诉讼时，需要区分所有者及决议权各过半的同意。

对区分所有者要求建物使用禁止和拍卖其房产时，以及对占有者(租客)要求契约解除和搬走时，必须通过裁判所诉讼方式。

提起诉讼时，需要区分所有者及决议权各 3/4 以上同意。

○区分所有法中，关于数字的总结：

4/5:

建物重建决议

3/4:

- ▲规约设定，变更，废止
- ▲管理组合法人的设立和解散
- ▲对义务违反者的诉讼(要求使用禁止，拍卖，契约解除，搬走的诉讼)
- ▲大规模灭失的复旧
- ▲共用部分的重大变更(定数规约可减半)

过半数:

- ▲管理者的选任和解任
- ▲对义务违反者的诉讼(行为停止请求的诉讼)
- ▲小规模灭失的复旧
- ▲共用部分的轻微变更
- ▲共用部分的管理(例如火灾保险，损害保险契约的缔结)

1/5:

集会的召集请求。可以用规约缩减。

单独 1 人可:

- ▲共用部分的保存行为
- ▲决议之前的小规模灭失的复旧

■不动产登记法

第一部分，登记的概要

登记，是指登记官在登记簿上记录登记事项。表示登记和权利登记的原则是，一个不动产一个登记原则。即每一笔土地，或者每一个建物作成登记记录。

■登记机关：管辖登记所。

也就是，管辖不动产所在地的法务局，地方法务局，支局，出張所

■如果某不动产横跨多个登记所的管辖区域时，由**法务大臣**或者**法务局长**来指定该不动产登记的管辖登记所。

■登记记录的构成：

登记记录分为表题部和权利部两部分构成。

表题部中，记录了该土地或者建物的物理概况，在表题部上进行的登记叫做表示相关的登记。

▲表题登记和表示相关的登记的区别：

旧法中两者是一回事，但是新法中，表示相关的登记包含表题登记，表题部的登记事项的变更等全部的登记。

▲没有进行所有权保存登记的时点，表题部上作为所有者表示的人，称为表题部所有者。就是这个房子最初的原始所有者，比如建造这个房子的人，如开发商。

▲**所有权保存登记**，指第一次做的所有权登记。在登记簿的权利部甲区，

记载为【所有权保存 所有者 A】。可以进行所有权保存登记的，原则上是表题部所有者。只做表题登记，不做所有权保存登记的话，没有对抗力。

权利部中，分为甲区和乙区。甲区登录的是**所有权相关**的事项，乙区登录的是所有权以外的事项，比如抵押权，赁借权，配偶者居住权等。
在权利部的甲区和乙区进行的登记，叫做权利相关的登记。

■表示相关的登记，原则上没有对抗力，权利相关的登记有对抗力。

■表题部登记的内容：

建物的所在，种类，用途，构造，床面积，原因及日期，所有者等

■权利部登记

权利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成○年○月○日 第○○○○号	原因 平成○年○月○日売買 所有者 (住所) ○○○○ (氏名) A○○

权利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成○年○月○日 第○○○○号	原因 平成○年○月○日保証委託契約に基づく 求償債権平成○年○月○日設定 債権額 金○○万円 損害金 年○% 債務者 横浜市○区○町○番○号 ○○ 抵当権者 ○○○○ ○○信用保証株式会社

■关于权利部中的順位番号和受付番号：

甲区的順位番号：登记的順位。

甲区的受付年月日・受付番号：法务局接受登记时的受付番号。

乙区的順位番号：

同区间内登记的多个权利的优劣，由順位番号的前后决定。

登记权利的优劣是什么概念？就是指该房产上登记的各类权利的优先次序。

举个例子，假如这个房子被申请强制执行时，案件进入执行程序后，房产以及房产对应的价值是被执行人最重要的财产。

在申请执行人通过执行法院处置被执行人房产时，房产之上的其他查封权利人、抵押权利人、物权期待权人等各类权利主体往往会向执行法院提出相关执行异议以阻却执行法院的强制执行程序。

因此执行法院能否依法处置被执行人的房产，尤其是能够明确房产之上各类权利的优先次序，对能否定分止争、解决执行难以及平衡各自主体的利益至关重要。

总结：

▲同区间的权利优先关系，比如乙区内登记的多个权利，根据顺位序号的前后决定。

▲别区间的权利优先关系，通过比较受付序号的前后来决定。比如甲区登记的所有权和乙区登记的抵押权，哪个优先次序高呢？同区间的话是看顺位序号，别区间的话，有可能顺位序号相同，所以别区间要看受付序号。

■登记的公开

▲登记记录因为是公开的，所以谁都可以申请交付请求。登记记录中记录的全部或者一部分的证明书面，叫做【登记事项证明书】，谁都可以申请交付。

登记事项证明书是纸制的。

登录事项证明书的交付请求方式：

▲法务局，登记所的窗口，交手续费，向登记官请求交付

▲请求邮寄交付

▲电子情报组织网上在线请求交付

▲【登录事项要约书】，指登录事项中，关于记载事项的概要。

谁都可以缴纳手续费向登记官请求交付。

手续费原则上是收入印纸纳付，一定的场合现金纳付也可以。

■ 笔界的特定

笔界和所有权界的区别是什么？

笔界是指公法上划定土地范围的线，所有者即使合意，也不可以随意变更。

所有权界是私法上划定土地所有权范围的线。

原则上笔界和所有权界是一致的，但是会因为种种原因出现不一致的情况，比如，土地面积测量失误，或者登记过失，图面作成失误等各种原因导致笔界和所有权界不一致时，会发生邻里之间的土地边界的纠纷。

解决纠纷可以通过民事裁判，土地家屋调查等手段，但是耗费时间和金钱，所以可以通过**笔界特定制度**来解决纠纷。

▲ 笔界特定申请者：

土地的所有权登记名义人，可以申请笔界特定。

土地的所有权登记名义人的相续人，可以申请笔界特定。

地方公共团体在得到土地的所有权登记名义人同意的前提下，也可以申请笔界特定。

第二部分，登记的手续

登记手续的申请，可以书面申请和网上在线申请。

■ 申请主义原则

不动产登记，并不是必须登记，而是尊重当事人的意愿任意登记。也**没有必须要申请登记的义务**。只有当事人申请登记，才会登记。这就是申请主义原则。

所以，基于这个申请主义的原则，例如，不动产的所有权移转登记等，**权利相关的登记**，是基于**当事人申请**，或者是**官公厅嘱托**。

申请主义原则的例外：

表示相关的登记，有申请义务，登记官职权可。

○土地的产生，比如填海造陆新产生的土地の場合，
○建物的新筑，灭失，地目，土地面积发生变更等場合，
○没有表题登记的土地或建物取得の場合(区分建物除外)，
⇒所有权取得者**必须在 1 个月以内申请**表示相关的登记。表示相关的登记可以单独登记。

所有权移转登记申请特例：记住

由于相续或者遗赠取得所有权的人，在知道相续开始的事实以及该所有权取得日以后的**3 年内**，必须申请**所有权移转登记**。

表题部所有者的住所变更时，没有表题相关登记的变更申请义务。

表示相关的登记申请者：

表题部所有者，相续人，所有权登记名义人，可以申请

登记官由于职权做登记，或者为了地图作成，可以对地方公共团体长，要求提供不动产取得者的信息。

■共同申请原则

登记时，采用登记权利者和登记义务者共同申请的原则。

例如，B 从 A 手中买了房子，**买主 B 为登记权利者，原房主 A 为登记义务者**。



登记时，登记权利者和登记义务者，简单说就是买主和卖主，必须共同申请。这样是为了防止盗用别人的名义进行虚假登记。

共同申请原则的例外：

以下情况，可以单独申请：

- ▲1.基于确定判决的，命令其应该做登记手续的登记时，可以单独申请。
(*因为没有虚假登记的可能，所以单独申请无妨)
- ▲2.由于相续或者合并，导致权利移转的登记时，可以单独申请。
(*有可能被相续人死亡，没办法共同申请，所以可以单独申请)
- ▲3.由于对相续人遗赠，导致所有权移转的登记时，可以单独申请。
- ▲4.登记名义人姓名等变更或者更正的登记时，可以单独申请。
- ▲5.所有权保存登记时，可以单独申请。
(*比如房子刚造好，所有权保存登记是原始取得者或者建造者做的登记，没有人一起共同申请，所以可以单独申请)
- ▲6.假登记义务者承诺时，或者有假登记的命令处分时，可以单独申请。
(*因为没有虚假登记的可能，所以单独申请无妨)
- ▲7.假登记的抹消时，假登记的登记名义人可以单独申请，或者得到假登记的登记名义人承诺时，利害关系人可以单独申请。
- ▲8.由于收用导致的所有权移转登记时，可以单独申请。

记忆方法：**假保存，名义变，判了相续并收用**

假：假登记承诺，假登记命令，假登记抹消

保存：所有权保存登记

名义变：名义人姓名变更

判了：登记的确定判决

相续：相续

并：合并

收用：收用

■登记手续中，申请情报以及添附情报，需要提供给登记所。

登记的申请时，识别不动产所需的必要事项，申请人的姓名，登记目的等情报，称为申请情报。

其他必要的情报，称为添附情报。

重要的添附情报，具体细分为以下几种：

▲登记原因证明情报。申请**权利相关的登记时**，原则上登记原因证明情报必须要与申请情报一起提出。例如，买卖契约书和卖出证书。

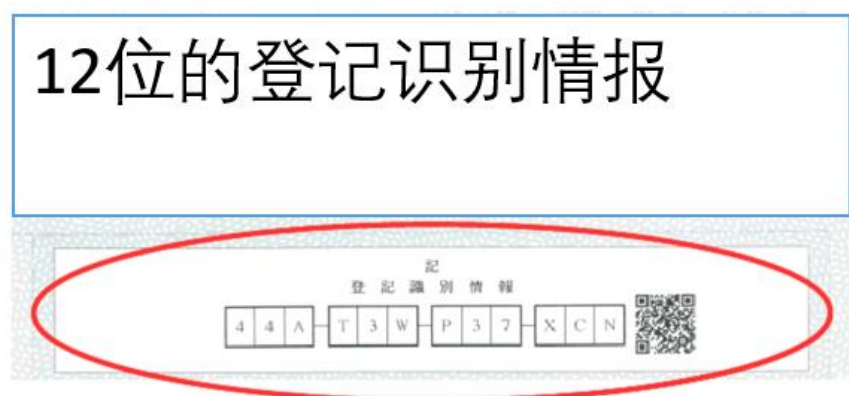
所有权保存登记时，不需要提供登记原因证明情报。

例外，**附带敷地权的区分建物的场合**，做权利相关登记时，需要提供登记原因证明情报。

▲登记识别情报。登记权利者和登记义务者，共同进行权利相关的登记申请时，申请人原则上要提供申请情报和**登记识别情报**。

例外，有正当理由时，可以不提供。

登记识别情报是指只有登记名义人知道的类似密码的东西。



▲登记官事前通知制度

当申请人有正当理由，不提供登记识别情报时，登记官这边，在进行登记之前，要**事先向登记义务者本人通知确认**，申请人是否是基于登记义务者本人的意思做的申请，以确保登记申请不是虚假诈骗，而是真实的。

▲通过代理人申请登记时，要提供能证明代理人权限的情报，或者是能证明第三者

同意承诺许可的情报。

通过代理人申请登记时，即使本人死亡，代理人的权限也不会消失。

※原因是，本人死亡的场合，不动产登记申请手续的代理权滥用的可能性比较小。

■ 登记的受付

当登记的申请情报提供给登记所时，登记官必须受理。

■ 登记的完了

登记完了后，交付登记完了证。

登记完了后，申请人成为登记名义人的场合，登记官向申请人通知**登录识别情报**。就是那个类似密码的东西。

但是，如果申请人事先提出，不希望被通知**登录识别情报**时，登记官可以不通知。

第三部分，登记的种类

按照登记内容分，登记分为：

▲ 1. 所有权保存登记。

也就是在权利部甲区，最初的登记。如果不做最初的所有权保存登记，这个房产在将来卖给别人时，无法做所有权移转登记。

可以申请所有权保存登记的人：

- 表题部所有者，及其相续人，
- 用确定判决可以证明其拥有所有权的人，
- 通过收用取得所有权的人

以上的这几种人可以申请**所有权保存登记**

以下是比较容易混淆的知识点：

○从表题部所有者手中取得了所有权的人，也不可以申请所有权保存登记，例外，区分所有建物的场合，可以申请所有权保存登记。

○从表题部所有者手中取得了所有权的人，附带敷地权的区分所有建物的场合，原则上不可以申请所有权保存登记，但是得到登记名义人的承诺后，可以申请所有权保存登记。

▲2.移转登记

比如 B 从 A 手中买了土地，B 进行的所有权移转登记

▲3.变更登记

登记后，登记内容跟实际情况发生不一致的时候，进行的变更登记。

▲4.更正登记

登记时，发生内容错误或者登记遗漏时，进行订正的登记。

▲5.抹消登记

登记记载的抹消，需要有利害关系的第三者承诺。

按照登记形式分，分为主登记和付记登记。

主登记是指，有独立的顺位编号的登记。

付记登记是指，对主登记的内容变更或者附加的登记。

例如，登记名义人的姓名和住所的变更登记，買戻し特約登記

買戻し：回购

回购是指卖主把买卖金额与合同有关的费用还给买主，把出售的不动产回收。

此登记之后进行的所有权转移登记，若发生回购就无效。

■假登记

假登记的目的：顺位保全。

○假登记的场景：

A 是卖主，B 是买主，C 是第三者。

A 在 8 月 1 日这天与买主 B 缔结了买卖预约，B 去做了所有权的假登记，然后双方约好 8 月 10 日正式契约，并一起去做本登记。

但是在 8 月 5 日这天，A 把土地卖给了 C，C 马上就去做了所有权移转登记。

假登记的申请，原则上是共同申请，但是假登记的义务者承诺时，也就是卖主 A 承诺时，或者是有裁判所的假登记命令处分时，买主 B 可以单独申请。

假登记本身没有对抗力，但是 8 月 10 日这天，假登记变更为本登记时，登记有效日期追溯到做了假登记的 8 月 1 日那天，这样一来，顺位就比 C 优先了。

但是，所有权的假登记变更为本登记时，需要利害关系者的承诺，也就是利害关系者 C 的承诺。

如果作为利害关系者的 C 承诺了的话，假登记才可以变更为本登记。

变更为本登记后，第三者 C 的所有权移转登记，由登记官职权抹消。

假登记的抹消，得到承诺的话，假登记义务者和假登记名义人都可以单独申请。

第四部分

土地的分笔合笔登记&

建物的分割合并登记

■ 土地的分笔合笔登记

土地的分笔，是指把登记记录上的一笔土地，分割成数笔土地。

土地的合笔，是指把登记记录上的数笔土地，合并成一笔土地。

土地的分笔合笔登记，也是采用申请主义原则。

可以申请的人仅限于：

▲ 表题部所有者

▲ 所有权登记名义人

建物的分割，合并也是一样。

土地的分笔登记：

○即使没有申请，一笔土地的一部分地目不同，或者地番区域不同时，登记官**必须分笔登记**。

○即使没有申请，登记官为了作成地图时，仅限于表题部所有者或者所有权登记名义人没有异议的前提下，登记官**可以分笔登记**。

土地的合笔登记：

记住以下几种**合笔不可**的情况：

○所有者不同，合笔不可。(表题部所有者或者所有权登记名义人不同时)

○登记了所有权的土地和没登记所有权的土地，合笔不可。

○地目，地番不同，合笔不可。

○所有者持分相异，合笔不可。

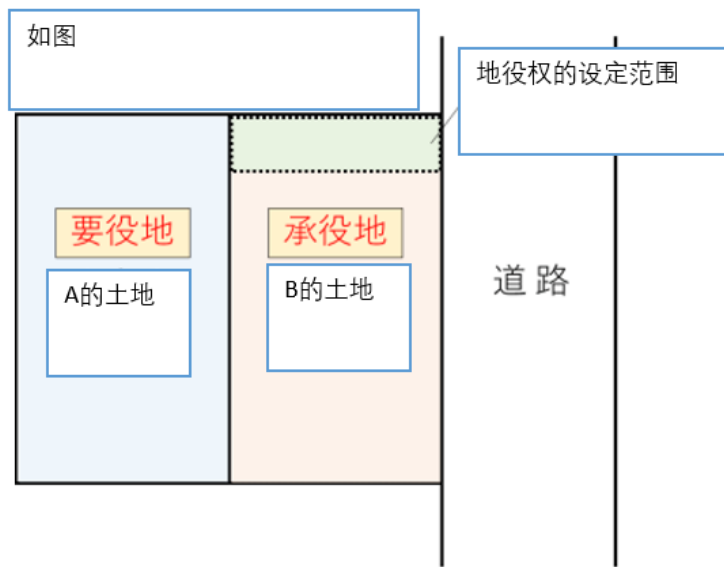
○即使多个土地的所有者为同一人，但是各自所有权以外的，权利相关的登记不同时，合笔不可。(因为所有权以外的权利范围不明)

比如一个有抵押权，一个没有抵押权，合笔不可。

两方都有抵押权，但是内容不同时，合笔不可。

但是有例外，以下这几种情况，所有权以外的权利相关的登记不同时，合笔可能：

▲承役地，有地役权登记的场合，可以合笔。



假如我是 A，我要想走到道路上，只能借用邻居 B 的土地的一部分才能通行，B 的土地就是承役地，允许我用来通行的，B 土地的那部分区域，叫做地役权设定范围。我的土地就是要役地，邻居 B 的土地，就是承役地。

▲要合笔的两方土地上，设定了登记原因，登记日期，目的，受付番号相同的抵押权，质权，先取特权的场合，可以合笔。

▲信托登记特有的登记事项为同一个时，可以合笔。

有所有权登记的土地，合笔申请的场合，合笔前，两笔土地中任何一笔土地的登记名义人的登记识别情报，只需要添附一个就可以。

建物的分割登记

例如，A 建物和它的附属建物 B 登记在一个登记记录中时，为了让 B 独立出来而做的登记。

▲建物的分割登记，只能是表题部所有者申请，登记官职权不可。

建物的合并登记

▲所有者不同合并不可

▲所有权登记的建物和所有权没登记的建物，合并不可

有所有权登记的建物，合并申请的场合，合并前，两方建物中任何一方建物的登记名义人的登记识别情报，只需要添附一个就可以。