

まえがき

このページの上位ページは、<http://www.kokansihoo.com/master.html> です。

不動産登記制度は、一般に不動産に関する物理的現況を公示すると共に実体的物権変動を正確かつ迅速に公示し、不動産取引の安全と円滑に資することを目的としている。わが国の不動産登記制度は、国家的急務である電子政府樹立の一環としての登記のオンライン化に伴い平成16年法123号で大改正されている。改正の一つとして、従来から慣行的に行われてきた登記原因証書としての申請書副本添付を廃して（一部の例外はあるが）登記原因証明情報の提供が義務づけられた。また、いわゆる権利証（登記義務者の権利に関する登記済証）に代わって英数字12桁からなる登記識別情報が導入された。

筆者は、平成17年度の司法書士試験に合格し、平成18年6月から司法書士事務所を開業したが、受験勉強時期を通して上記の大改正に影響を与えたと考えられる他の国の不動産登記制度に関心を持っていた。一方、不動産登記の専門家である司法書士の全国組織である日本司法書士会連合会は、上記の不動産登記制度の改正に関する基礎研究として、諸外国（フランス、ドイツ、韓国、台湾、英国、豪州）の制度を研究しており一定の成果を収めている。その結果、それらの国の不動産登記制度には大きな相違があることが分かっている。例えば、フランスでは証書登記制度、ドイツでは権利（権原）登記制度、オーストラリアではいわゆるトーレンス登記制度（本制度では登記された実体関係について絶対的証明力を有している）が採用され、それぞれ相違や特色がある。しかし、スペインの不動産登記制度については、未だ研究・紹介されていない。

筆者は、かつて旧国際協力事業団(JICA)の技術協力専門家として通算4年間中南米の国に滞在した経験があることから、畑違いではあったが中南米諸国の法制度に関心を持っていた。しかし、調査・研究する機会に恵まれず、手付かずの状態となっていた。今回、図らずも隣接法律職に従事することとなり、本学（横浜国大）で国際関係法を学ぶ機会を得た。そこで修士論文のテーマとして、かねての念願を実現すべく本課題を取上げることとした。

テーマとして取上げたが、我が国におけるスペイン法の研究はほとんどなされておらず、また、公開されている論文も少ない。特に、不動産関係の資料は皆無に近かった。そこで、筆者としては、先ず、スペイン書籍専門の取次店を通して、昨年（平成19年）初頭カタログで入門書程度の専門書を数冊取り寄せ必要箇所を通読した。そこで、スペインの不動産登記制度は基本的には我が国の制度とは同じであるが、登記の効力、運用の方法、登記所の組織、不動産取引の安全への配慮、公証人の介入、などで我が国乃至近隣の欧州諸国とも異なる制度を有し

ていることが分かった（フランスとイタリアでは登記簿は人的編成主義を採用しているが、スペインではドイツと同様に物的編成主義が採用されている。また、登記の効力については、フランスは対抗要件であるが、スペインでは一定の要件が満たされると登記に公信力が与えられる、など）。更に、不動産物権についても異なる場合があることが分かった。しかし、それだけでは修士論文としての形を成すことは困難であったので、更なる資料収集と簡単な現地調査を兼ねてスペインへ出かけることとした。一応本業もあるので、1週間として平成19年3月15日から21日まで滞在し法律書専門店を尋ね、必要な資料を収集するとともに、マドリッドの公証人協会と登記所を訪問しかねての疑問の解消に努めた。

本論文の目的は、スペインの不動産登記制度の概要を紹介するとともに、不動産取引の安全のためにスペインで取り入れられている制度（特に、不動産取引における公証人の役割、公署証書の役割、登記の公示性・公信力）について紹介・検討するところにある。更に、不動産登記と密接な関係を有する不動産物権について、その種類・機能・変動の態様・登記との関係など（特に、スペインでは物権法定主義が名文で採用されておらず、また、物権変動は意思主義ではないので、これらについてやや詳しく述べた。）を紹介・検討することとする。しかしながら、本論文は、限定された資料、わが国でのスペイン法に関する研究論文・資料の極端な不足、筆者のスペイン語能力の不足などから、具体的論点に関する論証的論文ではなく、制度の紹介と若干の考察に止まることとなったが、本院修了後も引き続きスペイン法の研究を在野の研究者として続けて行くこととしている。

なお、本課題を取上げるときに参考にするため先行研究について若干調査したが、本課題についてのまとまった先行研究は我が国ではなされていないと考えられる。例えば、国立国会図書館の資料検索システムによると、「ドイツ 物権」で検索すると、和図書・博士論文・雑誌記事（1970年～現在）では合計56件のヒットがあるが、「スペイン 物権」では0件である。同様に、「ドイツ 不動産登記」では8件、「スペイン 不動産登記」では0件となっている。