日本的不动产

有关登记簿权利部

权利部的样式

土地和建筑物的登记簿权利部的样式都一样，分顺序编号、登记目的、受理年月日•受理编号、权利者其他事项 4 个栏。

1、顺序编号-登记的整理编号

顺序编号是表示登记的次序。多数的抵挡权以同等的地位设定的时候，在顺序编号的数字后面附上带括号的日语平假名。

2、登记的目的

登记的目的栏记录着对于什么样的权利登记了什么样的权利变动。

3、受理年月日•受理编号

受理年月日是法务局受理了登记申请之日；受理编号是对受理的登记付与的编号，其数字越小，意味着受理时间越早。

4、权利者其他事项

原因旁边记录着登记的原因及事由发生的时间。

甲区记录的登记：记录有关所有权的登记

1、所有权保存登记

对不动产进行首次所有权登记叫作所有权保存登记。保存登记与表题登记不同，没被义务化，但为了保全所有权，一般进行保存登记。

保存登记是表题登记之后才能进行；进行保存登记就会作成权利部的甲区，乙区的登记必须进行了保存登记之后才能进行。

2、所有权转移登记

是表示所有权转移的登记，因此最后的所有权转移登记栏里记载的名义人就是现在的所有者。所有者转移的原因一般有买卖、交换、赠与、继承等。

3、所有权转移临时登记

为了以后要进行的所有权转移登记，预先确保顺序而进行的登记。

4、回购特约登记

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之事。

此登记之后进行的所有权转移登记，若发生回购就无效。

5、查封登记

查封是为了不让所有者自由处分不动产，公共权力机构对不动产进行扣押之事。

查封是强制剥夺私人持有的不动产处分权，因此只有公共权力机构才能执行。

被查封的不动产是执行机构（法院、税务局、地方公共团体）进行拍卖（法院）或纳税

出售（税务局、地方公共团体）而卖掉，换成金钱。

6、临时查封登记

为了以后正式进行查封而事前准备的手续。

7、临时处分登记

发生自己的权利受损的紧急事态时，为了一时性的防止权利受损而进行的手续。

8、信托登记

信托登记是委托人把财产寄托给受托人，所有权也转移给对方，让对方管理财产。

1、共有•单有以及持股（持分）

对所有权，一人持有时称单有，持有人称所有者；两人以上持有时称共有，持有人称共有者，共有者所持的比例称持股。

所谓共有的法律关系有三个特点：

1）对共有物整体的变更、处分必须共有者全体同意；2）共有持股，可以自由转让；3）共有者，根据对共有物的分割，可解除共有关系。

有所有权以外的权利称准共有，例如租赁权。

2、乙区的记录登记

所谓担保是，不履行债务时，作为确保债务赔偿的手段，事先让债务人提供之物。

1）抵挡权

所谓抵挡权是，作为担保的不动产，担保提供后的使用收益还属于所有者，万一不能偿还债务时，以竞卖的形式卖掉，从此价款中优先得到赔偿的权利。

2）根抵挡权

跟抵挡权是，对持续的交易关系（租用关系发生多次，其债权额也不一致）而产生的债权，担保至合同所规定的上限额（称极度额）。

抵挡权是担保已发生的特定的债权；根抵挡权是担保将来要发生的不特定的债权。

3）先取特权

法律上规定的一定的债权是，从债务人的财产中，比其他债权人可优先得到赔偿，称之为先取特权。

4）地上权

地上权是，为了所有建筑物、工作物及竹木而使用他人土地的权利。

借土地盖建筑物时很少设定地上权，一般利用租赁权。

5）租赁权

租赁权是，支付租金而使用所租之物的权利。

6）地役权

为了使自己的土地受方便而使用他人土地的权利。

受方便的地役权者的土地称为要役地，给予方便的他人的土地称为承役地。