

動産と不動産

土地や建物には登記



民法にいう「物」とは、「有体物」をいいます（民法85条）。有体物とは、空間の一部をしめる外界の物質、すなわち固体・液体・気体をいいます。有体物の分類の仕方はいくつかありますが、最も重要なものは不動産と動産の分類です。

民法上、不動産とは「土地及びその定着物」とされます（同86条①）。土地の定着物の典型例は建物ですが、建物は常に土地と離れて独立の不動産とされ、定着度の高い樹木についても立木法に定められた一定の条件を備えると独立の不動産として扱われます。

動産とは「不動産以外の物」すべてとされ（同86条②）、自動車や本といった身のまわりのほとんどのものが動産です。土地に置いただけのプレハブ倉庫、仮植中の樹木のように不動産への定着度が低いものは動産として扱われます。

物に対する権利は、物の排他的支配を内容としているので、ある人が所有権を取得した物について、他の人が同時に同一内容の所有権を取得することはできません。そのため、物についての権利関係を公示し誰がその物の権利者であるかを一般に知ることができるようにして取引の安全を図る必要があります。

不動産のうち土地と建物については、権利を公示するための不動産登記という制度があります（不動産登記法1条）。

かつては権利関係を書面にまとめた登記簿を登記所（法務局）に備え置き閲覧、謄写していましたが、現在は登記情報が電子化され、登記簿を閲覧する代わりに登記事項要約書が発行され、謄本の代わりに登記事項証明書が発行されます。

不動産登記の記録事項は表題部と権利部に分かれ、権利部は甲区と乙区に分かれます。表題部には不動産を特定するための所在等の情報が記録されます。権利部のうち甲区には所有権に関する事項、たとえば新築の建物についての所有権の保存、土地の所有権の移転などが記録されます。乙区には所有権以外の権利に関する事項、たとえば地上権や抵当権の設定、消滅などが記録されます。

動産はその膨大さ、形態の多様さから全ての動産について不動産登記のような統一的な公示制度を採用することは困難なため、原則としてその動産に対する占有により権利が認められます。例外として、船舶、建設機械については登記制度、自動車、航空機については登録制度を設けています。