

土地の動産化に関する

ドミニカ共和国の土地登記制度

横田 一太郎

- 一 はしがき
- 二 土地登記に関する諸制度
- 三 トーレンス登記制度と行政登記制度の比較
- 四 トーレンス土地登記制度下国への導入
- 五 土地裁判所
- 六 裁判所以外の土地登記関係機関
- 七 ド国及びオーストラリアにおけるトーレンス制度の比較
 - (1) 原始登記の場合
 - (2) 不動産物権の移転
 - (3) 登記機関
- 八 土地登記法と民法の規定との関係

土地の動産化に関するドミニカ共和国の土地登記制度

一 は し が き

不動産取引は、近世において、ますます盛んとなってきたが、これが取引の安全を保護するために、不動産物権變動の事実を第三者に知らしめる公示方法として今日迄に案出された主なものは、(1)英国式不公示主義、(2)行政登記制度(フランス主義)、(3)司法登記制度(ドイツ主義)、(4)トーレンス登記制度の四を挙げることができる。

(4)のトーレンス登記制度は、現在英米法系の諸国において多く採用されており、登記制度としては最も優れたものと云われている。

しかるに、フランス法系の諸国においては、不動産取引に種々な障壁が設けられ、浪費者等を保護することに重点が置かれていたことに原因があったと云われている。⁽¹⁾

フランス法系のドミニカ共和国において、英法系のトーレンス土地登記制度が、土地の動産化 (*La movilización del suelo*) として如何に採用されているかを見るのが本論の目的の一である。

ドミニカ共和国の土地は、元来世襲不動産として交付されたものであるが、交付地の多くは不在地主であったため、土地は不法占有地として他人がこれを利用するに至り、土地をめぐる紛争は断えなかつた。

一八四四年ド国が独立するや、フランス民法が其の儘継承され、土地登記制度も其儘フランス主義が採用されたのである。しかるに一九二〇年七月一日付を以て土地登記制度はトーレンス土地登記制度を採用し両者が併存することになった。

この制度によれば土地登記済地券に対して国家が永代取消不可能の効力を与え、これを保証しているのである。ド国はこの制度を採用するに当り、最初の手続及び新に土地裁判所を創設したりするため、多額の費用を要したが、「土地の動産化」が可能となり、この新制度に基き登記された土地の売買取引は、著しく安全、迅速、確実に行なわれるようになった。現在（一九六二年）ド国領土の総面積の約三〇％が、この制度によって土地所有権が証券化されている。現在下国における土地登記制度は、旧来のフランス主義（行政登記制度）及び新しいトーレンス制度が併存しているのである。

尚下国には、この外に俗に共有地（Terrenos Comunitarios）と称せられる土地所有形態がある。ルイス・テハーダ博士（Dr. Manuel Ramón Luis Tejada）によれば「共有地とは土地の所有権が持分（por acciones）によつて一人或はそれ以上の者に属する土地のことである」と述べている。⁽²⁾

ド国における共有地は歴史的东西である。今日経済的社會秩序が主として利用の上に基礎づけられており、交換価値の絶対的支配者として、互に対立し合うことが要求されていることは、もちろんであつて、ド国においても、既に一九一一年共有地分割法（Ley sobre División de Terrenos Comunitarios）が制定されている。

(一) ルイス・テハーダ「ド国における不動産所有権に関する研究」一九五頁。

(二) 同 右 五三頁。

二 土地登記に関する諸主義

イ、英国式不公示主義

この制度は英国の伝統的なものである。不動産物権の譲渡人は、譲受人へ私書地権 (*Et deed*) を引渡せば取引はそれで完了する。読渡せられる権利について公示性を与えるために特別な形式を必要としない。不動産担保で融資を受ける場合は、原権利証書を債務完済まで、債権者に預けておけば、何等特別の抵当権設定の登記をしない慣行である。ド国農民の一部で慣行されているが「物より名誉を重んずる」社会においてのみ適用されることである。

ロ、行政登記制度（フランス主義）

この制度の特徴は、登記官吏は不動産物権変動の実質的審査をなす権限を有せず、登記官吏は不動産の権利を登記しないで取引を登記する。すなわち物件の変動は単に当事者の合意のみによって直ちにその効力を発生するのであって、登記は、当事者の合意によってその効力を発生している物権変動を第三者に対抗するために要件にすぎない。したがって登記事項が実体法上不成立無効等の場合にはその不成立無効を以て善意の第三者にも対抗し得る。登記に公示性はあるが、公信力はない。この制度はラテン・アメリカ諸国において採用せられている制度である。ド国においても、前述の通り、地籍未整地 (*Las propiedades no saneadas catastralmente*) につき採用されている。

先に一言したように、ド国における土地登記制度は、現在、この行政登記制度とトーレンス制度の二本建である。

ハ、司法登記制度（ドイツ主義）

この制度の特徴は、登記は不動産物権変動の効力発生要件ということである。すなわち不動産物件の変動がその効力を発生するには、当事者の合意のほか尚登記しなければならない。したがって登記官吏は登記をなすに当って、不動産物件変動の実質関係を審査する権限を有する。登記簿上の権利関係は善意の第三者に対しては常に実体上も有効なものとして看做される。いわゆる公信力がある。登記簿には不動産の権利が登記される。

二、トールレンス制度

この制度の特色の主たる点は次の通りである。

(一) 一定の不動産を初めて登記する場合は、登記局において一定の手続の下にその不動産の権利関係を精査した後、その権利状態を記載した二通の地券を作成し、一通を所有者に交付し一通はこれを登記所に留めて権利を登記簿 (Register book) に記入する。

(二) 不動産を譲渡する場合は、一定の官製用紙を使用して譲渡証書を作成して、地券 (Certificate) を添付の上登記局に提出する。登録司 (Registrar of titles) は審査の後、登記簿に権利を記入し譲渡証書は登記局にこれを留め譲受人に対して新しい地券に裏書きしたものを交付する。

(三) 不動産に抵当権を設定するには、一定の形式にしたがい抵当証書を二通作成し、地券と共に登記局に提出する。登記官は審査の後登記簿及び地券にこのことを記入し、地券は債務者に返却する。抵当証書の一通を債権者に交付する。

(四) 不動産物件の変動は登記簿に記入するのではなく、その効力は発生しない。登録司は実質的審査権限を有

している。

(五) 登記には公信力が与えられている。その結果、不正の登記によって真の権利者が損害を蒙ったときは、国家はこれが賠償の責に任ずる。登記官吏は悪意がない限り個人的責任はない。別に担保基金 (Assurance Fund) が設けてあって、登記官吏の過失によって損害を受けた場合、被害者は担保基金中より賠償を求めることができる。担保基金は登記手数料の一部を積立てて造られるのである。

トーレンス登記制度においては登記所は普通全国に一ヶ所である (稀には数ヶ所に設けられている場合もある) から、申請人は場合によっては遠路、登記所に行かなければならない下便はあるが、この登記制度は比較的土地狭小な植民地で施行せられるために案出されたものであって登記所が少いのは当然である。登記所の数の多少はその国の事情により随意に増減できるからトーレンス登記制度と登記所の数とは必然的な関係があると云うことはできない。

トーレンス登記制度は最初オーストラリアにおいて採用せられ、続いて英国、カナダ、合衆国の多くの州、フランスの若干の植民地、アルジェリア、マダカスカル、チュニス、そしてラテンアメリカ諸国の中ではドミニカ共和国において採用されている。

この制度はオーストラリアのロバート・トーレンス (Sir Robert Torrens) によって考案されたものである。

彼は船舶の如き巨額のもの所有権移転が容易に行われるから、この方法が土地の取引にも採用できうことを信じて航海法を模範として一つの案を準備した。これを法学者、友人等に相談したが、伝統的制度を尊重する英国系の人々の強い反対に逢った。しかし彼は巨額を要する般船の売買がその登記簿を調べるだけで真の所有者が誰であるか

を容易に知ることができ、売買登録を済ませば、所有権は容易に移転できるのに対し、僅かな土地の取引に何故複雑な手続と費用とが必要であるかと考えた。そして彼は幾多の困難に打ち勝って、一八五八年遂に不動産条令 (Real Property Act) を制定させたのである。

三 トーレンス登記制度と行政登記制度 (フランス主義) の比較

トーレンス登記制度も一種の司法登記制度 (ドイツ主義) であるから両者の間には多くの類似点がある。しかしトーレンス制度と行政登記制度との間には根本的相違がある。

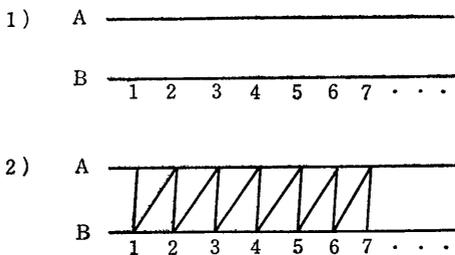
行政登記制度には公示性 (Publicidad) はあるが公信力がない。すなわち登記前に権利の実体が精査 (Repuración) されていないから適法性 (Legalidad) がなく。

トーレンス制度においては、不動産取引に国家が常にこれに関与してその適法性を確認するのである。すなわち、トーレンス登記制度の下では、絶対的公信力を認めると共に国家賠償責任制を採用している。

トーレンス制度及び司法登記制度においては権利そのものを登記するのに反して、行政登記制度においては権利を登記せず、取引を登記するのである。

いまこの関係をエステイバン教授 (El profesor León Estivant) の図解によって説明する。⁽¹⁾

第一図において A 線は国家、B 線は個人を意味する。まずすべての土地の所有権は国家から発生するものとする。個人一が個人二に不動産を売却する場合、国家はこの取引に関与しない。斯くして個人七迄国家の保証がなく権利の



(1)は行政登記制度 (2)トーレンス登記制度

権利証書を所有すれば、その不動産の所有者として何等の不安がなく、権利者として安心して置くことができる。

(一) ルイス・テハーダ博士ド国における不動産に関する研究、一三九頁。

四 トーレンス土地 記制度のド国への導入（土地の動産化）

このトーレンス登記制度がド国に導入されたのは一九二〇年である。土地登記法 (Ley de Registro de Tierras) として法律第五一一号（一九二〇年七月一日付）を以て公布された⁽¹⁾。

それまではフランス主義の行政登記制度が施行せられ、不動産の取引は抵当権登記官 (Conservador de Hipoteca) と称する行政官によって「権利」そのものではなく、「取引」が登記されたのである。

しかるに、トーレンス制度においては不動産所有権が精査の上「確認された権利が証券に化体され、これによって土地が動産化」されているからこれを所有する者は何等の不安もなく権利者であることが主張できることは前述の通りである。すなわち、この制度においては、国家が権利を保証して、各取引毎に関与するから、不動産取引に不安をいだくことはない。かくして不動産は証券を通じて動産化されることになった。なお、登記に絶対的公信力が与えられているから、仮に登記が真実を伴わない場合でも、これを信頼して買い受けた者は、この不動産の所有権取得することになって、取引の安全は保護されることになる。この制度の採用によってド国における不動産取引は、安全、迅速且確実になったことは前述したとおりである。

なお、ド国土地登記法第一七五条は、「本法の規定に従って登記された権利は、時効或は占有によつて取得できない」と規定して関係土地の時効による取得を認めていない。

(一) 現行法は一九四七年一〇月一日付法律第一五四二号である。

五 土地裁判所 (Tribunal de Tierras)

トーレンス土地登記制度が採用されると同時に土地裁判所 (Tribunal de Tierras) が創設された。

土地裁判所は、ド国領土を構成するすべての土地、境界線、測量、共有地分割、共有地持分等の問題を処理するた

土地の動産化に関するドミニカ共和国の土地登記制度

めに設けられた特別裁判所である。二審制が採用されている。第一審を原審裁判官 (Los jueces de jurisdicción original) 第二審を土地高等裁判所 (Tribunal de Superior de Tierras) と称す⁽¹⁾。

土地高等裁判所は、原審裁判官が裁定した判決、決定、命令等につき、利害関係人からの不服申立の有無にかかわらず再審することができる。したがって土地高等裁判所は、控訴院 (Corte de Apelación) より更に広汎な権限を有している。「土地高等裁判所の承認 (aprobación) 及び再審査 (revisión) のなきものは、拘束力及び効果を生じないのである。⁽²⁾

以上のように土地高等裁判所は、審理に関して二つの権限を有している。(1)原審裁判官の決定に不服のある場合は控訴院の役目を果す。(2)関係者の不服の有無にかかわらず、再審裁判所としての任務を有する。

土地裁判所の構成は、原審裁判所では一人制である。判事は大統領が任命する。裁判管轄は全国的で、各審理毎に高等裁判所長 (El Presidente de Tribunal Superior) が決定する。国家に利害関係のある審理については、検察庁 (Ministerio Público) としての役割を果す機関として国家弁護士 (el Abogado del Estado) がある。

「土地の原始所有者は国家である」という考えから、判事が審理を進めるに当り、関係者は、国家に対し自己の権利をすべて挙証しなければならぬ。もし挙証ができなければ、その土地は国家に帰属するに至る。⁽³⁾

土地高等裁判所は、裁判長 (Presidente) 一名及び四人の判事を以て構成されている。土地裁判所の判事の任務は、普通裁判所の判事が受動的であるのに対し、審理において積極的役割を果すことになっている。(職権主義)

土地高等裁判所の判決に対しては、判決取消上告 (Recurso de Casación) ができる。すなわち、法律の適用に誤

りがあったかどうかを判断する最高裁判所 (Suprema Corte de Justicia) に対する不服申立ができる。最高裁判所の任務は法律審であり、国内における法律が適法に適用されているかを判断する司法上の最高機関であるからである。判決が破棄された場合は、判決が下された同一審級の他の裁判所に差し戻される⁽⁴⁾。土地高等裁判所唯一であるから、破棄された判決は同一高等裁判所において新たに審理されることになる。

原審裁判官 (Fuez de jurisdicción original) の判決が取消された場合は、最高裁判所は土地高等裁判所に差し戻して、他の原審裁判官をして、これの審理に当らしめる。

土地高等裁判所は最高裁判所の判決趣旨に従わなければならないが、土地高等裁判所は唯一であるから、破棄された判決は土地高等裁判所に差し戻すよりは最高裁の趣旨をそのまま最終判決とする (破棄自判) のがよい、と考えた実務もあつたが、最高裁判所は事実審ではなく、判決の適法性を判断する法律審であるから、本件の具体的解決は事実及び法律に関する審理権限を有する下級裁判所においてなされるべきであるとする者が多数で、結局一九二二年一月五日大統領令第七九九号を以て、「土地高等裁判所の最終判決が法律違反である場合は、常に取消し上告をしなければならぬ」と定め最高裁判所が法律審であることを明らかにした。なお、現行土地登記法第一三二条に「土地高等裁判所の判決及び原審判事の判決が最終判決であるときは判決取消上告をなし得る」と規定している。

(一) 土地登記法第一二条、「土地裁判所は唯一の土地高等裁判所及び原審諸裁判官を以て構成する」

(二) 同上第一八条「土地高等裁判所は、本法に定めたる場合を除き、原審裁判官の言い渡した命令、決定または判断を再び審査しなければならない。」

- (三) 同上第二七〇条「土地及び構築物につき、自然人または法人にしてその所有権を主張する者なきときは、裁判所は判決により国家を該土地及び構築物の所有者として宣言しなければならない。」
- (四) 同上第一三二条「取り消し上告は、土地高等裁判所の終審判決及び最終審として言い渡された原審裁判官の判決に対して申し立てることができる。」

六 裁判所以外の土地登記関係の機関

土地裁判所以外の土地登記関係の機関として次の如きものがある。

(一) 地籍測量総局 (Pirección General de mensura catastral) は、土地測量の業務を監督、検査をなし、地番 (distrito)、耕作地 (parcela) 及び宅地 (solar) 等を指定する。土地裁判所に従属している。

(二) 国家弁護士 (El abogado del Estado)

国家弁護士は、既に述べた通り、土地裁判所に対して国家を代表し、土地の精査 (Saneamiento) につき国家の権利を主張するものである。⁽¹⁾ また土地裁判所に対してある特定地域の土地精査及びその範囲を定めることを請求する。⁽²⁾ そして、土地の測量が完了し、地籍測量局の承認が済めば、各関係者のために所有権証書の発行を請求し、土地裁判所における刑事事件に関し国家を代表して検事の役目を果たす等の職責がある。

(三) 登記官 (Registrador de títulos)

登記官は、裁判所により精査された土地の権利を登記し、権利証書を発行する。証書は本人名義で権利を登記する。

これで権利は確定し、取り消し不能となる。

(一) 土地登記法第二六条「土地裁判所における国家弁護士は、裁判所に対し国家を代表する。国家弁護士は土地の精査及び土地証書の付与に関し何等かの利害関係があり、またあることが明らかなる場合は、すべての手続に国家の名において参加しなければならない。」

(二) 同上第二七条「土地の精査につき優先権を与えまたは、ある特定の土地につき証書を付与することが国家の公的または私的利害に必要ある場合は、国家弁護士は、土地裁判所に対して当該優先土地精査の命令を発し、その命令に含まれるべき土地の範囲を定めることを申し立てなければならない。」

七 仏法系ト国及び英法系オーストラリアにおける

トールレンス土地登記制度の比較

フランス法系のドミニカ共和国において英法系のトールレンス土地登記制度が如何に採用せられているかを(1)原始登記の場合 (2)不動産物権の移転 (3)登記機関 の三に分けて比較する。

(一) 原始登記の場合

(イ) オーストラリア

オーストラリア植民地においては、この登記制度は、原始登記は任意的として採用されたから、土地所有者は自分に都合がよいと思えば、この登記制度の利益を享受するために、登記申請をなすことができた。登記を為す者は登記

により、その土地の権利を証明することができ、登記を受けない者は従来の私書地券によってその土地の権利を証明することができた。したがって、一旦登記を受けたときは、その権利の証明は容易、確実となり、従来の私書地券と比べると証明力が強力になった。この登記を受け、登記法の支配に入ることを入法手続 (Bringing land under the act) と呼ぶのである。

この登記はその効力が強く、いわゆる絶対的公信主義を採っているから、入法手続も嚴重である。土地所有者、その他登記能力のある権利者が登記をなす時は、その権利を証明するに足る書類を添付して、入法を登記委員に申請する。登記委員は、その書類（私書地券その他政府より払い下げを受けた土地であるときは、その払下げ証が主要なものである。）を物権審査官に提出して、これが精査を受ける。その精査はすこぶる嚴重であって、時には数十年前に遡って、申請者が果して真正の権利者であるか否かを精査する。審査官の審査を通過すれば、委員は入法を許可して、一件書類を登録司に移す。登録司は登記が済めば地券を発行する。しかし、その権利に関する疑いがあり、他人の追奪を受けるおそれのある場合は、容易にこれを許可しない。入法の申請があっても、このことが新聞紙上に公告して、一定期間を経過して、異議を申立てる者がないうとき初めて入法が確定的に許可される。もし異議を申し立てる者がある場合は、入法は却下され、当事者は裁判所において争うことになる。なお前記物権審査と同時に測量士が土地を測量し、その位置、形状及び面積を確定する。

入法は前述の通り、いわゆる実質的適法主義をとっているから、一旦登記を受けた土地は、その物体に関しあるいはその主体に関し絶対的に真実とみなされるのである。

更に、この手続を説明すれば、まず土地所有者が登記官に申請書を提出することによって手続が開始される。普通は、弁護士あるいは不動産仲介業者が申請書を作成して、土地所有権を証明する証書に、法律に定められた縮尺の土地図面に測量技師の証明書等を添付して提出する。この申請書が受理されると、登記官及び委員若干名を以て構成される委員会の審査に付され、これを通過すると委員会は一ヶ月乃至一年の期間内に、関係者の反対あるいは不服があるか否かを確める。若し反対あるいは、不服を申立てる者がなければ、登記官は権利証書正副二通を作成して、一通を登記台帳に綴り込み、一通は本人に交付する。一度び登記が完了すれば、この不動産は登記簿に永久に記録されて、以後原本及び写しは確実な証明書となる。

(四) ドミニカ共和国においても不動産をトレンス式に登記するか否かは、オーストラリアにおけると同様、原則として任意的である。しかし、ド国においては、国家を代表する国家弁護士 (Abogado del Estado) を通じて、土地裁判所 (Tribunal de Tiesas) に対してある特定の地域について優先的に不動産物権の精査 (Saneamiento) の命令を発することを申し出ることができる。⁽¹⁾ この方法によって、国家は土地の精査及び測量を開始して、関係者の利己的遅滞を防止することができる。

ド国における手続は著しく司法的であって、登記手続は、土地裁判所に対する土地台帳作成のための測量開始の要請から始められるのである。そして公認測量士の測量が終了すれば法律の定める公示が行なわれる。

国家弁護士の請求による土地精査の手続は土地裁判所の手に移され、該地域の土地は一樣に精査されて、土地所有権証書が与えられる。国家弁護士から書類が裁判所に送付されると手続は強制的となり、司法機関によって公共の利

益 (interés público) として行われるのである。

ド国においては「国家が土地の原始取得者である」とする原則から出発しているから、関係者は国家に対して自分が所有者であることを挙証しなければならぬ。若し挙証が成功すれば所有者となることができ、そうでなければ不動産は国家に帰属することになる。⁽²⁾

終局判決が確定すれば、土地裁判所の書記官は、権利登記官に対し登記台帳 (Libro de Registro) に登記命令 (Decreto de Registro) を転記することを命ずる。この登記命令が登記台帳に転記されれば、この土地所有権の基本的証明書となり、その写しは関係者に交付される。土地の図面は権利証書に添付される。なお、土地の所有権を侵害された者は、登記命令転記後一年以内に詐欺の理由で土地高等裁判所へ再審の提訴をすることができる。

(一) ド国土地登記法第四四条「国家弁護士の出出があるときは、土地高等裁判所は、土地に関する権利の精査及び裁定につき公共の利益として優先的にその土地の範囲を決定する。」

(二) 同上第一三七条「不正手段によって得た判決、命令または登記命令により土地を剥奪されるかまたは土地に関する何等かの権利を奪われた者は、当該権利の登記官事務所において、登記命令転記後一年を越えない期間内に、詐欺を理由に登記命令の再審の訴を土地高等裁判所に提起することができる。」

(二) 不動産物権の移転

(イ) オーストラリア

トーレンス制度による登記済不動産の移転は至極簡単である。普通は印刷された契約条項記載用紙の必要項目に必

要事項を記入して、権利証書を持って登記事務所へ出頭する。書記官の簡単な審査が済めば、書類は抵当評価を任務としている弁護士に送られる。この弁護士の承認が済めば、日記帳受付簿に物権移転が記入される。そして登記官は、物権移転について簡明な文言を登記台帳に記載し、譲受人の権利を証するために証書が一通作成される。

トーレンスの案では、登記不動産の全面移転の際は、旧登記書を無効にして他の新しい権利証書を譲受人へ交付することにしてきた。しかし一部植民地では、旧台帳に余白があれば、そのまま新登記をなすことにした。

登記不動産の一部を移転する場合は、全面移転の場合よりは若干複雑である。まず不動産の分離測量図面を添付しなければならぬ。新しい不動産が登記されれば、当該登記証書が交付される。若し不動産所有者が抵当権を設定しようとするれば、二通の書式に必要事項を記入して権利証券を登記事務所に提出する。権利証券原本及び所有権証券が作成され、何れにも抵当権設定の旨を記入し、一通は登記所の記録として保管され、一通は債権者へ交付される。

(四) ドミニカ共和国においては特別な書式は用いられていない。登記不動産の移転は、公正証書あるいは私書証書⁽¹⁾によって行なわれる。

私署証書による場合は、公証人または当該官吏の認証が必要である。

登記不動産の全面移転の場合は、譲受人に対して新しい権利証書 (Certificado de títulos) が交付される。⁽²⁾ すなわち旧証書が無効にされ、新しい権利証書が交付されるのである。

抵当権設定の場合は、取引を証する契約書及び権利証書の写しを登記官に提出する。登記官は、権利証書原本及び所有権証書の写しに裏書をする。権利証書の写しが債権者へ交付される。これがすなわち「抵当権設定債権証書写」

(duplicado del acreedor hipotecario) である。

(一) ド国土地登記法第一八九条「登記された土地の譲渡行為または譲渡契約は、登記不動産につき負担を生じ、削除し、軽減し、または負担を延長したりあるいはこれを消滅させるか、または同一権利に影響しあるいは関係ある場合は、公正証書または私署証書で作成しなければならない。」

(二) 同上第一九四条「譲渡行為が登記不動産所有権の全面的移転である場合は、不動産の存在する管轄地区の登記官に対して譲渡と共に土地証書を提出しなければならない。登記官は、譲受人の名義を以て登記簿に新証書を作成した後、新所有者者に土地証書の写しを交付する。」

(三) 登記機関

(イ) オーストラリア

オーストラリアにおいては登記所および登記事務は、検事総長 (Attorney General) に従属している。その下に登記委員 (Commissioner of Titles) がある。登記官吏は物辭審査官 (Examiner of Titles) であり、登記申請書の物権が真実であるか否かを調査する。英国植民地においては、初め母国法である英国普通法が行なわれ、物権は私署地券 (title deed) によって証明され、また取引されたのである。そして、登記法が施行されるに当って、その私署証書が有効であるかどうかを審査した上でなければ、その登記はできなかった。

登録司 (Registrar of titles) は登記簿 (Register book) を保管し、登記簿への登録、地券 (Certificate) の署名及びこれを発行する。

初めて登記を受けるとき、申請書に表示された土地が面積、形状、位置等について実際の土地と符号しているかを確かめるために土地の測量をする。登記物体を確定することは、この制度において最も大切なことである。

登記委員及び登録司の署名は裁判所に届け出でなければならぬ。両者は、登記簿及び地券その他重要な書類を作成し、署名する。

登記官吏の責任については、登記官吏が悪意でない限り個人的責任がないのが原則である。すなわち、担保基金 (Assurance fund) を設け、登記官吏の過失により損害を受けた者は、担保基金中より賠償を求めることができる。基金は登記手数料より積立てるのである。

(四) ドミニカ共和国における登記機関については既に、土地裁判所の場合において述べた通りであるが、さらに付け加えれば、ド国の土地裁判所の任務は、司法的關係以外に、土地登記についての指導監督及び土地登記関係諸機関の調整の役目を有している。その主要なものを列記すれば次の通りである。

- (a) 土地精査のための測量開始の許可を与えること。⁽¹⁾
- (b) 土地裁判所の運営上の手続を定めること。⁽²⁾
- (c) 権利証書 (Certificados de Títulos) 及び権利登記官 (Registadores de Títulos) について、本制度に必要と認められる書式を定め、また改めること。⁽²⁾
- (d) 権利登記官の使用する書類要式を定め、かつ権利登記官の職務に参加すること。⁽²⁾
- (e) 権利登記官に職務上の疑義ある場合これに解決案を与えること。⁽³⁾

土地の動産化に関するドミニカ共和国の土地登記制度

一〇八

(i) 地籍測量総局の業務遂行上必要な規則を定めること。⁽⁴⁾

- (一) 国内土地登記法第五条「土地高等裁判所は、控訴を受けることなく土地の優先精査の申請を却下することができる。また当事者は契約に定められた債務より解除される。」
- (二) 同上第十九条「土地高等裁判所は、土地裁判所の手続を指導するために必要な規則を定めることができる。また、土地証書及び譲渡行為につき権利登記官の使用する用紙につき、適当な書式を定めなければならない。」
- (三) 同上第一六〇条「権利登記官は、職務上に関する疑義ある場合は、何時でも土地高等裁判所の指示を受けなければならない。」
- (四) 同上三三条「地籍測量総局は、土地裁判所に従属する専門的事務所である。職務の執行は、本法の規定及び土地高等裁判所ので定める規則に従わなければならない。」

八 土地登記法と民法の規定との関係

ドミニカ共和国民法第一一三八条は、物を引渡すべき債務は、契約当事者の単なる合意に因りて完全なるものとす
る……」と規定して、所有権移転についての根本原則を定めている。目的物の所有権移転は、即時に実現されること
になっており、いわゆる意思意思を採用している。

しかし、英法系においては、不動産物権の移転は単純な契約（当事者の合意）によってその効力を生じない。不動
産物権の移転については必ず一定の形式を要するのであって、無形式の契約（Contract）は物権移転を目的とする債
権は生ずるが、これによって物権が直ちに移転することはない。物権が直接に移転する合意（Conveyance）が必要で

あり、その形式は捺印証書 (deed) によらなければならない。登記は、この捺印証書の地位に代るものとしての制度であるから、物権が移転するには必ず登記を要件としているのである。登記を単に対抗要件とするフランス法の物権法とは大いに趣を異にするわけである。

ところで、外国においては物権変動についてフランス式的意思主義を採用しながら、英法系のトーレンス制度を導入しているのである。

この点について下国土地登記法第一八五条は「……本法に基き当該権利証書は、登記所において登記を完了したときよりその効力を生ずる」と規定している。すなわち、土地に関しては、フランス主義の民法規定を修正して、英法系の形式主義を採り入れ、登記を効力発生要件としたのである。

参考文献

A、スペイン語文献

一、Estudio sobre Propiedad Inmovialiarrias en R. D. por Manual Ruiz Tejada 1952.

二、Ley de Registro de Tierras 1947.

B、邦文

一、京都法学会雑誌 七卷三号