

日本とドイツにおける  
不動産公示制度の研究

大場 浩之

## 概要書

### はじめに

本稿は、日本とドイツにおける不動産公示制度の歴史を辿り、その上で、日本の登記法とドイツの登記法の成立過程の特徴について検討し、続いて、不動産公示制度と不動産非占有担保制度の理論的な関係を解明するために、ドイツにおける土地債務と登記の関係について考察を加え、最後に、ドイツにおける仮登記制度を中心として、不動産物権変動と登記の関係について検討を加え、わが国における不動産物権変動論の再構成を試みることを目的とするものである。

日本における登記制度は、明治維新以降、地券制度、公証制度、旧登記法、不動産登記法およびその大改正という過程を経て、今日に至っている。このうち、旧登記法と不動産登記法の制定にあたっては様々な国々の立法例が参照されたが、その中でもとりわけドイツ法の影響が大きいとされている。しかし、それにもかかわらず、ドイツにおける登記制度そのものを扱った研究は意外と少ない。

さらに、不動産公示制度の歴史の変遷過程を検討してみると、不動産非占有担保制度の発展との関係が重要であることが看取されるが、登記を物権変動の効力発生要件とし、さらに公信力を付与しているドイツ法特有の部分に関しては、被担保債権との付従性を有しない土地債務が抵当権以上に影響を与えたと思われる。この点は、わが国における登記の効力を検討するにあたって、重要であると考えられる。

そして、不動産物権変動論はわが国の民法学においてこれまで最も華々しく議論されてきたテーマの一つであるが、そこでは民法 176 および 177 条の母法であるフランス法を比較対象とした研究が数多く行われてきた一方で、ドイツにおける不動産物権変動論を対象とした研究は、最近においてはそれほどなされてはいない。不動産物権変動に関する日本法とドイツ法における重要な相違点の一つとして、物権行為と債権行為を明確に峻別しているか否かの違いを挙げることができ、このことが、両国の不動産物権変動システムを比較するに際して大きな障害となっていることは事実である。しかしながら、ドイツ法においても、債権的な請求権に物権的な効力を付与する制度が存在する。すなわち、仮登記制度がそれである。仮登記制度は、物権行為と債権行為を基本的には明確に峻別している BGB（民法典）において異質なものとして存在しているために、それをめぐる諸問題は、ドイツにおける不動産物権変動論を研究する際にも、重要な視点を提示するものであると考えられるのである。

### 第一部 日本とドイツにおける不動産公示制度の歴史の変遷

日本においては、古代から土地は私的所有権の対象とされ、売買などを通じて土地所有権の譲渡を行うことも認められていた。中世になると、証文による売買が一般化した。近

世に入ると、中世における一般的な土地支配観念が公法的な租税徴収権能に転化し、豊臣秀吉が行った全国検地により、土地の公法的支配と私法的支配の分離が一段と促進された。江戸時代に入り、田畑の永代売買は禁止されることになったが、質流れなどの名目で所有権の移転は行われていた。そこで幕府は、貢納徴収権を確保するために土地の現況と所有者を公簿に記載する方式を講じた。さらに幕府は、名主加判の制という制度を作り上げた。この制度は、名主が土地取引の真実性を確認した上で証書に奥書割印をなすというものであり、江戸時代の中期には一般的な制度となった。

明治維新を迎え、明治政府は、土地取引を自由化し、自由な売買による時価を基準として地価を定め、これによって金納の地租制度を施行しようとした。そこで、田畑永代売買禁止の解除がなされ、全国で一般に地券が発行されることになった（明治5（1872）年）。地券は、府知事県令によって発行され、土地の所在や持主名などが記載された。地券の発行以後は、土地取引は地券によることを強要された。したがって、地券による取引は、土地所有権移転の効力発生要件であった。しかし、その後、地券事務が渋滞して土地取引に不便をきたすようになり、地券による取引は、第三者対抗要件に改められることになった。

地券は担保権などの所有権以外の権利を表象することができなかつたので、不動産担保取引の要求は、早急な法制の樹立を迫った。そこで政府は、明治6（1873）年に「地所質入書入規則」、明治8（1875）年に「建物書入質規則及び建物売買譲渡規則」、明治13（1880）年に「土地売買譲渡規則」を制定した。これらの制度は明治維新後の公証制度として設けられた最初の制度であり、伝統的な名主加判の制から近代的な登記法に発展する過渡期の立法の原型として、注目に値するものである。これらの制度によって、書入という非占有担保も法的効力を認められることになった。

その後、明治政府は、公証制度の不備を補い、さらに、登記税の導入による国庫の収入の増加を見込んで、登記法の制定に踏み切ることにした。明治19（1886）年に公布されたこの旧登記法は、現行不動産登記法の原型とも言うべきものである。しかし、当時はまだ民法典が存在していなかつたので、実体的な規定もかなり盛り込まれていた。旧登記法は、登記機関を裁判所とし、登記簿の編成として物的編成主義を採用した。この点については明らかにドイツ法的であるといえることができる。一方、登記の効力に関しては対抗要件主義を採用し、公信力を認めることもなかつたので、実体法上はフランス法的な特徴以外の面を見出すことはできない。このように旧登記法はその内部に矛盾を含むものではあったが、明治維新後の過渡的な制度に代わって、近代的な制度を創設し、土地関係に秩序を与えた点において、特筆すべき地位を占めるものであると言える。

この明治19（1886）年旧登記法の制定によって、確かに日本の登記制度も近代的な形式を備えることにはなつたが、本来法律によって規定されるべき性質のものが、多数、省令に委ねられており、多くの不備が存在したことは否定できない。さらに、手続きの煩雑さや登記料の負担などに対する国民の不満が巻き起こり、登記法改正の議論が続出した。そこで政府は、法典調査会において登記法の審議を行うことにした。審議は明治29（1896）年に始まり、明治32（1899）年に新たな不動産登記法が公布されることになった。一用紙一不動産主義の貫徹や、仮登記および予告登記の新設などは、旧登記法において指摘されていた不備を是正するものとして、十分評価に値するものと言える。しかし、不動産登記法は、旧登記法を多くの点で刷新したものとはいえ、その根本部分においては旧登記法

を受け継いだものである。それゆえ、旧登記法に内在していた矛盾は、現行不動産登記法の中にも同様に存在するのである。

不動産登記法はその制定後多くの改正を受けているが、とりわけ昭和 35 (1960) 年に、制定以来最大規模の改正が行われた。いわゆる、台帳と登記簿の一元化である。この改正は、旧登記法以来存在していた、私的な権利を保護するための不動産公示制度としての登記簿と徴税のための記録資料としての台帳という二元的な制度を、台帳を登記簿に統合するという形式によって一元化しようとするものであり、それに伴う条文改正の量もそれまでの改正を凌ぐものであった。また、情報技術の発達に伴い、登記制度も例外なくその影響を受けている。取引の活発化に伴って登記事件は年々増加しており、また、その内容においても複雑化している。その中であって、不動産登記制度の合理的な整備と発展のためには、登記簿という帳簿と簿冊によるシステムの再検討が必要不可欠となった。平成 16 (2004) 年に行われた不動産登記法の大改正の主眼も、まさにこの情報技術の著しい発展への対応にあったと言えるのである。

以上が日本における不動産公示制度の発展の流れである。それぞれの制度は、明治維新を境とした急激な近代化の流れの中で生み出されてきたものであるだけに、その過渡的な性格を否定することはできない。また同時に、それぞれの制度の創設にあたって重要視されたことが租税の徴収であったことも、見逃してはならない事実である。そして、現行の不動産登記法は、日本において従来行われてきた制度に、ドイツ法的な制度を組み合わせる形で生み出されたものであると言える。

一方、ドイツでは、すでにゲルマン時代には、家屋や農場に対する個別的な所有権が認められていたが、これらの個別的な権利は任意に処分することができなかつたため、不動産信用といったものは認識されていなかった。それゆえ、登記簿が整備されることは要求されなかつたのである。フランク時代になると、教会の関与の下で相続権を承認することによって、家屋や農場に対する最初の取引可能な所有権が広まっていった。そこで、取引の安全を目的とする公示制度が要求されることになるのであるが、この時点では取引の規模もそれほど大きくなかつたために、権利移転の公示は、帳簿に記載されるということはなく、同一村落内の住民を証人として招いた上で権利の移転を知らしめるという方式でなされた。

中世に入ると、ドイツの大部分の地域で行われるようになった土地取引の公示性を高めるために、土地の譲渡に際して裁判所が関与するようになった。そして、裁判所の関与に続いて、土地に関する行為についての書面が作成されるようになり、さらに、中世都市の発達に伴い、ケルンにおいてシュライン制度と呼ばれるドイツ私法史上最初の登記制度が実施されることになった (1135 年)。この制度は、当初、取引に関する証書を箱の中に保管するという方式をとるものであったが、その後簿冊制度に移行し、その簿冊も、最終的には設権的効力を獲得するに至った。12 世紀の終わり頃になると、同様の簿冊制度が各都市で実施されるようになり、その後、1357 年にはダンツィヒにおいて物的編成主義を採用した最初の簿冊が登場した。以上のような中世における不動産公示制度の発展は、現在の登記簿への発展にとって、非常に大きな意義を有している。

しかし、中世以降ドイツの各都市において発展しつつあった登記制度は、ローマ法がドイツ全体に継受されることによって、大きな影響を受けることになる。都市帳簿の制度が

ら発展していった登記制度は、不動産と動産を区別することなく一律に引渡主義をとるローマ法の継受によって、その発展が妨げられることになったのである。

17世紀に入り、ドイツは三十年戦争という大激変を被ることになる。ドイツの復興には数十年の歳月を要した。重商主義のこの時代において、ローマ法の欠点は非常に認識しやすいものであった。それゆえに、経済的な必要性がローマ法の思想に対する反動をもたらし、登記簿制度、少なくとも抵当権簿制度に対する要求が高まることになる。そこで18世紀以降、ドイツの各ラントにおいて簿冊制度が再び考慮されるようになった。相続簿制度、騰記制度および抵当権簿制度などが各ラントにおいて実施されたが、特に重要なのは、抵当権簿制度である。この制度は、特にプロイセンで発展した。1722年にプロイセンにおいて初めて抵当権簿が設置され、その後1783年の抵当権法によって、物的編成主義の抵当権簿が実施され、1794年には登記に公信力が付与された。1872年には所有権取得法と登記法が制定され、プロイセンでは土地に関するあらゆる権利関係が一つの統一的な登記簿に記載されることになった。このプロイセンの制度を模範として、その後のドイツ土地登記法が制定されることになるのである。

その後ドイツ帝国の成立に伴い、1882年に統一的な土地登記法の立法作業が始まった。土地登記法制定の目的は、各地方において多岐にわたっていた諸制度の統一であった。草案段階においては重要事項を規定した帝国法として有用な法典であったが、立法過程において、ラント法の存続および適用を留保することの必要性が強く主張された。結果として、土地登記庁の組織と帳簿の内部様式などは全てラント法に委ねられた。このように、土地登記法制定の目的であった各ラント間の法制度の統一は、完全には実現しなかった。しかし、歴史的に存在してきた根本問題を明確に組織的に把握したことには、大きな意義が認められる。それゆえに、ドイツ帝国における土地登記法は、それまでに各ラントで制度化されてきた登記制度と比較して、異なる意義を有すると言える。

1897年に制定されたGBO（土地登記法）は、登記を実施する方法をかなり大まかに規制するものであり、その詳細は各ラントに委ねられていた。そしてそのラントごとの規定はかなり異なるものであった。そこで1935年に、GBOを改正する法律が制定された。その際に選択の対象となったものとして、プロイセンのシステムとバイエルンのシステムがあったが、最終的にはプロイセン式のシステムが採用されることに決定され、そのシステムのさらなる拡大が図られることになった。1935年になされたGBOの改正以降も、GBOを変更したり補充したりするための数多くの法律や命令が施行されている。特に登記簿のコンピュータ化はドイツにおいても大きな課題とされ、それに関する様々な法律がこれまで制定されてきている。

以上のようなドイツにおける不動産公示制度の発展過程を見てみると、比較的早い段階で取引の範囲が拡大され、それに伴って不動産公示制度の発展も促進されていったことがわかる。中世においては各都市、近代以降にあっては各ラントの独立性がそれぞれ強かったことも特徴の一つと言える。このことはドイツ全体としての統一の遅れを招いた。それゆえに、本来統一的な適用を必要とする登記制度の統一も遅れることになったのである。

## 第二部 ドイツにおける土地債務（Grundschild）と登記の関係

ドイツにおける私法の制定過程を検討するにあたって避けることのできない事象として

ローマ法の継受が挙げられるが、土地債務制度はローマ法に起源を有するものではなく、ドイツ法に固有のものであった。土地債務の原初的形態である定期金売買は、中世北ドイツの都市にその萌芽が見られる。それは、人的債権とは無関係な土地に対する物的な負担とみなされ、当時禁止されていた利息を定期金という名目で獲得するという目的をも担っていた。

土地債務の発展過程を考察する上で重要な地域は、ハンザ諸都市、メックレンブルクおよびプロイセンの各地域である。まず、商業取引が盛んに行われていたハンザ諸都市において定期金市場が形成され、商人達の間で重要な財産として認められたのが定期金売買における土地の価値であった。そして、定期金取引の効力が簿冊制度と結び付けられるなど、制度上の整備が次第になされるようになり、定期金売買は必要不可欠な制度として確固たる地位を築くことになった。そのような制度がメックレンブルクやプロイセンに伝播し、いくつかの重要な立法を経て、現代における土地債務制度として確立されていくことになる。

土地債務制度はドイツ法に固有の制度であり、その発展過程を検討してみても、他の国には見られない特殊な社会的背景を前提として形成されているため、他の非占有担保制度との直接的な比較は困難である。しかしながら、現代のドイツにおいて、土地債務は一般的に広く利用されるに至っている。BGBの規定を見ても明らかなように、代表的な非占有担保権として規定されているのは抵当権であり、立法者もそのように考えていたと思われるが、現代では、土地債務は立法当時の趣旨とは異なる理由で広く利用されているのである。

一方で、登記制度は、歴史的な観点から考察すると、主として非占有担保権の発展とともに創設され、生成されてきたものであると言える。ドイツにおいてもそのことは例外ではなく、中世以来、抵当権や土地債務とともに登記制度は発達してきた。その過程において、登記に関する法制度も次第に整備がなされ、要件および効果の内容が定められ、様々な諸原則が確立されていった。とりわけ、ドイツにおける登記制度の特徴としては、その実体法上の効果が第一に挙げられる。登記が物権変動の効力発生要件である点（BGB 873条）、および、登記に公信力が認められている点（BGB 892条）は、日本法だけではなく、日本の物権変動に関する法制度の母法であるフランスの法制度とも異なるドイツ法の特徴として、広く知られているところである。また、第二に、その手続法としての登記法の特徴も見逃してはならない。ドイツにおいては、物的編成主義が比較的早い時期に確立され、登記を運営する機関や登記簿の管理方法などが整備されることによって、公示方法としての登記制度の充実が図られてきた。このように、他国と比較して相対的に早い段階において登記制度が一つの法制度として確立されたため、日本は登記制度を導入するにあたって、主としてドイツの土地登記法を模範として参照したのである。

土地債務は人的な債権関係に依存することがない不動産担保権であり、ドイツ法に特有な制度である。定期金売買を原初的な形態として発展してきた土地債務制度は、BGBの制定にあたってライヒ法に正式に導入されて今日に至っているが、最も利用価値が高い不動産担保権として抵当権が見込まれていた BGB 制定当時の状況とは大きく異なり、現在のドイツにおいては、抵当権ではなく土地債務が主要な不動産担保権として機能している。土地債務の非付従性とともに、それに基づく法的構成の柔軟性が担保権者にとっても担保

権設定者にとっても利点として認識されていることが、土地債務が次第に実務において利用されるに至った原因であると言える。

このように、とりわけ、登記制度には非占有担保制度と密接な関係を有しつつ発展してきたという歴史的な特徴があり、ドイツにおいては抵当権および土地債務とともに発展してきた。それでは、BGBもGBOも抵当権に関する規定と比較して土地債務に関する規定は大変少ないが、その一事をもって、登記と土地債務の関係も登記と抵当権の関係と同一もしくは同種のものであると即断してよいのであろうか。それとも、抵当権と土地債務が登記制度の発展に与えた影響の内容に、それぞれで相違はあるのだろうか。抵当権のように被担保債権との付従性を有する非占有担保権は、ドイツに限らず他の国の法制度においても基本的には存在する。不動産を担保に金銭を借り入れるという需要が存在する限り、抵当制度の存在は揺るがないものと言える。しかしながら、抵当権が存在するならば、人的債権との付従性を有しない土地債務制度は必要不可欠なものとは言えない。それゆえ、日本においてもフランスにおいても、土地債務制度は存在しないのである。土地債務制度がBGBに導入されたドイツにおいても、当初それは抵当権ほどにはその重要性を認識されてはいなかった。事実、土地債務は北ドイツの各ラントにおいて生成し、発展してきた制度であったため、ドイツにおいても全国的に利用されていたものではなかったのである。しかしながら、統一的な民法典であるBGBの制定にあたって、もし土地債務が導入されないとすれば、すでに土地債務制度が市民社会に根付いていた北ドイツにおける経済取引に悪影響を及ぼすものと考えられたため、土地債務は抵当権とともにBGBにおいて採用されたのである。

さらに、とりわけ近代以降において、土地債務はいわゆる投資抵当権の最たるものとして機能した。非占有担保権が譲渡され、その流通が促進されるようになるためには、その権利の存在が一般に認識可能なものにされ、さらには、実体法上、当該権利が存在しなかったとしても、あたかもその権利が存在するかのよう公示がなされており、その公示内容を閲覧者が信頼してもやむを得ないような事情がある場合には、その者を保護すべきであるという法的な要請が生じるようになる。つまり、登記に公信力を認めるべきであるという主張に傾きやすくなるのである。このように、土地債務の歴史的な発展過程は登記制度の創設そのものに決定的な影響を与えたとは評価し難いが、抵当権の発展過程以上に、登記制度の内容形成に寄与した部分が多く見られる。

前述したように、わが国における不動産登記法はドイツの土地登記法を模範として制定されたものであるが、それは手続法上の面に関してのみ言えることであり、実体法上の登記の効果はそれぞれにおいて大きく異なっている。それでは、一体なぜこのような効力の相違に至ったのであろうか。また、登記の効力に関する各国の相違点は、そのまま登記制度の発展度合の相違につながるものであろうか。これらの疑問に対して有力な解答を与えるためには、資本主義の発達により抵当制度は保全抵当から投資抵当へと推移すると考えるいわゆる近代的抵当権論と、それに対する批判を検討することが必要不可欠であろう。

近代的抵当権論をめぐる論争から得られた成果に基づいて、登記制度と非占有担保制度の理論的な関係を分析してみると、土地債務の発展が登記制度の発展に与えた影響の特徴を見出すことができると思われる。ドイツに特有の土地債務は、被担保債権との付従性を有しないというその特徴から、最も流通に適した不動産担保権であると位置付けることが

でき、近代的抵当権論の主張者によれば、最もよく近代的抵当権に適合するものであると評価される。このような付従性を有しない非占有担保権である土地債務が、非占有担保制度において一般的に最も発展した形態であると捉えるか否かにかかわらず、それが定期金売買に端を発し、流通促進のために発展させられ、BGBにも導入されたことは事実である。その最も流通に適した土地債務制度の生成および発展が、被担保債権との付従性を有している抵当権以上に、登記制度の発展に影響を与え、とりわけその実体法上の効果に大きな影響を与えたのではないかと思われるのである。

しかしながら、BGBにも受け継がれた土地債務制度は、今日では転々流通を主たる目的として利用されているわけではない。それどころか、ドイツにおいても、非占有担保権の流通性に関しては、それほど強い関心は払われてはいないようである。それでは、ドイツにおいても日本と同様に抵当権のみが一般に利用され、土地債務制度はほとんど利用されていないかと言えば、状況は全く異なる。今や、純粋に信用担保手段として、土地債務は抵当権以上に経済界では圧倒的に利用されているのである。このような事実を踏まえた上で、わが国における今後の非占有担保制度の発展について検討を重ねていくことは、大変重要な課題であろうと思われる。

また、不動産担保制度そのものに焦点を絞ってみると、ドイツにおける土地債務制度が、今日では流通性を促進させるためではなく、主として被担保債権の存在を前提とした保全土地債務として機能していることに着目して、法律上、被担保債権との関係が切断されている不動産非占有担保権の創設の可能性を吟味してみることも、否定されてはならないのではないだろうか。不動産価格が安定傾向にある現在において、より良く不動産の担保価値を有効活用することができるようにするためにも、被担保債権の影響を受けない不動産非占有担保権には魅力があると思われる。

### 第三部 ドイツにおける仮登記（Vormerkung）と不動産物権変動論

民法典制定当初から華々しく議論されてきた不動産物権変動論がわが国の民法解釈論において最も重要視されてきた論点であることについては、疑問の余地はないと思われる。しかし、活発な議論が交わされてきたのは主として学説においてであって、判例の見解は民法典制定当初に確立されたものから基本的に変化していない。すなわち、判例の採用する、物権行為の独自性を否定した上での所有権移転に関する契約時移転説、民法 177 条における物権変動の範囲に関する無制限説と第三者の範囲に関する制限説、さらには、対抗問題の法的構成に対する無関心と評価してもよいほどの態度などは、いずれも民法典制定後、初期の段階において確立されたものであって、背信的悪意者排除論の確立も、民法 177 条における第三者に関する制限説に立脚した上での問題であると捉えれば、判例の原則論を修正するものではなく、むしろ、具体的な事例を通じた生成過程の同一線上にあるものであると評価することができる。

その一方で、学説においては初期の段階から現在に至るまで、不動産物権変動論として論じられる各論点に関する論者の見解は一致することがなく、それどころか、ますます混乱の度合いを深めていると言ってもよい状況にある。とりわけ、対抗問題の法的構成に関しては、最近の学説においても新たな視点が提示されるなど、これまでの研究とは異なるアプローチが試みられており、事態は一層複雑化していると評価せざるを得ない。また、



学説における熾烈な議論の展開は、そのまま判例の見解からの学説の乖離をも助長しており、両者の見解の一致を見ることは困難な状況にある。

そして、不動産物権変動をめぐる議論をより実りあるものにしていくと同時に、その議論の混迷の度合いを深めている原因ともなっている最近の有力な見解については、それが対象とする比較研究ごとに紹介することも可能であるが、そのような視点からだけではなく、不動産物権変動においてその見解が何を重要視しているかという視点からも特徴付けることが可能であろう。最近の見解において特徴的なことは、比較法的な視座に立ちつつも、不動産物権変動において重要な要素として取り上げられるそれぞれの法的概念に着目した上で議論を展開している点にあると言える。そして、純粹に理論的な法的構成の重要性だけではなく、具体的な結論の妥当性を導き出す手法として不法行為や公序良俗の概念を活用するなど、従来の議論が必ずしも具体的な帰結に寄与するとは言えなかった点を克服しようとする努力は、より一層顕著に行われていると評価することができる。

次に、仮登記制度は、相当程度発展した登記制度の存在を前提とするものであるから、必然的に、そのような登記制度が存在していなかったローマ法にその起源を見出すことはできない。仮登記制度の起源はドイツの各ラント法にあり、とりわけ、プロイセン法上の仮登記制度が今日の BGB における仮登記制度との関係で重要である。プロイセン法において採用されていた仮登記制度の目的および効果は、今日における仮登記制度にも相通するものであり、特に、登記制度の発展に応じて、抵当権だけではなく所有権に関する仮登記も認められるに至ったことは、他のラント法と比較して顕著な特徴であった。しかしながら、仮登記制度は異論なく BGB に採用されたわけではない。まず、BGB の創設に際して行われた第一委員会の議論においては、仮登記制度の採用は明確に否定された。その理由として、とりわけ、BGB の体系との矛盾が指摘された。しかし、公表された第一草案に対する各界からの批判を受けて、第二読会においては一転して、実際の観点から仮登記制度の BGB への採用を認める主張が主流となり、結果として仮登記制度は BGB に採用されるに至った。

ただし、仮登記の法的性質に関しては、BGB にそれに関する根拠規定が存在しないという理由だけではなく、債権的請求権を保全する仮登記の効果が物権的な特徴を有していることから、今日においても様々な見解が主張されている。今日における通説は、仮登記制度をあえて BGB の体系に準じて位置付けることを放棄し、債権的請求権を保全するための特殊な制度として把握した上で、その効果が一面において物権的な特徴を有するにすぎないものとして理解している。しかしながら、いずれの見解もそれぞれにおいて難点を抱えており、説得的であるとは評価し難い状況にある。そこで、検討に値すると思われる見解は、物権か債権かという対立軸を念頭におくのではなく、絶対権と相対権という観点から仮登記制度を分析するものである。すなわち、仮登記が債権的請求権を保全するものであると同時に、絶対的な効果を有するものであることを正面から認めた上で、仮登記が物権なのか債権なのかという問題を回避するのである。そして、仮登記が有する絶対的な効果は、対象となる土地それ自体ではなく、物権変動を求める債権的請求権に付与されるのであるから、仮登記を物権として位置付けることは否定されるべきことになる。

さらに、ドイツ法における仮登記制度の特徴として、その主要な根拠規定が登記手続法である GBO だけではなく実体法である BGB にも存在し、かつ、BGB 883 条が仮登記制

度を規定している条文として最も重要視されているという点を挙げるができる。このことは、民法典に仮登記制度の規定が存在しない日本法と対比してみると明らかであろう。ドイツ法において、仮登記制度が実体法上明確な位置付けを与えられているという事実は、登記手続法上の問題だけではなく、まさに実体法上の問題として仮登記をめぐる議論が存在し、さらには、BGBの体系との関連で、場合によってはそれとの衝突をも含んだ問題性を仮登記制度が孕んでいる、ということを示唆していると言えるだろう。BGBの編纂過程においても、仮登記制度の導入に関しては議論が錯綜し、賛否両論が戦わされたのであって、債権的請求権を保全するために何らかの制度が必要であるということは共通認識であったが、仮登記がそれにふさわしいかどうかという点については、とりわけBGBの体系との整合性の観点から異論が出されたのであった。それにもかかわらず、債権的請求権を保全するための仮登記がBGBに導入されたのは、各ラントにおいてすでに仮登記制度が根付いていたことや、実務における有用性など、実際上の理由に拠るところが大きい。その反面において、とりわけ第一委員会において際立って議論されていたBGBの体系との整合性の問題は、解消されないまま今日に至っていると評価することが可能である。そのことが、仮登記のBGBにおける位置付けを曖昧なものにしている最も重要な理由の一つとなっている。

形式主義および効力要件主義が採用されているドイツ法においては、登記がなされない限りはそもそも物権変動の効果が発生しない（BGB 873条）。そのため、債権的請求権を有するにすぎない者が物権を取得するまでの時間的間隔は相対的に広がることになり、結果として、そのような債権者を保護する必要性が高まることになる。そこで、債権的請求権を仮登記することによって、その債権に排他性および絶対性が付与され、債権者の保護が図られることになる。このような仮登記制度は実際上の観点からすれば極めて有益な手段であり、その必要性自体を疑問視する見解は見られないのであるが、理論的な観点からすれば、とりわけBGBが採用している物権債権峻別論を前提とした体系に鑑みると、仮登記制度の位置付けは極めて困難な作業となる。しかしながら、この場合に仮登記制度の法的性質をどのように決定するとしても、ドイツ法において採用されている登記主義を一定程度修正する方向に仮登記が寄与することは、否定し難いと思われる。つまり、本登記を備えなくても権利者に絶対的な保護が付与されることが認められるという意味において、登記主義の修正が図られていると評価し得るのである。

それに対して、日本法においては意思主義および対抗要件主義が採用されているのであるから、意思表示のみによって物権変動の効果が発生することを妨げることはできない。したがって、登記なき物権も存在し得るのであり、それを仮登記することによって、その物権に排他性および絶対性が付与されることに対しては、特に困難な理論的問題は発生しないと言える。しかしながら、翻って考えてみると、仮登記制度を用いて権利の公示を行うことによってその権利に対して排他性および絶対性を付与するということは、それだけ登記なき物権、すなわち対抗力を有しない物権の存在の脆弱性が認識されているとともに、それを補うための制度として不動産公示制度が利用されているということの証左でもある。少なくとも、できる限り登記によって権利が公示されるべきであるという方向性自体は、肯定されて然るべきであろう。このように、わが国における不動産物権変動システムを登記主義的に把握するための一助となり得るものとして、仮登記制度を位置付けることが可

能であると思われる。

不動産物権変動システムとしては、大別して、ドイツ法において採用されている形式主義および効力要件主義と、わが国においても採用されているフランス法的な意思主義および対抗要件主義の二つの方式を挙げることができるが、どちらのシステムにおいても、登記制度が重要な位置を占めていることは疑いのないところである。つまり、本登記がなされるまでは、効力要件主義を採用するとしても、または、対抗要件主義を採用するとしても、第三者が完全な物権取得者となり得ることが原則として許容されないのである。そこで問題となるのが、本登記を備えていない債権者または物権取得者の保護の必要性である。本登記を備えるための手続上の要件の存在に鑑みると、取引開始から本登記を経由するまでの時間的間隔を考慮しないわけにはいかない。したがって、その間に第三者が現れ、先に本登記を備えることによって、第一譲受人の完全な物権の取得が妨げられる可能性を否定することはできないのである。この問題は、形式主義および効力要件主義を採用するか、それとも、意思主義および対抗要件主義を採用するかにかかわらず存在し得る。この場合に第一譲受人を保護する制度としては、例えば、いわゆる *jus ad rem* のように、一定の要件下で特定物債権者を保護する制度を挙げることができ、今日におけるドイツ法および日本法においては、確立された不動産公示制度の存在を前提とした仮登記制度が採用されるに至った。

このような事実は、不動産物権変動の過程における公示制度の重要性を明らかにしていると言える。つまり、不動産公示制度が確立されているのであれば、できる限り登記によって権利の存在が公示されるべきなのであって、それによって取引の安定がもたらされるべきなのである。仮登記制度の存在は、形式主義および効力要件主義を採用する場合には、本登記を備えていない債権的請求権者に保護を与えるという点において、そして、意思主義および対抗要件主義を採用する場合には、依然として完全な物権を取得していない権利者に対して仮登記という公示制度を利用して保護を与えるという点において、それぞれのシステムにおける原則の修正を図るものであると言える。このことから、不動産物権変動における諸問題をできる限り登記によって画一的に処理することの妥当性が導かれ得るのである。

## おわりに

不動産公示制度の発展に関して欠かせない要素は、取引の発展、とりわけ担保制度の発展である。日本においてもドイツにおいても、抵当権などの非占有担保制度の発展に伴って、不動産公示制度が発展してきたことは疑いが無い。また、登記制度は、取引安全を保護するという目的と同時に、租税徴収の対象となる不動産の特定を担うという役割も有している。この点も両国に共通することであるが、とりわけ日本においては、国の近代化に伴って、金納による租税制度を整備する必要性から、当初、国家の主導により不動産公示制度が発展させられてきたという点に特徴がある。日本法がドイツ法から継受したと評価できる部分を整理するならば、主に登記の技術的な面、例えば、物的編成主義に基づく登記簿の編成方法や、証書ではなく物権変動を登記することなどを挙げることができる。一方、継受されなかった部分としては、主として登記の効力などの実体法的な面を挙げることができる。そして、日本とドイツ両国における登記法制定後の不動産公示制度の発展過

程には、類似している部分が多々ある。この事実は、両国ともに、不動産をめぐる権利関係が私法上の関係はもちろんのこととして、それに加えて公法上の関係が増えるにつれて、登記簿を閲覧しただけでは不動産の現況と権利関係を正しく全体にわたって把握したことにはならないという状況が生じ、それに対する市民の側からの不動産に関する情報の効率的な把握を要求する声が高まったことと、情報技術の著しい発展が重なったことにあると思われる。

ドイツにおける土地債務制度は、中世の都市において、当初は定期金売買という形態で見出された。その後、とりわけ北ドイツの各都市において、法制度として整備されながら、プロイセンなどの有力な地方に受け継がれていった。そして、プロイセンにおける所有権取得法において、不動産非占有担保権として抵当権とともに土地債務に関する規定も置かれることになり、その制度が BGB に受け継がれることになった。当初は担保権の流通性を高めるために、プロイセンに特殊な経済事情を背景として発展してきた土地債務制度ではあったが、現代のドイツでは、被担保債権との付従性を有しないというその特色が流通性の促進のためではなく、担保権の設定を柔軟に行うことができるという点で債権者および債務者双方にとって便宜であるために、抵当権以上に利用されている。また、土地債務は抵当権と同様に不動産非占有担保権ではあるが、被担保債権との付従性を有しないという特徴を有するがゆえに、各国において普遍的に創設され得る制度ではない。そして、非占有担保権の発展から強い影響を受けつつ構築されてきた登記制度も、抵当権の存在さえ認められれば、比較的整備された様相を呈することになる。しかしながら、土地債務は、いわゆる投資抵当権として最もその特徴を備えている制度であり、ドイツにおける登記の実体法上の効果が確立されるにあたって抵当権以上に大きな影響力を有していたと考えられる。

ドイツ法上の仮登記は、物権債権峻別論に基づく不動産物権変動システムの問題点を修正する機能を有していると評価することが可能である。日本法においてもドイツ法におけるのと同様に、本登記を備えていない権利者を保護する必要性が生じてくるが、ここでも、そのために採用された制度は仮登記制度であった。つまり、不動産公示制度を利用した手段が用意されたのである。このことは、わが国においても観念的な権利をできる限り公示するべきであるとする思想が根付いている証左であると言える。したがって、わが国の不動産物権変動論を検討するに際しても登記主義的な把握を試みることの可能性が開かれていると評価することができるのである。そして、このような登記主義的な見地からわが国の不動産物権変動論を考察してみると、まず、物権行為の独自性を肯定した上で、物権変動の効力発生時は原則として登記時と解し、次に、登記がなければ対抗することができない物権変動の範囲については、できる限り登記によって不動産物権変動を規律する方向性が望ましいとする観点から、原則としての無制限説が志向される。それに対して、登記がなければ対抗することができない第三者の範囲については、第二譲受人が第一譲受人に対して害意を有している場合などが存在することに鑑みると、登記主義的な観点を越えた問題状況が存在する場合には、制限説と同様の結論が是認されるべきであると考えられる。最後に、対抗問題の法的構成に関しては、単に二重契約が存在しているにすぎない場合と意思表示のみによる物権変動が発生している場合とに区分し、前者の場合においては、そもそも物権の移転が生じていないと解し、後者の場合においては、登記の先後によって物

権の帰属が最終的に確定するが、第一譲受人の物権取得自体はひとまず確定的なものとし、その後、先に第二譲受人が登記を備えた場合には、第二譲受人が確定的に当該物権を取得する一方で第一譲受人が反射的に当該物権を失うこととする解釈が優れていると思われる。

## 参考文献

### (日本語文献)

- ・ 赤松秀岳「仮登記制度とドイツ民法典編纂（一～三・完） — 帝国司法庁（Reichsjustizamt）の役割に着目して—」民商 119・4 = 5・166、119・6・28、120・1・92（1999）
- ・ 浅井清信『物権法論』（法律文化社、昭34）
- ・ 安達三季生「一七七条の第三者」柚木馨・谷口知平・加藤一郎編『判例演習・物権法』（有斐閣、昭38）51頁以下
- ・ 吾妻光俊「意思表示による物権変動の効力」東京商大法研2・245（昭8）
- ・ 新井英夫「土地債務の一考察」法協49・3・62（昭6）
- ・ 有川哲夫「「土地所有権取得法」（一八七二年）の研究（一～四） — 所有権譲渡理論を中心として—」名城19・3 = 4・111、20・3 = 4・76、22・2・1、24・1・19（1970～1974）
- ・ 同「物権契約に関する学説史的考察」福岡20・4・283（昭51）
- ・ 生熊長幸「仮登記について — 物権・債権という概念との関係において—」法学36・3・1（昭47）
- ・ 幾代通『不動産登記法の研究』（一粒社、昭48）
- ・ 同『不動産物権変動と登記』（一粒社、昭61）
- ・ 幾代通・浦野雄幸編『判例・先例コンメンタール・新編・不動産登記法①』（三省堂、1999）
- ・ 幾代通著・徳本伸一補訂『不動産登記法 [第四版]』（有斐閣、平6）
- ・ 池田恒男「登記を要する物権変動」星野英一編集代表『民法講座・第2巻・物権（1）』（有斐閣、昭59）137頁以下
- ・ 池田寅二郎「民法第一百七十七条ニ関スル新判決」法協27・2・224（明42）
- ・ 石井良助『日本法制史概説』（創文社、1976）
- ・ 同『江戸時代土地法の生成と体系』（創文社、1989）
- ・ 同『日本の歴史を読み解く』（明石書店、1993）
- ・ 石川清「ドイツ不動産物権と登記」THINK97・7（2000）
- ・ 同「ドイツ不動産物権と登記Ⅱ」THINK99・169（2001）
- ・ 同「ドイツ土地登記法30講（1）～（17）」登研650・157、651・45、653・123、654・163、655・73、660・163、663・77、664・25、667・95、670・123、676・73、681・67、684・83、694・85、695・37、697・91、699・97（平14～18）
- ・ 石坂音四郎「物権ノ設定移転ニ関スル我国法ノ主義」法学新報21・2 = 3・27（1911）
- ・ 同「意思表示以外ノ原因ニ基ク不動産物権変動ト登記（一・二）」法協35・2・6、

- 35・3・61 (大6)
- ・ 石田喜久夫「売買における所有権の移転時期について —その一、ローマ法—」阪法 16・24 (昭31)
  - ・ 同「売買における所有権の移転時期について —その二、ゲルマン法—」阪法 22・34 (昭32)
  - ・ 同「引渡主義について —物権行為理解のために—」民商 39・1 = 2 = 3・183 (昭34)
  - ・ 同「所有権移転と対抗要件」法時 43・11・81 (昭46)
  - ・ 同「対抗問題から公信力へ」追手門 7・1・7以下 (昭47)
  - ・ 同「不動産所有権移転の時期をめぐる論争について —鈴木教授の反論を中心に」吉川大二郎・谷口知平・山木戸克己編『末川博先生追悼論集・法と権利(1)』(有斐閣、昭53) 172頁以下
  - ・ 同『物権変動論』(有斐閣、昭54)
  - ・ 石田剛「不動産二重売買における公序良俗」前田達明編集代表『民事法理論の諸問題・下巻・奥田昌道先生還暦記念』(成文堂、平7) 129頁以下
  - ・ 同「不動産物権変動における公示の原則と登記の効力(一～三・完) —プロイセン＝ドイツ法の物権的合意主義・登記主義・公信原則—」立教 46・129、49・124、51・53 (1997～1999)
  - ・ 同「登記がなければ対抗することができない第三者」鎌田薫・寺田逸郎・小池信行編『新・不動産登記講座・第2巻・総論Ⅱ』(日本評論社、1998) 25頁以下
  - ・ 石田文次郎『財産法における動的理論』(厳松堂書店、昭3)
  - ・ 同『投資抵当権の研究』(有斐閣、昭7)
  - ・ 同「ドイツ法に於ける不動産登記の公信力」法時 6・1・40 (昭9)
  - ・ 同『全訂改版・物権法論』(有斐閣、昭20)
  - ・ 石部雅亮「シュレーゲンのラントシャフト制度(一)～(三)」法雑 10・4・36、11・1・111、12・1・95 (1964～1965)
  - ・ 同『啓蒙期絶対主義の法構造』(有斐閣、1969)
  - ・ 石本雅男「二重売買に民法九〇条の適用された事例」民商 45・5・157 (昭37)
  - ・ 磯村保「二重売買と債権侵害(一～三) —「自由競争」論の神話—」神戸 35・2・385、36・1・25、36・2・289 (1985～1986)
  - ・ 伊藤眞「不動産競売における消除主義・引受主義の問題 —プロイセン法の発展を中心として— (1)～(3)」法協 88・4・1、89・9・59、90・3・79 (昭46～48)
  - ・ 伊藤道保「改正不動産登記法の比較法的考察」法時 32・7・68 (昭35)
  - ・ 揖斐潔「登記システムのコンピュータ化の現状」自由 41・1・53 (1990)
  - ・ 今村与一「抵当権の流通性について」法の科学 9・95 (昭56)
  - ・ ヴィーアッカー著・鈴木祿弥訳『近世私法史』(創文社、1961)
  - ・ 鶴飼信成・福島正夫・川島武宜・辻清明編『講座・日本近代法発達史1』(勁草書房、1958)
  - ・ 梅謙次郎『民法要義・卷之二・物権編』(明法堂、明29)
  - ・ 同「再ビ民一七七ノ「第三者」ノ意義ニ就テ」志林 64・1 (明37)

- ・ 同「民法第 177 条ノ適用範囲ヲ論ス」志林 9・4・40 (明 40)
- ・ 同「不動産登記ノ制ヲ論ズ」法協 25・4・475、25・5・639、25・7・953、26・5・312、26・6・414、26・7・478、27・4・523、27・7・1050 (明 40～42)
- ・ 海老原明夫「一九世紀ドイツ普通法学の物権移転理論」法協 106・1・1 (1989)
- ・ 大木雅夫『比較法講義』(東京大学出版会、1992)
- ・ 同「世界におけるわが国の民法 一日本民法典の系譜」法教 181・29 (1995)
- ・ 太田知行『当事者間における所有権の移転 一分析哲学的方法による研究の試み』(勁草書房、1963)
- ・ 岡松参太郎『注釈民法理由物権編』(有斐閣、明 30)
- ・ 同「物権契約論」法協 26・1・32、26・2・79 (明 41)
- ・ 同『不動産登記法』(巖松堂書店、1908)
- ・ 岡村玄治「民法一七七条ニ所謂第三者ノ意義ヲ論シ債権ノ不可侵性排他性ニ及フ」志林 17・6 (大 4)
- ・ 同「「対抗スルコトヲ得ス」の意義」志林 25・11 (大 12)
- ・ 小野秀誠「ドイツにおける登記簿のコンピューター化〔上〕・〔下〕」国際商事法務 27・10・1150、27・11・1297 (1999)
- ・ 於保不二雄「公示なき物権の本質」論叢 58・3・13 以下 (昭 27)
- ・ 同『物権法 (上)』(有斐閣、昭 41)
- ・ 於保不二雄著・高木多喜男補訂『現代外国法典叢書 (3)・独逸民法 (Ⅲ)・物権法 (復刻版)』(有斐閣、昭 30)
- ・ 「オンライン登記申請制度研究会最終報告書」登研 665・76 (平 15)
- ・ 加賀山茂「対抗不能の一般理論について 一対抗要件の一般理論のために一」判タ 618・6 (1986)
- ・ 香川保一「登記制度の将来 一今後の重要課題一」登研 100・83 (昭 31)
- ・ 勝本正晃『物権法概説・上巻』(巖松堂、昭 13)
- ・ 金山正信「特定物の売買と所有権移転の時期」同法 10・5・98 (昭 34)
- ・ 鎌田薫「フランス不動産譲渡法の史的考察 (一～四・完)」民商 66・3・55、66・4・64、66・5・117、66・6・75 (昭 47)
- ・ 同「不動産二重売買における第二買主の悪意と取引の安全 一フランスにおける判例の「転換」をめぐって一」早比 9・2・31 (昭 49)
- ・ 同「フランスにおける不動産取引と公証人の役割 (一・二) 一「フランス法主義」の理解のために一」早法 56・1・31、56・2・1 (1980)
- ・ 同「対抗問題と第三者」星野英一編集代表『民法講座・第 2 巻・物権 (1)』(有斐閣、昭 59) 67 頁以下
- ・ 同「不動産登記制度の歴史と展望」法セ 381・29 (1986)
- ・ 同「不動産物権変動の理論と登記手続の実務 一日本的「フランス法主義」の特質一」法務省法務総合研究所編『不動産登記をめぐる今日的課題』(日本加除出版、昭 62) 57 頁以下
- ・ 同「不動産登記制度の基本原則」鎌田薫・寺田逸郎・小池信行編『新・不動産登記講座・第 1 巻・総論 I』(日本評論社、1998) 23 頁以下



- ・ 同「不動産物権変動1」法教 109・59 (1989)
- ・ 同『民法ノート物権法① [第2版]』(日本評論社、2001)
- ・ 川井健「担保法上の問題」ジュリ 804・93 (1983)
- ・ 同『不動産物権変動の公示と公信』(日本評論社、1990)
- ・ 川島武宜『民法I』(有斐閣、昭35)
- ・ 同『川島武宜著作集・第七巻』(岩波書店、1981)
- ・ 同『新版・所有権法の理論』(岩波書店、1987)
- ・ 川名兼四郎「物権ノ設定移転ヲ論ス」法協 21・2・209 (明36)
- ・ 同『物権法要論』(金刺芳流堂、大4)
- ・ 清瀬一郎「維新以後ノ土地制度概略(一・二)」京都法学会雑誌 12・4・135、12・5・132 (1917)
- ・ 金融法務事情編集部「登記制度は誰のために存するか —不動産登記法改正についての渡辺助教の意見に対して—」金法 235・1 (昭35)
- ・ 倉重八千代「ドイツにおける土地債務の利用急増の原因についての一考察 —抵当権制度と土地債務制度の比較から—」ソシオサイエンス(早稲田大学) 7・213 (2001)
- ・ Köbler 著・田山輝明監訳『ドイツ法史』(成文堂、1999)
- ・ 小池信行「不動産登記・商業登記のコンピュータ化」ジュリ 913・57 (1988)
- ・ 同「「不動産登記法及び商業登記法の一部を改正する法律」の概要」金法 1197・6以下 (1988)
- ・ 小西飛鳥「ドイツの不動産法における実質的審査主義 —歴史的経過をたどって—」慶應義塾大学法学政治学論究 23・305 (1994)
- ・ 近藤英吉『物権法論』(明治大学出版部、昭12)
- ・ 斎藤和夫「一八世紀プロイセン抵当権諸立法中の強制抵当権制度 —裁判上債権者の法的地位の劣位化—」法研 69・2・193 (1996)
- ・ 同『ドイツ強制抵当権の法構造 —「債務者保護」のプロイセン法理の確立』(慶應義塾大学法学研究会、平15)
- ・ 七戸克彦「登記の推定力(一〜三・完)」法研 62・11・28、63・1・35、63・3・43 (1989~1990)
- ・ 同「ドイツ民法における不動産譲渡契約の要式性 「ドイツ法主義」の理解のために—」法研 62・12・277 (1989)
- ・ 同「対抗要件主義に関するボワソナード理論」法研 64・12・195 (1991)
- ・ 同「「法源」としてのボワソナード民法典・物権変動を素材として」法時 70・9・36 (1998)
- ・ 同「日本における登記制度と公証制度(の機能不全)」法研 72・12・245 (1999)
- ・ 篠塚昭次「物権の二重譲渡」法セ 113・44 (1965)
- ・ 同「対抗力の問題の原点(一)」登研 270・1 (昭45)
- ・ 同『論争民法学1』(成文堂、昭45)
- ・ 同『民法セミナーII・物権法』(敬文堂、昭45)
- ・ 篠塚昭次・月岡利男「対抗力の問題の原点(二・完)」271・1 (昭45)
- ・ 篠塚昭次・月岡利男「不動産登記における公信力説の形成と展開(一・二)」登研 272・

- 1、273・1（昭45）
- ・ 篠塚昭次「不動産登記における公信力説の形成と展開（三・完）」登研 274・1（昭45）
  - ・ 同「不動産所有権移転の時期について —鈴木禄弥教授の批判に答える」民研 232・9（昭51）
  - ・ 同「物権の変動と不動産登記 —その動的側面と静的側面—」法務省法務総合研究所編『不動産登記をめぐる今日的課題』（日本加除出版、昭62）41頁以下
  - ・ 同「物権変動論争の基礎と背景」鈴木禄弥・徳本伸一編『財産法学の新展開』（有斐閣、1993）157頁以下
  - ・ 清水響編著『一問一答・新不動産登記法』（商事法務、2005）
  - ・ 清水誠「わが国における登記制度の歩み —素描と試論—」日本司法書士会連合会編『不動産登記制度の歴史と展望 [不動産登記法公布 100周年記念]』（有斐閣、昭61）99頁以下
  - ・ 新谷正夫「登記制度の変遷」登研 100・19（昭31）
  - ・ 末川博「特定物の売買における所有権移転の時期」民商 2・4・549（昭10）
  - ・ 同『物権法』（日本評論社、昭12）
  - ・ 末弘徹太郎『物権法・上巻』（有斐閣、大10）
  - ・ 杉之原舜一「登記簿と台帳の一元化について」民商 43・1・3（昭35）
  - ・ 同『不動産登記法（新版第二版）』（一粒社、1972年）
  - ・ 鈴木禄弥「ドイツおよびスイス」法時 24・3・21（昭27）
  - ・ 同「ドイツ抵当権法と資本主義の発達」法時 28・11・12（昭31）
  - ・ 同『抵当制度の研究』（一粒社、昭43）
  - ・ 同『物権法の研究』（創文社、1976）
  - ・ 同『物権法講義・四訂版』（創文社、1994）
  - ・ 同『物権変動と対抗問題』（創文社、1997）
  - ・ 大日本帝国議会誌刊行会『大日本帝国議会誌・第4巻』（大日本帝国議会誌刊行会、1927）
  - ・ 高島平蔵「フランスおよびドイツにおける近代的不動産公示制度の展開」高島平蔵『近代的物権制度の展開と構成』（成文堂、昭44）151頁以下
  - ・ 同「ドイツ抵当法の発達について —「従属性から独立性へ」の図式を中心として—」早比 7・2・121（1972）
  - ・ 同「取引安全観念の機能について」早法 49・1・3（1973）
  - ・ 鷹巢信孝『物権変動論の法理的検討』（九州大学出版会、1994）
  - ・ 高橋良彰「ボアソナードの不動産公示制度 —「証書の登記」の概念とその史的検討のために（一・二）」都法 29・1・449、29・2・273（1988）
  - ・ 同「ボアソナードの二重譲渡論について —「倫理」・「自然法」・「実定法」をめぐる覚書—」都法 30・1・635（1989）
  - ・ 滝沢津代「仮登記の効力 —フランス法からの考察—（一・二・完）」成城 3・27、4・37（1979）
  - ・ 同「物権変動の時期」星野英一編集代表『民法講座・第2巻・物権（1）』（有斐閣、昭59）31頁以下
  - ・ 同『物権変動の理論』（有斐閣、昭62）

- ・ 同「物権変動論のその後の展開（一・二・完）」成城 50・1、52・175（1995～1996）
- ・ 田口勉「明治後期および大正期における物権変動論 —公信の原則の位置づけ、影響を中心に—」関東学園 10・1・125（2000）
- ・ 田島順『物権法』（弘文堂、昭13）
- ・ 多田利隆「民法一七七条の「対抗」問題における形式的整合性と実質的整合性（一～三・完） —消極的公示主義構成の試み—」民商 102・1・22、102・2・28、102・4・21（1990）
- ・ 同「公示方法に対する消極的信頼保護法理の分析 —民法一七七条の対抗問題とドイツ法における消極的公示主義規定—」北九州 18・1・111（1990）
- ・ 田中克志「プロイセンにおける投資抵当権成立史」民商 75・3・71（昭51）
- ・ 同『抵当権効力論』（信山社、2002）
- ・ 田山輝明『西ドイツ農地整備法制の研究』（成文堂、1988）
- ・ 同「補論・ドイツの土地登記制度」田山輝明『ドイツの土地住宅法制』（成文堂、平3）293頁以下
- ・ 同訳「ドイツ土地登記法」民月 53・10・60（平10）
- ・ 同『物権法〔第二版〕』（弘文堂、平16）
- ・ 月岡利男「不動産物権変動と対抗問題」沖大論叢 13・1・51（昭48）
- ・ 同「ドイツ民法成立期における登記主義と公信主義」松山商大論集 29・4・153（昭53）
- ・ 同「不動産物権変動理論史 —第三者論を中心に—」関法 46・2・1（平8）
- ・ 椿久美子「ドイツ法における土地債務と抵当権の関係 —担保約定および抗弁権の視点からみた土地債務の変容—」麗澤大学紀要 56・27（1993）
- ・ 円谷峻『比較財産法講義』（学陽書房、1992）
- ・ 寺田逸郎「不動産登記 —その制度と運用—」鎌田薫・寺田逸郎・小池信行編『新・不動産登記講座・第1巻・総論I』（日本評論社、1998）1頁以下
- ・ 富井政章「我国法に於ける物権的意思表示」法協 24・1・20（明39）
- ・ 同『民法原論・第二巻・物権上〔訂正五版〕』（有斐閣、大3）
- ・ 中川善之助「相続と登記」志林 30・2・18（昭3）
- ・ 中島玉吉『民法釈義・卷之二・物権篇上』（金刺芳流堂、大3）
- ・ 中田薫『法制史論集・第2巻』（岩波書店、1938）
- ・ 中原久方「不動産登記制度の現状と展望 —情報化社会に対応し得る公示機能—」日本司法書士会連合会編『不動産登記制度の歴史と展望〔不動産登記法公布100周年記念〕』（有斐閣、昭61）241頁以下
- ・ 中村巽「登記事務のコンピュータ化」時の法令 1342・5（1988）
- ・ 中村宗雄「訴訟法学の立場からみた実体法学の学問的方法とその構造とに対する疑義」早法 26・4・45（昭26）
- ・ 中山知己「ドイツ土地債務の担保的機能（一～三・完） —抵当権の流通性に関連して—」立命館法学 185・40、186・52、191・32（1986～1987）
- ・ 同「ドイツ信託法理の一断面 —保全土地債務法における信託的構成の展開—」山口経済学雑誌 38・3＝4・473（平元）

- ・ 同「ドイツ土地債務の担保的機能について —近代的抵当権論の一考察—」私法 53・247 (1991)
- ・ 同「ドイツ土地債務の被担保債権範囲論序説 —根抵当権との比較を考慮して—」山口経済学雑誌 45・5・215 (平9)
- ・ 同「補論・ドイツ土地債務の被担保債権範囲論 —各種の担保」山口経済学雑誌 46・3・157 (平10)
- ・ 西岡實太「不動産法制の不備缺陷に就て」法時 6・1・26 (昭9)
- ・ ヌスバウム著・宮崎一雄訳『独逸抵当制度論』(清水書店、1932)
- ・ 野田龍一「サヴィニーとプロイセン一般ラント法 —一八二四年講義ノートの研究(一)—」法政 48・3 = 4・105 (昭57)
- ・ 野村稔「不動産登記制度におけるイギリス法と日本法 —共同研究・「わが国の近代化におよぼした外国法の影響」のまとめとして—」早稲田法学会誌 21・109 (1970)
- ・ 鳩山秀夫『物権法』(東京大学講義録、大7)
- ・ 同『債権法における信義誠実の原則』(有斐閣、1955)
- ・ 浜上則雄「フランス法における不動産の二重譲渡の際の第三者の悪意」阪法 51・1 (1964)
- ・ 林毅「ケルンのシュライン帳簿 —ドイツ私法史上最初の不動産登記制度」専法 1・79 (1966)
- ・ 同「中世都市ケルンにおける不動産登記の効力 —シュライン制度の研究序説—」服藤弘司・小山貞夫『法と権力の史的考察』(創文社、昭52) 109頁以下
- ・ 原島重義「「無因性」確立の意義について —「無因性」概念の研究 その二—」法政 24・1・71 (昭32)
- ・ 同「不特定物の売買における目的物の所有権移転時期」法政 28・3・275 (1962)
- ・ 同「債権契約と物権契約」契約法大系刊行委員会編『契約法大系Ⅱ(贈与・売買)』(有斐閣、昭37) 102頁以下
- ・ 同「登記の対抗力に関する判例研究序説」法政 30・3・17 (昭38)
- ・ 同「不動産登記に公信力を賦与すべきか」ジュリ 300・132 (1964)
- ・ 同「「対抗問題」の位置づけ —「第三者の範囲」と「変動原因の範囲」との関連の側面から—」法政 33・3 = 4 = 5 = 6・43 (昭42)
- ・ 半田正夫「不動産の二重譲渡への一つのアプローチ」北法 16・4・38 (昭41)
- ・ 同『不動産取引法の研究』(勁草書房、1980)
- ・ 同「不動産登記と公信力」星野英一編集代表『民法講座・第2巻・物権(1)』(有斐閣、昭59) 197頁以下
- ・ 半田吉信「背信的悪意者排除論の再検討」ジュリ 813・81 (昭59)
- ・ 広瀬稔「無因性理論についての一考察 —ドイツ普通法学における所有権譲渡理論を中心として—」論叢 77・2・44 (1965)
- ・ 広中俊雄『物権法〔第二版増補〕』(青林書院、昭62)
- ・ 福島正夫「不動産登記法の実際問題」法時 6・1・29 (昭9)
- ・ 同編『穂積陳重立法関係文書の研究』(信山社、1989)
- ・ 同「旧登記法の制定とその意義」同『福島正夫著作集・第四巻・民法(土地・登記)』

(勁草書房、1993) 329 頁以下

- ・ 同「日本における不動産登記制度の歴史」同『福島正夫著作集・第四巻・民法（土地・登記）』（勁草書房、1993）406 頁以下
- ・ 同「わが国における登記制度の変遷」同『福島正夫著作集・第四巻・民法（土地・登記）』（勁草書房、1993）428 頁以下
- ・ 福島正夫・清水誠「日本資本主義と抵当制度の発展」福島正夫『福島正夫著作集・第四巻・民法（土地・登記）』（勁草書房、1993）164 頁以下
- ・ 藤本秀磨「独逸法系不動産登記簿の公信力に就いて（一～三）」法協 53・4・705、53・5・922、53・6・1138（昭 10）
- ・ 藤原明久「質地小作の法的構造と地主制」神戸 22・3・4・1（1973）
- ・ 同「明治初期における土地担保法の形成 —明治六年「地所質入書入規則」を中心として—」神戸 24・3・203（1974）
- ・ 藤原勇喜「登記事務のコンピュータ化の現状と将来の展望」法律のひろば 44・10・11（1991）
- ・ 不動産登記法制研究会編『不動産登記法制変遷史』（金融財政事情研究会、昭 60）
- ・ 舟橋諄一「登記の欠缺を主張し得べき「第三者」について」『加藤正治先生還暦祝賀論文集』（有斐閣、昭 7）639 頁以下
- ・ 同「不動産登記の現行判例法 —民法第一百七十七条を中心として—」法時 6・1・3（昭 9）
- ・ 同『不動産登記法』（日本評論社、1937）
- ・ 同「不動産登記制度の研究について」法時 24・3・3 以下（昭 27）
- ・ 同『物権法』（有斐閣、昭 35）
- ・ 舟橋諄一・徳本鎮編『新版・注釈民法（6）・物権（1）』（有斐閣、平 9）
- ・ 舟橋秀明「ドイツにおける不動産譲渡法に関する一考察 —ドイツ民法成立以前のラント法を中心に—」早稲田法学会誌 48・199（1998）
- ・ 同「一九世紀におけるドイツ所有権譲渡理論について —学説史的考察—」早稲田法学会誌 50・243（2000）
- ・ 法務大臣官房司法法制調査部監修『日本近代立法資料叢書 26』（商事法務研究会、1986）
- ・ 星野明一「コンピュータと登記」ジュリ 1117・110（1997）
- ・ 星野英一『民法論集・第 2 巻』（有斐閣、昭 45）
- ・ 同『民法概論Ⅱ・物権・担保物権』（良書普及会、昭 51）
- ・ 同「日本民法の不動産物権変動制度 —母法フランス法と対比しつつ」国民と司法書士 9（1980）
- ・ 同『民法論集・第 6 巻』（有斐閣、昭 61）
- ・ 槇悌次「ドイツにおける抵当債券制度の発展（一） —抵当取引の組織化と担保の集団化—」法学 17・4・441（1953）
- ・ 同『不動産法』（有斐閣、昭 39）
- ・ 同『担保物権法』（有斐閣、1981）
- ・ 牧英正・藤原明久編『日本法制史』（青林書院、1993）
- ・ 牧野英一『民法の基本問題・第四巻』（有斐閣、昭 11）

- ・ 松井宏興『抵当制度の基礎理論』(法律文化社、1997)
- ・ 松尾弘「ローマ法における所有概念と所有物譲渡法の構造 —所有権譲渡理論における「意思主義」の歴史のおよび体系的理解に向けて (I) —」横浜市立大学論叢(社会科学系列) 41・3・201 (1990)
- ・ 同「所有権譲渡の「意思主義」と「第三者」の善意・悪意 (一・二・完)」一論 110・1・159、111・1・91 (1993~1994)
- ・ 同「不動産譲渡法の形成過程における固有法と継受法の混交 (1~3・完) —所有権譲渡理論における「意思主義」の歴史のおよび体系的理解に向けて (II) —」横国 3・1・1、3・2・33、4・1・103 (平6~7)
- ・ 松岡久和「判例における背信的悪意者排除論の実相」奥田昌道編集代表『林良平先生還暦記念論文集・現代私法学の課題と展望・中』(有斐閣、昭57) 65頁以下
- ・ 同「不動産所有権二重譲渡紛争について (一・二)・完」龍谷 16・4・65、17・1・1 (1984)
- ・ 同「民法一七七条の第三者・再論 —第三者の主體的資格と理論構成をめぐる最近の議論」前田達明編集代表『奥田昌道先生還暦記念・民事法理論の諸問題・下巻』(成文堂、平7) 185頁以下
- ・ 満州帝国協和会地籍整理局分会発行『ヘーデマン土地法要綱』(厳松堂書店、昭13)
- ・ 水本浩「不動産物権変動における利益衡量」星野英一編集代表『私法学の新たな展開』(有斐閣、昭50) 269頁以下
- ・ ミッタイス著・世良晃志郎・広中俊雄訳『ドイツ私法概説』(創文社、昭36)
- ・ ミッタイス=リーバリッヒ著・世良晃志郎訳『ドイツ法制史概説』(創文社、1971)
- ・ 宮城俊治「不動産登記法制定の由来について」民研 92・89 (昭39)
- ・ 三宅正男「売買による所有権移転の考え方 (1~13)」判時 996・3、999・3、1002・8、1009・6、1012・8、1015・7、1019・9、1022・3、1026・10、1029・9、1032・9、1036・7、1039・9 (昭56~57)
- ・ 宮崎俊行「不動産物権二重譲渡の理論」法研 27・1・22 (1954)
- ・ 同「民法制定より神戸先生に至る物権変動論」法研 38・1・99 (1965)
- ・ 三和一博「民法一七七条の「第三者」の範囲と信義則の適用 —いわゆる背信的悪意者をめぐる判例・学説の検討—」東洋法学 9・2 = 3・32 (1965)
- ・ 「民法学の過去・現在・未来」研究会「物権変動論の最前線 —不動産の二重譲渡問題を中心に—」姫路 20・149 (1996)
- ・ 村上淳一・守矢健一・マルチュケ『ドイツ法入門 [改訂第6版]』(有斐閣、2005)
- ・ 村瀬銀一「登記事務のコンピュータ化で何が変わるか」法セ 434・20 (1991)
- ・ 山田晟「土地債務の抽象性について (一~三・完)」法協 53・1・42、53・2・89、53・3・16 (昭10)
- ・ 同『ドイツ物権法・上巻』(弘文堂書房、昭19)
- ・ 同「立法論として所有者土地債務をみとめるべきか」法協 97・9・1 (1980)
- ・ 同『ドイツ法概論 I [第3版]』(有斐閣、1985)
- ・ 同『ドイツ法概論 II [第3版]』(有斐閣、昭62)
- ・ 山中康雄「権利変動におけるいわゆる対抗要件 (一・二・完)」法政 15・3 = 4・41、

- 16・3＝4・51（昭23）
- ・ 同「権利変動論」名法1・3・287（1952）
  - ・ 同「民法一七七条について」愛大51＝52・1（昭41）
  - ・ 山主政幸「不動産物権公示制度の回顧と展望」登研62・4（昭28）
  - ・ 山野目章夫・齋木賢二・松岡直武編『実務論点集・新不動産登記法』（金融財政事情研究会、平17）
  - ・ 山本進一「わが民法における物権行為の独自性と有因性（一）」法論29・1・1（昭30）
  - ・ 湯浅道男「物権変動論序説のための覚え書（一）―背信的悪意者をめぐって―」愛学18・1・1（昭42）
  - ・ 同「背信的悪意者論」石田・西原・高木三先生還暦記念論文集刊行委員会編『石田喜久夫・西原道雄・高木多喜男先生還暦記念論文集・上巻・不動産法の課題と展望』（日本評論社、1990）77頁以下
  - ・ 柚木馨・高木多喜男編『新版 注釈民法（9）』（有斐閣、平10）
  - ・ 横田秀雄「物権契約ヲ論ス」法曹記事22・11・1（1912）
  - ・ 横山美夏「不動産売買契約の「成立」と所有権の移転（一・二・完）―フランスにおける売買の双務契約を手がかりとして―」早法65・2・1、65・3・85（1989～1990）
  - ・ 同「競合する契約相互の優先関係（一～五・完）」法雑42・4・914、43・4・607、45・3＝4・464、47・1・41、49・4・815（1996～2003）
  - ・ 同「「対抗スルコトヲ得ス」の意義」鎌田薫・寺田逸郎・小池信行編『新・不動産登記法講座・第2巻・総論Ⅱ』（日本評論社、1997）1頁以下
  - ・ 吉田邦彦『債権侵害論再考』（有斐閣、1991）
  - ・ 吉野衛『注釈不動産登記法総論・新版・上』（金融財政事情研究会、昭57）
  - ・ 吉原節夫「「特定物売買における所有権移転の時期」に関する戦後の判例について―民法176条の研究（1）―」富大経済論集6・3＝4・540（1961）
  - ・ 同「物権変動の時期に関する判例の再検討（一・二）―民法一七六条の研究（2）―」富大経済論集7・2・164、8・1・1（1961～1962）
  - ・ 同「特定物売買における所有権移転の時期」民商48・6・827（1963）
  - ・ 同「所有権移転時期に関する最近の論争に寄せて」富大経済論集27・3・654（1982）
  - ・ 好美清光「Jus ad rem とその発展的消滅―特定物債権の保護強化の一断面―」一法3・179（1961）
  - ・ 同「不動産の二重処分における信義則違反等の効果」手形研究57・8（1962）
  - ・ 竜崎喜助「西ドイツ司法補助官法の新動向―書記官兼務の裁判官は可能か、その問題を兼ねて―」判タ297・44（昭48）
  - ・ 我妻栄『物権法』（日本評論社、昭5）
  - ・ 同『近代法における債権の優越的地位』（有斐閣、昭28）
  - ・ 同「不動産登記制度の運命」民研100・29（昭40）
  - ・ 同「ヘーデマン著「形式的土地法の進化」」同『民法研究Ⅲ・物権』（有斐閣、昭41）29頁以下
  - ・ 同「不動産物権変動における公示の原則の動揺―物権法開講に際して―」同『民法研

- ・ 同「資本主義と抵当制度の発達」『民法研究Ⅳ（1）』（有斐閣、1967） 1頁以下
- ・ 同『新訂・担保物権法』（岩波書店、1968）
- ・ 我妻栄著・有泉享補『新訂・物権法（民法講義Ⅱ）』（岩波書店、1983）
- ・ 我妻栄・川島一郎・野口政一・三井龍雄・加藤一郎・廣瀬武文・舟橋諄一・堀内仁「〈座談会〉不動産登記の諸問題」法時 24・3・40（昭27）
- ・ 我妻栄他「不動産登記制度改正の問題点」私法 9・45（1953）
- ・ 渡辺洋三「登記簿と台帳の一元化問題」ジュリ 175・20（1959）
- ・ 同「ふたたび登記簿と台帳の一元化問題について」ジュリ 198・34（1960）

#### （ドイツ語文献）

- ・ Achilles, Die Preußischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5.5.1872. Einleitung und Kommentar in Anmerkungen, 2.Auflage, 1873
- ・ Adams, Ökonomische Analyse der Sicherungsrechte, 1980
- ・ Altenberg, Die Bedeutung der Aufassungsvormerkung im Zwangsversteigerungsverfahren, 1912
- ・ Amann, Keine Vormerkung eigenständiger Übereignungspflichten des Erben oder des jeweiligen Eigentümers, DNotZ 1995, 252
- ・ Assmann, Die Vormerkung, 1998
- ・ Aubert, Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher, ZRG 1893, 1
- ・ Baur, Die Durchsetzung einer gutgläubig erworbenen Aufassungsvormerkung, JZ 1967, 437
- ・ Baur/ Stürner, Sachenrecht, 17.Auflage, 1997
- ・ Baumeister, Das Privatrecht der freien und Hansestadt Hamburg, 2 Bde., 1856
- ・ Becher, Das rechtsrheinisch-bayerische Landescivilrecht und Landescivilprozeßrecht, 1896
- ・ Bendix, Vorkauf und Wiederkauf als Gegenstand der Vormerkung, JW 1904, 602
- ・ ders., Die Vormerkung des neuen Rechts, Gruchot 1905, 49, 510
- ・ Beseler, Die gerichtliche Aufassung in dem mecklenburgischen Hypothekenrecht, ZfdR 1846, 10, 107
- ・ ders., System des gemeinen deutschen Privatrechts, 1.Abt.:Allgemeiner Theil, 3.Auflage, 1873
- ・ Beyele, Deutsche Monatschrift zur Förderung der landesgeschichtlichen Forschung, Bd.XI, 1910
- ・ ders., Die Anfänge des deutschen Schreinswesens, ZfRG 1931, 51, 335
- ・ Biermann, Widerspruch und Vormerkung nach deutschen Grundbuchrecht, 1901
- ・ Blomeyer, Eigentümerpfandrecht und Grundpfandbestellungsrecht des Eigentümers, DRWiss, 1941, 110 und 218
- ・ Böhringer, Die Geschichte des Grundbuchs im Wandel der Zeiten, BWNotZ 1986, 1
- ・ Böhringer/ Böttcher/ Göttlinger/ Morvilius/ Nowak/ Wienhold, Grundbuchrecht,



- Band 1, 8.völlig neu bearbeitete Auflage, 1997
- Bongartz, Die Wirkungen der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Hypothek, 1904
  - Buchholz, Abstaraktionsprinzip und Immobilienrecht, Zur Geschichte der Auflassung und der Grundschuld, 1978
  - Buschmann, Automation im Grundbuchwesen, BLGBW 1972, 1
  - Canaris, Bürgerliches Recht: Das parzellierte Grundstück, Jus 1969, 81
  - ders., Die Verdinglichung obligatorischer Rechte, FS Flume, 1978, S.371 ff.
  - Clemente, Die Sicherungsgrundschuld, 2.Auflage, 1991
  - ders., Die Sicherungsabrede der Sicherungsgrundschuld, ZIP 1990, 969
  - Coing, Europäisches Privatrecht, Bd.2, 1985
  - Conrad, Deutsche Rechtsgeschichte, Band I , 2.Auflage, 1962
  - ders., Liegenschaftsübertragung und Grundbucheintragung in Köln während des Mittelalters, 1935
  - Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts, Band 2, 6.Auflage, 1913
  - Crome, System des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Erster Band, Einleitung und Allgemeiner Teil, 1900
  - Dempewolf, Der Rückübertragungsanspruch bei Sicherungsgrundschulden, 1958
  - Dernburg, Das Preußische Hypothekenrecht, 1 Abt., 1877
  - ders., Das Preußische Hypothekenrecht, 2 Abt., 1891
  - ders., Preussisches Privatrecht, 1894
  - Dernburg/ Hinrichs, Das Preußische Hypothekenrecht, Abt.1, 1877
  - Deumer, Kann auf Grund ein und desselben Tatbestandes Vormerkung und Widerspruch eingetragen werden?, ZBIFG 1910, 381
  - Diederichsen, Das Recht zum Besitz aus Schuldverhältnissen, 1965
  - Dippold, Neuere Entwicklungen im Liegenschaftskataster, Recht Der Landwirtschaft, 2001, 53, 169
  - Dollinger, Über Vorkaufsrecht bei Wiederkaufsrechten, WürttZ 1904, 46, 130
  - Dulckeit, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte, 1951
  - Ebner, Die Vormerkung nach Deutschem Reichsrecht, 1914
  - Eickmann, Aktuelle Fragen der Sicherungsgrundschuld, ZIP 1989,137
  - ders., Die in der Zwangsversteigerung bestehenbleibende Grundschuld, FS Merz, 1992, S.49 ff.
  - Eickmann/ Pinger, Westermanns Sachenrecht, Bd II , Immobiliarsachenrecht, 6.Auflage, 1988
  - Enneccerus/ Nipperdey, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Erster Band, Erster Halbband, 15.Auflage, 1959
  - Ertl, Konkursrisiko trotz Vormerkung beim Hauskauf?, Rpfleger 1977, 82
  - ders., Entwicklungsstand und Entwicklungstendenzen des Grundbuchrechts nach 80 Jahren Grundbuchordnung, Rpfleger 1980, 1

- Feldmann, Die Vormerkung, 1912
- Felgentraeger, Hypothek und Grundschuld, FS Gierke, 1950, S.140 ff.
- Fischer, Die Eigentümergrundschuld im Zwangsversteigerungsverfahren, NJW 1955, 573
- Frischknecht, Zur Geschichte der Notarsignete, BWNotZ 1986, 33
- Fuchs, Grundbuchrecht, Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches und zur Grundbuchordnung, Band I, Materielles Grundbuchrecht, 1902
- Furtner, Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung?, NJW 1963, 1484
- Gaberdiel, Kreditsicherung durch Grundschulden, 5.Auflage, 1991
- Gätjen, Der Rentenkauf in Bremen, in Veröffentlichungen aus dem Staatsarchiv der freien Hansestadt Bremen, Heft 1, 1928
- Geiger, Das Computer-Grundbuch, in: Datenverarbeitung in Steuer, Wirtschaft, Recht 1972, 362
- ders., Rechtsfragen und das Computergrundbuch, JZ 1974, 250
- Geiger/ Göttlinger/ Kobes, Die Konzeption des Computer-Grundbuchs, Rpfleger 1973, 193
- Geiger/ Schneider, Computer-Grundbuch und Sicherheit in der EDV, in: Öffentliche Verwaltung Datenverarbeitung 1973, 352
- Gerber, Zur Theorie der Reallasten, Jh Jb 2, 1858
- Gerhardt, Immobiliarsachenrecht, Grundeigentum und Grundpfandrechte, 4.Auflage, 1996
- Gierke, Der Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches und das deutsche Recht, Heft 2, 1889
- ders., Deutsches Privatrecht, 2.Band, Sachenrecht, 1905
- Güthe, Die Unrichtigkeit des Grundbuchs im Rechtsgebiet der Vormerkung, Gruchot 1913, 57, 91
- ders., GBO, 5.Auflage, 1929
- Haase, Die Rechtsnatur der Vormerkung, 1931
- ders., Untersuchungen zur Geschichte des Bremer Stadtrechts im Mittelalter, 1953
- Haegele, Schutz des Grundstückskäufers durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung, BIGBW 1959, 34
- Haegele/ Schöner/ Stöber, Grundbuchrecht, 11.Auflage, 1997
- Hager, Die Vormerkung, JuS 1990, 429
- Hamm, Das EDV-Grundbuch, CR 1988, 948
- Hammer, die Geschichte des Grundbuches in Bayern, 1960
- Heck, Grundriß des Sachenrechts, 1930
- Hedemann, Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX.Jahrhundert, II/2, 1935
- Heinrich, Die Wirkungen der Vormerkung, 1911
- Henle, Zur Geschichte der Anlegung des Grundbuches in Bayern, ZR 1910, 319

- Hense, Anm. zu BGH, Urt. v. 28. 9. 1962 -V ZR 8/61-, DNotZ 1963, 234
- Herzfeld, Die Liegenschaftskataster als Basis der Grundstücksdatenbank, in: Öffentliche Verwaltung Datenverarbeitung 1974, 318
- Hieber, Zur Bestellung der Eigentümergrundschuld, DNotZ 1958, 381
- Hilgers, Fehler und Fehlerfolgen bei der Baulasteintragung -Zugleich ein Beitrag zur Rechtsnatur der Baulast, NJW 1988, 1366
- Hirsch, Übertragung der Rechtsausübung, 1910
- Horber/ Demharter, Grundbuchordnung, 18.Auflage, 1989
- Höpken, Das Breimische Pfandrecht am liegenden Gut, Bjb 1874, 7, 107
- Huber, Die Sicherungsgrundschuld, 1965
- Hübner, Grundzüge des deutschen Privatrechts, 1919
- ders., Grundzüge des Deutschen Privatrechts, 5.Auflage, 1930
- Jakobs/ Schubert, Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Sachenrecht, Grundbuchordnung, 1982
- Kempf, Zur Rechtsnatur der Vormerkung, JuS 1961, 22
- Keuk, Auflassungsvormerkung und vormerkungswidrige Grundpfandrechte in Konkurs und Zwangsversteigerung, NJW 1968, 476
- Klee, Eigentümergrundschuld oder Fremdgrundschuld ?, NJW 1951, 579
- Knöpfle, Die Vormerkung, JuS 1981, 157
- Kohler, Vormerkbarkeit eines durch abredewidrige Veräußerung bedingten Rückerwerbsanspruchs, DNotZ 1989, 339
- Kollhosser, Neue Probleme bei der Abtretung und Verpfändung von Grundschulden, JA 1979, 232
- Kommans, Die Sicherungsgrundschuld, 1939
- Kowalski, Die Grundschuld im modernen Grundbuchverkehr, 1932
- Krasser, Der Schutz vertraglicher Rechte gegen Eingriffe Dritter, 1971
- Kreuz, Die Vormerkung, ein dingliches Recht, 1935
- Kroeschell, Deutsche Rechtsgeschichte, Band 1, 11.Auflage, 1999
- ders., Deutsche Rechtsgeschichte, Band 2, 8.Auflage, 1992
- ders., Deutsche Rechtsgeschichte, Band 3, 3.Auflage, 2001
- Küchler, Die Sicherungsgrundschuld, 1939
- Kuntze/ Herrmann/ Eickmann/ Erber-Faller, Grundbuchrecht, 5.Auflage, 1999
- Kupisch, Auflassungsvormerkung und guter Glaube, Ein Analogieproblem, JZ 1977, 486
- Lang, Sachenrecht, 2.Auflage, 1893
- Leyser, Die rechtliche Natur der Vormerkung des Bürgerlichen Gesetzbuches, 1904
- Lichtenberger, Buchbesprechung von dem Kommentar zur Konkursordnung von Franz Mentzel, fortgeführt von Georg Kuhn und Wilhelm Uhlenbruck, 9.Auflage, 1979
- Lohr, Das Anwartschaftsrecht aus der Auflassung unter besonderer

- Lohre, Fehler und Fehlerfolgen bei der Baulasteintragung, NJW 1987, 877
- Lorenz, Weitere Fragen zur konkursrechtlichen Problematik der Eigentümergrundschuld, KTS 1962, 28
- Löscher, Grundbuchrecht, 1974
- Ludwig, Die Auflassungsvormerkung und der noch zu benennende Dritte, Rpfleger 1986, 351
- Lüke, Auflassungsvormerkung und Heilung des formnichtigen Kaufvertrags, JuS 1971, 341
- Lütge, Geschichte der deutschen Agrarverfassung, 2.Auflage, 1967
- Marotzke, Gegenseitige Verträge im Konkurs und Vergleich, 1985
- Medicus, Vormerkung, Widerspruch, Beschwerde, AcP 1963, 163, 1
- Meibom, Das deutsche Pfandrecht, 1867
- ders., Das Mecklenburgische Hypothekenrecht, 1871
- Meiser, Die Vormerkung des Auflassungsanspruchs in der Zwangsversteigerung, Gruchot 1913, 57, 596
- Mitteis/ Lieberich, Deutsches Privatrecht, 5.Auflage, 1968
- Mohrbutter/ Riedel, Zweifelsfragen zum Erbbaurecht, NJW 1957, 1502
- Mollenkopf, Faktische Einwirkungen auf vormerkungsbetroffene Grundstücke, 1997
- Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Bd.III, Sachenrecht, 1888
- Mugdan, Die gesammten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, III.Band: Sachenrecht, 1899
- Mülbert, Der redliche Vormerkungserwerb - oder: Die Vormerkung als akzessorisches Recht, AcP 1997, 197, 335
- Neumann, Vormerkung und Veräußerungsverbot, JW 1902, 455
- ders., Vormerkung, Verfügungsbeschränkung und Veräußerungsverbot, 1930
- Nieder, Zuständigkeiten des Notars (im badischen Rechtsgebiet) neben dem Rechtspfleger, BWNotZ 1990, 111
- Nussbaum, Deutsches Hypothekenwesen, 1919
- v. Olshausen, Der Streit der Vormerkungen, JuS 1976, 522
- Olzen, Die geschichtliche Entwicklung des zivilrechtlichen Eigentumsbegriffs, JuS 1984, 328
- Othmer, Die rechtliche Wirkung der Vormerkung, Studien zur Erläuterung des bürgerlichen Rechts, 9.Heft, 1902, S.67
- Pauli, Abhandlungen aus dem Lübischem Rechte, 4.Theil: Die sogenannten Wieboldsrenten oder die Rentenkäufe des Lübischem Rechts, 1865
- Paulus, Schranken des Gläubigerschutzes aus relativer Unwirksamkeit, FS

- Nipperdey I , 1965, S.909 ff.
- ders., Richterliches Verfügungsverbot und Vormerkung im Konkurs, 1981
  - Peters, Die Bauhandwerkersicherungshypothek bei Mängeln der Werkleistung, NJW 1981, 2251
  - Petri, Die Grundschuld als Sicherungsmittel für Bankkredite, 1975
  - Philipsen, Die Vormerkung nach Bürgerlichem Gesetzbuche, 1903
  - Pissowotzki/ Wahn, Umstellung des Grundbuchs auf die Loseblattform durch Auftrennen der bisherigen Grundbuchbände, JVB1 1969, 193
  - Planck/ Kettner, Die Führung des Grundbuchs, 4.Auflage, 1960
  - Planitz, Das deutsche Grundpfandrecht, 1936
  - Planitz/ Buyken, Die Kölner Schreinbücher des 13.und 14.Jahrhunderts, 1937
  - Polzin, Die praktische Anwendung der Grundschuld, AcP 1934, 134, 219
  - Popp, Das Loseblattgrundbuch, JVB1 1959, 156
  - Post, Das gemeine deutsche und hansestadtbremische Immobilienrecht, 1871
  - Prinz, Der gutgläubige Vormerkungserwerb und seine rechtlichen Wirkungen, 1989
  - Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band III, Sachenrecht, 1899
  - Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs, Band V, Erbrecht, 1899
  - Raape, Das gesetzliche Veräußerungsverbot des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 1908
  - Rahn, Verkehrshypothek und Sicherungsgrundschuld, BWNotZ 1959, 265
  - Raschig, Vormerkungsfähige Ansprüche nach dem Reichsgrundbuchrechte, 1903
  - Rastätter, Alternativ- und Sukzessivberechtigung bei der Aulassungsvormerkung, BWNotZ 1994, 27
  - Rehme, Zur Geschichte des Grundbuchwesens in Berlin, 1911
  - Reichel, Die Vormerkung im Deutschen Bürgerlichen Gesetzbuche, JherJb 1904, 46, 123
  - Reincke, Die ältesten hamburgischen Stadtrechts, zugleich ein Beitrag zur Geschichte des lübischen Rechts, ZHG 1924, 25, 29
  - Reinicke, Der Schutz des guten Glaubens beim Erwerb einer Vormerkung, NJW 1964, 2373
  - Reinicke/ Tiedke, Kreditsicherung, 3.Auflage, 1994, S.336
  - Reithmann, Die Aufgaben öffentlicher Register, DNotZ 1979, 67
  - Rheinen, Ist die Vormerkung eine Verfügungsbeschränkung, 1929
  - Riedel, Das moderne System des Loseblattgrundbuchs, Rpfleger 1970, 277
  - Römer, Das Württembergische Unterpfansrecht, 1876
  - Rörig, Hansische Beiträge zur deutschen Wirtschaftsgeschichte, 1928
  - ders., Vom Werden und Wesen der Hanse, 2.Auflage, 1940
  - Rosien, Der Schutz des Vormerkungsberechtigten, 1994

- Rottenfuß, Der gutgläubige Erwerb der Auflassungsvormerkung, 1981
- Sandweg, Anspruch und Belastungsgegenstand bei der Auflassungsvormerkung, BWNotZ 1994, 5
- Schapp, Sachenrecht, 2.Auflage, 1995
- Schmidt, Das Grundbuch in EDV. Die Bezugnahme nach § 874 BGB, DSWR 1972, 322
- Schmidt/ Gissel/ Nickerl, Grundbucheintragungen-Normtexte, 1975
- Schmidt/ Räntsch, Das EDV-Grundbuch, VIZ 1997, 88
- Scholz, Der sicherungsrechtliche Rückgewähranspruch als Mittel der Kreditsicherung, FS Möhring, 1965, S.419 ff.
- Schönbauer, Beiträge zur Geschichte des Liegenschaftsrechts im Altertum, 1924
- Schubert, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübergang, 1966
- ders., Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Sachenrecht, Teil 1, Allgemeine Bestimmungen, Besitz und Eigentum, Verfasser: Reinhold Johow, 1982
- Schultze, Die Finanzierungsprobleme im Wohnungsbau der Nachkriegszeit, insbesondere der Inflationzeit, 1926
- Schwerdtner, Die Auflassungsvormerkung, Jura 1985, 316
- Seckel, Die Gestaltungsrechte des Bürgerlichen Rechts, Festgabe für Koch, 1903, S.205
- Seckelmann, Die Grundschuld als Sicherungsmittel, 1963
- Seidl, Rechtsgeschichte Ägyptens als römische Provinz, 1973
- Sekler, Die Lehre von der Vormerkung, 1904
- Serick, Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung, Bd. II, 1966
- Siegmann, Das Sächsische Hypothekenrecht, 1875
- Simmerding/ Göttlinger, Integration von Liegenschaftskataster und Grundbuch in einer Grundstücksdatenbank, in: Öffentliche Verwaltung Datenverarbeitung 1973, 147
- Sohm, Zur Geschichte der Auflassung, S.79 ff., 1879
- Sottung, Die Pfändung der Eigentümergrundschuld, 1957
- Sprau, Rationalisierung im Grundbuchbereich, MittBayNot 1987
- Stadler, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, 1996
- Staudinger/ Ertl, BGB, 12.Auflage, 1983
- Stewing, Geschichte des Grundbuches, Rpfleger 1989, 445
- Stobbe, Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufes, ZfdR 1859, 19, 192
- ders., Handbuch des deutschen Privatrechts, 2.Bd., 2.Auflage, 1883,
- Stöber, Die Beschränkungen des § 1197 BGB bei Verpfändung und Pfändung einer Eigentümergrundschuld, Rpfleger 1958, 339
- Stöcker, Die "Eurohypothek", Zur Bedeutung eines einheitlichen

- Thierfelder, Das älteste Rostocker Stadtbuch (etwa 1254-1273), 1967
- Tiedke, Die Sicherungsgrundschuld, Jura 1980, 407
- ders., Die Auflassungsvormerkung, Jura 1981, 354
- ders., Zur weiten Sicherungsabrede bei Bestellung der Grundschuld durch eine Personengesellschaft oder den persönlich haftenden Gesellschafter, NJW 1991, 3241
- ders., Zur Anlaßrechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Grundschuldrecht, ZIP 1997, 1949
- Vollmert, Das Loseblattgrundbuch, seine Vorteile und Nachteile, JVB1 1959, 7
- Wacke, Vorgemerker Schwarzkauf und Bestätigung oder Novation, DNotZ 1995, 507
- Wassermann/ Winter, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd.4, Sachenrecht, 1983
- Weber, Die Anwendung der Vorschriften über Rechte an Grundstücken auf die Vormerkung, 1962
- ders., Der Rückübertragungsanspruch bei der nicht valuierten Grundschuld, AcP 1969, 169, 237
- Wehrens, Der schweizer Schuldbrief und die deutsche Briefgrundschuld, ein Rechtsvergleich als Basis für eine zukünftige Eurohypothek, Österreichische Notariats-Zeitung, 120 Jahrgang Juli 1988, 1988
- Weimar, Die Umdeutung unzulässiger Eintragungen im Grundbuch, WM 1966, 1098
- Weirich, Von der Auflassungsvormerkung zur Eigentumsvormerkung, NJW 1989, 1980
- ders., Grundstücksrecht, 2.Auflage, 1996
- Wenner, Handelskonjunkturen und Rentenmarkt am Beispiel der Stadt Hamburg um die Mitte des 14. Jh., 1972
- Werner, Gleichrangige Auflassungsvormerkungen, FS Wolf, 1985, S.671 ff.
- Westermann, BGB-Sachenrecht, 7.neubearbeitete Auflage, 1984
- Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen mit besonderer Nutzenanwendung auf die Theorie der Bodenverschuldung, 1910
- Wieacker, Bodenrecht, Grundzüge der Rechts- und Wirtschaftswissenschaft, 1938
- ders., Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, 1967
- Wilhelm, Sicherungsgrundschuld und Einreden gegen Dreiterwerber, JZ 1980, 625
- Wolf, Sachenrecht, 19.Auflage, 2003
- Wolff/ Raiser, Lehrbuch des Sachenrechts, 10.Auflage, 1957

- Wöbelauer, Das unter Eigentumsvormerkung stehende Grundstück – eine res extra commercium ?, DNotZ 1963, 580, 652, 718
- Wunnen, Gutgläubensschutz und Rechtsnatur der Vormerkung, NJW 1969, 115
- Zagst, Das Recht der Löschungsvormerkung und seine Reform, 1973