

不动产研究专辑

# 日本和韩国的 土地登记代理制度

国土资源部信息中心

姜贵善 编译



中国大地出版社

不动产研究专辑

# 日本和韩国的 土地登记代理制度

国土资源部信息中心

姜贵善 编译

中国大地出版社

· 北 京 ·

## 内 容 提 要

本书编译介绍了日本和韩国土地登记代理人的职责、义务、业务范围、资格认证办法,目前日本和韩国土地登记代理行业的基本状况,以及日本和韩国对土地登记代理人和行业的法律规定。本书可供国土资源管理、研究及教学人员阅读参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

日本和韩国的土地登记代理制度/姜贵善编译. -北京:中国大地出版社, 2003. 3

(不动产研究专辑)

ISBN 7-80097-548-7

I. 日... II. 姜... III. ①土地登记代理(经济)-制度-日本 ②土地登记-代理(经济)-制度-韩国 IV. F331.011

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 014673 号

---

责任编辑:汪海泳

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话:010-62172932(发行部) 010-62173164(编辑部)

传 真:010-62183493(发行部)

印 刷:北京京通印刷厂

开 本:850mm×1168mm 1/32

印 张:20.75

字 数:540 千字

版 次:2003 年 3 月第 1 版

印 次:2003 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1-1000

书 号:ISBN 7-80097-548-7/K·112

定 价:38.00 元

---

(凡购买中国大地出版社的图书,如发现印装质量问题,本社发行部负责调换)

## 序

土地登记是国家依照法定程序对土地使用权、所有权和土地他项权利的登记，是对土地权利的确立、变更、转移、消灭所作的记录，是土地权利变动的公示方式，以及判断土地权利流转合法生效的主要依据。它不仅是国家一项重要的土地行政管理制度，也是一项重要的法律制度。实行土地登记制度的目的，是保证政府对土地的有效管理，以维护土地权利人的合法权益，保证土地交易安全，规范市场秩序。

世界各国普遍实行土地登记制度。在土地登记制度实施中，由于土地登记具有很强的法律性和专业性特点，土地登记申请人很难掌握土地登记申请过程中的程序、方法、标准和要求，办理土地登记申请很难一次达到土地登记的要求。因此，世界一些国家和地区，比如日本、韩国和我国的台湾地区，应运而生了土地登记代理制度，以解决土地登记申请人在办理土地登记申请中遇到的困难。

随着我国市场经济体制的建立和各项改革的不断深入，土地交易日益频繁，土地权利的转让、出租、抵押、拍卖等活动非常活跃，广大土地权利人对加快办理土地登记手续、明晰土地产权的要求越来越强烈，同时也出现了由于土地登记的政策性和法律性强、法定程序严密，权利人自己办理，往往因不了解相关法律法规和缺乏经验而大费周折的现象。社会要求提供土地登记代理中介服务的呼声日趋强烈。为此，原国家土地管理局于1996年开展了土地登记代理试点工作。国土资源部成立后，进一步加大了建立土地登记代理制度的工作力度，开展了多方面的研究工作。

本书的作者姜贵善同志，承担了日本和韩国土地登记代理及相关法律法规的课题研究，在短暂的时间内，收集、翻译和整理了日本和韩国有关土地登记代理制度的法律法规及其相关资料，迅速汇总出

日本、韩国有关土地登记代理制度的较详尽情况，以及日本、韩国土地登记代理中介行业的基本情况。据研究，日本、韩国的土地登记代理人分别称之为“司法代书师”和“法务师”。“司法代书师”和“法务师”都是经国家资格认定的专业人员。不论日本的“司法代书师”，还是韩国的“法务师”，都在政府法务部门的直接管辖和监督下，广泛地分布在全国各地，作为政府和国民之间的法律事务桥梁，面向权利人提供与法务手续文书相关的各种专业中介代理业务，包括权利人依法向政府办理的土地登记。日本和韩国不仅制定专项法律，对代理人的资质标准、职责义务、业务范围，以及对违法行为的处罚进行严格规定，而且通过中央到地方的两级行业组织，对中介代理行业进行具体的管理、教育和监督。

日本和韩国是土地私有制国家，国情与我国存在本质上的区别。但是在土地产权的有效管理方面，在土地市场的运作方面，特别是在土地登记代理行为和行业的规范方面，确实为我们提供了很多成熟的经验。

此书是姜贵善同志对日本、韩国土地登记代理和相关法律课题的研究成果。虽然篇幅不长，但针对的问题却非常重要和具体，为推动我国土地登记代理制度的建立产生了积极的作用。希望本书能够为我国政府的土地管理和决策部门、土地管理学科的科研部门和教学部门，以及土地登记代理的相关行业部门，在进一步健全土地登记代理法律法规、完善土地登记代理制度、培育和发展土地市场方面，提供有益的参考。

国土资源部信息中心主任 王广华

2003年2月

## 编译说明

随着我国社会主义市场经济的不断完善，土地市场的培育和发展工作日益受到政府部门和广大群众的关注。中介服务业是市场经济的必然产物。由于受我国长期计划经济体制的影响，在许多领域中，缺乏既可以提高政府工作效率，又可以方便群众的中介服务。随着改革开放的进一步深入，中介代理服务行业不论在理念上，还是在形式、管理上都必将得到不断发展和完善。

本书是根据国家人事部和国土资源部的课题需求开展调研的成果，为国家人事部和国土资源部于2002年底联合颁布“土地登记代理人职业资格制度暂行规定”和“土地登记代理人职业资格考试实施办法”提供了有益的参考。

本书在编写过程中，得到国土资源部信息中心王广华主任的直接指导，资源战略室主任张新安研究员的支持，并得到北京大学外国语学院朝鲜文化研究所李先汉教授、孙艳杰同志以及国土资源部信息中心资源战略室王正立同志、刘丽同志的大力协助。在此，向关注和参与此项工作的领导和同志们表示深深的谢意。

本书涉及的问题很具体，原始资料的采集有一定难度，而且从翻译到编写，时间要求非常紧迫。如在仓促中出现不妥之处，衷心希望专家和同志们给予批评和指正。

姜贵善

2003年2月

# 目 录

日本的土地登记代理制度	(1)
一、日本司法代书师行业的历史演进过程	(4)
二、日本司法代书师的相关法律	(6)
三、司法代书师的业务范围、权利、职责	(7)
四、司法代书师的条件、考试、资格认证办法	(9)
五、政府对司法代书师机构的阶梯式管理体制	(11)
六、目前日本司法代书师行业的现状	(14)
七、司法代书师与律师、经纪人的区别	(16)
附件：	
日本司法代书师法	(19)
日本司法代书师法实施规则	(32)
韩国的土地登记代理制度	(40)
一、韩国法务师的相关法律	(41)
二、法务师的业务范围、权利、职责	(41)
三、法务师的条件、考试、资格认证办法	(44)
四、政府对法务师机构进行管理的体制	(46)
五、目前韩国法务师行业的现状	(49)
附件：	
韩国法务师法	(51)
韩国法务师法实施规则	(72)

## 日本的土地登记代理制度

日本的行政土地面积共有 37274613 公顷。其所有权主体分为三大类：国家所有土地（占 20.6%），公共团体（指都道府县、市町村等）所有土地（占 7.9%），私人（指个人、法人）所有土地（占 43.8%）。余下为所有权主体不用纳税的保护林、所有权无法划分、所有权主体不明的土地<sup>①</sup>。

100 多年前，日本从资本主义初期的明治政府开始，依据法律明确国家的私有产权制度，并且明确规定土地可以自由买卖。土地、房屋是日本社会经济活动中最主要的不动产。

日本政府 1886 年颁布“登记法”，1899 年颁布“不动产登记法”，对不动产实行登记制度。不动产的登记制度，就是将不动产的物理状况和权利关系，准确地注册到国家管理机构备置的不动产登记簿上。国家依据登记簿，保护国民不动产的所有权、抵押权，保证不动产交易的安全。“不动产登记法”随着日本社会历史的演进，经历过多次修改，距现在最近的一次修改是在 2001 年 4 月。

“不动产登记法”明确规定，凡是对不动产的存在进行公示，或者对所有权、地上权、永佃权、地役权、优先特权、质权、抵押权、租赁权、开采权等不动产的 9 种权利，进行设置、保存、转换、变更，以及对处理行为进行限制或者撤销时，必须在政府的法务局或地方法务局进行登记。法务局向登记人发放“权利证书”，并对登记在册的权利给予保护。

日本法务省的民事局负责处理全国的登记、户籍、国籍、公证、委托保管等事务。作为民事局的地方机构，民事局在全国下设 8 个法务局和 42 个地方法务局，法务局和地方法务局在全国各地

<sup>①</sup> 资料来源：日本国土交通省“1998 年度土地所有、利用概况”。



又设有 283 个分局，538 个办事处。法务局和地方法务局的“登记所”和登记官员；专门负责管辖区内的登记事务。

日本的不动产持有税相对低一些，而且在日本只要持有土地，就可以比较容易地从金融机构贷款，因此日本的土地交易市场发达，土地房屋的买卖、担保设置的登记事件繁多。另外，随着日本经济的增长和国土开发工作的推进，国土调查、土地改良、土地地区划整理、住宅建设等公共事业发展迅速，大大增加了对土地登记工作的需求。据日本 2000 年度“土地白皮书”公布的资料，日本的土地买卖件数，1997 年为 185 万件，1998 年为 170 万件，1999 年为 172 万件。据 2002 年度日本法务省公布，政府受理的 1977 万件登记业务中，土地登记占 66.0%，建筑物登记占 24.4%。

日本称之为司法代书师的职业，是自“登记法”诞生以来，逐渐成长起来的在国家民事法务工作中代理登记手续的专业行业。在司法代书师行业从事的几项司法业务中，代办登记（分为不动产登记和商业登记两部分）手续是最主要的业务。司法代书师代理的登记业务，90% 以上属于不动产登记业务，而且绝大部分是土地登记业务。

日本的司法代书师行业，在日本社会已经拥有 100 多年的历史。司法代书师从当初的“代书”、“司法代书”，演进到现在的“司法代书师”，从过去专门为政府官方提供辅助性服务的行业，转化成为公民提供服务的具有公益性质的法务专业行业。

日本的司法代书师，作为公民的法律顾问和具体实际法律手续的代理人，活跃在政府法律部门和普通公民之间，专门承担委托人委托的登记手续、委托保管手续和书写法律诉讼文件的业务。司法代书师存在的意义，不仅仅在于代办登记和申请文件本身，司法代书师既有专门的知识又具有丰富的经验，是国家依法进行不动产管理，国民依法进行准确可靠的登记和确保不动产交易安全的重要保证。

日本在不动产交易活动中，依据法律设有多种由国家进行严格

管理的行业，分工细腻，各司其职，配合严密。对于司法代书师行业，日本政府专门制定有《司法代书师法》。大批的司法代书师广泛地深入在日本各基层地方，以《司法代书师法》为行为准则，在大量的不动产交易和群众法律咨询活动中，积极配合与业务有关联的律师、税务师、土地房屋调查师、行政代书师、宅地房屋交易主持人等行业，为提高公民的权利意识和保护公民的权益发挥着重要作用。图1示意在日本一般土地交易中，各种相关行业分别负责的业务范畴，以及司法代书师在其中的位置和作用。

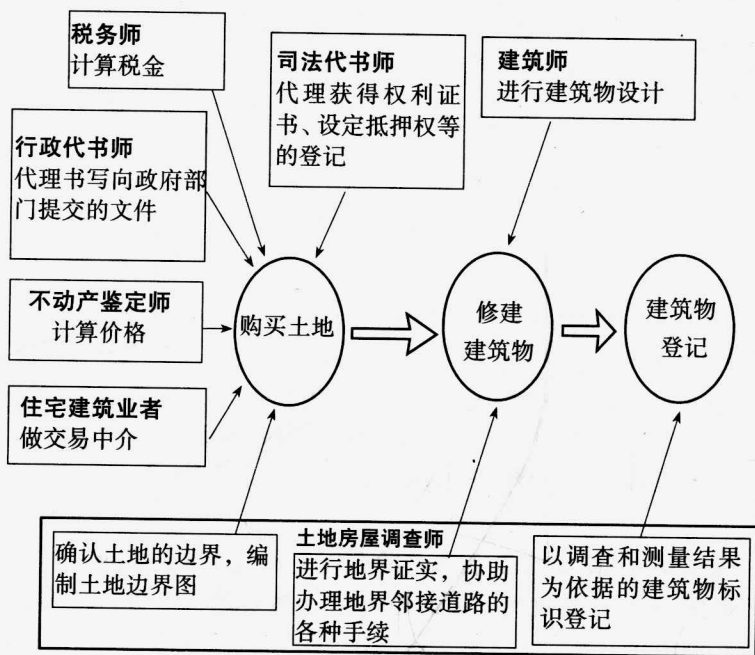


图1 在土地交易中各相关行业的职责和业务范畴

## 一、日本司法代书师行业的历史演进过程

一个半世纪以前，日本结束封建锁国政策，开始建立法律制度，建设新型的国家体制。随着国家法律体系的不断完善，司法代书师行业经历了以下几个演进过程：

### 1872年（明治5年）日本建立代言人、代书人、证书人制度

在《太政官无号布告》中，日本政府确定建立司法职务制度。可以说这是一部由22章108条的法律条文组成的日本最初的法院组建法。其中第10章的《证书人、代书人、代言人职务制度》，确定了支撑国家法律制度的三大基本职务功能。特别是确立了代书人、代言人在顺利行使审判权中的重要地位。可以说证书人就是现在的公证人，代书人就是现在的司法代书师，代言人就是现在的律师。

### 1873年（明治6年）日本采用强制性的代书人制度

根据257号太政官布告，政府制定了《诉讼答辩文例》。这是日本最初的民事诉讼法的雏形。《诉讼答辩文例》采用了强制性的代书人制度。在诉讼手续上，要求原告、被告必须分别选择代书人，奠定了辩护律师制度的基础。

### 1874年（明治7年）日本废除强制使用代书人的制度

根据75号“修改代书人起用方法”的太政官布告，日本废除了强制使用代书人的制度。布告规定，代书人可以自由选用。不起用代书人时，要求当事人的亲戚或者朋友作为随同人，在起诉书、答辩书上共同盖章。

在日本明治时期的近代国家建设中，证书人、代书人、代言人制度分别得到不同发展。明治23年（1890年），代言人改称为律

师。代书人的问题当时虽然尚未提到法律议事日程上，但是代书人作为法律的实际业务操作行业，一直广泛深入地活跃在民众之中。

### 1919年（大正8年）日本建立司法代书人的法律制度

日本制定《司法代书人法》，将司法代书人区别于一般的代书人。

### 1927年（昭和2年）日本创建日本司法代书人联合会

日本成立日本司法代书人联合会。日本司法代书人联合会是现在日本司法代书师会联合会的前身。该联合会是可以自由加入的团体，基本单位是隶属于各地方法院的司法代书人会。联合会成立时，有38个司法代书人会加盟，16个司法代书人会未加入。

### 1935年（昭和10年）日本将司法代书人改称为“司法代书师”

日本正式颁布《司法代书师法》，将“司法代书人”改称为“司法代书师”。

### 1950年（昭和25年）在战后的新司法制度基础上颁布新的《司法代书师法》

日本在新的宪法基础上，颁布了新的《司法代书师法》。新的《司法代书师法》废除了过去政府官员对司法代书师实行全面监督的权力。

### 1956年（昭和31年）政府强制性地设立司法代书师会，要求全体司法代书师必须入会

日本对《司法代书师法》进行部分修改，强制性地设立司法代书师会和联合会。规定司法代书师如果不加入司法代书师会，就不能经营司法代书师的业务。

### 1967年(昭和42年)司法代书师会获得法人资格

日本对《司法代书师法》进行部分修改,司法代书师会和联合会依此获得法人资格。

### 1978年(昭和53年)日本引进司法代书师的国家考试制度

日本对《司法代书师法》进行部分修改,引进司法代书师的国家考试制度,完善了资格的认定体制,并建立起注册制度。在新修改的《司法代书师法》中,明确地规定了司法代书师制度的目的和司法代书师的职责,并且确定了司法代书师会对所属会员进行监督教育的职责,以及联合会对法务大臣提出建议的职责。《司法代书师法》得到重大的发展。

### 1985年(昭和60年)日本政府下放负责司法代书师注册的权力,并将接受公共委托登记事务的组织机构法人化

司法代书师的注册工作,本来是由法务局或者地方法务局负责的,日本修改部分《司法代书师法》,将政府的注册权转交给日本司法代书师会联合会,提高了司法代书师会的工作自主性。此外,设立以司法代书师为会员的“公共委托登记司法代书师协会(社团法人)”,将以往官方办事部门为开展公共事业进行的不动产登记手续,委托给该协会负责。

## 二、日本司法代书师的相关法律

日本对司法代书师制定有专项法律。

最初的法律制定于1919年的大正8年。战后,1950年日本政府对旧法进行了一次比较完整的修改,并于5月22日颁布新的《司法代书师法》。

半个世纪以来,随着社会形势的发展变化,日本政府对《司法代书师法》先后进行过多次修改补充。最后一次的修改,颁布于

2002年5月7日的第197号法律。除此之外，1978年12月1日，日本颁布《司法代书师法实施令》，该实施令的最近一次修改完成于2002年5月31日的第188号政令。1978年12月15日，日本颁布《司法代书师法实施规则》（法务省令第55号），该规则的最后一次修改颁布于1998年4月7日第17号法务省令。

日本制定《司法代书师法》的目的在于，制定国家的司法手续和文件的代办制度，规范司法代书师的职责业务，顺利地推进登记、委托保管及诉讼的法律手续程序，使国家整体工作能够开展顺利，使公民应有的权利得到充分的保障。

日本《司法代书师法》由28条组成。《司法代书师法》具体地规定了司法代书师的职责、业务范畴，司法代书师的资格的取得方式，司法代书师的注册，司法代书师事务所的设立，司法代书师应该承担的法律义务等。另外，《司法代书师法》规定了“司法代书师会”、“日本司法代书师会联合会”、“公共委托登记司法代书师协会”等司法代书师行业组织机构的业务范畴及其工作规则，明确了政府对司法代书师和司法代书师的行业组织机构实施的监督管理，以及对司法代书师违法行为的惩罚办法等。

### 三、司法代书师的业务范围、权利、职责

《司法代书师法》要求司法代书师维护司法代书师的信誉，精通与业务有关的法令和程序，公正、诚实地开展司法代书师业务。

《司法代书师法》规定的司法代书师业务工作内容是：接受他人的委托。

1. 承办登记或者委托寄存手续的代理业务。
2. 承办法院、检察厅或者法务局，以及地方法务局要求提交文件的代理编写业务。
3. 承办向法务局或者地方法务局局长申请进行登记或者委托寄存审查手续的代理业务。

(注：委托寄存，是指委托人将金钱、有价证券等财产提交到国家设置的“委托寄存所”进行管理，用以偿还债务或者保证判决上的需要。指定必须提交委托寄存的法律规定，分别来自民法、商法、民事诉讼法、民事执行法等。委托寄存的种类有：为偿还债务的委托寄存、为进行担保的委托寄存、为保障判决的委托寄存、金钱债权查封中的第三债务人执行的委托寄存等。)

《司法代书师法》规定，如果有其他法律对司法代书师从事的以上业务实行限制时，司法代书师必须接受该法律限制，不能开展以上业务。

此外，《司法代书师法》具体地规定了司法代书师应尽的职责和法律义务：

1. 司法代书师必须在事务所开展业务。
2. 司法代书师必须在本人的事务所进行挂牌标识。
3. 司法代书师没有正当的理由，不能拒绝委托人的委托。如果拒绝，必须应委托人的要求，出具拒绝的理由书。
4. 司法代书师不能以不正当方式招揽委托业务。
5. 司法代书师只能接受事件的一方委托，不能同时开展对方的业务。
6. 司法代书师不能跨越业务范围参与他人之间的诉讼或者其他事件。
7. 司法代书师无正当理由，不能泄露在业务处理中获知的事实。
8. 司法代书师必须确定职名公章，并且必须在完成的文件结尾署名盖章。
9. 司法代书师必须将业务收费标准公布在事务所明显的位置。
10. 司法代书师收费后必须开收据，收据要有收费清单，而且要将收据副本保留三年。
11. 司法代书师要按规定格式编制记录受理委托事务的事件簿。事件簿封存后必须保留五年。

12. 司法代书师必须接受政府法务部门的监督检查。

#### 四、司法代书师的条件、考试、资格认证办法

《司法代书师法》规定，从事司法代书师工作的人员，必须在以下两种资格中，具备其中一种：

第一种，是通过国家司法代书师的考试，获得国家资质认可的人员。

第二种，是从事法院事务官、法院书记官、法务事务官、检察事务官等工作，具有10年以上工作阅历，或者拥有与此同等以上的法律知识和实际工作经验的人员，由法务大臣认可其具备开展司法代书师工作的知识和能力的人员。

《司法代书师法》规定，获得司法代书师的资格，必须通过国家的考试。日本的司法代书师资格考试，由法务大臣主管，每年举行一次以上。考试分为笔试和口试两种。笔试合格者才有资格接受口试。参加考试者要交纳一定的考试手续费。考试的内容包括以下三种：

1. 民法、商法、刑法知识；
2. 登记、委托寄存、诉讼的知识；
3. 其他从事司法代书师工作所需要的知识和能力。

司法代书师考试委员会由日本法务省设置。考试委员会负责编写考试题目，并负责进行考试分数的评判。考试委员会的委员，由法务大臣在每一期考试前，挑选有学识和经验的人士进行特别任命。

考试合格者必须向法务局或者地方法务局提交申请，并经法务大臣批准，才能得到正式资格认可。获得司法代书师资格者，必须在日本司法代书师会联合会的司法代书师名册上进行注册，才允许经营司法代书师的业务。这在日本称为“强制入会制度”。注册的内容包括姓名、生日、事务所的地址、隶属的司法代书师会，以及



其他法务政令规定的事项等。日本的司法代书师名册注册工作，由日本司法代书师会联合会负责。

司法代书师必须按照法务省令规定的标准，设立事务所以后，才可以从事司法代书师的业务经营。而且，每一名司法代书师不允许建立两处以上的事务所。司法代书师注册手续，必须通过事务所在地的司法代书师会，由司法代书师会向日本司法代书师会联合会提交注册申请。通过法律规定，硬性地确立了司法代书师的行业组织秩序。

日本司法代书师会联合会专门设有“注册审查会”，负责司法代书师的注册工作。日本司法代书师会联合会接受司法代书师的注册申请后，通过书面方式，通知申请人或者接受注册或者拒绝注册。对于接受注册或者取消注册的情况，日本司法代书师会联合会通过政府公报的形式进行正式公布。政府的法务大臣负责对日本司法代书师会联合会的注册工作进行监督检查。

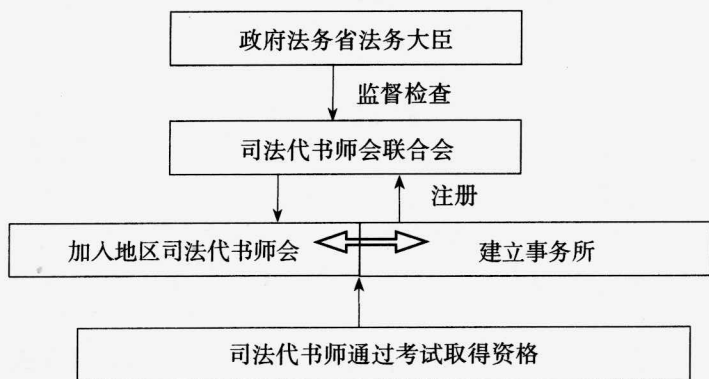


图2 司法代书师行业关系图