九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

新「不動産登記法」の制定と司法書士の役割

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院

https://doi.org/10.15017/3914

出版情報：法政研究. 71 (3), pp.147-207, 2005-02-25. 九州大学法政学会
バージョン：
権利関係：

KYUSHU UNIVERSITY

新「不動産登記法」の制定と司法書士の役割

七戸克彦

一　序論
二　総論
（一）　今回改正の背景事情
（二）　今回改正の問題点
（三）　司法書士の対応
三　各論
（一）　対人審査手続の変更
1　出頭主義の廃止
2　共同申請主義の維持
（二）　書面審査手続の変更
1　本人確認
2　取得原因の有効性確認

一　序　論

四　結論

【1】平成一六（二〇〇四）年六月一一日、第一五九回国会（常会）において、新「不動産登記法」ならびに「不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」が原案通り可決・成立し、同年六月一八日法律第一二三号・第一二四号として公布された。今回改正は、法文の現代語化等をも含む全面的なものとなったため、改正手続については、まったくの新法制定方式が採用され、これにより一〇五年の歴史をもつ現行「不動産登記法」（明治三二（一八九九）年法律第二四号）は廃止されることとなった（以下、新「不動産登記法」附則一条・二条の表現に従い、現行「不動産登記法」を「旧法」、新「不動産登記法」を「新法」と呼ぶ(1)。新法の施行は、上記公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日とされているが（新法附則一条本文。なお、整備法については、「新不動産登記法の施行の日から施行する」（整備法附則一条本文）とされている）、後述のごとく、平成一六年度中にオンライン登記申請制度の導入を実現することが、今回改正のそもそもの導因であったことから、施行期日は、遅くとも本年度中（平成一七（二〇〇五）年三月中）になる。そして、施行後において、新法の規定は、附則に定める例外的場合を除き（しかし、それはさほど多くはない）、施行前に生じた事項にも適用される（新法附則二条本文。新法主義）。

【2】今回の改正は、従前の登記制度の基本構造を根本的に改変するものであって、実務に与える影響には多大なものがある。一方、従前の登記申請においては、権利登記については司法書士、表示登記については土地家屋調査士が、おのおのの申請件数の九割以上に関与していたことから、新法への移行を円滑に進めるためには、司法書士・土地家屋調

査士に期待されるところ大である。

そこで、本稿では、このうちのとくに司法書士に焦点を当てて、その新法の下において担うべき役割を検討することとしたい。(2)

二　総　論

（一）　今回改正の背景事情

（1）　行政手続の電子化の一般的な進展過程

【3】　登記申請のオンライン化を眼目とする今回の不登法改正は、いわゆる「行政手続の電子化」ないし「電子政府」の実現という国家施策の一環として行われたものである。

そこで、まず、はじめに、右「行政手続の電子化」一般につき確認しておくならば、その全貌は、次の四つの段階に分けることができる。

すなわち、①その第一段階は、従来の紙の帳簿等への記録から、コンピュータ処理による磁気ディスク等への電磁的記録・保存への移行であり、②第二段階は、帳簿等の閲覧ならびに謄抄本発行の電子化（コンピュータ画面での閲覧、ならびに、電子情報をプリントアウトした書面ないし電子情報そのものを交付するシステムの導入）である。そして、③第三の段階に位置するのが、申請手続の電子化であるが、その方法としては、申請人が必要事項を磁気ディスク等に収めて当該官庁に出頭ないし郵送で提出する方法もあり得るが、最も利便性が高いのは、申請人のコンピュータと当該官庁のコンピュータを電気通信回線で接続し必要事項を送信する方法である。もっとも、この点は、上記①②の事務に

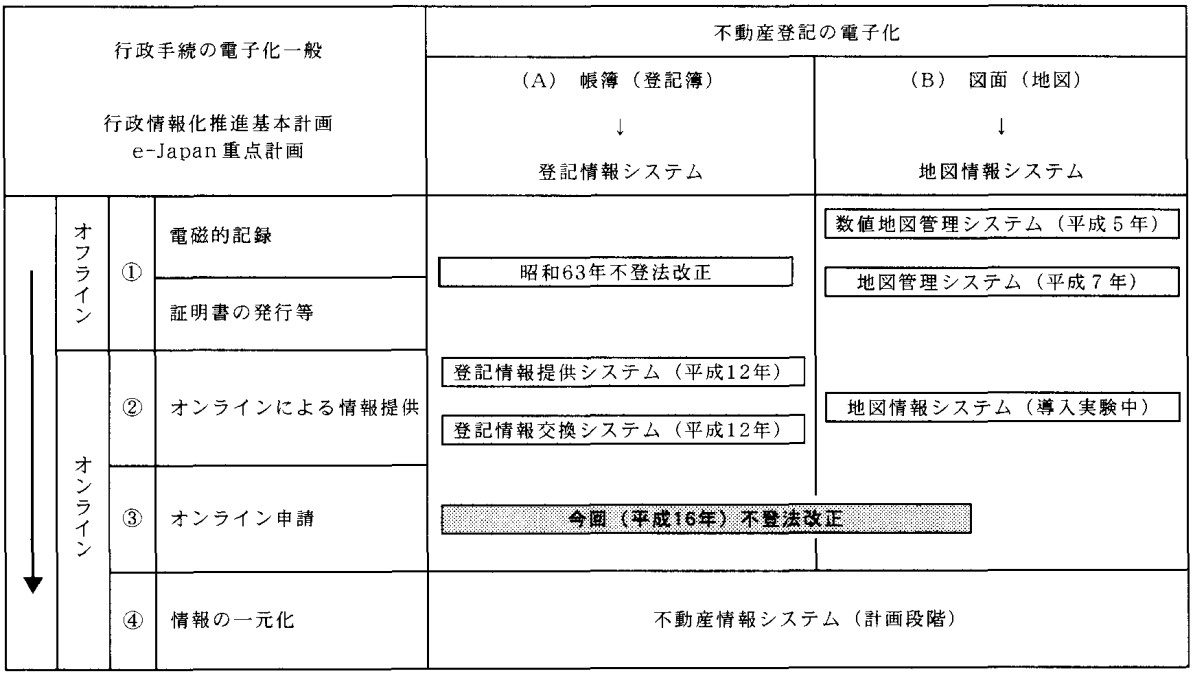
関しても同様であって、電子化の内容は、①②③の全領域につき、オフライン型からオンライン型へと進化する。④そして、そのさらに先にある電子化の最終到達目標は、当該官庁のみならず他の諸官庁の有する多種多様な情報をも統合し、それらを一元的に管理することにある。

（2）わが国の不動産登記の電子化の進展過程

【4】以上の一般論としての電子化への移行過程を、とくにわが国の不動産登記制度に関して図式化すれば、〔図表1〕のようになる。(3)

日本の不動産登記制度は、旧法「第三章　登記ニ関スル帳簿及ビ図面」の表題からも知られるように、（A）「帳簿」すなわち登記簿と、（B）「図面」すなわち地図および建物所在図の二つからなるが、このうち（A）登記簿の電子化に関して、かつての日本は、世界の最先端を走っていた。法務省が、登記簿のコンピュータ化の研究を本格的に開始したのは昭和四七（一九七二）年に遡り、昭和五八（一九八三）年の実験システム（「パイロット・システム」）稼働によって実用の見通しがつくや、直ちに昭和六〇（一九八五）年「電子情報処理組織による登記事務処理の円滑化のための処置等に関する法律」（円滑化法）・「登記特別会計法」の手当が行われ、昭和六三（一八八八）年の旧法改正により、上記①登記情報の管理の側面におけるコンピュータ入力と磁気ディスクによる保存、ならびに、②閲覧・謄抄本交付事務における電子情報のプリントアウト形式による「登記事項証明書」の交付が開始された（こうして実現に移された法務省の電子登記制度は、その総体を指して「不動産登記情報システム」と呼称される）。

ところが、その後のわが国の登記の電子化の歩みは、一気に減速する。その原因は、平成二（一九九〇）年のバブル経済崩壊後の日本経済の急速な衰退にあった。その結果、上記①登記所のコンピュータ庁への移行は遅々として進まず、また、②登記簿の閲覧事務につき、登記事項をオンラインで提供する制度（「登記情報提供システム」という）は、平成一二（二〇〇〇）年九月になってようやく開始された（なお、同年には、コンピュータ化された登記所間を通信回線



〔図表１〕 わが国の不動産登記の電子化の進展過程

で結ぶことで、最寄りの登記所から他の登記所の管轄に属する登記事項証明書等を入手できる制度（「登記情報交換システム」）の運用も開始されている）。

一方、（B）図面の電子化（「地図情報システム」の構築）に関しては、平成五（一九九三）年の実験システム（「数値地図管理システム」）稼働の後、平成七（一九九五）年になって上記①のコンピュータ処理の運用が実現し（「地図管理システム」）、現在は、これを前示（A）不動産登記情報システムと連携させるシステム（これにより（B）図面に関しても上記②および③が達成されることになる）の導入実験の段階にある。

なお、両システムの統合運用が達成された後の最終目標として、それら登記情報・地図情報に法務省以外の府省の保有する種々の不動産情報を加えた全情報を一体化したデータベースを作成し、その閲覧や申請を一元的に処理するシステム（「不動産情報システム」）の構築が企図されているが（上記④不動産情報の一元化）、しかしながら、府省間のセクショナリズムの問題等もあって、その実現の目処は立っていない。

（3） 諸外国の不動産登記の電子化の進展過程

【5】 一方、日本の登記の電子化の立ち後れを横目に、諸外国は、

着々と電子化への移行を進めている。

韓国を例に取れば、同国においてコンピュータ処理による登記所が運用を開始するのは、日本より一〇年遅れた一九九八年一月のことであったが、同年六月「不動産登記電算化一段階事業計画」策定後の進捗はすこぶる迅速で、（A）登記簿の電子化のうち、二〇〇二年一月には、上記②の側面につきインターネットを通じた登記簿閲覧システムを開始して、日本に遅れること一年四カ月まで急追し、さらに、二〇〇二年九月には、①の側面に関して全国二一三個所の登記所の電算化を完了して、ついに日本を抜き去った。(4) これに対して、日本の登記所のコンピュータ庁への移行状況は、平成一六（二〇〇四）年六月一日現在でも、全六八一庁のうち四三〇庁と全体の七割程度にすぎない。(5)

そして、以上の第一次電算化事業に引き続き、韓国は、二〇〇四年三月から二〇〇七年八月の期間をかけて、前示③登記申請のオンライン化を中心とする第二次電算化事業を実現に移しつつあるが、これまでの実績から見て、計画年次（二〇〇七年八月）内での目標達成は、ほぼ間違いないと見られている。(6)

のみならず、他の国に目を転じても、カナダ、イタリア、オーストラリア、ニュージーランド、シンガポールはすでにオンライン化を実施済み、オランダ、スペイン、フランス、イギリスも一～二年内の実施を予定している。(7)

【6】　こうした不動産登記の電子化の立ち後れは、世界における日本の格付けそのものを低下させる結果となっている。

わが国の登記制度の電子化作業は、バブル崩壊後、急速に国力が衰退しつつある日本の浮沈を賭けて、政府が平成七（一九九五）年度より開始した「行政情報化推進基本計画」以降、「電子政府」構想の一環として位置づけられることとなった。その後、政府は、平成一二（二〇〇〇）年、日本が五年以内に世界最先端のＩＴ国家となることを目標とする「ＩＴ基本戦略」を策定し、翌平成一三（二〇〇一）年「e-Japan戦略」に基づく「e-Japan重点計画」において、上記「電子政府」構想は、「ＩＴ国家」構想の内容の一つとして位置づけられるに至った。ところが、「二〇〇三年までに、国が提供する実質的にすべての行政手続をインターネット経由で可能とする」との「e-Japan重点計画」に対して、法

務省は、「平成一六年度中にオンライン化を実現したいが、……平成一五年度までに達成することは困難な状況にある」と述べて、上記「e-Japan 重点計画」の目標年次内での電子化の実現を早々に断念してしまっていた。(8)

このような状況下において、二〇〇二年九月にアメリカ・ブラウン大学公共政策センター（Center for Public Policy, Brown University）が行った電子政府の世界ランキングで、二位の韓国に対し、日本は、バヌアツ、バーレーン、カタール、バチカン、メキシコ、トーゴと並んで世界一二位の位置に甘んずる結果となった。(9)しかしながら、日本は、特許申請の電子化の分野では世界のトップランナーたる地位を占めており、また、前示「e-Japan 重点計画」に基づく他府省の施策は順調に実施に移されていることから、日本の足を引っ張っているのは、登記の電子化の分野と見受けられ、バブル崩壊以降世界の二流国へと急速に転落しつつある日本の格付けを、少なくとも現在より低下させないためにも、登記申請のオンライン化は、日本にとって早急に達成すべき喫緊の課題となっていた。

今般の不登法改正作業がきわめて短期間のうちに立案・審議され、また、平成一六年度中（平成一七（二〇〇五）年三月）の施行が予定されている背景には、以上のような事情が存在する。

（二） 今回改正の問題点

【7】 しかし、右のような急速審理の結果として、制定された新法は、次の諸点において、不徹底ないし不備な個所を残すところとなった。

（1） オンライン申請以外の改正内容の不十分

【8】 その第一は、オンライン申請以外の懸案事項につき、ほとんど変更が加えられなかった点である。

日本の登記制度の問題点として従来から指摘されてきたのは、前示（A）登記簿および（B）地図の両者に関する

（ⅰ）登記官の事務処理の非効率性・利用者の非利便性と、（ⅱ）実体関係を反映する蓋然性の低さであった。ところが、今回改正においては、もっぱら（A）登記簿に関するオンライン申請のみに力点が置かれ、立ち後れている（B）地図の電子化に関しては、その実現を可能とする基礎的な法制度の整備しか行われなかった。また、（A）登記簿に関しても、オンライン申請による（ⅰ）利便性の向上と引き替えに、（ⅱ）登記の真実性が従来よりも低下するのではないかとの消極的な議論はなされても、今回改正を機に、（ⅱ）日本の登記簿を世界最高水準の正確性を誇る制度まで引き上げようとする前向きの議論は、まったく行われなかった。

その結果、新法における実質的な変更点は、オンライン申請のほかには、①担保・執行法制の改正に対応する予告登記（旧法三条）の廃止と、②登記官の過誤による登記の職権更正手続の簡素化（旧法六四条→新法六七条二項、旧法一五四条一項→新法一二九条一項）のわずか二点にとどまる。

（2）オンライン申請に関する改正内容の不十分

【9】第二に、事柄をオンライン申請に限っても、新法の定める制度は、コンピュータ処理の特性を充分に生かし切れる内容になっていない。

この点もまた、上記（1）【8】におけると同様、もっぱら政治的な原因に基づく。バブル崩壊後、急速に国力の衰えつつある日本においては、新たな制度への移行を嫌う守旧的ムードが蔓延し、それがオンライン申請をはじめとする電子化を妨げるブレーキとなっていた。このような状況下において、立法担当者は、経済界（なかんずく金融・不動産業界）ならびに登記実務の専門資格者（司法書士等）の一部に根強かったオンライン申請反対論・慎重論との間で妥協に妥協を重ね、ようやく新法の成立までこぎ着けたものである。かかる事情から、新法のオンライン申請制度は、コンピュータ技術的にも、法理論的にも、あるいは実際上の使い勝手から見ても、理想的な制度とはならなかった。その典型例が、登記済証の代替制度として新設されたＩＤ・パスワード方式の登記識別情報であり、後述するように、現在考

えられている司法書士実務によるならば（【39】参照）、この制度は、結局、活用されないまま終わる。

（3） 政省令および実務の運用への広汎な委任

【10】 第三に、新法においては、（A）詳細を政省令に委ねた条文、および、（B）政省令も定められず、もっぱら実務の現場の運用に委ねられた事項が非常に多い。

（A）に関していえば、全一三六カ条からなる新法のうち、その三割近い四〇の条文が、手続の詳細を政省令に委ねている。これに対して、全一六三カ条以上からなる旧法において、詳細を政令に委ねた条文は四カ条、省令に委ねた条文は七カ条にすぎなかったから、新法における政省令への委任の多さは際立っている。[10] その理由につき、立法担当者は、条文数を少なくすることによって法律全体の見通しをよくするためと説明しているが、[11] 実際のところは、手続の詳細まで詰めている時間的余裕がなかったこともあろう。

この点は、当該事項を（A）政省令で定めるか、それとも（B）政省令も定めず完全に現場の運用に委ねるかの割り振りに関しても同様であり、たとえば登記原因証明情報の具体的内容が省令事項か否かに関する国会での答弁からも窺われるように（この点は（B）実務の運用に委ねられている事項である）、立法担当者の側でも混乱が見られる。[12]

（4） 法理論的な検討の不十分

【11】 第四に、新法は、時間的余裕のなさから、旧法の条文や文言の有していた意味を充分に吟味・検討することなく、その削除・改変を行った。

実体法（民法）上の議論との関係でいえば、たとえば上記（1）【8】で触れた予告登記の制度は、民法一七七条に関するいわゆる「取消しと登記」の論点につき、無権利構成（遡及効徹底説）を前提に立法されたものであるが、今回改正審議においては、もっぱら昨今の予告登記の濫用のみが問題とされ、無権利構成・復帰的物権変動構成（対抗問題説）をめぐる法理論的な検討は、ほとんど行われないまま終わった。[13] また、共有持分の登記の申請を「権利ノ一部移転

ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ……」と表現する旧法三九条ノ二の規定は、共有の法的性質に関する単一説（分量説。共有を一個の所有権が各共有者に量的に分属した状態と捉える立場）・複数説（独立所有権説。各共有者はおのおのが一個の所有権を有しており、その所有権どうしが一定の割合において抑制し合い、その内容の総和が一個の所有権と等しい状態が共有であると説明する立場）の対立のうち、単数説の立場を前提としているが、右旧法の表現は、格別の議論もなされないまま、新法においては消失してしまった（旧法三九条ノ二の対応規定である新法五九条六号・六五条参照[14]）。こうした条文の削除・改変の結果、「取消しと登記」の論点に関する無権利構成や、共有の法的性質に関する単一説といった立法者の立場は、その拠り所となる条文根拠を失って弱体化することが予想される。

一方、手続法（不登法）上の議論との関係でも、旧法二六条の出頭主義の廃止に伴い新設された登記官の本人確認に関する実質的審査権を定めた規定（新法二四条）や、同じく旧法二四条が定めていた共同申請主義の維持（新法六〇条）等についても、法理論的な検討は詰められないまま終わった（前者に関しては【25】、後者に関しては【26】【27】【48】で改めて論ずる）。

【12】　以上を要約するに、今回の不動産登記法大改正は、「電子政府」構想という外部的な要請を受けてなされた応急措置的・弥縫的な立法であり、その内容は政治的な妥協の産物であって、法理論的にも実務的にも議論が不十分な個所が少なくない。

（三）　司法書士の対応

【13】　では、このような性格（ないし欠陥）を有する新法に対する、登記実務の現場に携わる司法書士側の反応は、どのようなものであったか。

（1）現状

【14】司法書士の間でも、乙号事務のオンライン化がなされた段階においても、甲号事務のオンライン化については、反対論ないし慎重論が多数を占めていた。[15]

しかしながら、上述したような事情から、法務省が早期のうちにオンライン登記申請制度実施を断行することが確実となるに至って、とりわけ日本司法書士会連合会（日司連）においては、法改正に対して積極的にコミットして意見を述べなければ、新制度への移行につき蚊帳の外に置かれるとの危機感が高まった。その結果、日司連は、内部におけるオンライン申請制度に関する研究を加速させる一方、新法の立法過程の各段階に積極的に関与するようになる。法務省の法改正作業が、政府の推進する「e-Japan戦略」という外部的な要因に突き動かされたのと同様、今度は日司連側が、いわばドミノ倒し式に、法改正への協力を余儀なくされることとなったのである。[16]

【15】また、上記のように、新法は、その少なからぬ部分を（A）政省令に委任し、あるいは（B）実務の運用に完全に委ねているが（【10】）、その結果、新法成立の後においても、日司連は、これらの点につきコミットせざるを得なくなった。

まず、（A）政省令に関しては、国会衆参両院法務委員会が、「専門資格者の団体から十分な意見聴取を行い、その専門的知見を十分活用し、本法の立法趣旨と適合するよう配慮すること」との附帯決議を採択しており、そのうちの政令（「不動産登記令」）に関しては、この一〇月八日に政令案が公表され、パブリック・コメントの手続に入った（締切は一一月八日）。日司連は同政令案の策定それ自体についても関与しているが、このパブリック・コメントに関しても、日司連ならびに各司法書士会から、積極的な意見提出が行われることとなろう。

一方、（B）完全に実務の運用に委ねられている部分に関しても、日司連内部において検討が進められており、日司連・登記制度対策本部・実務対応部門が作成した本年九月二日「（拡大公開検討会資料集）新不動産登記法と司法書士実

務」は、登記原因証明情報あるいは本人確認情報等につき、その具体的なモデル案を提起している。[17]

【16】だが、こうした日司連という組織としての動きに対して、個々の司法書士における新法への対応は、消極的ないし遅れている。そこには、急速な立法化に対する戸惑いがある。その結果、個々の司法書士の中には、(Ⅰ)新法の内容を(その施行までわずか数ヶ月を残すにもかかわらず)いまだ必ずしも十分に理解しておらず、あるいは、(Ⅱ)新法のオンライン申請制度を忌避して従来の書面申請(窓口申請)の方途を模索する向きも認められる。

このうち、(Ⅰ)に関しては、オンライン申請の指定庁のみならず、未指定庁も含めて、およそすべての登記所における登記申請につき、新法が適用される部分が少なくない点が問題となる。とりわけ重要な変更点は以下の五点――すなわち、(1)本人確認との関係では、①未指定庁においては、従前の登記済証が存続し、新法の登記識別情報は用いられないものの、登記済証を滅失した場合の保証書の提出による申請(旧法四四条)は認められなくなり、②これに代えて従前の事前通知の制度(旧法四四条ノ二)に改良を加えたうえに資格者代理人による本人確認情報の制度を新設した制度(新法二三条)によるべきものとされること、一方、(2)取得原因の有効性確認との関係では、③従前の登記原因証書(旧法三五条一項二号)に代えて「登記原因証明情報」の提供が求められ、また、④この登記原因証明情報の提供は必須化され、これに代えて申請書副本を提出することが(旧法四〇条)認められなくなること(以上③④につき新法六一条)、⑤登記原因証明情報は、登記簿の附属書類として公開されることになるため(新法一二一条。なお、その詳細は新法一二二条により法務省令に委任されている)、今後はこれを調査することが必要となることであるが、[18]司法書士の中には、――それがごく一部であることを願うが――、来年三月以降も書面申請に関しては旧法の手続による登記申請がそのまま存続すると誤解している向きもある。[19]

他方、上記(Ⅱ)についていえば、新法における(1)本人確認に関する登記識別情報の制度(上記①②)、(2)取得原因の有効性確認に関する登記原因証明情報の制度(上記③④⑤)は、そのおのおのにつき、後述するように、(i)

旧法の手続に近づけた形で運用する方法と、（ii）新制度を積極的に活用する方向で運用する方法の二通りのものがある。この点に関しては、日司連においても現段階では結論を下すに至っていないが、これに対して、個々の司法書士にあっては、――少なくとも筆者が聞き及んだ限りでは――、極力旧法の手続を維持する方向で業務を行おうとする意向が強いようである。その理由としては、第一に、従前の業務において蓄積したノウハウを捨てて不慣れな方法に移行することへの不安感・抵抗感があることと、第二に、オンライン申請に対応するコンピュータやソフトウェアの設備投資には一〇〇万単位の金がかかるのに対して（ある司法書士が筆者に語ったところによれば「二〇〇万円かかる」とのこと）、この設備投資に見合うだけのメリットが存在しないことを挙げる司法書士が多い。その結果、ある司法書士は、「電子政府」構想ないし「e-Japan 戦略」の国家政策としての重要性は十分認識しており、そのためにオンライン申請への早期移行が必要であることも一般論として理解はしているが、しかし、そのために自らの日々の業務が困難な状況に陥るのは勘弁願いたいと語る。

【17】 こうした個々の司法書士の態度は、従前のノウハウを捨ててまで、あるいは設備投資に金をかけてまでオンライン申請を行いたいとのインセンティヴを司法書士に与えなかった制度設計上のミスのようにも思われるが、しかしながら、この点につき、さらに穿った見方をすれば、新法に関する法務省側のそもそもの制度設計方針は、不動産会社や金融機関といった不動産取引・抵当取引を日常的・反復的に行う大企業に手厚く、司法書士に冷たいものであったように見える。というのも、オンライン申請の下では、管轄の障害が取り払われ、全国どこにいても登記申請が可能となるから、大手不動産会社や銀行などでは、東京や大阪の本社に端末を設置して、各地の不動産取引や抵当権設定に関する登記申請を集中的に行うといった、効率的な設備投資を行うことができる。また、それに携わる人材についても、新制度であるオンライン申請に関しては、司法書士もまた現段階では素人同然であるので、たとえば融資部門の銀行員を通じて行う本人申請と、司法書士による代理人申請の間で、圧倒的なノウハウ・力量の差は現れてこない。そして、この本

人申請との関係で、法務省は、表示登記に関しては、土地家屋調査士による代理人申請を念頭に制度設計を行いながら、権利登記に関しては、司法書士による代理人申請を基軸とする制度の構築を、当初より頑なに拒絶していた（後述【43】【44】参照）。この点は、国民の利便性を顧慮したものと説明されているが、しかしながら、そこに想定されている「国民」とは、ごく普通の一般市民ではなくして、上記大企業・金融機関であったといわなければならない。少なくとも、新法の定める手続は、一生に一度のマイホームを購入するため、生まれてはじめて登記申請をするような者向けに作られているようには到底思えない。

もっとも、この点は、今回のオンライン登記申請制度の導入の背後に、政府の「e-Japan戦略」が控えていたことからすれば、当然の帰結ともいえる。上述したように、この国家戦略は、バブル崩壊後の日本の立て直しを目的とするものであるため、日本経済を支えるところの大口かつ大量・反復的な不動産取引・抵当取引を行う者にとってメリットとなるような制度改革でなければ、改革の基本目的に沿うものとはならないからである。

（2）課題

【18】それゆえ、以上のような状況に照らすとき、今後、個々の司法書士あるいは司法書士会が対応すべき事柄は、次の三つになるかと思われる。

a　新法に関する知識・ノウハウの獲得

【19】その一は、オンライン申請を含めて、新法の定める新たな法制度につき、極力早期のうちに知識を修得しておくことである。オンライン申請の未指定庁においても新法が適用されることを知らず、旧法の手続に基づいた登記申請をしたり、あるいは、新法の運用に関する十分な知識がないために、不適当な本人確認情報や登記原因証明情報を登記官に提供した結果、申請が却下されたり依頼人の登記具備が遅延するような事態が生じようものなら、その司法書士は専門家責任を問われることになる。なお、この点との関係で注意を要するのは、登記申請が新法施行後になると予想され

る場合には、これに備えて、新法施行前の段階から、新法の手続に基づく本人確認や登記原因証明情報の収集を行わなければならない点である。それゆえ、案件によっては、新法の規定に即応した業務を、すでに新法施行前の現時点から開始しなければならない場合もありうる。

一方、かかる新法に関する知識・ノウハウの獲得は、上述したようなミクロ的ないし消極的意味における自己防衛の側面のみならず、大企業・金融機関が行うであろう本人申請との間に圧倒的な実力の差をつけておくことにより、従前からの大口取引の顧客の客離れを防ぐというマクロ的ないし積極的意味における防衛手段の意味も有する。

b　オンライン申請に対応した設備投資・業務形態への移行

【20】以上（a）の点を司法書士が緊急に行うべき短期目標とすれば、第二の課題は、いわば中期的な目標であって、それは、オンライン申請に対応した設備投資あるいは業務形態への早期移行である。

先にも触れたように、また後にも詳論するように、新法の下においても、オンライン申請制度を利用せず、あるいは旧法の手続に引き寄せた形で法制度を利用する方法はないではない。しかしながら、上述したように、新法の法制度は、「国民」の利便性の向上を目的とするものであるから、その運用も、オンライン申請の方法を用いた本人申請の側に手厚いものとならざるを得ない。また、将来的には、申請手続がオンライン申請に収束していくことは必定であるから、とりわけ大手不動産会社や銀行といった大口の顧客の中には、かかる長期的展望に立脚して、新法制定を機会に、旧態依然とした申請手続に固執する司法書士への依頼を止め、容易化したオンラインによる本人申請を行うほうが得策と考える企業もあるであろう。それゆえ、このような方向性を考える大口の顧客をつなぎ止めるためには、旧法に固執した手続をとるよりも、新法の手続を積極的に活用する業務を行うことによって、自社内で同様の業務を新規に立ち上げるよりも、司法書士にアウトソーシングしたほうがよいと、顧客に得心させることが必要である。

その場合に、設備投資が単独では困難であるならば、司法書士どうしが事務所を合同して、オンライン申請のための

設備投資を共同で行うことも、積極的に実践されるべきであろう。こうした設備投資に遅れ、あるいは旧法の手続に固執する司法書士は、とりわけ大口の不動産取引・抵当取引のシェアを、オンラインによる本人申請を考える大企業と、いち早く設備投資・事務所合同を通じて新法に対応した同業者によって侵食される可能性が大である。地域密着型のいわゆる地場産業としての司法書士、あるいは一匹狼としての司法書士という旧来型の仕事のやり方では、オンライン申請の下においては、先細りが目に見えている。

c　司法書士に固有のサービス（商品）の開発

【21】以上の（a）短期目標・（b）中期目標とならんで、第三に、比較的長期の目標として（とはいえ早期実現が最も望ましいが）考えられてよい事柄は、司法書士に固有のサービス（商品）の開発である。

後に詳述するように、新法は、（1）本人確認の領域に関して、登記識別情報がない場合の資格者代理人による本人確認情報の提供制度を認めた（新法二三条四項一号）。一方、（2）取得原因の有効性確認に関しても、登記原因証明情報についても、その具体的な内容は、もっぱら実務の運用に委ねられていることから、司法書士が、これらの事項につき綿密な調査を行い、他の資格者代理人による場合や、本人申請の場合に比して、はるかに正確な情報を提供することができれば、このことは、申請当事者を司法書士による代理人申請に向かわせる一定の導因にはなるであろう。日司連あるいはオンライン申請に積極的な司法書士ないし司法書士会が考えている、新法下での基本戦略も、おおむねそのような方向性のものである。

しかしながら、このようなサービスは、申請当事者にとっては、たかだか本人申請と比較した場合に登記申請が却下される割合が少ないという点においてメリットがあるにすぎず、当事者を司法書士による代理人申請へと向かわせるインセンティヴとしては弱すぎる。こうした登記の真実性を向上させる方策は、もちろん重要であるが、ここでは、さらに、それに加えて、当事者を司法書士による代理人申請へと誘導する積極的な魅力をもった商品（サービス）の提供が

考えられてよい。

この点に関して、私見は、①アメリカのエスクロウ（escrow）制度やフランスの公証人が行っているのと同様の売買代金その他の預託業務、ならびに、②同じくアメリカにおいて行われている権原保険（title insurance）業務を、日司連あるいは各司法書士会が新規に行うことを推奨するが、この点に関しては、本稿終章において改めて詳論することとし（【58】【59】【60】）、まずは、今回の新「不動産登記法」の定める法制度の内容と問題点、ならびに、これに対する司法書士の対応につき、個別具体的な検討を加えておくことにする。

三　各　論

【22】以上のような新「不動産登記法」の特殊性ないし問題点に留意しつつ、次に、新法の定める法制度の中でも、とくに登記識別情報・登記原因証明情報といった登記の真実性の確保手段に焦点を当てて、その具体的内容とこれに関する司法書士の対応を見てみよう。

不動産登記に公信力を認めないわが現行法制度の下において、ＸＹ間の物権変動が有効であるためには、（1）前主Ｘが物権者であること（無権利者でないこと）、および、（2）ＸＹ間に有効な物権変動原因（売買・贈与・相続・抵当権設定契約等）が存在していること、の二点が必要となる。そして、これは同時に、登記の有効要件（実質的有効要件）でもあるから、登記申請に際して、申請当事者は、この二点に関する情報を登記官に提供しなければならず、また、登記官は、この二点を審査しなければならない（審査対象の問題）。

一方、この場合の登記官の審査には、（一）対人審査と（二）書面審査の二つがあるが（審査方法の問題）、旧法は、（一）に関して出頭主義・共同申請主義を採用する一方、（二）に関しては、上記審査対象のうちの（1）本人確認に関

しては、行政手続一般につき要求される①印鑑および②印鑑証明に加えて、登記申請に固有の本人確認制度として③登記済証を要求し、また、(2) 取得原因確認の側面に関しては、登記原因証書を要求していた。しかしながら、オンライン申請との関係では、(一) 対人審査の側面における出頭主義は廃止せざるを得ない。一方、(二) に関しても、従来の書面提出制度を、電子情報の提出へと置き換えなければならない。

(一)　対人審査手続の変更

【23】 まず、登記官による対人審査手続の変更に関して。

旧法の定める出頭主義・共同申請主義（旧法二六条）は、沿革的には、ドイツ法（プロイセン法）のアウフラッスング（Auflassung）原則に由来し、そして、同原則は、裁判官の面前での所有権移転の仮装訴訟に由来する。すなわち、原告たる登記権利者の請求と被告たる登記義務者の請求認諾が物権的意思表示と登記申請意思の二つに分化・発展し、この仮装訴訟を専門に扱う裁判所・裁判官が登記所・登記官へと分化・発展し（日本の登記所が戦前は裁判所、戦後は法務省の管轄とされ、また、登記官が戦前においては登記判事と呼称されたのも、かかるドイツ法の系譜を継受したためである）、登記権利者勝訴の判決証書が登記簿へと分化・発展したのである。それゆえ、このような淵源を有する出頭主義・共同申請主義の制度趣旨は、(1) 本人確認・(2) 取得原因の有効性確認の両面において、登記官の裁判官的な実質審査を確保する点にある。(20)

1　出頭主義の廃止

【24】 しかしながら、オンライン申請は、事柄の性質上、出頭主義と根本的に相容れない。もっとも、この点に関して、

旧法はすでに二〇〇二（平成一四）年に改正済みであり、旧法二六条の文言は、「登記ハ行政手続等における情報通信の技術の利用に関する法律第三条第一項ノ規定ニ依リ同項ニ規定スル電子情報処理組織ヲ利用シテ申請スル場合ヲ除ク外……登記所ニ出頭シテ之ヲ申請スルコトヲ要ス」と変更されている。

それゆえ、新法制定に際して問題となったのは、オンライン申請と書面申請（なお、新法は、「書面」の用語を、申請情報を磁気ディスクで提出する方法を含む広い概念と捉えている）の両者を認める新法の下において（新法一八条）、書面申請に関しても、出頭主義を廃止してはどうかという点であり、結論的にいえば、新法は、書面申請につき、本人・代理人が直接出頭する窓口申請のほか、郵送申請・宅配便による申請・使者による申請その他ありとあらゆる方法での申請を認めることとした。しかしながら、右のような方法を用いた場合には、不着・紛失あるいは他の申請との間の優先順位確保の不確定性といったリスクが大きい。また、登記識別情報の交付は、本人または代理人が窓口で受領せざるを得ないこととの関係でも、こうした方法が一般化するとは考えにくく、「結局、遠隔地登記所への申請は、郵送等ではなく、電子申請または復代理申請を活用することになるのではないかと考えられる」[21]。

【25】ところで、上述したように、出頭主義の制度趣旨は、（1）本人確認・（2）取得原因の有効性確認の両側面に関して（（1）本人確認の側面だけではない）、登記官の裁判官的な実質審査の機会を確保する点にあった（【23】）。これに対して、わが国の今日の学説は、出頭主義の制度趣旨を、当事者に即日補正の機会を与える点に求めているが[22]、しかし、即日補正の対象となるのは、旧法四九条各号（新法二五条各号）の却下事由全般であるから、結局、右の理解に立ったとしても、登記官は、（1）本人確認のみならず、（2）取得原因の有効性確認の側面についても、実質的審査ないし対人審査を行っているということになる。

一方、これとの関係で問題となるのが、登記官の本人確認調査権限（ないし義務）を定めた新法二四条の新設規定である。同条を新設した趣旨につき、立法担当者は、「旧法は、権利に関する登記について、出頭主義を採用し、申請人

の不出頭を却下事由としていたから、申請人として出頭した者が本人であることについては、単なる書面調査ではない対人審査権を登記官に認めていたと解される」と説くが[23]、しかしながら、上記のように、今日の通説によれば、出頭主義の機能は当事者に即日補正の機会を与える点に存するとされ、そして、即日補正の対象は（1）本人確認のみならず（2）取得原因の有効性確認にも及んでいるのであるから、条文の作り方からすれば、（1）本人確認の側面だけを敢えて取り上げて別条文とするのではなく、二四条の審査対象を（1）本人確認・（2）取得原因の有効性確認の全域に及ぼすか、あるいは、二四条のような条文を設けず、これを二五条ただし書の即日補正の手続に手を加えるのが本筋であったように思われる。

にもかかわらず、（1）本人確認の側面に限って、このような特別規定を新設した背景には、登記実務の現場において問題化している「成りすまし」による登記申請を排除せんとの意図がある。この意図自体にはまったく異論はないが、しかしながら、平成一五年における全登記件数が一八二八万件（土地に関する登記一三四三万八五八三件、建物に関する登記四八四万五二五六件）であるのに対して、平成一二年度から平成一四年度の三年間における第三者による不正登記事件はわずか六九件というのであるから[24]、そのためだけに二四条のような条文をわざわざ新設するというのであれば、多数行われている脱税等の目的での虚偽表示による登記移転を防止するため、（2）取得原因の有効性確認の手続の充実も、あわせて図られるべきであったろう。

以上を要するに、結局、この条文もまた、予告登記の廃止（【11】参照）などと同様、昨今現場において問題化している事象に対する対症療法的な規定であって、新法の他の条文や全体の法構造に関する検討が不十分なまま立法が行われた結果といえる[25]。

2　共同申請主義の維持

【26】　今回改正の立法過程において、上記出頭主義とならんで廃止すべきか否かが問題となったのは、同じく旧法二六条の定める共同申請主義であった。

オンライン申請において、登記権利者と登記義務者が各自のコンピュータを用いて各々登記所に対してデータを送信するのでは、技術的にも混乱を招くことになるから、登記所へのデータ送信は一本化せざるを得ない。他方、上述のごとく（【23】）、共同申請主義の制度趣旨は、出頭主義と同様、（1）本人確認ならびに（2）意思確認を両当事者について行うことにより、登記の真実性を確保することにあるが、しかし、かかる制度趣旨は、旧法の下においても、代理人申請の常態化の結果、機能していないうえに、司法書士等が当事者双方を代理する現状は、双方代理の禁止（民法一〇八条）との関係でも問題がないわけではない。のみならず、上記のごとく、そもそも共同申請主義は、出頭主義と結合する形で、登記官の面前での裁判官的な対人審査構造を念頭に置く制度であったところ、新法のオンライン申請においては、かかる前提そのものが消失している。

このことから、今回改正の立法過程においては、ドイツ不動産登記法（ＧＢＯ）一九条あるいは旧法の仮登記申請（旧法三二条）と同様、登記義務者の承諾書（電子情報）を必要的提出書面（情報）とする登記権利者の単独申請主義（許諾主義（Bewilligungsprinzip））に変更すべきとの案も提出された。だが、立法担当者は、登記実務の現場と従来の法理論に混乱を招くことをおそれて、共同申請主義の維持を決定した（権利登記につき新法六〇条。ただし、登記申請の通則規定である新法一八条一号は、ただ単に「申請人又はその代理人」とだけ規定する）。

【27】　なお、右の点と関連して付言すれば、現在第一六一回臨時国会で審議中の「民法現代語化案」において、上記民法一〇八条の規定は、ただし書の内容が改められ、「ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない」というものになった。これは、「本人があらかじめ許諾した場合には、同一の法律行為について、

相手方の代理人となること（自己契約）及び当事者双方の代理人となること（双方代理）ができる旨を明らかにしている」ものである。[26] 今時の民法改正は、法文の現代語化のみならず、「確立された判例・通説の解釈で条文の文言に明示的に示されていないもの等を規定に盛り込む」こと等をも目的としており、[27] 一〇八条ただし書の内容の変更はこれに該当するが、一方、司法書士の双方代理による登記申請につき、判例は、①登記申請行為は公法上の行為であって民法にいわゆる法律行為ではない、②登記義務者にとっては義務の履行にすぎない、との理由から、一〇八条本文に違反しないとしていた。[28] だが、改正ただし書の文言との関係でいえば、司法書士の双方代理による登記申請は、「債務の履行」というよりは、「本人があらかじめ許諾した行為」に該当すると見るのが適切なようにも思われる。だが、そのような理解は、「確立された判例・通説の解釈で条文の文言に明示的に示されていないもの等を規定に盛り込む」との今回改正の趣旨に反するようにも見える。

（二）　書面審査手続の変更

【28】　以上の登記官の対人審査手続のうち、出頭主義および共同申請主義は、ドイツ法のアウフラッスングの系譜を引く古いタイプの法制度であって、上記のごとく、前者は新法においては廃止され、後者はすでに旧法下においても実質的意義を失っていた。他方、新法二五条ただし書の規定する即日補正および（その特則的地位に立つ）二四条の本人確認に関する実質的審査権は、書面審査（オンライン申請にあっては送信された電子情報の審査）の原則に対する、あくまでも例外的な制度にすぎない。

なお、このような書面審査を原則とする法構造は、現行ドイツ法においても同様であるが、しかしながら、ドイツと日本との間で決定的に異なるのは、登記官の書面審査に供される書面が、ドイツにおいては、多くの場合、公証人の作

成する公正証書であるのに対して、わが国においては、そのような制限が付されていない点である。すなわち、ドイツの法制度は、実質的な対人審査を行う者を、登記官から公証人へと移行させた制度と理解されるのに対して、わが国においては、このようなアウトソーシングに関する規定・制度を設けないまま、ドイツ法の書面審査の規定のみを継受した結果、登記官に代わる実質的な対人審査機関が不存在の状態にあり、このことが登記の真実性向上に対する阻害要因となっている[29]。このことから、わが国では、登記官の書面審査に供される書面の種類につき、これを公証人・司法書士その他の専門資格者による実質的な対人審査を経た書面に限定すべきとの主張がなされており、そして、この点は、今回の立法過程における主要論点の一つとなった。

すでに触れたように、わが国における登記の実質的有効要件は、（1）前主が権利者であることと、（2）前主との間の有効な取得原因の存在の二点であり、その結果、登記官の書面審査（オンライン申請の場合には送信情報審査とでもいうべきことになろうか）に付される書面（電子情報）の種類は、（1）本人確認のためのものと、（2）取得原因の有効性確認のためのものに分かれる。以下、順次考察を加える。

1　本人確認

【29】まず、本人確認を目的とする書面審査制度について。

この点につき、旧法は、まず、行政手続一般につき要求される本人確認手段であるところの①署名・捺印（申請書につき旧法三六条一項）および②印鑑証明書（旧細則四一条以下）を要求するほか、不動産登記の申請の場合に固有の本人確認手段として、③登記済証を要求していた（旧法三五条一項三号）。

（1）電子署名・電子証明書

【30】このうち、①および②は、他の行政手続のオンライン申請と同様、①電子署名および②電子証明書に置き換えら

れることになる。その具体的な内容は、おそらく平成一六（二〇〇四）年六月二一日より開始された商業・法人登記のオンライン申請と同様のもの（電子認証登記所電子証明書・公的個人認証サービス電子証明書・特定認証業務電子証明書・指定公証人電子証明書）となろうが、しかし、このうちの公的個人認証サービス電子証明書に関していえば、住民基本台帳カード（住基カード）の普及状況は、平成一六（二〇〇四）年三月末において、四七都道府県で約二五万枚、普及率にしてわずか〇・二%にすぎず[30]、他方、法務省オンライン申請システムの側でも、現時点では住基カードのようなＩＣカード型の電子証明書には対応できていないという。このことの関係でも、「国民の利便性の向上を図る」との今回改正の目的にいう「国民」とは、自然人たる一般市民ではなくして、実はもっぱら法人（企業）を念頭に置いているのではないか、との疑念が生ずる（【17】参照。なお、同様の疑問は、取得原因の有効性確認に関する登記原因証明情報についても生ずる。後記【48】参照）。

（2）　登記識別情報

【31】　一方、不動産登記の申請に固有の問題は、上記行政手続一般に関する①・②に加えて要求されていた、③登記済証の制度を、完全に廃止してしまうのか、それとも何らかの代替制度を手当てするか、という点であったが、この問題につき、立法担当者は、電子署名・電子証明だけでは本人確認に不十分であるとして、これに加えて、旧法における同様、登記申請に固有の本人確認制度を設置することとした。

のみならず、その内容もまた、基本的には従前の登記済証の法構造をそのまま移行させただけのものであって、旧法が、登記完了時に登記済証を交付し（旧法六〇条）、これを次回の登記申請に必要な書面としているのと（旧法三五条一項三号）まったく同様に、新登記名義人に対し、銀行のキャッシュカードの暗証番号などと同様の無体情報（英数字の組み合わせからなる一二桁程度の符号が予定されている）を通知し（「登記識別情報」という。新法二条一四号・二一条本文）、これを次回の登記申請の際に提出させる（新法二二条）というものである。

【32】　なお、旧法の登記済証が再発行されないのと同様、新法における登記識別情報に関しても、再通知は予定されていない。このことにより、登記識別情報は、登記済証と同様の唯一性を保持することになる。しかしながら、立法担当者における再通知の制度不採用の理由は、この点には着眼していない。すなわち、旧法において、登記済証のない場合の登記申請手続は、保証書（旧法四四条）ならびに事前通知（旧法四四条ノ二）の制度によっていたが、新法は、このうちの前者を廃止するとともに、後者の制度の拡充を図ったため（【35】）、再通知制度を設けるよりも、現に登記が申請された段階で、この本人確認制度を利用させたほうがよいとの方針をとった、というのである[31]。

また、新法は、申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合の不通知の制度を新たに創設している（新法二一条ただし書）[32]。

さらに、いったん通知された登記識別情報を後に失効させる制度も、新法一五条の委任に基づく法務省令において規定される予定である[33]。

以上のような新法の構造は、登記識別情報の利用より、登記識別情報がない場合の制度（なかんずく資格者代理人による本人確認情報）の利用の側に比重を置くもののように見える。

【33】　なお、オンライン申請の未指定庁においては、指定庁になるまでの経過措置として、登記完了後には、従来型の登記済証が交付される（新法附則六条三項による新法二二条の読み替え）[34]。

一方、指定庁において書面申請を行った場合においては、窓口で登記識別情報通知書（登記識別情報の部分に目隠しシールを貼った書面）が交付されることになる。

（3）　登記完了証・登記識別情報有効証明

【34】　このほか、今回改正の立法段階においては、登記済証をめぐって、次のような議論が存在した。すなわち、登記済証には、上記のような①本人確認機能のほかに、②登記完了通知機能、および、③代金決済機能（従来の不動産取引

においては、当事者間で登記済証をはじめとする登記申請に必要な書面の交付と代金決済とを引換給付の関係に立てるのが通例である）があり、したがって、登記済証を廃止した場合には、①のみならず、②・③の機能に関しても、これを代替する制度が必要となる、というのである。

その結果、従来の登記済証の有していた②の機能の代替的制度に関しては、新法一五条の委任に基づく法務省令において、登記完了証の制度が設置される予定である。

また、③の代金決済機能との関係では、政令（不動産登記令）案二二条において、登記識別情報の有効証明の制度が規定されることとなった。

だが、このうちの②登記完了証は、登記権利者が現時点において登記名義人である旨の証明すなわち登記事項証明書（新法一一九条）で差し支えないはずである。また、とくにオンライン申請の指定庁において書面申請を行った場合においては、②の機能を有する書面として、登記識別情報通知書（【33】）と登記完了証の二つが生ずることになって、登記事務あるいは司法書士業務の煩雑化が危惧される。他方、③登記識別情報の有効証明に関しては、登記申請の際に、常にその交付を受けなければならない点において、従前の登記済証の制度よりも、手続が重くなっている。

以上を要するに、今回の改正は、一つの制度（登記済証）を廃止して、三つの制度（①登記識別情報・②登記完了証・③登記識別情報の有効証明）を新設するという、非常に効率の悪い立法を行ったものであり、これは、国民の負担の軽減という、新法の基本理念に違背するものである。

（4）　登記識別情報がない場合の申請手続

【35】　旧法は、登記済証が滅失した場合の申請方法につき、保証書の制度を置いていたが（旧法四四条）、新法は、この制度が本人以外の者による虚偽申請の温床になっていたことから、これを廃止し、旧法が保証書の真実性担保のために設けていた事前通知の制度（旧法四四条ノ二）を改善した制度をもって、登記済証のない場合あるいは登記識別情報

のない場合に対応することとした（新法二三条）。その結果、本人確認に関する新法の制度は、次の三段階から構成されることとなる。

① 登記識別情報（登記済証）がある場合には、これを提出する（新法二二条）。

② 登記識別情報（登記済証）がない場合には、原則として、登記に記載されている現在の登記名義人の住所に宛てて、登記申請があった旨の通知を行う（新法二三条一項）。

③ ただし、②の例外として、「登記の申請の代理を業とすることができる代理人」（具体的には弁護士・司法書士・土地家屋調査士）の作成した登記義務者本人であることを確認した情報（本人確認情報）が提出された場合（新法二三条四項一号）、および、公証人が登記義務者本人であることの認証をした申請情報が提出された場合には（二号）、上記②の事前通知の手続を経ずに登記申請を受理する。

なお、③資格者代理人による本人確認情報において「提供すべき情報の内容は、法務省令で定められることになるが、資格者代理人が申請人と面談した際の状況、申請人と面識がある場合にはその経緯及び時期、面識がない場合には申請人が登記義務者本人であることを確認するために提示を受けた証明書類の内容等及び当該登記名義人であると確認したことの具体的な理由を明らかにすべきことになると思われる」とされている。(35)

（5） 司法書士の対応

【36】 しかし、以上のような本人確認制度の全体構造に照らすとき、以下の二点（【37】【38】）との関係において、登記識別情報なる制度は、そもそも無用な立法であったように思われる。

【37】 その一は、上記【35】③資格者代理人による本人確認情報との関係である。

新法において、登記識別情報は、再発行されず、また、不発行および失効の手続も認められている（【32】）。その結果、パスワード型情報である登記識別情報の忘失等をおそれる申請人は、登記識別情報を利用しない、という選択肢を

選ぶ可能性がある。この場合には、上述のごとく、原則として②事前通知の制度の適用を見るが、しかしながら、この制度においては、登記所の登記事務が遅延するおそれがあり、あるいはそうでなくても、登記申請から登記完了までに要する時間が長期化することは必定であるから、当事者は、この制度を極力避けるものと予想される。(36)

他方、①登記識別情報を用いた申請は、その有効証明（【34】）をとる手間と費用がかかるうえ、司法書士が従来通りの「人・物・意思」の確認を行っているならば、そのうちの「人」に関する確認情報を、そのまま③資格者代理人による本人確認情報として提出すれば、それだけで申請は受理されるのであるから、その場合になおも敢えて①登記識別情報を用いた申請をする必要はないことになる。したがって、この点との関係でも、当事者は、①登記識別情報を利用せず、③資格者代理人による本人確認情報へと流れる公算大である。

【38】　その二は、書面申請を行った場合に交付される目隠しシールで登記識別情報を隠した通知書（【33】）との関係である。

この通知書は、目隠しシールを剝がさない限りは、従前の登記済証とまったく同様の原本性・唯一性を保持することになる。そこで、パスワードの忘失をおそれる当事者や、従前の登記済証に慣れ親しんだ司法書士は、オンライン申請を避け、この通知書を求めて、書面申請の側に流れ、その結果、最悪の場合には、せっかく導入したオンライン申請は、ほとんど利用されないまま終わる。

また、目隠しシールは、これを剝がさないことによってこそ登記済証と同様の唯一性・原本性を維持し得るから、シールの裏に隠れている登記識別情報は、それ自体では何の意味も持たないことになる。もちろんそれは、次回の登記申請の際に目隠しシールを剝がしてはじめて日の目を見ることもあるが、しかし、上述【37】のような理由から、登記申請の側面において、当事者ないし司法書士は、登記識別情報を用いた申請を避け、資格者代理人による本人確認情報を用いた申請に流れるであろうから、結局、登記識別情報通知書は、単に登記完了後、成果物として依頼人に交付する

点にのみ意味を有することとなり、登記完了証（【34】）と変わるところがなくなる。

【39】 そして、果たせるかな、現時点において、司法書士の一部では、オンライン申請を避け、登記識別情報通知書を求めて書面申請を行おうとする動きも見られる。

従前の司法書士業務においては、登記完了後、登記所から還付された登記済証を、「登記済権利証」と印刷された事務所の表紙に綴じ込んだうえ、登記事項証明書とともに依頼人に交付しているが、前示（【15】）本年九月二日・日司連「拡大公開検討会」においては、この「登記済権利証」の表紙裏に、登記識別情報を記録した媒体を収納・厳封する封筒を貼り付けた、新法対応型の登記済権利証（提案者はこれを「不動産登記識別情報」と呼ぶ）が提示されている。しかも、この封筒に収納される登記識別情報を記録した媒体は、オンライン申請を通じてダウンロードされた情報を記録した磁気ディスクや、プリントアウトした書面ではなくして（これらには原本性・唯一性がない）、書面申請の場合に交付される登記識別情報通知書（【33】）であり、そこには、さらに、〔図表2〕のような注意書きも綴じ込まれている。(37)

【40】 このような方法をとることによって、オンライン申請を回避するのは、当座の司法書士業務にとっては安楽なものとなるかもしれない。しかしながら、将来的にオンライン申請が一般化するのは時代の趨勢であるから、オンライン化の波に乗り遅れる分だけ、後になってかえって大きな不利益が降りかかってくる。それゆえ、第一に、オンライン申請か書面申請かの選択に関していえば（【38】）、司法書士は、前者の途を積極的に選択すべきである。

第二に、本人確認方法につき、①登記識別情報、②事前通知、③資格者代理人による本人確認情報のいずれを選択するかに関しては（【37】）、新法が、例外的とはいえ、③資格者代理人による本人確認情報制度を認めたからには、司法書士側としても、③の制度を積極的に活用するのが得策と考える。すなわち、司法書士側としては、登記申請時には登記識別情報を利用せず、もっぱら資格者代理人による本人確認情報を用いた申請を行うことで、本人確認の領域に関して、司法書士による実質的な対人審査を確立させるべきである。(38)

重　要

登記識別情報管理の注意点

＊別紙封筒には「登記識別情報通知書」が入っており、この通知書には法務局より交付された「登記識別情報」が記録されています。
＊登記識別情報は、登記申請の際に、登記名義人であることの証明資料として、登記所に対して提供するための情報です。
＊「登記識別情報」は英数字の組み合わせでできており、従来の「登記済証」に代わるものです。
＊登記識別情報が第三者に見られたり、コピーされたりすると、従来の権利証が盗まれたのと同様の効果があります。秘密保持には十分注意してください。

＊シールは秘密保持のため、剥がさないことを強くお勧めします。
＊シールを剥がした場合は、別紙の目隠し再シールで再貼付してください。

不動産登記法の規定により、不正に登記識別情報の取得等をした場合は、懲役または罰金に処せられます。

○○市○○町＊＊＊＊番地
司法書士　　氏　　名　　職印
登録番号（法人番号）○○第○○○号

〔図表２〕　新法下の登記済権利証に綴じ込まれる注意書（案）

【41】　なお、この③資格者代理人による本人確認情報の内容に関しては、登記の真実性向上の観点からは、可能な限り詳細であることが望ましいが、しかしながら、これを追い求めすぎた場合、資格者代理人にとっては過酷な負担となり、また、登記申請が遅延するおそれも生ずる。また、本人確認情報は、調査報告書の形で、成果物として登記権利者に交付されることになろうが、そのために、登記義務者に関する詳細な個人データが、登記権利者あるいは第三者に流出する危険性もある。(39)

それゆえ、資格者代理人による審査それ自体については極力綿密に行う一方で、登記官に提供し、あるいは成果物として登記権利者に交付する本人確認情報そのものに関しては、個人情報保護に配慮した内容に要約・統合したもの（表示登記の申請につき資格者代理人（土地家屋調査士）に認められる予定の要約型情報と同様のもの。【43】【44】参照）で足りるとされるのが望ましい。

2　取得原因の有効性確認

【42】　以上の本人確認に対して、旧法における取得原因の有効性確認の目的で要求される書面は、権利登記の申請に関しては「登記原因ヲ証スル書面」（旧法三五条一項二号。登記原因証書）であったが、これに対しては、登記原因証書が当初より存在せずまたは提出不能な場合には申請書副本の提出でよいとする例外規定があり（旧法四〇条）、そして、従前の登記申請においては、登記原因証書による申請が五五％であったのに対して、申請書副本による申請が四五％を占めていた。(40)

これに対して、新法は、従前の登記原因証書ではなくして、その書面に記載されていたところの「情報」（登記原因証明情報）を提供すべきという形に規定を改め、また、この情報の提供を――オンライン申請の指定庁であると未指定庁であるとを問わず、また指定庁においてオンライン申請を行う場合と書面申請を行う場合とを問わず――必須化した

結果、旧法の申請書副本の提出制度は、廃止されることとなった（新法六一条）。

一方、このようにして必須化されることとなった登記原因証明情報の具体的内容に関しては、すでに触れたように、政省令も定めることなく、実務の運用に完全に委ねることとされたが（【10】）、この点に関しては、立法過程における次の二つの議論が参考となろう。（1）その一は、表示登記において要求されていた「申請人ノ所有権ヲ証スル書面」（土地につき旧法八〇条二項、建物につき旧法九三条二項）の新法における内容および作成主体に関する議論であり、（2）その二は、従前の登記申請において登記原因証書として提出されることが多かった「売渡証書」をめぐる議論である。以下、順次考察を加える。

（1）　表示登記に関する議論

【43】　旧法が表示登記に関して要求していた「申請人ノ所有権ヲ証スル書面」の具体的内容は、通達レベル（「不動産登記事務取扱手続準則」）で定められており、土地に関しては「公有水面埋立法第二二条の規定による竣工許可書、官公署の証明書その他申請人の所有権の取得を推認できる書面」（準則一二一条一項）、建物に関しては「建築基準法第六条の規定による確認及び同法第七条の規定による検査のあつたことを証する書面、建築請負人又は敷地所有者の証明書、国有建物の払下の契約書、固定資産税の納付証明書その他申請人の所有権の取得を証するに足る書面」（準則一四七条一項）とされていた。

このように、所有権を証する書面には種々のものがあり、また、その作成者も多岐にわたるため、オンライン申請に際して、それら種々の書面の一つ一つを電子化し、かつ原本である書面の作成者の電子署名と電子証明書を付さなければならないとすると、申請人に過酷な負担を課す結果となる。そこで、立法担当者は、平成一五（二〇〇三）年七月一日「担当者骨子案」において、次のような説明を行っていた。

すなわち、まず、表示登記に関しては、旧法の「所有権ヲ証スル書面」に代えて、「原本である書面の写しに相当す

る情報」の提供を要求する。また、その具体的内容に関しては、旧法で要求されていた書面の一つ一つを電子化し原本作成者から電子署名・電子証明をもらうのが原則であるが、しかし、土地家屋調査士がそれら種々の情報を統合した単一型の要約情報を作成した場合には、その提出によって申請を受理する。

ところが、その一方で、立法担当者は、権利登記に関しては、種々の登記原因証明情報（さらには旧法三五条一項四号の第三者の許可・同意・承諾証明）を要約・統合した証明情報の作成権限を、司法書士に認めなかった。

【44】以上の「担当者骨子案」の立場は、新法においては、次のような形で結実した。

まず、表示登記に関しては、旧法が法律レベルでその要求を規定していた「所有権ヲ証スル書面」に代わる情報は、新法そのものでは規定されず、政令レベルでの要求に変更され、また、その名称も、上記「担当者骨子案」にいう「原本である書面の写しに相当する情報」から、「所有権を証する情報」に改められている（不動産登記令（案）別表参照）。もっとも、同政令（案）は「所有権を証する情報」の具体的内容までは規定しておらず、また、省令ないし通達レベルにおいて、旧法準則と同様、具体的な書面の種類が挙示されるか否かも、現時点では不明である。他方、「担当者骨子案」が述べていた、要約型の電子情報の作成権限を土地家屋調査士に認める規定も、法律・政令レベルでは設置されていない。しかしながら、これらの点との関係では、衆参両院法務委員会が、次のような附帯決議を行っている。

【衆議院法務委員会の附帯決議】

五　不動産の表示に関する登記申請については、利便性の向上と国民の負担軽減のため、資格者代理人が適切かつ効率的に活動できるよう、十分に配慮すること。

【参議院法務委員会の附帯決議】

八　表示に関する登記申請における添付書面及び事実関係を疎明する書面等の取扱いについては、登記官による審査の迅速性を確保し、国民の負担を軽減するため、資格者代理人の制度の活用を図ること。

右附帯決議からすれば、おそらく省令・通達レベルにおいて、土地家屋調査士を念頭に置いた要約型の情報提出制度が明確化されることになるのであろう。(41)

これに対して、権利登記に関しては、すでに触れたように、登記原因証明情報の具体的内容は、完全に実務の運用に委ねられることとされた。一方、衆参両院法務委員会の附帯決議は、右に引用した表示登記に関するもののみであって、権利登記についてはなされていない。それゆえ、結局、新法は、表示登記に関しては土地家屋調査士による代理申請を念頭に置くのに対して、権利登記に関しては司法書士による代理人申請ではなくして、あくまでも本人申請を本則にするとの二重構造をとったということになる。

このような処遇の違いを、立法担当者は、表示登記に関しては、登記官に現地調査権（旧法五〇条→新法二九条）があるのに対して、権利登記に関しては、登記官に実質的審査権がない点に求めている。しかしながら、新法二四条は、登記官に（限定的ではあるが）対人審査権を認めたのであるから（【25】）、これとの関係において、権利登記に関しても、司法書士に要約型の証明情報の作成権限を認めてもよいように思われる。にもかかわらず、これを認めないというのは、要するに、土地家屋調査士の調査は信用するが、司法書士の調査は信用しないとするもののように見える。

だが、これに対して、司法書士の側は、登記官の審査権拡大に対する警戒感から新法二四条に対する反対論に終始し、権利登記に関しても表示登記におけると同様の審査権を登記官に認める代わりに、土地家屋調査士と同様の要約・統合型の証明情報の作成権限を司法書士に認めさせようとする発想は、まったく存在しなかった。(42)

（2）売渡証書に関する議論

【45】ところで、上記【43】表示登記に関する旧法の「所有権ヲ証スル書面」の具体的内容を定めた旧法準則の中には、「契約書」の文言も認められる。ここで、旧法下で準則が要求していた書面の具体的な種類・内容がそのまま新法にも引き継がれるとすると、この「契約書」（電子契約書）もまた、表示登記に関して必須の提出情報となってくる。

ところが、これに対して、権利登記における登記原因証明情報の具体的内容に関して、立法担当者は、売買契約書（電子契約書）の提出の必須化を、当初より一貫して否定してきた。上記「担当者骨子案」の「補足説明」は、その理由につき、次のようにいう（なお、〔　〕内は引用者）。

61　もっとも、登記申請に必ず契約書又は電子契約書を添付しなければならないと義務付けることは、〔1〕民法で採用している意思主義（民法第一七六条）との整合性のほか、〔2〕申請人に加重な負担をかけ、不動産取引の迅速かつ円滑を図るという不動産登記制度の趣旨にも反するおそれがある。そこで、登記申請には、権利変動の原因となる具体的な法律要件事実に関する情報を必ず提供させることにより、登記原因の真実性を確保するとともに、いわゆる処分証書に限定しないことにより、申請人の負担との調和を図ることとする。

しかしながら、この理由のうち、〔1〕意思主義をとることと、登記申請に必要な書面として契約書を要求することとが、論理的に矛盾するものではないことは、意思主義の母法であるフランス法においても、登記法において契約書の提出が義務づけられている（しかも現行法においては公証人作成の証書の提出が義務づけられている）ことからも明らかであり、しかも、この点は、わが国でも古くから指摘されていたところである。また、わが国の不動産取引において、契約書を作成することが稀であるとは、およそ考えにくい。一方、〔2〕不動産取引の迅速かつ円滑を図るという不動産登記制度の趣旨に反するとの主張は、上記のごとく現に表示登記に関しては契約書の提出が要求されていることの説明がつかない。

にもかかわらず、立法担当者が、登記原因証明情報の具体的内容につき、「いわゆる処分証書〔＝売買契約書等〕に限定しない」との見解に固執する背後には、何らかの隠れた理由があると見なければならない。

【46】では、立法担当者は、具体的にどの程度の内容の情報が提供されれば足りると考えているのであろうか。

この点に関しては、平成一六（二〇〇四）年五月一二日衆議院法務委員会において、松野信夫委員と房村精一政府参

考人（法務省民事局長）の間に、次のような質疑応答が存在する。

○松野（信）委員　今お話がありましたこの登記原因証明情報ですけれども、具体的にはその証明情報というものはどういうものなのか、そこには何が記載されるのか。どうも法文を見た限りでは必ずしも明確ではない。常識的に考えれば、通常、売買契約書、売り主と買い主の売買契約書をつくって、それで移転登記をする、こういうことになれば、この売買契約書に売り主、買い主双方の印鑑まで押してある、これが一般的には登記原因証明情報というのに該当するんだろうなというふうに思います。

しかし、売買契約一つとってみても、必ず売買契約書をつくらなきゃならないというわけではないわけで、知り合った同士であれば、それこそ領収書だけで済ませちゃうということだってあり得るわけです。そうすると、実際には領収書しかつくっていないとすると、例えば、じゃ、この領収書というのが登記原因証明情報に成りかわるものなのかどうか、その点はどうなんでしょうか。

○房村政府参考人　御指摘のように、売買契約書というのはその代表的な例だろうと思います。

ただ、実際に、作成された売買契約書でなくても、登記原因を証するような情報であれば登記原因証明情報になり得るわけでございますが、この情報を要求している趣旨といたしましては、登記原因が真実であることを担保するためでございますので、最小限、登記義務者の方の、文書であれば署名が必要である、情報であれば電子署名というような形になろうかと思いますが、そういうことになろうかと思います。

内容的には、やはり、売買契約に基づいてこの所有権が移転したということがその情報から読み取れるようなもの、ですから、実際上、今、登記原因証書としていわゆる売り渡し証書というようなものを作成して登記原因の証明書として使っておりますが、そういった内容になるのではないか。ですから、領収書だけでは、それだけで証明するわけにはいきませんので、そういう個別のものではなくて、やはり登記原因全体を証明できるような情報、適

切なものがある場合にはそのままつけていただければ結構ですし、それがない場合には作成をしていただいて、最小限、登記義務者の方の署名、押印をしていただく、こういう形になろうかと思います。

ここでは、登記原因証明情報の具体的内容としては、従前の「売り渡し証書」と同様のもので足りるとの見解が示されているが、同様の回答は、五月一四日衆議院法務委員会における辻惠委員の質問に対する答弁でも繰り返される。

○辻委員　そうすると、どのような内容の登記原因証明情報にすべきなのかということが問題になると思うんですね。既に質問でその点については出ておりますが、例えば売買を登記原因とする場合には、売り主、買い主、そして年月日。代金については必ずしも不可欠なものではないというふうにおっしゃっておりますが、具体的にどのような内容の情報を不可欠なものとして予定されているんでしょうか。

○房村政府参考人　今の売買の例で申し上げますと、もちろん売買契約の当事者、対象物件、それから契約年月日、所有権移転の時期等、少なくとも所有権移転が行われるということがわかるような条項でございますね。それと、代金額の定めがあること。最小限、代金額の定めがあるということがわかりませんと売買契約とは言えませんので、額そのものは不明であっても、定めがあることは必要だろうと思います。多分、売買契約でいえば大体そのようなことが必須の事柄になるのではないか、こう思っています。

○辻委員　そうすると、通常当事者間で取り交わされる売買契約書でなくても、例えばそれを簡略化した売り渡し証書みたいなものでも足りる、こういう理解をされているんですか。

○房村政府参考人　はい。現在の登記実務において、登記原因証書として提出されるものには御指摘のような簡略化した売り渡し証書が多いわけでございますが、これは同じような内容が今後も登記原因証明情報になり得る、こう考えております。

【47】　登記原因証明情報の具体的内容に関しては、結局のところ、従前の売渡証書と同程度のもので足りるとする説明

は、さらに、新法成立後における立法担当者の解説においても明言されている。多少長くなるが、参照の便宜のために、その理由づけの全文を引用することにする[43]（〔　〕内は引用者）。

問題は、どの程度の証明力があるものであれば、登記手続上の登記原因証明情報として認めることができるかという点にある。この点については、新法は規定を設けておらず、解釈にゆだねているが、その解釈にあたり留意すべきと思われる観点は、次のとおりである。〔1〕第一に、旧法における登記原因を証する書面の考え方である。〔2〕第二に、民法は口頭の合意を原因とする物権変動も可能であり、また、法律行為以外の理由に基づく物権変動もあるから、常に書面や電磁的記録の形で物権変動を証明する証拠が存在しているとは限らないことである。〔3〕第三に、登記官には、登記原因については形式的審査権（当事者から提供された書面又は情報及び登記記録の内容のみを審査対象とする窓口審査）しか認められていないことである。〔4〕第四に、申請人の利便性の向上を図るという改正の趣旨にかんがみ、申請人の負担を過重にしないことである。

〔1〕まず、旧法において、登記原因を証する書面については、それが真正に成立したことを証明する印鑑証明書等の証拠の添付は必要とされておらず、判例上も、登記原因を証する書面となるためには、一応登記原因を証するに足りると認められる書面であればよく、捺印があることは要件ではないとされている。したがって、旧法における登記原因を証する書面の証明力は、結局、共同申請構造の下で、登記義務者が登記原因を証する書面であると自認してこれを添付してきたところに認められていたと解さざるを得ないであろう。

〔2〕次に、常に処分証書の形で物権変動の存在を示す証拠があるとは限らず、かつ、〔3〕登記官には形式的審査権しか認められていないことを踏まえると、登記原因を証する情報は、登記申請のための書面又は電磁的記録として当事者の作成したものであっても、これを認めざるを得ないであろう。〔4〕さらに、申請人の負担を考えると、現時点では、公証人等の専門家によって認証がされない限り、およそ登記原因証明情報とは認めないという考

え方を採ることは困難であろう。以上のように考えるならば、登記原因証明情報として、最低限必要なのは、上記(2)に述べた要素〔＝「登記原因証明情報は、物権変動の原因行為とこれに基づく物権の変動という二つの要素から構成され、この二つの要素を証明する情報であるということになる。また、法律行為に基づかない物権変動（例えば取得時効）の場合には、その要件事実が登記原因証明情報の内容になると思われる」〕を内容とする情報であって、登記義務者がその内容を自認したことが分かるものということになる。したがって、いわゆる売渡証書のように登記申請用に当事者が作成した情報であっても、原因行為の存在とこれに基づく物権変動が生じたことを内容とするもので、かつ、登記義務者がその内容を確認して署名押印又は電子署名したものであれば、新法の下でも、登記原因を証する情報になると解することになると思われる。(原注48)

原注(48)　この程度の登記原因証明情報であれば、登記義務者が署名又は押印した登記申請書による証明力と大差ないとの見方もできるが、申請書はあくまでも登記申請の意思を表示するものであるのに対し、登記原因証明情報は、登記原因となった実体的法律関係の存在を登記義務者が確認した証拠である点で違いがある。したがって、代理人によって申請する場合、代理人は、代理人としての名義で申請情報を作成することはできるが、登記原因証明情報の作成名義人になることはできない。

【48】　ところで、以上の立法担当者の見解と同様、登記原因証明情報の具体的内容は、従前の売渡証書と同程度のもので足りるとの主張を、立法段階から強固に繰り返してきたのは、不動産・金融業界であった。上記立法担当者の述べる理由づけは、この業界側の主張との関係で、すべて平仄が合う。

すなわち、まず〔1〕の旧法における登記原因証書の証明力は、共同申請主義における登記義務者側の物権変動の事実の自認に基礎づけられるとの見解は、従来の学説においては、むしろ申請書副本の提出制度の正当化理由として述べられてきたものであった。一方、国会での民事局長答弁は、申請書副本の提出制度においては、実際の登記原因と異な

る登記がなされてしまう場合が多いことを、この制度を廃止した理由としているが、[44] しかしながら、それは、売買契約書等の処分証書が登記原因情報となった場合との比較であって、それが売渡証書程度の内容でよいとされた場合は別論であり、現に、上記立法担当者解説も、原注(48)において、「この〔売渡証書〕程度の登記原因証明情報であれば、……申請書による証明力と大差ない」としている。なお、同引用個所で立法担当者の述べている登記申請意思と物権変動意思の峻別という観点は、申請書副本の提出制度にとって、何らの障害にもならない。この場合の当事者は、申請書副本を、まさに物権変動意思の表象物として提出するものだからである。にもかかわらず、新法が、申請書副本の提出制度を廃止した理由は、申請書には、登録免許税額を記載しなければならず、これを不動産価額・債権金額等によって算定する場合には、その課税標準価格も記載しなければならないところ（旧法細則三八条）、これが登記簿の附属書類（新法一二一条）になって公開されてしまうと困る、との不動産業界・金融業界の主張を受けたものであろう。[45]

また、〔2〕に関しても、不動産のような重要・高額な物件に関しては、意思主義を採用する日本においても契約書が作成されるのが通常であり、したがって、〔2〕のような理由づけは、少数の例外の存在をもって多数の原則を否定するレトリックに他ならない。にもかかわらず、かような主張がなされる背後には、契約書の提出が必須化されることによって、売買代金額等が外部に知られることを嫌う不動産・金融業界への配慮が見え隠れする。[46] なお、司法書士側としては、顧客である企業側が納得してくれさえすれば、売買代金額や不動産価額を記載すること自体について、何らの反対もないようである。

これに対して、司法書士と、顧客である不動産・金融業界との間の利害が対立したのは、資格者代理人による審査あるいは代理申請を強制化するか否か、という点であり、司法書士側によるかかる主張に対して、[47] 顧客たる不動産・金融業界側は、支出の増加を理由に難色を示した。上記引用〔4〕に関する「申請人の負担を考えると、現時点では、公証人等の専門家によって認証がなされない限り、およそ登記原因証明情報とは認めないという考え方を採ることは困難」

との説明は、かかる文脈において理解されるのであって、そもそも今回改正において強調される申請人の負担軽減の要請の観点は、司法書士に頼らず、本人申請を容易に行えるような制度を整えることで、登記費用を節減したいとの、不動産会社・金融機関側の希望に沿うものであった。しかしながら、この点を詮議することは、あまり意味がない。というのも、今回改正の背後に控える「e-Japan戦略」にあっては、それら日本経済の中核を担うところの企業を念頭に置いたインフラ整備を行わざるを得ないからである。

なお、〔3〕登記官には形式的審査権限しか存在しないとの理由づけは、上記のような司法書士の主張を拒絶するために従来からしばしば用いられていた常套句であって、かかる論理は、すでに見たように（【43】【44】）、新法が、表示登記に関しては土地家屋調査士による代理人申請を基軸とした制度構造を予定する一方、権利登記に関しては司法書士による代理人申請を念頭に置いた制度設計を拒絶し、本人申請を念頭に置くという二重構造をとることの、正当化理由としても述べられていた。

（3）司法書士の対応

【49】先に見たように、（1）本人確認の領域に関して、司法書士の立場は、①登記識別情報を利用せず、もっぱら資格者代理人の本人確認情報の制度を利用する方向と、②オンライン申請を回避して、書面申請によって登記識別情報通知書の交付を受け、これを従来の登記済証として用いる方向の両極端に分かれていたが、（2）取得原因の有効性確認の領域における、登記原因証明情報の具体的内容に関しても、司法書士の立場は、正反対の二つの主張に分かれる。①その一は、上記立法担当者の立場に反対し、登記原因証明情報の具体的内容として、従来の売渡証書よりも詳細なものを考える方向であり、②その二は、立法担当者の立場と同様、売渡証書と同程度のものでよいとする見解である。

【50】このうち、①の見解に立つものとしては、先にも紹介した（【15】）日弁連・登記制度対策本部「拡大公開検討会資料集」の提示するモデル案がある(48)。

売買を原因とする所有権移転登記申請において、「売渡証書」が原因証書として利用されている実状がある。登記原因証明情報でも、売渡証書のような内容が提供されていればそれでよいということである。こうした答弁〔＝前示【46】国会での民事局長答弁を指す〕の背景には、登記申請を行う国民に対し、登記原因証明情報の提供を必須のものとして義務づける以上、あまり高度・厳格な内容を要求することは出来ないという認識がある。

しかしながら、新法一条の目的規定及び司法書士法一条及び二条の趣旨を踏まえ、登記原因証明情報を提供する意味を考えたとき、司法書士が業として作成する登記原因証明情報の内容をどの程度のものとするかについては、国民一般が作成する場合とは別の考慮を要する。そこで、売買に関する登記原因証明情報についていえば、依頼人の権利を擁護し、登記の真実性を確保するために、従前の売渡証書の内容を超えて、より明確で詳細な情報を記載すべきであると考えた。その上で、司法書士として確認した事項を付記し、質的にも高度な登記原因証明情報を構想したものである。売買以外の、他の登記原因の場合の登記原因証明情報についても同様の考え方を採るべきであると考える。

この主張の特徴は、（A）本人申請の場合と、（B）司法書士による代理人申請の場合とで、登記原因証明情報の内容に区別を設けている点である。すなわち、（A）本人申請の場合の登記原因証明情報の内容は、従来の売渡証書と同程度のもので足りるとして、立法担当者にいう国民の負担軽減に配慮しつつ、一方、（B）司法書士による代理人申請の場合には、売渡証書よりも詳細な情報を提供すべきものとし、さらに、この場合には、司法書士が登記原因を確認した具体的事実の記録も、あわせて登記原因証明情報として提出すべきものとする。

【51】だが、この日司連モデル案に対しては、司法書士の内部においても、上記②の立場に立って、真っ向から反対する見解も存在する。(49)

この見解は、まず第一に、登記原因の具体的内容につき、「登記原因証明情報は、登記原因証書そのものではないか

ら、最低限、その法律行為により不利益を受ける者（売主）が当該行為（売買）を自認すればよい」とする。引用の前段部分の趣旨は若干分かりにくいが、後段部分の説明は、立法担当者におけると同様であり、したがって、この見解は、立法担当者と同様、登記原因証明情報は、従前の売渡証書と同程度のもので足りるとするものであろう。

第二に、上記日司連モデル案が要求していた司法書士の確認情報に関しても、この見解は、次のように述べて反対する。すなわち、「売買の当事者が売買契約の有効成立を自認している以上、登記原因の真実性は一〇〇％担保されているので、そのうえ、司法書士の確認文書はいらないのではないか。そして、そもそも、この司法書士の確認文書は登記申請意思の証明情報なのであり、登記原因証明情報ではないのではないか。仮に、登記原因証明情報だとしても、これは、申請人が提供せよとされているのに、申請代理人である司法書士がこれを提供できるのかが疑問である」。また、この司法書士による確認は、「現在、立会いの際に作成することが多いいわゆる立会調書の内容そのものである。したがって、立会いの現場により変化する内容である。それゆえ、これを記載しなければ登記申請ができないとすれば、この情報の作成に時間を要し、登記申請の迅速性が失われる危険性がある」。

【52】 しかしながら、司法書士の確認情報が立会調書と同様のものであるならば、それは、従来から司法書士が通常行っているものであって、この情報を作成することに時間を要するとの主張は、現在の業務において立会調書を作成していないことを自白するようなものである。また、登記原因証明情報の種類には、何らの制限も設けられていないのであるから、司法書士が立会調書に相当する情報を提出することには、何の問題もない。

一方、物権変動がなされていることを自認する意思さえ確認できればよいとの主張につき、立法担当者は、その根拠を、共同申請主義に求めていた（【48】〔1〕）。しかしながら、すでに説明したように（【23】）、そもそも共同申請主義は、登記官の面前での物権変動を前提とするプロイセン法のアウフラッスング原則に由来する。そして、ドイツにおいては、このアウフラッスング原則が、ＢＧＢおよびＧＢＯの制定過程において、実体的な物権変動に向けられた合意た

る物権的合意と、登記申請に向けられた手続法的合意たる共同申請意思に、理論的に峻別されたにすぎないのであり、物権的合意と共同申請意思は、そもそも社会的事象において同一物であった。それゆえ、このような沿革を有する共同申請主義を根拠として提示しつつ、登記原因証明情報の具体的内容を、売渡証書において当事者の自認した物権変動意思をもって足りるとする立法担当者の主張は、第一に、わが国の判例・通説の理解に反して、ドイツ法におけるような債権契約と物権契約の独自性を肯定するものに他ならない。あるいは、かりに少数説たる独自性肯定説に立ったとしても、第二に、ドイツ法の場合には、無因性原則によって、この物権的合意が、原因行為の瑕疵の影響を受けないのに対して、日本法の場合には、原因行為の有効性が証明されなければ、当事者が物権変動を自認する意思が有効化しないのであるから、売買契約それ自体に関する詳細・具体的な情報提供は不可欠である。のみならず、第三に、ドイツ法の場合には、物権変動意思、さらにいえば無因性原則にもかかわらず原因たる債権的意思もが、原則として公証人による実質的審査を受けているのに対して、そのような真実性担保のための人的制度が存在しない日本において、当事者の自認のみを正当化根拠とすることは、脱税や執行免脱目的の虚偽表示に基づく登記申請を容認ないし助長させるだけである。

なお、上に述べたような共同申請主義の沿革は、すでに旧法の登記原因証書をめぐる議論において、しばしば指摘されてきたところであり、にもかかわらず、今回の法改正に際して、過去におけるとまったく変わらぬ立論が繰り返されるということは、過去の議論の成果が十分に参照されないまま、立法が行われたことを示している。急速立法であったがゆえの時間的制約に由来する、こうした理論的な検討の不十分さは、すでに触れたように（【11】）、共同申請主義をめぐる他の論点（【26】【27】）をはじめ、新法の随所に存在していた。

【53】　以上より、登記原因証明情報の具体的内容に関して、私見は、基本的には、日司連のモデル案に賛成したい。

しかしながら、同案が、本人申請の場合には、売渡証書と同程度の内容の情報で足りるとの妥協を行った点には賛同できない。この点につき、私見は、第一に、本人申請であると代理人申請であるとを問わず、①登記原因が売買・贈与

その他の法律行為である場合には、当該法律行為（売買・抵当権設定）そのものの存在を証明する情報（契約書・電子契約書等）の提供を要求するのが本則と考える。

これに対して、第二に、②契約書ないし電子契約書が存在しない場合には、もちろん当該法律行為の有効な成立および内容を証明するありとあらゆる情報を提出することが認められなければならないが、しかしながら、不動産という高額物件の取引に関して、契約書が存在しないような事態は、わが国においても稀であって、にもかかわらず契約書が提出されないことは、そのこと自体が物権変動原因たる法律行為の不存在（ないし脱税・執行免脱目的の虚偽表示の存在）を疑わせる。それゆえ、契約書以外の情報が提出された場合には、その内容が契約書と同程度に詳細であり、したがって物権変動の原因事実の真実性（原因関係を捨象した物権変動それ自体の真実性ではない）につき、契約書と同程度の証拠力をもつ場合に限って、登記申請が受理されるべきである。

ただし、右②の場合には、当事者は、上記①契約書があった場合と同程度の証拠力を求めて、多種多様な情報を収集・提出しなければならなくなる。そこで、第三に、まさに右②契約書がない場合に関して（限定して）、私見は、司法書士に、土地家屋調査士と同様の要約型の登記原因証明情報の提出権限を認めるべきと考えるが、上記のごとく、新法は、司法書士に右権限を付与しない方針をとった。となれば、新法の運用としては、権利登記に関しては、本人申請の場合にも、この要約型の登記原因証明情報の提供を認めるべきであり、上記日司連のモデル案は、こうした契約書がない場合における本人申請・代理人申請に共通の登記原因証明情報を模索する試みとして有用と考える。

四　結　論

【54】平成一六（二〇〇四）年一一月三日、長崎大学経済学部創設一〇〇周年を記念して、同大学にて開催された、日

本土地法学会＝韓国土地法学会＝長崎大学経済学部（主催）「第一四回・日韓土地法学術大会」において、筆者は、とくに韓国法との対比において、日本の新「不動産登記法」のオンライン申請制度につき報告を行ったが[50]、これに引き続き行われた、崔明亀・釜慶大学校教授による韓国側報告[51]は、わが国の不動産取引の電子化の立ち後れを、いっそう際立たせる結果となった。

周知のように、韓国法は、不動産物権変動につき成立要件主義をとっているため（韓国民法一八六条）、登記申請のオンライン化は、すなわちオンラインによる実体的な所有権移転を意味することになるが、崔報告は、これが可能となるためには、以下の八つの前提が整えられなければならないとする。すなわち、①不動産登記簿ならびに登記申請に必要な他の行政機関の公文書の電子化、②オンライン上の売買契約書の標準化、③各行政機関の保有する電子情報の共有化、④オンラインによる売買目的物に関する正確な情報提供、⑤契約当事者および不動産仲介業者の本人確認制度の導入、⑥錯誤による意思表示や誤入力の防止手段の導入、⑦登記事故発生の場合に備えてのエスクロウ（escrow）制度の導入、⑧オンライン売買契約書の電子検認制度の導入である。

（1）不動産情報の一元化

【55】これらのうち、まず注目されるのは、各行政機関の保有する①添付書面の電子化および③情報の共有化ならびに④共有化された情報のオンラインでの提供制度であり、このような各行政機関の保有する電子情報が共有・一元化され、契約当事者が所有権移転に関するすべての情報を、一度ログインすることによって一目瞭然に確認できることが、オンライン登記申請の前提になるとされる。さらに、崔報告は、こうした電子情報を単一の機関により統一的に管理すべきことを提言しているが[52]、これは、韓国が、本稿冒頭で述べた（【3】【4】）行政手続ないし不動産登記の電子化の進展過程――①電磁的記録とそのプリントアウトによる証明書発行、②オンラインによる情報提供、③オンラインによる申請、④情報の一元化――の最終段階まで来ていることを意味する。

これに対して、すでに述べたように（【4】）、わが国は、今回改正によってようやく③の段階の実現に向けての前提となる法制度を整えたにとどまり、④不動産情報の一元化に関しては、その実現の目処すら立っていない。

（2）本人確認

【56】一方、⑤本人確認に関して、崔報告は、オンライン上で当事者を明確に確認することのできる技術的方法として、電子認証のほかに、指紋認識・静脈認識といったバイオメトリクス（biometrics）認証による本人確認が、現時点で最も有力な方法として考えられているとする。(53)

かつて筆者は、たとえ今回改正でＩＤ・パスワード方式の登記識別情報を導入したところで、近い将来、より真実性と安全性の高いバイオメトリクス認証に取って代わられると述べたことがあったが、(54)これを夢物語のように捉える向きも少なくなかった。こうしたわが国の反応とは対照的に、韓国では、常に新しいテクノロジーを視野に置いた検討が行われている。

（3）取得原因の有効性確認

【57】他方、取得原因の有効性確認に関する②電子契約書の標準化ならびに⑧電子検認制度に関しては、韓国の現行法制度の内容について前提説明をしておく必要があろう。

日本と同様、韓国においても、かつては、登記原因証書（韓国不登法四〇条一項二号）として、売渡証書が提出されることが一般的であった。その理由は、わが国におけると同様、脱税目的である。しかも、韓国における売渡証書は、買主の氏名・代金額・年月日を記入せず白地式で作成されることが通常であり、これは、中間省略登記（その目的もまた不動産取得税・登録免許税の免脱である）の温床となっていた。そこで、一九九〇年、契約を登記原因として登記申請をする場合には、登記原因証書として、市長・郡守による検印を受けた契約書の原本を提出すべきことが必須化された（不動産登記特別措置法三条）。また、轉転譲渡が行われた場合には、中間省略登記防止のため、最初の契約書につ

き検印が必要とされ（同法四条）、これに違反した場合には、罰金に処せられる（同法九条一号、一〇条）[55]。

このように、韓国では、すでに現行法において、登記原因証書の具体的内容として、売渡証書の提出が禁止され、契約書の提出が強制されているのであり、上記②ならびに⑧は、こうして登記申請の必要的提出書面となった契約書を、オンライン上での契約締結ならびにオンライン申請の両者に適合的な形に標準化された電子契約書に移行させるものである。さらに、崔報告によれば、「このようなオンラインを通じた不動産売買契約を利用すれば、他の類似の不動産の取引価格と比較しやすくなるから、担当の公務員がネットワークを通じて取引価格を把握しやすくなり、税金免脱のために取引価格を虚偽申告することも妨げることが期待できる」とされる[56]。

なお、上記「日韓土地法学術大会」の席上では、筆者の日本側報告に対して、日本ではなぜ登記原因証明情報の具体的内容として電子契約書が必須化されないのか、との質問があった。これに対し、筆者は、建前は大企業・金融機関その他の個人情報保護、本音はかつての韓国と同様脱税の容認と回答したが、それに対して、韓国側は笑ってそれ以上何も追及しなかったのが、非常に印象的であった。

（4）登記事故発生の場合の損害回避手段

【58】さらに、⑦エスクロウ（escrow）制度の導入に関する提言も、きわめて興味深い。

周知のように、エスクロウとは、当事者が契約において定めた条件が成就するまで、譲渡人あるいは債務者が、捺印証書・証券・金銭・株券その他を、中立の第三者（エスクロウ・エージェント（escrow agent）という）に預託し、条件成就時に、譲受人あるいは債権者に交付する制度をいい、アメリカの一部地域では、とくに不動産仲介業者が、売買契約成立後、譲渡人から不動産移転証書(deed)を預かり、代金完済等の条件が成就した場合に、それを譲受人に引き渡すことが一般化している[57]。

一方、韓国の不動産取引の多くは、わが国と同様、不動産仲介業者に依存しており、また、所有権移転登記の申請は、

不動産仲介業者が法務士に依頼する。この場合に、仲介業者あるいは法務士の義務違反の結果、譲渡人ないし譲受人に損害が発生した場合、もちろん仲介業者・法務士は賠償責任を負うこととなり、また、この賠償責任の保障のため、履行保証保険または共済（組合）への加入が義務づけられているが（韓国不動産仲介業法一九条、法務士法二六条）、しかしながら、これらの者に義務違反がなかった場合はもちろん、義務違反が認められる場合であっても、損害額が多額である場合には、右のような現行制度によっては、損害の全額を補塡することができない。そこで検討されているのが、上記アメリカのエスクロウ制度の導入であって、韓国不動産仲介業法改正法律案三〇条一項は、不動産仲介業者は、一定の者（不動産仲介業者・金融機関・共済事業者または信託会社）に、取引契約の履行が完了するまで、契約金・中間金または残金を預託するよう買主に勧告することができる旨を規定し、また、現時点においても、銀行一行がエスクロウ・エージェント業務を行っているとされるが、崔報告は、これをさらに進めて、上記改正法律案の定める買主への勧告を、買主の義務規定とすべきことを提案する。(58)

なお、エスクロウ制度と同様の慣行は、わが国と同様意思主義をとるフランスにおいても存在し、同国においては、公証人が、登記の完了まで、売買代金等を預託する。こうしたアメリカないし韓国のエスクロウ・エージェントないしフランスの公証人におけるような代金等の預託業務を、わが国の司法書士が新たな業務として行うことは、新法のオンライン申請制度下における業務内容拡大の一環として、もちろん積極的に考えられてよい。

ただし、これらの諸外国においては、登記の完了が、代金支払と引替給付の関係に立てられているのに対して、わが国において、通常、代金支払と同時履行の関係にあるのは、登記の完了ではなくして、登記申請に必要な書類の交付であり、かかるわが国の取引慣行に変更を加えずに、アメリカないし韓国のエスクロウ制度あるいはフランスの公証人慣行を導入した場合には、買主が登記事故の不利益を被る危険性が大きい。

【59】 それゆえ、わが国においては、こうした預託制度のほかに、同じアメリカの法制度でも、不動産の権原に瑕疵が

ないことを保証する権原保険（title insurance）の制度の導入可能性を、あわせて考えるべきである。(59)

① かかる提言に対しては、同制度は、アメリカにおける不動産公示制度の不備を補うために発展したものであり、登記制度の完備した日本に権原保険制度を導入する実益は小さいと評価する向きもある。確かに、日本は、大陸法系（ドイツ法系）の登記制度が存在するという形式面の限りではアメリカとは異なる。しかしながら、わが国においては、取得者に公信力による保護が認められておらず、したがって、時効取得その他の原始取得の時点まで、取得権原の有効性を遡って調査しなければならないところ、物権変動の過程および態様につき、登記がこれを反映する蓋然性はきわめて低い。すなわち、右のごとき点においてわが国の登記は調査資料としての体をなしていない、という実態を直視するならば、日本は、アメリカと変わるところがない。しかも、先に屢々述べたように、新法もまた、取得原因の有効性確認の側面につき、売渡証書を容認するなど、この欠陥をまったく改善しようとはしなかった。

② 一方、アメリカにおける権原保険会社は、（A）権原調査（title search）と保険業務の両者を行うものと、（B）権原調査を外部に委託し保険のみを提供するものとに分かれるが、権原調査は、わが国の司法書士が、そもそも本務とするところである。この点からすれば、わが国に権原保険制度を導入した場合の業務態様としては、保険会社に権原保険商品の開発を促し、保険業務部分を完全に委ねたうえで、権原調査部分のみを司法書士が担当するという形態（B）が最も実現が容易であるが、しかし、そもそもアメリカの権原保険制度は、歴史的には、権原調査会社の義務違反に対する損害賠償責任から発展したものであったから、上記保険業務に関しても、現在司法書士の知る損害賠償責任や責任保険制度との間に大きな隔たりがあるわけではなく、したがって、司法書士側は、保険会社と権原保険商品を共同開発し、保険業務にも主体的に関与する形態（A）も可能であろう。(60)

③ 他方、当事者にとっても、とりわけ取得原因の有効性確認の側面において、依然として真実性確保手段が不十分な新法の下で、不幸にして登記事故が起きた場合に、無条件で損害を填補する制度は、きわめて魅力的なサービスと映る

であろう。その結果、当事者は、――それが個人であるにせよ、不動産会社・金融機関であるにせよ――、たとえ保険料分の上乗せがあったとしても、本人申請よりも、司法書士を通じた代理人申請へと誘導されることとなろう。

【60】 なお、アメリカにおける権原保険の契約金額の総額は年間約七五〇億ドル、権原保険会社の利益は二億五〇〇〇万ドルといわれる。また、この制度は、加入者の違いにより、所有権取得者向け権原保険（この場合には所有者保険証券（owner's policy）が交付される）と、抵当権者向け権原保険（この場合には貸主保険証券（lender's policy）が交付される）の二種に分かれるが、アメリカではとくに後者が経済的に重要な役割を担っており、同国において二兆ドル超のモーゲージ二次市場が形成されたのも、この抵当権者向けの権原保険に負うところが大きいとされる。

今回の不動産登記法の大改正に際して、司法書士は、申請手続の激変に対する戸惑いと将来への不安からシュリンクし、新法の下ではどのような責任を負うかといった、後ろ向きの議論ばかりが先行しているように見受けられる。司法書士は、新法においても依然として存在する上記種々の欠陥に対して、むしろ、これを、大きく業務を拡大・展開する絶好のビジネスチャンスの到来と理解すべきであり、また、そのような姿勢に立って直ちに積極的なアクションを起こさなければ、今後の司法書士業務はじり貧になる。

【追記】 本稿は、平成一六（二〇〇四）年一一月二〇日・二一日に開催された第一九回日本司法書士会連合会中央研修会での第二講講義「改正不動産登記法についてII」の講演内容に加筆・修正を加えたものである。

（1） 一方、「不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（以下「整備法」と呼ぶ）は、「不動産登記法の施行に伴い、公示催告手続ニ関スル法律その他の関係法律の規定の整備等をするとともに、所要の経過措置を定める」ものであり（同法律案提出「理由」）、条文内容が改められる法律は、公示催告手続ニ関スル法律（七七九条）、民法（三八三条二号）その他、全一二

九法律に及ぶ。

(2) 新「不動産登記法」制定に至るまでの立法資料――①オンライン登記申請制度研究会「最終報告書」（平成一五（二〇〇三）年三月、同年四月一日公表）、②法務省民事局民事第二課「電子情報処理組織を使用する方法による申請の導入等に伴う不動産登記法の改正に関する担当者骨子案」（平成一五（二〇〇三）年七月一日）、③法制審議会諮問第六五号別紙要綱（骨子）「不動産登記法の改正についての要綱（骨子）」（平成一五（二〇〇三）年九月一〇日）、④法制審議会不動産登記法部会および総会の審議資料、⑤平成一六（二〇〇四）年二月一〇日法制審議会第一四二回総会決定・答申「不動産登記法の改正についての要綱（骨子）」③が原案通り承認されたため、③と⑤の内容は同一）、⑥国会（衆参両院の法務委員会ならびに本会議）の審議資料、⑦新旧対象条文等――のうち、①②③④⑤⑦については法務省のホームページ（http://www.moj.go.jp/）、⑥については衆議院ホームページ（http://www.shugiin.go.jp/）・参議院ホームページ（http://www.sangiin.go.jp/）に掲載されているほか、民事月報、登記研究、登記情報、登記インターネットほか、関係雑誌においても紹介されている。また、このうちの②⑤⑦を収録した資料集として、『改正不動産登記法新旧対象条文』（別冊ＮＢＬ九四号、二〇〇四年九月）がある。

一方、新法に関する立法担当者による（ただし個人的見解としての）解説として、清水響①「（特集・第一五九回国会主要成立法律）不動産登記法」ジュリスト号（二〇〇四年九月）五五頁、清水響②「新不動産登記法の概要について」民事月報五九巻八号（二〇〇四年八月）三二頁、清水響③「新不動産登記法の概要について」登記研究六八〇号（二〇〇四年九月）一頁、清水響④「新不動産登記法の概要」登記情報五一五号（二〇〇四年一〇月）一二頁、清水響⑤「新不動産登記法の概要について（一）～（三・完）」登記インターネット六巻一〇号（二〇〇四年一〇月）六頁、一一号（一一月）六頁、一二号（一二月）掲載予定（①～⑤の内容はほとんど同一であるが、情報量としては②が最も詳しい）、河合芳光「新しい不動産登記法について」ＮＢＬ七九三号（二〇〇四年九月）一四頁。

他方、実務家（司法書士・土地家屋調査士）による論稿としては、「登記情報」誌に山野目章夫（監修）「実務論点集・不動産登記実務はこう変わる」の特集が連載されている。①第一回・登記情報五一二号（二〇〇四年七月）――山野目章夫「連載を始めるに当たり」四頁、末光祐一「権利の登記における電子申請と書面申請の併存」六頁、斉藤幸光「登記済証の廃止」七頁、加藤政也「登記原因証明情報の必要的提供」八頁、松岡直武「新不動産登記法と表示登記制度」九頁、武笠幹「表示登記における電子申請と書面申請の併存」一〇頁、②第二回・登記情報五一三号（二〇〇四年八月）――山野目章夫「新不動産登記法と司法書士・土地家屋調査士の業務」四頁、磯崎泰博「権利の登記における当事者出頭主義の廃止」五頁、末光祐一「登記官による申請人本人確認の制度」六頁、加藤政也「登記申請の受付をめぐる問題点」七頁、馬渕良一「表示登記の電子申請の概要」九頁、神前泰幸「表示登記の電子申請に添付する情報（一）」一〇頁、③第三回・登記情報五一四号（二〇〇四年九月）――山野目章夫「『登記記録』『権利

部』『表題登記』などの新しい用語について」四頁、加藤政也「『登記識別情報』の概要」六頁、磯崎泰博「事前通知制度の概要」七頁、末光祐一「資格者代理人による本人確認情報の提供」八頁、神前泰幸「表示登記の電子申請に添付する情報（二）」九頁、藤木正和「表示登記における電子申請と調査書」一一頁、④第四回・登記情報五一五号（二〇〇四年一〇月）――山野目章夫「電子申請導入の手順」四頁、加藤政也「権利の登記の電子申請実務の概要」六頁、磯崎泰博「指定庁における権利の登記の書面申請実務」七頁、末光祐一「未指定庁における権利の登記の申請実務」八頁、武笠幹「指定庁における表示登記の申請実務」九頁、山本喜一「未指定庁における表示登記の申請実務（附・地図整備の見通し）」一〇頁。

なお、本テーマに関する報告者の見解に関しては、七戸①「登記申請のオンライン化に関する若干の提言・要望」登記情報四九四号（二〇〇三年一月）二一頁、七戸②「予告登記の廃止」登記情報五〇一号（二〇〇三年八月）三〇頁、七戸③「不動産登記法の改正――その物権変動に及ぼす影響について――」登記情報五〇二号（二〇〇三年九月）四頁、七戸④「（拡大ワークショップ）不動産登記法の改正――その物権変動に及ぼす影響について――」私法六六号（二〇〇四年四月）一〇六頁、七戸⑤「不動産登記のオンライン申請と真実性の確保」マンション学一八号（二〇〇四年四月）一二六頁、七戸⑥「新『不動産登記法』の運用に向けて」登記情報五一二号（二〇〇四年七月）一頁。

（3）わが国の不動産登記の電子化の歩みに関しては、さしあたり、清水・前掲注（2）①五五頁以下、②三三頁以下、③二頁以下、④一二頁以下、⑤「（一）」七頁以下、七戸・前掲注（2）③四頁以下参照。

（4）韓国の不動産登記法ならびに登記の電子化に関しては、小林久起「登記電算化完成」登記情報四九三号（二〇〇二年一二月）七四頁、小池信行「登記簿謄本無人発給機」みんけん五六二号（二〇〇四年二月）一頁、村瀬鋹一『韓国不動産登記法』（民事法研究会、二〇〇四年四月）三三七頁参照。

（5）清水・前掲注（2）②三六頁。なお、①五五頁、③五頁、④一三～一四頁、⑤「（一）」一〇頁も参照。

（6）小池・前掲注（4）一頁。これに対して、山野目・前掲注（2）③五頁によれば、日本において、おおむね全部の登記所のブックレス化が完了するのは二〇〇七年度中とされ、これを前提に、「〔新法〕施行後五年〔＝二〇一〇年〕以内に大半の登記所が〔オンライン申請の〕指定庁となることも、あながち幻想ではない」とされるが、かかる希望的観測によっても、日本は韓国に三年の後れをとることになる。

（7）七戸・前掲注（2）⑤一三四頁注（4）。なお、近時のわが国の研究において、ドイツにおける不動産登記の電子化の状況を伝えるものとして、大場浩之「日本とドイツにおける登記制度の発展――登記法制定後を中心に――」早稲田法学会雑誌五四巻（二〇〇四年三月）二九頁以下、フランスに関しては、鈴木正道①「フランス不動産公示制度視察報告」月報司法書士三九一号（二〇〇四年九月）八〇頁、鈴木正道②「フランスの不動産売買の証書に関する一九九八年の改正」登記情報五一六号（二〇〇四年一一

月）三四頁参照。

(8)「法務省申請・届出等手続の電子化推進アクション・プラン」（平成一二年九月二九日情報処理連絡会議承認、平成一三年七月六日改定法務省情報化推進会議承認）2（6）ア（http://www.moj.go.jp/PRESS/010706-1.html）別添1-2-1「個別手続のオンライン化実施計画」（国の行政機関が扱う手続）」「不動産登記の申請」「備考」の項参照（http://www.moj.go.jp/PRESS/refer1-2-1.pdf）。なお、七戸・前掲注(2)③五頁以下。

(9) http://www.insidepolitics.org/PressRelease02int.html　小林・前掲注(4)七五頁。なお、小口哲男「IT革命」民事月報五七巻一〇号（二〇〇二年一〇月）五頁によれば、日本は「電子政府の普及度を、十分使いこなしているかという観点で調査した結果、二三か国中で一七位」であるという。

(10) 旧法および新法における政省令への委任を規定した条文の内訳に関しては、七戸・前掲注(2)⑥一頁参照。なお、新法における広汎な政省令への委任は憲法違反の疑いがあるとするのは、坂田暁彦「不動産登記法の政令、省令への委任規定の限界」登記情報五一六号（二〇〇四年一一月）六一頁。

(11) 衆議院法務委員会においては、森岡正宏委員と房村精一法務省民事局長との間で、以下のような質疑応答がなされている。第一五九回国会衆議院法務委員会会議録第二三号（平成一六（二〇〇四）年五月一一日）。

「○森岡委員　……「この法案の中には、『政令で定める』とか『法務省令で定める』という言葉が非常に多く出てくるんですね。不動産登記についての手続が非常に国民にわかりにくい法律になっているんじゃないかなという気がしてならないわけでございまして、立法府、すなわち国会議員が関与しないところで登記手続の重要部分が決められていくんではないかというところに、私はちょっと不安を感じますと同時に、不満でもあるわけでございます。ここのところをどういうふうに考えておられるのか、局長さんのお話を伺いたいと思います。

○房村政府参考人　確かに、御指摘のように、今回の不動産登記法の条文を見ますと、政令とか省令で定めるという規定がかなり目につきます。これは、確かに一つの考え方としては、法律を見ればすべてのことがそこに書いてあるというのも一つの考え方だろうとは思います。ただ、非常に技術的な、細目的な事項まですべて法律で書くということになりますと、どうしても法律の条文が非常にふえます。また、そういう意味で全体が見通しが悪くなってくるということもございます。

そういうことから、今回は、不動産登記法の法文本体には法律上重要な事項、これを書いて、技術的、細目的な事項はその下の政令とか省令に委任をする、こういうことによって、法律本体を読めば一番、登記手続の構造、また重要な事項がぱっと頭に入る、さらに細かいことを見たければ、さらに政令、省令を見ていく、こういう順番で手続全体を理解していただける、こういうことを考えまして、基本的に、申請権者であるとか申請義務者、あるいは登記事項、それから申請手続の原則、こういった制度の骨格や

国民の権利義務に関する事項を不動産登記法本体に規定いたしまして、さらに、申請手続の細目であるとか登記所内部の事務処理に関する事項については政令あるいは省令にゆだねる、こういう形にしたわけでございます。

確かに、今回、法律本体だけを見ておりますと、そういう意味で、政省令がわからなくてなかなか理解しにくいという感想をあるいはお持ちになられるかもしれませんが、実際に利用していただくときには、当然のことながら、政令、省令も含めて一体のものとして国民に理解していただけるように努めるつもりでございますので、御理解をお願いしたいと思います。」

一方、清水・前掲注(2)②四三頁、③一一頁、④一六頁、⑤「(一)」一六頁によれば、「新法は、申請情報の内容や申請情報に添付すべき情報については政令事項（第一八条、第二六条）とし、登記官の行う具体的な登記事務の細目や公示技術にわたる問題については省令事項（第一五条）としている。これは、登記制度に関する最近の立法例である後見登記等に関する法律（平成一一年法律第一五二号）や、債権譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律（平成一〇年法律第一〇四号）等を参考にしたものである」とされる。

(12) 衆議院法務委員会において、房村政府委員（法務省民事局長）は、登記原因証明情報の具体的内容につき、いったんは「これについては省令等でもう少し詳細に決めていくということも考えております」と答弁するも、その後、「それから、先ほど登記原因証明情報について省令で定めると申し上げましたが、これはちょっと勘違いでございまして、形としてはこの条文〔＝新法六一条を指す〕で書き切っておりますので、あとは運用を適切に行うということであろうと思っています」と訂正している。第一五九回国会衆議院法務委員会会議録第二四号（平成一六（二〇〇四）年五月一二日）。

(13) たとえば法制審議会不動産登記法部会での審議も、この点について最後まで詰められることなく終わった。その結果、立法担当者の解説においては、「取消し後の第三者と取消者との関係を対抗問題として処理する現在の判例の考え方を前提とすると、第三者が実体的に保護される場合はほとんど考えられない」との従前の予告登記廃止論の立場が、そのまま引用されている。清水・前掲注(2)①六〇頁、②一一一頁、③七五頁、④五〇頁、⑤「(二)」三五頁。なお、この論点に関しては、七戸・前掲注(2)②参照。

(14) 現行民法起草者の一人である梅謙次郎は、大判明治三八年六月二三日民録一一輯一〇〇九頁に関する評釈において、旧法三九条ノ二の改正前の原始規定である不登法七八条（「所有権ノ一部移転ノ登記ヲ申請スル場合ニ於テハ申請書ニ其部分ノ表示ヲ為シ若シ登記原因ニ民法第二五六条第一項但書ノ定アルトキハ之ヲ記載スルコトヲ要ス」）を引用しつつ、「共有権ハ所有権ノ一部デナイト云フ説ガアルケレドモ我民法ガ此説ヲ取ラナカッタコトハ少クモ民法ノ施行ノタメ制定セラレタル不動産登記法七八〔条〕ノ明文ニ由ッテ明ラカデアル」と述べる。梅謙次郎『最近判例批評（全）』（法政大学・有斐閣、一九〇七年五月、復刻版・新青出版、一九九五年九月）続一三五頁（復刻版六二一頁）。

(15) たとえば、平成一一（一九九九）年二月二六日に開催された日本司法書士会連合会「（不動産登記法施行一〇〇周年記念シンポジウム）日本の不動産登記制度はこれでよいのか」において、オンライン申請の導入をはじめとする不動産登記の電子化を積極的に推進せよとの筆者の報告に対して、フロアから「七戸のような見方は業界では少数説です」との意見が提示された。司法書士論叢 THINK 会報九六号（二〇〇年三月）一〇七頁。

(16) 新法に対する日司連側の対応を伝える資料として、斉藤幸光「新不動産登記法の成立と日司連の対応」月報司法書士三八九号（二〇〇四年七月）四三頁、「（インタビュー・日司連中村邦夫会長に聞く）改正不動産登記法成立にあたって」月報司法書士三九〇号（二〇〇四年八月）二頁。

(17) 登記原因証明情報のモデル案につき、日本司法書士会連合会・登記制度対策本部・実務対応部門「（拡大公開検討会資料集）新不動産登記法と司法書士実務」（二〇〇四年九月二日）一一頁、本人確認情報のモデル案につき二四頁。

(18) この点に関しては、日本司法書士会連合会・登記制度対策本部「新『不動産登記法』施行時の未指定庁における登記実務の変更の要点」月報司法書士三九〇号（二〇〇四年八月）六三頁、末光・前掲注(2)④八～九頁の解説が分かりやすい。その他、中井一士「新不動産登記法に期待すること」登記情報五一三号（二〇〇四年八月）一頁にも簡潔な紹介がある。

(19) この点につき、山田猛司「新不動産登記法に対する不安」登記情報五一三号（二〇〇四年八月）一六〇頁は、オンライン申請という「システムの加速と高齢者の増加が制度のギャップを生みそうな感さえ伺える。そのギャップを埋めるのが代理人である我々司法書士であるが、司法書士とて高齢化は進んでおり（国家試験後は若干の若返りも見られるが）、それでもベテランは今までの経験でそつなく実務をこなしてきた。しかしこれからは今までの経験が逆に足かせにもなりかねない危険もある」とする。

(20) 出頭主義・共同申請主義の沿革に関しては、さしあたり、七戸・前掲注(2)③一〇頁以下と同所に引用の諸文献参照。

(21) 磯崎・前掲注（2）②六頁。なお、この点に関しては、さらに、末光・前掲注(2)①六頁、加藤・前掲注(2)②八頁も参照。

(22) 吉野衛『注釈不動産登記法総論（新版）（上）』（キンザイ、一九八二年六月）五〇三頁、同『（下）』（キンザイ、一九八二年六月）三〇四頁。

(23) 清水・前掲注(2)②五〇頁、③一八頁、④二〇頁、⑤「（一）」二三頁。

(24) 清水・前掲注(2)②六七頁注(36)、③三四頁注(36)、④二九頁注(36)、⑤「（一）」三八頁注(36)。

(25) なお、法制審議会不動産登記法部会においては、旧法四九条三号の却下事由「当事者カ出頭セサルトキ」の運用において、登記官は、当事者に意思能力がない場合にも同号に基づき申請を却下していることが問題とされた。これは、旧法の下においても、登記官は、（1）本人確認のみならず、（2）取得原因の有効性確認をも行っているように見える。しかしながら、これに対して、立法担当者は、「この場合にも、あくまでも登記申請行為についての意思能力が、本人以外の者が申請行為をしていることを裏付

ける事実として調査の対象となっているだけであって、登記の原因となった実体的法律関係の要素としての意思能力の問題を調査の対象となるわけではない」としている。清水・前掲注(2)②五三頁注(28)、③二一頁注(28)、④二一頁注(28)、⑤「(一)」二六頁注(28)。ところで、従前の判例において、申請人の意思能力が問題となった事案は、いずれも、意思無能力者以外の者が、意思無能力者の名義で登記申請をしたケースであり（大判大正五年一二月二六日民録二二輯二五二一頁、福岡高判昭和二七年一一月二九日下民集三巻一一号一七一二頁。いずれも、三歳の者の名義にて行われた登記申請の効力が争われた事案。現実に出頭したのは、おそらくは親権者その他の法定代理人であろう）、したがって、この論点の本質は、むしろ実際に出頭し申請を行った者の代理権の有無にある。また、判例の中には、行為能力を欠く者が単独で登記申請を行った事案もあるが（大判大正八年三月二〇日民録二五輯四三七頁＝一九歳七カ月の未成年者の単独での登記申請、大判昭和一〇年二月二五日民集一四巻二二六頁＝数え年一六歳の未成年者の単独での登記申請）、登記官が、出頭してきた者が未成年者であることに気がついてしまった場合（未成年者であるかどうかを積極的に調査ないし審査する義務がないことについては争いがない）、上記立法担当者の論理によれば、この場合も、本来ならば法定代理人が申請すべきなのにしなかったという意味において、「本人以外の者が申請行為をしている」と評価して申請を却下すべきことになるのであろう。しかしながら、法定代理権の存否は、本人の行為能力の有無を判断しなければ導けないものであり、「本人以外の者が申請行為をしている」とのロジックは、こうした実体的な能力に関する判断を行った後の結果として申請を却下する際に、その根拠条文を旧法四九条三号に求めることを正当化する便法にすぎない。なお、ここでは、登記申請に関する能力ないし代理権の有無と、登記原因となった実体法上の取得原因の有効性を左右する能力・代理権の問題は別物との反論もあり得ようが、しかし、未成年者が単独で登記申請をしてきた場合には、実体的な物権変動に関しても単独でこれを行ったことを疑うのが自然であろう。一方、実体的な取得原因それ自体に関する親権者の法定代理権の有無に関しても、昭和二八年四月二五日民甲六九七号局長通達・先例集下二〇二五頁・民事月報八巻五号八六頁・登記研究六六号三六頁は、登記官は、提出された遺産分割の協議書の記載内容が、民法八二六条の「親権者と子の利益相反行為」に該当するか否かを審査すべきであるとしている。以上を要するに、登記官は、登記申請に際して、(1)本人確認はもちろん、(2)取得原因の有効性確認に関しても、一定程度立ち入った審査を行っているのである。

(26) 法務省民事局参事官室「民法現代語化案補足説明」（平成一六（二〇〇四）年八月四日）一〇八条の項参照。なお、同「補足説明」は、「民法現代語化案」条文とともに、本年八月四日にパブリック・コメントの手続に付され（九月三日終了）、現在、意見募集結果とともに、法務省ホームページにて参照することができる。

(27) 「民法現代語化案補足説明」前掲注(26)「2　民法現代語化の基本方針」「③」。

(28) 大判昭和一九年二月四日民集二三巻四二頁、最（二小）判昭和四三年三月八日民集二二巻三号五四〇頁。判例・学説の詳細に

関しては、山崎敏彦『登記代理委任契約論』（一粒社、一九八八年一一月）三一頁以下参照。

(29) この点を指摘した最新資料として、小西飛鳥「不動産登記法改正案について――権利登記の申請を中心に――」平成法政研究八巻二号（二〇〇四年三月）一〇一頁、とくに一〇六頁以下。

(30) 馬渕・前掲注(2)②一〇頁。

(31) 清水・前掲注(2)②六〇頁、③二八頁、④二五頁、⑤「(一)」三二～三三頁。

(32) なお、同条ただし書には、上記場合とならんで「その他法務省令で定める場合」とあるが、これは、登記完了後、一定期間を経過しても、申請人が登記識別情報のダウンロードないし交付を受けない場合等が想定されている。清水・前掲注(2)②六〇頁、③二七頁、④二五頁、⑤「(一)」三二頁。

(33) 清水・前掲注(2)②六二頁、③三〇頁、④二六頁、⑤「(一)」三四頁。

(34) 清水・前掲注(2)②一二〇頁、③八四～八五頁、④五四頁。

(35) 後藤博「新しい本人確認手続への期待」登記情報五一四号（二〇〇四年九月）一頁。

(36) とくに連件申請との関係で、この制度を利用する際の留意点を指摘するものとして、磯崎・前掲注(2)③七～八頁。

(37) 日司連・登記制度対策本部・実務対応部門「拡大公開検討会資料集」前掲注(17)五三頁。一方、斎藤・前掲注(2)①七頁も、「これまでの登記済権利証が、目に見え、手に取ることのできる物理的存在であったことにより国民にもたらしてきた安心感や信頼感、取引実務において果たしてきた役割が、登記識別情報になっても同様に維持される」ことを期待する。さらに、「通知された登記識別情報を封筒に入れる等をして提供しなければならない」とする磯崎・前掲注(二)④七頁も、同様の処理を想定するものか。

(38) 資格者代理人による本人確認情報を利用する方法と、登記識別情報通知書を利用する方法の選択に関しては、さらに、加藤・前掲注(2)③六～七頁も参照。

(39) この点に関しては、日司連・登記制度対策本部・実務対応部門「拡大公開検討会資料集」前掲注(17)五頁以下に詳細な検討がある。なお、これに基づく具体的なモデル案につき、二五頁以下。さらに、末光・前掲注(2)③八～九頁も参照。

(40) 平成一五（二〇〇三）年五月に全国五〇登記所において一〇日間のサンプル調査を行った結果は、登記原因証書（売渡証書を含む）による申請は、類型別に見ると、売買による所有権移転登記につき五五・一%、抵当権・根抵当権の設定登記につき九八・四%であり、地域別に見ると、仙台が最も高く六八・八%、東京が最も低く三一・一%であったという。清水・前掲注(2)②七一頁注(44)、③三九頁注(44)、④三一頁注(44)、⑤「(一)」四三頁注(44)。

(41) この点につき、神前・前掲注(2)③一〇頁は、次のようにいう。「添付すべき情報は、必ずしも『原本のイメージそのものの電子化データ』である必要はなく、その書面の『要約情報』でよいと考えられる。もちろん、要約情報としての定義規定は必要であ

ろう。ただ、この要約情報の作成には、原本の書面に含まれている情報から、表示に関する登記に必要な情報及びその出典情報を抽出し総括するという過程が必要であり、かなりの専門知識を要すると考えられる。もっとも、資格者代理人として、土地家屋調査士等の代理申請を前提に考えれば、このこと自体は問題にはならない」。

(42) たとえば、磯崎・前掲注(2)②六頁、末光・前掲注(2)②七頁は、新法二四条の制度につき、登記官の恣意的な運用の危険性を危惧する。だが、現実問題として、登記官には、実質的審査権を積極的に行使する余裕はないように思われる。それゆえ、むしろ、ここでは、登記官に権利登記に関しても本人確認・取得原因の有効性確認の全般にわたる実質的審査権を承認することにより、従来いたるところで唱えられてきた「登記官には形式的審査権しか認められていない」との論拠を無力化させつつ、これと引き替えに、新法が土地家屋調査士につき予定しているような権限を、司法書士にも認める方向性を探るべきであった。

(43) 清水・前掲注(2)②七三頁以下、③三九頁以下、④三一頁以下、⑤「(一)」四四頁以下。

(44) 「○松野（信）委員　それで、実際のところを見ますと、いわゆる登記原因証書というものは、これは余り使われない、せいぜい半分ぐらいしか使われなくて、いわゆる申請書副本という形が結構多い、半分ぐらいそういうふうになっているということであります。

この点については、今後、この申請書副本というやり方ではなくて、登記原因証明情報、これを作成するというふうになっているんですが、この申請書副本でやるということについての何か具体的な弊害、問題点というのはあったんでしょうか。

○房村政府参考人　たしか現行法におきましては、一応原則は登記原因を証する書面を添付していただくわけですが、その書面がないなどの場合には申請書副本で足りる、こういうことになっております。御指摘のように、実情として、登記原因証書が添付されておりますのは大体五五％程度、約四五％は申請書副本で登記がされております。

これについての問題点ということでございますが、登記は、もちろん権利の移転を公示するわけでございますが、その移転の原因ということについてもあわせて公示をしておりますので、できるだけ正確に実際の登記原因が登記面に反映するようにということで、この原因証書の添付を求めているわけでございます。

ところが、申請書副本でいいということになりますと、それがややもしますと、実際の登記原因と違う登記原因で登記がされてしまう、その代表的な例が中間省略登記かとは思いますが、そういったようなことがどうしても避けられないものですから、やはり登記原因自体を正確に公示するために、申請書副本ではなく登記原因証書の添付を必須化すべきではないかというのは、かねてからそういう指摘があったわけでございます。

そういうことから、今回、この登記の正確性を原因についても確保するために、登記原因証明情報という形で添付をしていただくということにしたものでございます。」

(45)　なお、登記申請書の書式に関しては、本年（平成一六（二〇〇四）年）一一月一日付で申請書の書式をＡ４縦置き・横書きで標準化し、数字についてもアラビア数字を用いて差し支えない旨変更された。新法施行の直前に、このような変更を行うことは、新法における申請書の書式・記載事項も、これと同様のものとなることが予想されるが、法務省ホームページ民事局「登記申請書のＡ４横書きの標準化について（お知らせ）」掲載の「申請の様式及びその説明」「３　贈与による所有権移転登記申請書」「書式の解説（別紙１）」には、「（注４）贈与契約証書（原本）を添付します。登記完了後、登記済証（権利証）として返却されます。」とあり、また、「（別紙２）贈与証書例」の内容も、厳密な意味での「贈与契約証書」である。書式例は、別紙２のとおりです。」とあり、同様に、「４　売買による所有権移転登記申請書」「書式の解説（別紙１）」にも、「（注４）売買契約証書（原本）を添付します。登記完了後、登記済証（権利証）として返却されます。書式例は、別紙２のとおりです。」とあり、「（別紙２）売買契約書例」の内容は、売渡証書などではなく、売買代金等を明確に記載した「売買契約証書」である。このことからすれば、法務省としても、本心としては、旧法の登記原因証書ないし新法の登記原因証明情報につき、契約書（電子契約書）そのものを提出させることを本則としたいのであろう。

(46)　立法担当者の解説は、売買代金価格が登記原因証明情報の必須の内容となるか否かにつき敢えて独立した項目を設けて、この問題を論じている。清水・前掲注(2)②七六頁、③四二頁、④三二頁、⑤「（一）」四六～四七頁。同所で、立法担当者は、「国土交通省では、不動産価格の透明性を高め、取引を活発化させるという観点から、国土審議会の土地情報ワーキンググループにおいて、不動産の購入者が登記時に購入価格を届け出ることを義務づける制度が検討されていた」ことを敢えて紹介しつつも、右のごとき観点の当否につき何らのコメントも加えないまま、本文【47】に引用した観点のみに基づいて、売買代金価格は登記原因証明情報の必須的内容としない旨を結論づけている。

(47)　たとえば、加藤・前掲注(2)①八頁。

(48)　日司連・登記制度対策本部・実務対応部門「拡大公開検討会資料集」前掲注(17)四頁以下、一一頁以下。

(49)　加藤俊明「登記原因証明情報の具体的内容」市民と法二九号（二〇〇四年一〇月）九九頁以下。他方、研究者の側から、ドイツ法・フランス法との比較において、「なんらかの資格を有する者にその〔＝登記原因証明情報の〕確認をすることを義務付けるべき」とするのは、小西・前掲注(29)一〇七頁。

(50)　七戸克彦「新『不動産登記法』におけるオンライン申請制度の概要」『第一四回・日韓土地法学術大会・報告論文集』（二〇〇四年一一月三日）七一頁。

(51)　崔明亀「オンラインを利用した売買契約による所有権移転登記に関する小考」『第一四回・日韓土地法学術大会・報告論文集』（二〇〇四年一一月三日）七一頁。

(52) 崔・前掲注(51)一〇〇～一〇一頁。
(53) 崔・前掲注(51)一〇一頁。
(54) 七戸・前掲注(2)③二〇頁。
(55) その詳細に関しては、村瀬・前掲注(4)一四一頁以下、四七〇頁以下、四九三条以下に詳しい。
(56) 崔・前掲注(51)一〇〇頁、一〇三頁。
(57) 崔・前掲注(51)一〇二頁。エスクロウ制度に関しては、さらに、國生一彦『判例にみるアメリカの不動産トラブル』（商事法務研究会、一九八九年二月）一六五頁以下、田中英夫（編集代表）『英米法辞典』（東京大学出版会、一九九一年五月）三〇六頁、堀裕＝六川浩明＝藤池智則「インターネット・エスクロー決済の法的構成案の検討」ＮＢＬ七〇七号（二〇〇二年二月）二九頁、佐藤幸治＝藤田宙靖＝長尾龍一＝淡路剛久＝奥島孝康＝村井敏邦＝寺田逸郎（編集代表）『コンサイス法律用語辞典』（三省堂、二〇〇三年一二月）一〇一頁も参照。
(58) 崔・前掲注(51)一〇二頁、一〇三頁。
(59) アメリカの権原保険制度に関しては、さしあたり、幾代通「アメリカの不動産権原保険会社など」民事研修三三号（一九六〇年一月）九頁、吉村眸「アメリカの不動産権原保険制度と登記制度」法政研究（九大）三三巻二号（一九六六年一二月）六三（二一九）頁、藤井彦一郎「タイトル・インシュアランス――不動産権原保険制度――」帝京法学八巻一号（一九七六年一二月）一六五頁、成田博①「米国における不動産物権変動と証書登録制度（一）～（二・完）」法学（東北大）四六巻二号（一九八二年六月）二一六頁、三号（八月）三一二頁、成田博②「米国の不動産登記制度と権原保険会社」東北学院大学論集（法律学）四五号（一九九四年一〇月）一七四頁、成田博③「米国の権原保険について」東北学院大学論集（法律学）四六号（一九九五年三月）二三〇頁、國生・前掲注(57)一五三頁以下、『英米法辞典』前掲注(57)八五三頁、中村昌美①「アメリカ法における不動産取引保護の一形態――権原保険（Title Insurance）の紹介――」法学政治学論究（慶大）二六号（一九九五年九月）一頁、中村昌美②「アメリカ法における不動産権原保険会社の調査・賠償責任」法学研究（慶大）七二巻一二号（一九九九年一二月）四三七頁、中村昌美③『アメリカ不動産法の研究』（信山社、二〇〇二年六月）一一七頁以下参照。
(60) ただし、この制度を導入・運用する際には、権原保険制度の有する種々の問題点や課題についても、十分検討しておく必要がある。中村・前掲注(59)③一二八～一二九頁によれば、アメリカの権原保険制度の抱える主要な問題点としては、①権原保険契約の保証される保険事故の種類の制限、②権原調査の徹底による保険事故のリスクコントロール、③保証責任の具体的内容、④権原保険会社に対する公法的規制の存在、⑤独占禁止法の適用といった点があるとされる。