

## 不動産登記手続と印鑑証明・電子証明

七戸, 克彦  
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/4362576>

---

出版情報 : Monthly shiho-shoshi. 588, pp.4-14, 2021-02-10. 日本司法書士会連合会  
バージョン :  
権利関係 :

以前より電子政府構想に基づいて行政手続きのオンライン化・IT化が進められてきたところであったが、わが国では、印鑑という文化が根強く、印鑑に対する信頼も非常に高いものがある。しかしながら、今般のコロナ禍により、行政手続きに止まらず、民間においても対面型の契約が自粛され、手続きの電子化が急速に進められている。令和2年6月25日には金融庁において「金融業界における書面・押印・対面手続きの見直しに向けた検討会」が設置され、今後は金融業界を中心にIT化が進められることになるだろう。ITリテラシーに乏しい市民や零細企業においても、この時代の流れからは逃れられないように思われる。今後、日本における法律手続きは、すべて電子化されていくのか、あるいは、長年親しまれた印鑑文化との住み分けが可能であるのか、そして我々司法書士はこの変化にどのように対応していくべきなのか、非常に悩ましい転換点に来ていると感じる。

そこで今後の業務の在り方を予測するにあたって、これまで行われてきた業務の歴史を改めて振り返ることによって、今後の業務がどのように変わっていくのかを考えるきっかけとしていただきたく、本特集を組んだ。

## 不動産登記手続と印鑑証明・電子証明

九州大学大学院法学研究院教授

しちのへ かつひこ  
七戸 克彦



### 1 用語説明

#### (1) 押印と印鑑証明書

本特集の表題「印鑑のゆくえ」にある「印鑑」の語は、世間ではすこぶる多義的に用いられているが、厳密な定義を行うならば、①個人（自然人）に関しては、市区町村役場に備え付けられている「印鑑登録原票」に押印

されている印影を意味し、②会社等（法人）に関しては、登記所に備え付けられている「印鑑記録」に記録されている印影を意味する。そして、この①印鑑登録原票の写しあるいは②印鑑記録を出力した書面が、いわゆる印鑑証明書である<sup>1)</sup>。

なお、「押印」<sup>2)</sup>された「印影」の対概念は、「署名」された「筆跡」であるから、印鑑証明書は、公的機関の交付する筆跡鑑定書に相当する概念ということになる。

## (2) 電子署名と電子証明書

一方、「電子署名」とは、平成12年5月31日法律第102号「電子署名及び認証業務に関する法律」（電子署名法）2条1項の定義によれば――

「電磁的記録（……………）に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものをいう。

- 一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。
- 二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。」

このうちの1号要件は「本人性」要件、2号要件は「非改ざん性」要件と呼ばれる。

そして、この2つの要件を満たした「電子署名」のうち、㊸「本人だけが行うことができることとなるもの」が、㊹「電磁的記録であって情報を表すために作成されたもの」（＝電子契約その他の電子文書）について行われている場合には、当該電子文書は「真正に成立したものと推定する」のが（同法3条）、電子署名法の根幹部分である。

これは、「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正なものと推定する」旨を規定した民事訴訟法228条4項を電子署名に置き換えたもので、押印に関する㊺本人又は代理人の意思に基づいて成立した旨の推定と㊻文書が真正に成立した旨の推定の「二段の推定」も<sup>3)</sup>、電子署名に関して同様に成り立つ。

一方、電子署名の前記㊼「本人性」要件と㊽「非改ざん性」要件を担保しているのが、「電子証明書」であり、これを電子署名法13条は「利用者が電子署名を行ったものであることを確認するために用いられる事項が当該利用者に係るものであることを証明するために作成する電磁的記録」と定義している。要する

に、書面手続における印鑑証明書に相当するものである。

なお、個人（自然人）の印鑑登録・証明事務は、地方公共団体の自治事務（地方自治法2条8項）であり、昭和49年2月1日自治振第10号自治省行政局振興課長通知「印鑑登録証明事務処理要領」に準拠した、各市区町村が定める条例・規則で規律されている。

これに対して、個人（自然人）の電子署名・電子証明書に関する業務（公的個人認証サービス）は、平成14年12月13日法律第153号「電子署名に係る地方公共団体〔情報システム機構〕の認証業務に関する法律」に基づく法定受託事務（地方自治法2条9項1号法定受託事務）で、申請・交付の窓口業務は印鑑登録・証明と同様に市区町村であるが、事業主体に関しては、個人番号（マイナンバー）制度の導入に伴い、都道府県から地方公共団体情報システム機構に移管された<sup>4)</sup>。

一方、会社等（法人）に関する電子署名・電子証明書の導入時期は、公的個人認証サービスに先立つ平成12年のことで、その所管は、印鑑登録・証明と同様、登記所とされている（商業登記法12条の2追加、商業登記規則33条の2～33条の19追加）<sup>5)</sup>。

## (3) 登記手続と印鑑証明・電子証明

平成16年現行不動産登記法は、㊾「電子情報処理組織を使用する方法」による申請（18条1号。不動産登記規則1条3号で「電子申請」の名称が与えられている）を導入したが、㊿旧法以来の「申請情報を記載した書面を提出する方法」による申請（18条2号。規則1条4号で「書面申請」の名称が与えられている）も残置させた。

このうち、㊾電子申請においては、申請情報および添付情報に、前記(2)電子署名法2条1項の電子署名を行わなければならない（不動産登記令12条）、また、電子署名が行われて

いる情報を送信するときは、電子証明書も併せて送信しなければならない(令14条)。

一方、②書面申請に関しては、旧法の「署名」(自署)は「記名」に緩和されたが、押印と印鑑証明書の要求に関する旧法の立場は、基本的にそのまま承継されている(令16条・18条・19条。以上の点は後に詳述する)。

## 2 江戸期の不動産取引

不動産登記の申請手続と印鑑証明制度の結びつきについては、話を江戸期まで遡らなければならない。

### (1) 宗門帳・五人組帳・宗門人別改帳

今日の日本の「ハンコ文化」は、徳川幕府の切支丹弾圧政策から生まれたものである。そして、それは同時に、日本の戸籍・住民票・国勢調査の淵源でもあった。

島原の乱(寛永14-15(1637-1638)年)後の寛永16(1639)年鎖国に踏み切った幕府は、翌寛永17(1640)年切支丹奉行の職を設けて(後に宗門改役に改称)、全国の庶民に対し、いずれかの寺院の檀家となることを強制したが、切支丹でない旨の誓約は、寺院の宗門帳に署名押印する方法で行われた。さらに、檀家となった後も、1年おきに切支丹を信奉していない旨の宗旨証文に押印のうえ提出させて、宗門帳の印影と照合する手続が行われ、宗門帳への押印がない者や、宗門改の際に登録印と異なる印を押印した者については、切支丹の嫌疑をかけられて拘引・投獄され、多くは命を絶たれたという<sup>6)</sup>。

これと並行して幕府は、切支丹禁制と浪人取締を目的に五人組の制度を整備し、遵守すべき条規のほか各組の人別を申告させた五人組帳に各戸主の登録印の押印を要求した。

その後、次第に切支丹禁圧の目的が薄らぐにつれて、宗門帳は町村役人(名主等)の作成する人別帳に吸収されるところとなり、寛

文11(1671)年人別帳に宗門を記載する形式の帳簿(宗門人別帳)の作製が制度化され、享保11(1726)年には6年ごとの改製(宗門人別改帳の調製)が行われるようになる。

なお、土地の課税台帳である検地帳・水帳あるいは名寄帳も名主が管理しており、宗門人別改帳の調製の際に、相続等による土地所有者の変更が明らかになった場合には、検地帳・水帳・名寄帳の書換が行われた。

### (2) 名主加判の制

以上のようにして、お上に対する申告内容が真実である旨を、押印の方法で誓約する慣行が定着してくると、種々の私文書に関しても、同一の印判の使用が、文書の真正な成立を担保するものと意識されるようになる。そして、この点は、不動産に関する私法上の取引についても変わるところはない。

江戸幕府は町地からの課税を行わなかったので、寛永20(1643)年の田畑永代売買禁止令も、町地の売買や質入・書入を禁ずるものではなかった。町地の売買手続は、石井良助博士の記述を引用すれば、次のようなものであった<sup>7)</sup>。

「町地の売買のときは、その土地の所在地の名主の宅で取引することになっていた。売買証文を調製するのは、名主の仕事であるが、名主の所には売主が前にその土地を買ったときの記録がとってあり、それにはその時の買主(すなわちこの度の売主)の印がおしてある<sup>8)</sup>。そこで、名主はこの記録の印と新しい売渡証文に押された印とを照合させて、同じである場合に、その売買を承認して、その証文に裏書をくわえ、かつ売買の事実を記録に記入して、買主に捺印させたのである。すなわち、名主が印鑑証明と登記所の働きとをかね行ったのである」。

このように、江戸期の契約は、①当事者の登録印(実印)の押印と、②町村役人(名主等)の審査・認証の2点を本質的要素(成立

要件)としていたが、一般には、とくに②の側面に着眼して「名主加判の制」と呼ばれている。②の側面に関して、福島正夫博士の記述を引用すれば、以下の通りである<sup>9)</sup>。

「名主加判の制とは、土地取引をなすに際して、名主庄屋の村役人（及び五人組）がその証文を審査し、その内容、ことに土地の表示が公簿面と相違しないか、また幕府の定めた質地の法則に違反しないか等を調べて、不都合なきを確かめた後証文に連署し、あるいはその末尾に奥書証印することである。……

〔中略〕……。村役人という村の支配者、またある意味では代表者が証文に異状なきを公証することは、その証文を確実なものとし、紛乱を防止し、取引を安定にする。ホイスラーの言を援用した中田薫博士の節述によれば、この場合の名主は『生きた登記簿 (Das lebendige Grundbuch)』としての作用を果たした<sup>10)</sup>。すなわち名主の保証を通じて権利関係が明瞭にされたことの謂である」。

なお、このようにして①当事者の押印と②名主の審査・認証を経た町地の売買証文は「沽券」と呼ばれて所有権を表象する証券的な役割を果たすようになる。一方、契約後に名主は、当該契約内容を奥書割印帳 (=公証簿) に記録したほか、町地の売買に関しては、沽券帳・沽券図の作成・書換を行った。

### 3 明治初年の不動産取引

明治初年の不動産取引制度は、江戸期の名主加判の制ならびに沽券制度を基本的に承継したものである。

#### (1) 公証制度

不動産取引に限らず、社会的に重要な契約のすべてについて、登録印（実印）の押印が要求された点は、江戸期と同様であった。主要法令を列挙すれば、以下の通りである。

① 明治4年6月12日太政官布告第280号

「商売品代金淹滞ノ節其帳面ニ借主ノ印鑑ナキ分ハ無証拠ノ貸金同様裁判ニ及ハス」

② 明治4年9月2日太政官布告第456号  
「諸品売買取引心得方定書」

③ 明治5年4月9日太政官布告第117号  
「荘屋名主年寄等ヲ廢シ戸長副戸長ト改称シ給料並ニ諸入用割合ヲ定ム」

④ 明治6年1月17日太政官布告第18号  
「地所質入書入規則」

⑤ 明治6年7月5日太政官布告第239号  
「人民相互ノ証書ニハ必ス実印ヲ用キシム」

⑥ 明治8年9月30日太政官布告第148号  
「建物書入質規則並ニ売買譲渡規則」

⑦ 明治10年3月8日太政官布告第28号  
「船舶ヲ売買書入質トナサントスル時ハ戸長ノ公証ヲ受ケシム」

⑧ 明治10年5月18日太政官布告第44号  
「明治4年6月商人買販品代金滞云々並6年第239号人民相互ノ証書ニ実印ヲ用ユ可キノ布告廢止」

⑨ 明治10年7月7日太政官布告第50号  
「諸証書ノ姓名ハ自書シ実印ヲ押サシム」

⑩ 明治10年10月17日司法省達丁第78号  
「大蔵省伺銀行諸証書自書姓名彫刻押捺」

⑪ 明治13年11月太政官布告第52号「土地売買譲渡規則」

これらのうち②「諸品売買取引心得方定書」は、明治政府が印鑑登録証明制度を定めた著名な布告であり、「約定書へ相用候印判ハ実印又ハ商用判ノ類印紙兼テ身元町村差配ノ庄屋或ハ年寄共方へ差出置可申庄屋年寄共方ニテハ一纏ニ致シ印鑑帳ヲ仕立置何時ニテモ引合せ出来候様可致候事」とする。なお、ここに規定されている「庄屋或ハ年寄共方」は、③の太政官布告で「戸長」に名称変更された。

一方、④明治6年「地所質入書入規則」9条本文は「質入又ハ書入証文ニハ必ス其村町戸長ノ奥書証印ヲ取ル可シ其村町戸長ノ役場ニハ奥書割印帳ヲ備へ置証文ノ奥書割印ヲ願出ル時ハ帳面ト証文トニ番号ヲ朱書シ割印ヲ

押シ奥書ヲ為スコシ若シ戸長ノ奥書並ニ割印ナキ証文ハ貸附ノ証拠ニ不相成候事」と規定し、⑥明治8年「建物売買譲渡規則」2条は「建物ノ買受又ハ譲受ヲ為サント欲スル者ハ自身又ハ其代人建物ノ在ル地ノ戸長役場ニ至リ戸長又ハ副戸長ノ面前ニテ何大区何小区何番地ノ何番ノ建物ヲ何某ヨリ買受ノ譲受タル旨ヲ書入質記載帳ニ記入シ年月日並ニ苗字名ヲ記シ実印ヲ押スヘシ若シ此手續ヲ為サ、ルトキハ建物買受ノ譲受ノ効ナキニ付……」と規定する。そして、⑥の建物規則は、⑦の太政官布告によって、船舶の売買および書入質に準用された。江戸期の名主加判の制を承継したこの制度は「公証制度」と呼ばれる。

なお、明治6年の太政官布告⑤の本文は、爪印や花押の使用を禁ずるものであるが、ただし書には「但商法上ノ証書ニ商用印ヲ用ヒ請取通帳等ニ店判ヲ用ヒ候ハ別段ノ事」とある。これは、江戸期以来の商業上の慣習を尊重したものであったが<sup>11)</sup>、その後、明治10年の太政官布告⑧によって廃止され、同年の太政官布告⑨によって、実印の押印のみならず、自署（署名）も要求されることとなった。しかし、この変更に対しては、銀行業務に差し支えがあるとの大蔵省からの伺が出されたため、⑩の司法省達で従来通りの取扱いに復帰した<sup>12)</sup>。

## (2) 地券制度

以上の地所の質入・書入や建物・船舶の売買・書入質その他の契約一般に対して、地所の所有権に関しては、地租改正という重大案件が控えていた。

先に触れたように、江戸期には、郡村地については地租が課されることとの関係で、売買による所有者の変更が禁じられた一方、町地に関しては、非課税であったことから、売買による所有者の変更は自由であった。これに対して、全国すべての土地について一律に金納での課税を企図した明治政府は、土地所

有権に関して地券の制度を導入した。主要法令を挙げれば、次のようになる。

- ① 明治4年12月27日太政官布告第682号「東京府下武家地町地ノ称ヲ廃シ地券ヲ発行シ地租ヲ上納セシム」
- ② 明治5年2月15日太政官布告第50号「地所永代売買ヲ許ス」
- ③ 明治5年2月24日大蔵省達第25号「地所売買譲渡ニ付地券渡方規則」
- ④ 明治5年7月4日大蔵省達第83号「地所売買規則中第13則従来持地地券渡方」
- ⑤ 明治5年9月4日大蔵省達第126号「地券渡方規則第15条以下頒布」
- ⑥ 明治6年7月28日太政官布告第272号「地租改正法」（「地租改正規則」「地租改正施行規則」「地方官心得書」）
- ⑦ 明治7年10月3日太政官布告第104号「地所売買ノ節地券書替申請ケサル者罰金ヲ科ス」
- ⑧ 明治8年3月24日内務・大蔵両省「地租改正事務局」設置
- ⑨ 明治8年11月20日地租改正事務局達乙第8号「地券合筆券状廃止每一筆ニ改正雛形」
- ⑩ 明治9年3月13日地租改正事務局無号達「地券台帳雛形」

ア 明治5年「壬申地券」——上記のうち、地券制度の嚆矢となった①は、東京府下の市街地を新たに課税対象とするためのもので、翌明治5年正月（日不明）大蔵省無号達「東京府下地券発行地租収納規則」ならびに同年2月10日東京府無号達「地券申請地租納方規則」により手続の細則が定められた。なお、地券制度の起源については諸説存在するが、売買証文が土地証券化した沽券制度に由来するとの見解が有力である<sup>13)</sup>。

一方、郡村地に関する地券は、明治5年2月②田畑永代売買禁止令廃止後の③「地所売買譲渡ニ付地券渡方規則」において、売買譲渡の機会を捉えて地券を発行したのが始まり

で、同年7月の④大蔵省達第83号で売買譲渡のない土地にも発行を拡大する。

そして、同年9月の⑤地券渡方規則第15条以下の頒布により、すべての市街地ならびに郡村地に対して地券が発行されるようになる。以上、この年(明治5年)に発行された地券は「壬申地券」と呼ばれている。

イ 明治6年「改正地券」——以上の明治5年の改革により、市街地については新たに沽券税が課されることになったが、しかし、郡村地に関しては、依然として検地帳を基礎とした石高制・貢租制が残存している。

その抜本的な改革を図ったのが、翌明治6年の⑥「地租改正法」である。同法は、江戸期以来の石高制・貢租制を全廃して、全国の土地につき地価調査を行い、決定された地価は地券(以降の地券を「改正地券」という)ならびに地券台帳に記録され、地価の100分の3が地租とされた。

以上のように、地券は、地租の納税義務と引換えに、土地の私的所有権を付与するものであるが、⑦明治7年太政官布告第104号は「地所売買致シ候節代金受取ノ証文有之トモ地券申受ケサレハ買主ニ其地所所有ノ権無之候条規則ノ通地券書換申請ヘシ」として、地券書換を私人間の土地所有権移転の要件とした。なお、地所の売買そのものに関しては、前記(1)公証制度に従い実印の押印が要求されたが、地券書換の願書(申請書)に関しても、実印の押印が要求されている。

地租改正事業が加速するのは、⑧明治8年3月内務・大蔵両省共管の「地租改正事務局」が設置されて以降である。同年には、改正地券の様式が全国統一され(⑨)、翌明治9年には地券台帳の様式も統一される(⑩)。

ウ 明治13年「土地売買譲渡規則」——そして、改正地券の発行と、課税台帳である地券台帳の整備がほぼ完了した明治13年、前記(1)公証制度に関する⑪「土地売買譲渡規則」制定の際に、上記(2)⑦地券書換を土地売買譲渡の要件と

する明治7年太政官布告第104号は廃止され、以降は、地所・建物・船舶すべての取引について、前記(1)の公証制度が適用されることとなる。

エ 明治22年「土地台帳規則」——その後、地租改正関連の条規は、明治17年3月15日太政官布告第7号「地租条例」制定に伴い廃止され、明治22年3月22日勅令第39号「土地台帳規則」で、地券そのものも廃止され、また地券台帳は土地台帳に移行した。

#### 4 明治19年旧登記法

明治13年「土地売買譲渡規則」以降、すべての不動産取引に妥当することとなった公証制度は、①印鑑登録・証明制度の利用に関しては特殊日本的であるが、②戸長の審査・認証の部分は、フランスの公証人による契約証書作成・認証と類似している。

しかし、フランスの公証人と日本の戸長との間で、決定的に異なっていたのは、審査能力・資質・職業倫理であって、「公証に関する詐欺手段の続出と公証簿〔江戸期の奥書割印帳に由来〕の事故の多発はことにいちじるしい現象であった」<sup>14)</sup>。

##### (1) 個人の印鑑

そこで、明治19年8月13日法律第1号「登記法」(旧登記法)は、登記事務を治安裁判所に設置した登記所において専門の登記官吏が行うものとし、帳簿の形式については物的編成主義を採用した。これらの制度は、ドイツ法(プロイセン法)の参照である。

だが、これに対して、共同申請主義に関する条文は、「契約者双方出頭シ其証書ヲ示ス可シ」(売買・譲与〔=贈与のこと〕につき14条、家督相続につき15条、質入・書入につき21条)というもので、ドイツ法のような申請書中心主義ではなく、登記原因証書中心主義であり、これは日本の固有法(名主加判の制→公証制度)の継受と考えられる<sup>15)</sup>。



さらに、申請書に関しても、江戸期以来の押印の慣行が承継され、「登記ヲ請フ者ハ第一号書式ニ準シ登記ノ件目等ヲ記載シ実印ヲ押シタル名刺ヲ登記所ニ差出ス可シ」とされている（明治19年12月3日司法省令甲第5号「登記請求手続」1条）<sup>16)</sup>。

なお、「初テ登記ヲ請スル者ハ第二号書式ニ準シ区戸長ノ証明シタル印鑑ヲ登記所ニ差出ス可シ」とされ（明治19年12月3日司法省訓令第32号「登記法取扱規則」3条）、提出された印鑑は登記所備付の印鑑簿に編綴された（規則30条6号）。すなわち、戸長役場の印鑑を素材にして、登記所の側でも新たに印鑑簿が調製されたのである<sup>17)</sup>。

一方、印鑑登録・証明制度その他の戸長役場の事務は、明治21年4月25日法律第1号「市制」「町村制」により、市町村役場に引き継がれた。

## (2) 会社の印鑑

以上に対して、会社の印鑑に関しては、明治23年4月26日法律第32号「商法」（旧商法）<sup>18)</sup>が「商業登記簿」（18条～30条）の制度を創設するとともに、71条で「社印ニハ商号ヲ刻シ其印鑑ヲ商業登記簿ニ添ヘテ保存スル為メ之ヲ第18条ニ掲ケタル裁判所〔商業登記簿の管轄裁判所〕ニ差出スコトヲ要ス」と規定し、72条で「商号及ヒ社印ハ官庁ニ宛テタル文書又ハ報告書、株券、手形及ヒ会社ニ於テ権利ヲ得義務ヲ負フ可キ一切ノ書類ニ之ヲ用ユ」と規定する。そのため、不動産取引や、地所・建物・船舶の登記申請の際には、印鑑登録された社印の押印が必要となった。

一方、明治23年10月29日司法省令第8号「商業及ヒ船舶ノ登記公告ニ関スル取扱規則」4条は「登記所ニ於テハ会社印鑑帳及ヒ登記見出帳ヲ調製シ印鑑帳ニハ商法第71条ニ依リ差出シタル印鑑ヲ貼付シ登記官吏之ニ契印シ見出帳ニハ照合ニ依リ登記ヲ区別シ以テ索引ノ便ニ供ス可シ」と規定する。

以上が、登記所が行う会社・法人の印鑑登録・証明制度の始まりである。

## 5 明治32年旧不動産登記法

明治32年2月24日法律第24号「不動産登記法」（旧不登法）の特徴の第1は、旧登記法の原因証書重視の立場から、申請書重視の立場への変更である<sup>19)</sup>。

立法過程の当初においては、原因証書の提出を不要とする方向で審議が進行していた。この立場は、債権行為と物権行為の独自性・無因性を肯定するドイツ法と同様のものである。ところが、審議の途中から、やはり原因証書の添付を要求したほうがよいとの修正案が提出され、旧不登法35条1項2号の登記原因証書の要求に結実した。

だが、この修正案が審議される前に、申請書重視の当初方針に基づく条文が、多数成立してしまっていた。その代表例が、原因証書の不存在・提出不能の場合の申請書副本の提出制度（旧不登法40条）である。

明治32年旧不登法の特徴の第2は、登記済証の制度の採用である。明治19年旧登記法にも登記済証は存在したが、その制度目的は、地券の書換を申請する際の添付書面としての役割であった。明治22年「土地台帳規則」制定に伴う地券制度廃止で、この役割・機能は喪失したが、しかし、人々は、地券書換申請の添付書面にすぎなかった登記済証を、地券そのもののように意識するようになっていた。旧不登法の起草者は、こうした国民意識を利用して、交付された登記済証を次回の登記申請の際の添付書面とすることで、登記の真実性担保手段に転用したのである。

### (1) 個人の印鑑

一方、江戸期以来の真実性担保手段である印鑑は、明治32年旧不登法にもそのまま引き



継がれて、個人に関しては、「不動産ノ所有者ハ其本籍地又ハ所在地ノ市、区、町村長ノ証明ヲ得タル印鑑ヲ不動産所在地ヲ管轄スル登記所ニ提出スヘシ」とされ（明治32年5月12日司法省令第11号「不動産登記法施行細則」25条1項）、提出された印鑑紙を編綴して印鑑簿が調製された（細則14条14号・26条・27条）。だが、この印鑑簿では、申請書に押印された印影のうち、登記義務者の印影しか審査・確認することができない。

その後、登記所備付の印鑑簿との照合は、昭和26年に廃止され、「所有権の登記名義人が登記義務者として登記を申請する場合には、その都度印鑑の提出を要する」とされた（昭和26年6月30日民事甲第1391号民事局長通達「六（一）」）。そのため、登記申請の際には、市区町村役場の発行する登記義務者の印鑑証明書提出が必要となったが、一方、登記権利者の印鑑不要は従来通りであった。

## (2) 会社・法人の印鑑

明治23年旧商法で創設された商業登記制度は、明治32年3月9日法律第48号「商法」（現行商法）9条～15条に引き継がれ、登記所の印鑑登録・証明と印鑑簿の制度も、明治32年5月13日司法省令第14号「商業登記取扱手続」6条・8条17号に承継された<sup>20)</sup>。

一方、明治29年4月27日法律第89号「民法」（現行民法）における法人制度ならびに夫婦財産契約制度の創設に伴い、明治31年6月21日法律第14号「非訟事件手続法」<sup>21)</sup>は、法人登記・夫婦財産契約登記の制度を設け（117条～125条）、明治31年7月8日司法省令第6号「法人及ヒ夫婦財産契約登記取扱規則」で細則が整備された<sup>22)</sup>。

なお、外国人（外国法人の代表者を含む）に関しては、押印の慣行のないことを顧慮して、明治32年3月10日法律第50号「外国人ノ署名捺印及無資力証明ニ関スル法律」1条が署名のみで足りる旨を規定している<sup>23)</sup>。

## 6 平成16年現行不動産登記法

平成16年6月18日法律第123号「不動産登記法」（現行不登法）の立法過程では、旧不登法の真実性担保手段のうち、旧法26条の出頭主義と共同申請主義の存廃が議論されたが、新法は、出頭主義は廃止したものの、共同申請主義は維持した（新法60条）。

一方、申請の方法が、登記所にア申請情報（申請書）とイ添付情報（添付書面）を提供（提出）する点も、旧法から変更がない。

さらに、権利に関する登記の申請の際のイ添付情報の種類も、旧法（旧法35条1項2号～5号）と基本的に変わらない。ただし、第1に、①旧法の登記済証（旧法3号）は、登記識別情報（新法22条・平成16年12月1日政令第379号「不動産登記令」2条1号）に置き換えられ、第2に、②旧法の登記原因証書（旧法2号）の提出が任意的であったのに対し、新法では登記原因証明情報の提供が必須化され（新法61条・令2条1号・令7条5号ロ）、第3に、旧法の代理権限を証する書面（旧法5号）は、新法では③法人の登記申請の場合の代表者資格証明情報（令7条1号）と④代理申請の場合の代理権限証明情報（令7条2号）に切り分けられた。なお、⑤第三者の許可・同意・承諾証明情報（旧法4号）の提供に関しては、新法でも変更はない（令7条5号ハ）。

### (1) 押印・印鑑証明書

書面申請の場合に、①実印の押印と②印鑑証明書の添付が要求される書面の種類も、旧法から変更がない。

ア 申請書——申請人は、原則として、①申請書への記名押印が要求され（令16条1項）、押印に関しては、②印鑑証明書の添付が要求される（同条2項）。ただし、①・②のいずれに関しても、法務省令（平成17年2月18日

法務省令第18号「不動産登記規則」)の定める例外がある。

①記名押印(令16条1項)が不要とされるのは、①委任による代理人が申請書に「署名」した場合(規則47条1号)、②申請人が「署名」した申請書を公証人が認証した場合(2号)、③所有権の登記名義人が登記義務者となる場合に、登記権利者(法人の場合には代表者)又は代理人が申請書に「署名」した場合(4号・5号)の登記権利者である(3号)。

②印鑑証明書(令16条2項)の添付が不要とされるのは、①記名押印した申請書を受理する登記所が、印鑑証明書を発行する商業登記所の場合(規則48条1号)、②記名押印した申請書を公証人が認証した場合(2号)、③破産管財人等について裁判所書記官が作成する印鑑証明書がある場合(3号)、④上記①の②・③により記名押印不要とされた申請書に記名押印した場合である。

イ 添付書面——以上の例外は、添付書面に関する記名押印・印鑑証明書の要求と連動している。添付情報ごとに分説すれば——、

①登記識別情報通知書(規則63条1項2号・66条1項2号)は、登記官によって交付された公文書であり、公印に関する証明書は不要である。

②登記原因証書に関して、立法担当者は、「登記義務者が申請人として関与している(登記義務者の本人確認は厳格にされることが前提となっている。)以上、[登記義務者の]押印に係る印鑑に関する証明書の添付までは必要ではない」としている<sup>24)</sup>。

③法人の代表者資格証明書は、市町村長・登記官その他の公務員が作成した文書なので、公印に関する証明書の添付は必要ない(令17条参照)。

④代理権限証書(委任状)については、①記名押印(令18条1項)ならびに②印鑑証明書の添付(同条2項)が必要であるが、①に関しては、本人が「署名」した委任状を公証

人が認証した場合等には、記名押印が不要となり(規則49条1項1号~3号)、③に関しては、同一管轄登記所の法人の代表者の記名押印や、公証人の認証がある場合、破産管財人等の記名押印等については、印鑑証明書の添付が不要となる(同条2項1号~5号)。

⑤第三者の許可・同意・承諾書についても、①記名押印(令19条1項)・②印鑑証明書の添付(同条2項)に対する例外があり、①に関しては、第三者が「署名」した承諾書等を公証人が認証した場合には、記名押印が不要となり(規則50条1項)、②に関しては、前記ア申請書に関する印鑑証明書不要の例外のうち、規則48条1号~3号の規定が、承諾書等について準用される(規則50条2項)。

## (2) 電子署名・電子証明書

以上のように、書面申請に関しては、押印ないし印鑑証明書不要の例外が存在するのに対して、電子申請においては、申請情報・添付情報に電子署名・電子証明書が不要とされる例外は存在しない(電子署名につき令12条1項、電子証明書につき同条2項参照)。

さらに、電子申請に関しては、本稿冒頭で触れたように、電子署名法2条1項1号の「本人性」と2号の「非改ざん性」要件を満たした電子署名と公的認証機関の発行する電子証明書が要求されているので、押印・印鑑証明制度との間の、真実性担保機能の差は歴然としている<sup>25)</sup>。

## 7 印鑑証明・電子証明のこれから

江戸期の名主加判の制や明治初年の公証制度と比較して、現行不登法の真実性担保手段が劣っている点は、①原因契約に関する実質的審査が行われていない点と、②戸籍・住民票・不動産課税台帳との連携が取れていない点である。すなわち、名主加判の制や公証制度においては、印鑑証明制度の脆弱性は、上

記①・②によって補完されていたところ、現行不登法では、①・②による補完すら行われなくなったということである。

①の問題は、旧不登法以来の登記原因証書より申請書を重視する立場から生じたものであり、現行不登法においても報告形式の証明情報の提供が容認されている。しかし、今後は、原因契約そのものが電子契約化されてゆくことから、登記等の附属書類の閲覧につき制限を設けたうえで、電子契約書そのものの提供を要求する方向に進むであろう。

また、②の戸籍簿・住民基本台帳・固定資産台帳等との連携に関しても、令和3年の所有者不明土地問題に係る民法・不動産登記法改正では、戸籍や住民票・マイナンバー情報との紐付けが模索されるなど、今後も他部局・他府省保有の帳簿・情報との連結は進んでゆくであろう。

ともあれ、電子契約・電子申請が一般化してゆけば、押印と印鑑証明書の制度は、遅かれ早かれ消え去る運命にある。徳川幕府の切支丹弾圧政策にとどめを刺したのは、400年後のデジタル革命だったのである。

- 1) 不動産登記令が「印鑑に関する証明書」の表現を用いるのに対し、不動産登記事務取扱手続準則は「印鑑証明書」の表現を用い、不動産登記規則は両方の表現を用いている。詳細は、七戸克彦「印鑑とは何か」福岡県土地家屋調査士会会報ふくおか120号（2015年）5頁参照。
- 2) 戦前の法令では「捺印」あるいは「押捺」の語が用いられていたが、戦後、改正の機会を捉えて「押印」の語に改められている結果（不動産登記法にあっては、平成16年全面改正の際に、旧法の「捺印」「押捺」の語が「押印」に改められた）、令和2年12月現在、「押印」の語を用いる法令が613法令であるのに対して、「捺印」の語を用いる法令は27法令、「押捺」の語を用いる法令は13法令である。
- 3) 最（3小）判昭和39・5・12民集18巻4号597頁、

- 最（3小）判昭和40・7・2裁判集民事79号639頁、
- 最（1小）判昭和40・7・8裁判集民事79号731頁、
- 最（2小）判昭和40・10・29裁判集民事80号897頁、
- 最（2小）判昭和43・6・21裁判集民事91号427頁・判時526号55頁・判タ224号142頁。
- 4) 平成25年5月31日法律第27号「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（マイナンバー法）の制定に伴う整備法（平成25年5月31日法律第28号）31条による改正（法律名も変更）。
- 5) 平成12年4月19日法律第40号「商業登記法等の一部を改正する法律」、平成12年9月22日法務省令第37号「商業登記規則等の一部を改正する省令」による。
- 6) 太田清文『印鑑』（近代社、1956年）59-62頁……〔改訂版〕太田清文『印鑑（改訂版）』（日本印相学会、1957年）59-62頁、成毛鐵二『印鑑の歴史と印鑑証明制度の問題点』（日本加除出版、1960年）27頁、久米雅雄『はんこ』（法政大学出版局、2016年）261-266頁。
- 7) 石井良助『はん』（学生社、1964年）163-164頁……〔再刊〕石井良助『印判の歴史』（明石書店、1991年）186-187頁。
- 8) 〔引用者注〕この印は宗門帳・五人組帳・宗門人別改帳に押印されたのと同じの印であるが、時代が下ると、名主が独自の印鑑簿を作成するようになり、また印判を名主が預かることもあった。石井・前掲注7）158-165頁……〔再刊〕181-188頁、久米・前掲注6）267-268頁。
- 9) 福島正夫「旧登記法の制定とその意義」『福島正夫著作集（第4巻）』（勁草書房、1993年）333頁。
- 10) 〔原注(3)〕中田薫「徳川時代の不動産担保法」『法制史論集（第2巻・物権法）』（岩波書店、1938年）538頁。
- 11) 石井・前掲注7）202頁……〔再刊〕226頁。
- 12) 石井・前掲注7）207-208頁……〔再刊〕230-232頁。
- 13) 福島正夫『地租改正の研究（増訂版）』（有斐閣、1970年）56頁以下。

- 14) 福島正夫「日本における不動産登記制度の歴史」『福島正夫著作集(第4巻)』前掲注9)421頁。
- 15) 旧登記法の諸制度の沿革に関しては、七戸克彦「不動産登記の真实性担保手段——旧登記法から資格者代理人方式まで」法律時報91巻4号(2019年)62-64頁。
- 16) のみならず、登記簿それ自体にも「本人ヲシテ署名捺印セシメ」ることが要求された(法8条)。なお、同条の「捺印」は、拇印や花押は認められず、実印でなければならないとされている。樋山広業『登記法取扱規則諸願手続註解(第2冊)』(岡島宝玉堂、1887年)4-5頁。
- 17) その後の明治26年3月9日司法省令第3号「区裁判所及其出張所登記所ニ登記照合用印鑑簿設備並ニ印鑑差出方」も、次のように規定する。  
1条「区裁判所及其出張所並ニ登記所ニ於テハ管轄内ノ地所建物及船舶所有者ノ印鑑簿ヲ備ヘ登記照合ノ用ニ供スヘシ」。
- 18) 旧商法とその附属法規は、旧民法とともに法典論争に巻き込まれたが、しかし、商業登記簿ならびに商事会社の社印に関する規定は、明治26年3月6日法律第9号「商法及商法施行条例中改正並施行法律」により施行された。
- 19) 詳細は、七戸・前掲注15)64-68頁。
- 20) なお、「商業登記取扱手続」は、その後、昭和14年11月18日司法省令第58号で全改され、昭和26年6月29日法務省令第112号で「商業登記規則」になり、昭和39年3月11日法務省令第23号で全改された。
- 21) 明治23年10月4日法律第93号「非訟事件手続法」を全改。なお、平成23年5月25日法律第53号「非訟事件手続法及び家事事件手続法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」1条により法律名は「非訟事件手続法」から「外国法人の登記及び夫婦財産契約の登記に関する法律」に変更された。
- 22) 同規則は、その後、明治32年5月31日司法省令第15号「法人及ヒ夫婦財産契約登記取扱手続」から、昭和28年6月5日法務省令第47号で「法人登記規則」が独立し(「法人及ヒ夫婦財産契約登記取扱手続」については「夫婦財産契約登記規則」に表題変更された)、昭和39年3月31日法務省令第46号の全改を経て、平成20年8月1日法務省令第49号で「各種法人等登記規則」に表題変更された。
- 23) 同法は当初全2か条であったが、大正15年4月24日法律第71号で無資力証明に関する第2条が削除され、第1条のみの法律となった(しかし、法律名から「及無資力証明」の字句は削除されなかった)。
- 24) 河合芳光『逐条不動産登記令』(きんざい、2005年)71頁(注5)。これに対して、単独申請の場合や、申請人以外の者が作成した登記原因証書(遺産分割協議書等)を提出する場合には、申請人あるいは作成者の押印と印鑑証明書が必要とされる。
- 25) 押印(あるいは署名)の本人確認機能および意思確認機能は、相手方(さらには審査者や一般公衆)の面前で行う、署名あるいは押印という「行為」そのものの持つ儀式性によって担保されている。条約や各種協定の調印式などが典型例である(なお、「調印」という語もまた、江戸期の押印慣行から生まれた言葉で、そもそもは文書の審査者(名主加判の制であれば名主)の証印を指す語であった)。それゆえ、署名あるいは押印という行為の痕跡にすぎない筆跡あるいは印影をもって、本人確認・意思確認を行う段階で、すでに制度は形骸化している。  
一方、押印(あるいは署名)の「非改ざん性」担保機能は、封印(公文書の封印につき刑法96条(封印等破棄罪)など、私文書の封印につき民法970条(秘密証書遺言)など)、封字(「メ」「緘」等の文字)——封印・封字とも印鑑証明とは別系統の淵源=古代中国の封泥ないし欧米の封蠟に由来する——の場合には意味を持つが、文書そのものへの署名・押印では非改ざん性が担保されないのみならず、捨印の慣行によって、改ざんの危険がかえって増大している(最(2小)判昭和53・10・6金法878号26頁参照)。