

## 不動産登記のオンライン申請と真実性の確保

七戸, 克彦  
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/6483>

---

出版情報 : マンション学. (18), pp.126-134, 2004-04-01. 日本マンション学会  
バージョン :  
権利関係 :

# 不動産登記のオンライン申請と真実性の確保

七戸克彦\*

## 1 考察の基本視点

本稿は、今回予定されている不動産登記法の改正内容のうち、とくにオンライン申請において従来要求されていた書面に代えて提出すべき情報をめぐる問題に焦点を絞って考察を加えるものである<sup>1)</sup>。

しかしながら、他の個別論点についての検討と同様、この論点に関しても、(1)今回の法改正がいかなる経緯に基づき生じたものか(通時的視点)、また、(2)その結果生じたところの今回の法改正の全体像はどのようなものか(共時的視点)を常に心に留め置き、この2つの文脈の中に個別論点を位置づけることを心がけなければ、議論は、現実と懸け離れた空疎なものとなる。そこで、以下ではまず、これら具体的考察の際に必要な不可欠な2つの基本視点につき、前提確認をしておくことにする。

### (1) 今回改正に至るまでの経緯

周知のように、現在のわが国の不動産登記制度は、①帳簿すなわち登記簿と、②不登法17条の地図・建物所在図その他の図面の2つから構成されている。しかしながら、従来においては、これら①帳簿(登記簿)および②地図の両者に関して、(a)事務処理の非効率性・利用者側の非利便性と、(b)実体関係を反映する蓋然性の低さが、問題点として指摘されてきた。

そこで考えられたのが、従来の紙ベースの帳簿・地図をコンピュータ化することにより(a)事務処理の効率化を図ることであって、①帳簿(登記簿)に関するコンピュータ・システムは「登記情報システム」、②地図に関するそれは「地図情報システム」と呼ばれる。

このうち、①「登記情報システム」については、

昭和63年法改正により、キーボード入力による磁気ディスクへの保存と、そのプリントアウトによる証明書の発行が実施に移された後、平成12年に、従来の登記所での閲覧制度に代わって、オンラインにより登記を閲覧することのできる「登記情報提供システム」、ならびに、各登記所をオンラインで結合し、管轄を越えた事務処理を行う「登記情報交換システム」が開始された。

一方、②「地図情報システム」に関しては、作業が若干遅れ、その前段階であるコンピュータを用いた地図の入力ならびに保存を行う「地図管理システム」(登記情報システムにおける昭和63年法改正の内容に相当するもの)が、平成7年により早く実施に移され、現在は、これを「登記情報システム」と連携させるシステム(通常「地図情報システム」という場合にはこのシステムを指す)の導入実験中の段階にある。

しかしながら、②地図に関する作業は、①登記に関する作業と対比した場合、その基本方針において、決定的に優れている。それは、(a)コンピュータ化と併行して、(b)法17条地図の作製作業が強力に推進されていることであって、これは、上述した、(a)事務処理の効率化・利用者の利便性向上の要請と、(b)真実性向上の要請を、有機的に関連づけながら対処しようとするものである。ところが、①登記に関しては、かかる視点が完全に欠落しており、今回改正においても、(a)利便性向上の要請を満たすことにより、(b)真実性が低下するのではないかと、という形の後ろ向きの議論はなされても、これを機会に(b)真実性を向上させよう、との積極的な発想は、ほとんど見出されなかった。

今回の不登法改正は、以上のような歴史的経緯の延長線上にあり、改正内容の中心は、①「登記

\*九州大学法学部教授

情報システム」に関して、乙号事務のオンライン化まで進んだ現段階から、甲号事務（申請事務）のオンライン化の段階まで歩を進めるとともに、②「地図情報システム」に関して、オンライン登記申請の際に不可避的に必要となる地図・図面のオンラインでの提出方法に関する条文を整えることにある。

なお、以上に述べた①「登記情報システム」・②「地図情報システム」は、登記制度の電子化にとって、過渡的な中間形態にすぎない。意図されている電子化の最終到達目標は、両システムを統合したうえ、さらに、これ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「不動産情報システム」の構築にある<sup>2)</sup>。

## (2) 今回改正の全体像

しかしながら、今回予定されている法改正の内容は、以上のような電子化の側面にとどまらない。立法担当者は、今回の機会を捉えて、電子化以外の懸案事項に関して、あわせて改正を行う意図を有しており、その内容は、以下の3つの側面に分かれる。

(i) その1は、法文の現代語化・口語化の一般的要請を受けたものであり、不登法もまた、今回改正を機に、全文口語体に改められる（後述「要綱（骨子）第二の一」。なお、民法に関して、すでに作業が完了している口語化への改正法案が、不登法と同時に国会に上程される予定と仄聞する）。

(ii) その2は、今般進行しつつある担保・執行法制の改正に対応するものであり、執行妨害に利用されることの多かった予告登記の廃止が予定されている（後述「要綱（骨子）第二の四」）。

(iii) その3は、不登法に関する従来型の個別改正と同趣旨のものであり、登記実務の現場で問題となっていた職権更正ならびに審査請求の手續の不備を改めるものである（後述「要綱（骨子）第二の五」）。

今回改正は、電子化関係の変更が大規模になることに加えて、上記(i)条文を現代語化することなどから、まったくの新法（新「不動産登記法」）

制定方式が予定されているが、しかし、上に見たように、電子化以外の実質的な改正箇所は、昨今問題とされている緊急課題についてのみ、応急措置的な対応をするだけのものとなっており、したがって、改正法（新法）の大半は、ただ単に現行不登法の文言をそのまま口語化しただけのものになる。

のみならず、改正の眼目であるはずの電子化に関して、(a)利便性向上との関係では、法案の可決成立を容易化させようとするあまり、旧来の制度の存続を願う勢力との間で妥協に妥協を重ね、その結果、オンライン化によって本来ならば得られるはずのメリットを大きく減殺するような内容になってしまっている。他方、(b)真実性向上の側面に関して、すでに触れたように、立法担当者は、オンライン申請下での真実性につき、従前の法制度より低下しないよう配慮する、という低い目標設定にとどめ、これを現在以上に向上させることに関しては、反対派が法案成立阻止に回るのをおそれ、見送ることにした。

不動産登記の電子化の研究が開始されたのは、日本が高度成長期にあった昭和40年代であったが、当時は無謀ともいえるこのプロジェクトに予算措置をつける活力がわが国にはあった。この時代の積極性が、日本語ワードプロセッサの開発という副産物を生み出しながら、現在の電子登記簿制度の実現を可能にしたのである。ところが、バブル崩壊後、急速に国力の衰えつつある今日の日本においては、新たな制度への移行を嫌う守旧的ムードが蔓延している。もっとも、かかる傾向は、バブル崩壊の直撃を受けた不動産業界に限られるもののようで、「e-Japan 戦略」（日本を世界最先端のIT国家にすることで、衰退しつつある国力の立て直しを図ろうとする国家政策）の足を引っ張っているのは、不動産登記のみとあってよい<sup>3)</sup>。2002年にアメリカのブラウン大学の研究所が分析した電子政府の世界ランキングにおいて、日本は、バヌアツ、パーレーン、カタール、パチカン、メキシコ、トーゴと並んで世界12位に甘んじていた<sup>4)</sup>。一方、事柄を不動産登記に限ってみても、(a)コンピュータ化では後発の韓国が2001年に電子化への完全移行を成し遂げてわが国を抜き去り<sup>5)</sup>、

また、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、すでにオンライン申請を実施済み、オランダ、スペイン、フランス、イギリスも、1～2年内の実施を予定している<sup>6)</sup>。しかも、これらの諸外国の法制度は、(b)登記の真実性担保の側面においても日本よりはるかに充実しているから、結局、日本の不動産登記制度は、今回のような改正内容では、現在の世界水準からさらに後れをとることになるであろう。(a)電子化と(b)真実性担保手段の抜本的改善により、日本の不動産取引制度が世界最先端の安定的で信用のおけるものになれば、企業保有の資産の価値は間接的に上昇し、投資も回復・促進されることは、誰もが承知しているのであるが、反対派の主張を見る限り、今の日本には、もはや、そのような大手術に堪えられるだけの体力はない。

しかしながら、たとえ不十分な改正であっても、しないよりはまし、との基本発想に、今回の改正は立脚している。この点は、平成15年9月10日の法制審議会第141回総会諮問第65号を受けて、10月3日、10月29日、11月26日の3回にわたって開催された不動産登記法部会においても同様であり、同部会は、結局、実現可能な妥協点として、立法担当者の提示した「不動産登記法の改正についての要綱(骨子)」の内容を全面的に了承した。本稿を執筆している平成16年1月段階における今後の予定は、同年2月10日の法制審議会第142回総会にて上記部会での検討を踏まえた審議が行われ、その答申を受けて、同年の通常国会に所要の法案を提出することが予定されているが<sup>7)</sup>、以上のような経緯から、「要綱(骨子)」で述べられた事項以外の内容が、今後新たに盛り込まれることは、まずないものと推測される。

## 2 真実性確保に関する総論的問題

以上の点を念頭に置きつつ、以下、現行35条および49条の改正問題の検討に入る。

前記「要綱(骨子)」に関する法制審議会不動産登記法部会での中心論点は、「本人確認手続に関する問題」「登記原因を証する情報に関する問題」の2つであったが、これら各論的問題の検討に入る前に、登記の真実性担保手段に関する総論

的問題として、以下の2点を指摘しておきたい。

### (1) 予防法学的な視点の欠落

登記の有効要件は、(a)実質的要件(物権変動の実体的要件を備えていること)、(b)形式的要件(登記法の要求する手続的要件を備えていること)の2つから成り立っている。したがって、登記の真実性を確保するためには、登記申請に際して、この2点に関する審査が必要であるところ、これに対する基本的姿勢は、諸外国と日本とでは、まったく異なる。

すなわち、フランスやドイツでは、登記申請の際に要求される書面の真実性が、公証人によって担保されており、その結果、フランスでは、対抗要件主義の規定の存在にもかかわらず、実際には二重譲渡はほとんど起きず、ドイツでも、公信力の規定が、実際に適用された事案はほとんどない<sup>8)</sup>。

これに対して、日本においては、登記申請の際に提出される書面の真実性に関する人的担保制度が存在しない。その結果、当事者にとっては、申請それ自体は簡便であるが、それと引き換えに、不実の登記とそこから生ずる紛争の発生率が極端に高くなる。このリスクに対する日本法の基本的なスタンスは、原則は当事者の自己責任であるとしたうえで、あまりに酷な事例については、裁判制度を通じた救済を行う、というものであり、その結果、日本においては、裁判規範の側面において、二重譲渡の法的構成や、94条2項類推適用法理といった、フランスやドイツには見られない、極端に精緻な法理論が発展することになった。

この点に関しては、以前から、予防法学的な観点を取り入れた立法の必要性が説かれており、今回改正においても、この点を指摘する向きもあった。しかしながら、立法者は、現行法制度よりも申請時における利用者の負担を増やすことに対する反対をおそれ、この点に手を加えることはなかった。

筆者は、いつも、この論点を読むにつけ、アンドレ・ジイドの小説の冒頭にも引用される聖書の次の一節を思い出す。「力を尽くして狭き門より入れ。滅びに至る門は大きく、その道は広い。そして、そこから入る者は多い。生に至る門は狭く、

その道は細い。そして、それを見出す者は少ない」(ルカ伝第13章第24節)。

## (2) 取得原因の有効性確認制度の手簿

第2に、登記の有効要件の中でも、事柄を、実質の有効要件である実体的な物権変動の審査に限定するならば、登記に公信力を認めない日本法において、これから物権を取得しようとするYは、①登記名義人Xが真実の権利者であるかどうかを調査しなければならない。そして、このXとの間で②有効な契約を結んではいじめて、Yは物権を取得することができる。

ところが、この前主Xが権利者であるためには、①その前主Wが真実の権利者であり、かつ②WX間に有効な物権変動原因が存在しなければならない……、というように、当事者側では、①の本人確認と、②の取得原因の有効性確認を、時効取得その他の原始取得が起こるまで、延々と遡らなければならない。と同時に、この2点は、登記官の側でも、登記の実質の有効要件の具体的な審査内容となる。

ところが、今回の改正は、①の本人確認に関しては比較的手厚いのに比して、②の取得原因の有効性確認に関しては非常に手薄な印象を受ける。

これは、本稿冒頭で触れた今回改正の基本姿勢と関連する。今回の改正は、要するに、最近登記実務において顕在化している問題に限定して応急措置を施すものにすぎない。そして、物権変動の審査の側面で、実務の現場で近時論議を呼んでいるのは、登記名義人への成りすましによる不正登記の事例であって、この場合には、②の取得原因の有効性は問題とならず、手当てすべきは、①の本人確認の側に限られてくること、今回改正の基礎にある。

もっとも、法務省の調査によれば、平成12年度から14年度までの3年間に起きた第三者による不正登記事件の数は、わずか69件であるという<sup>9)</sup>。これに対して、この3年間の全登記事件数は5,538万4,141件であるから、そのうちのわずか69件のために大々的な法改正を行うというのなら、②の取得原因の有効性確認の甘さから生ずる不実登記の発生件数は、はるかに多いのであるから、この点もきちんと手当てすべきなのに、この点は

不十分である。その理由は、②の取得原因に関しては、当事者XYが納得せずに虚偽の申請を行っているため、当事者間では紛争が生ぜず、社会問題化しないからである。

以上を要するに、今回改正における①本人確認と②登記原因の有効性確認の制度間のアンバランスは、とりあえず昨今社会問題化している部分だけを緊急的に処理するにとどめようとする、前示改正の基本的姿勢が、顕著に表れた部分のように見受けられる。

## 3 本人確認

次に、各論的考察として、上記登記の実質の有効要件のうち、まず、①本人確認に関する改正内容から検討を加えてゆくことにする。

### (1) 本人確認制度の代替手段

現行法における本人確認制度は、(A)公の申請手続一般につき要求されている(a)住居証明書(細則41条)と(b)印鑑及び印鑑証明書(細則42条等)と、(B)不動産登記の申請に固有の本人確認制度である(c)登記済証(35条1項3号)および(d)出頭主義(26条)の下でなされる登記官の対面審査(49条3号)の、合計4つから成り立っている。

しかしながら、オンライン申請においては、このうちの書面審査(a)(b)(c)に関しては、オンラインで送信可能な電子情報に置き換える必要がある。他方、(d)登記官の対面審査手続は、今回改正において出頭主義を全面廃止する結果(「要綱(骨子)第一の二」)、オンライン申請のみならず、従来型の書面申請(窓口申請に郵送申請が新たに加わることになる)においても改められなければならない。

改正法は、このうち(A)行政手続一般に要求されている上記(a)(b)の2つに関しては、他の行政手続と足並みを揃えて、政府認証基盤(GPKI)による電子署名・電子証明に変更することとし、他方、(B)不動産登記に固有の本人確認制度のうち、(d)登記官の対面審査に関しては、現行49条3号を承継した対面審査権限に関する条文を設置することとした(「要綱(骨子)第一の七」)。これら(a)(b)(d)に関しても、種々の問題が存在するが、しかし、最大の論議を呼んだ点は、(c)登記済証の代替手段

であり、「要綱(骨子)」によれば、これは、次のような内容になっている。

すなわち、第1に、従来の紙ベースの登記済証に替えて、物理的な媒体を持たないパスワード方式の登記識別情報を交付する(原則)。

第2に、このパスワードを忘失した場合には、従来登記済証がない場合に用いられていた44条の保証書制度(保証人2名によって登記義務者が本人であることを保証する制度)が、成りすましの温床となっていたことから、これを廃止し、その代わり、登記名義人の住所に登記申請が行われている旨を通知する44条の2の事前通知制度をいっそう充実させた制度で補う(例外1)。

第3に、この事前通知制度に対するさらなる例外として、資格者代理人(司法書士・土地家屋調査士・弁護士が予定されている)が本人に間違いのない旨を確認した情報(本人確認情報)を提出した場合には、事前通知の制度を省略することができる(「要綱(骨子)第一の四・五・六」)(例外2)。

## (2) 登記済証の代替手段

ところが、登記済証の機能は、上で問題となっている本人確認機能だけではない。したがって、今回、登記済証を廃止した場合には、上記本人確認制度の新設のほかに、登記済証のもつ他の機能を代替する制度も新たに設ける必要がある。

では、登記済証の有する多面的機能の具体的内容とは何か。今回改正の立法担当者は、これには、上記①本人確認機能のほかに、②登記完了通知機能、③代金決済機能があると理解し、②については登記完了通知(「要綱(骨子)第一の四(注3)」)、③については登記識別情報の有効証明(「要綱(骨子)第一の四3」)を、代替手段として用意した。つまり、今回改正では、登記済証という1つの制度を廃止して、3つの制度を新設する、という、非常に効率の悪い立法の仕方を行ったことになる。

## (3) 将来予測

なお、従来型の窓口申請(書面申請)に関しても登記済証は廃止されるが、その結果、窓口申請の場合には、①本人確認機能の代替制度である登記識別情報は、登記識別情報を印刷した部分に目

隠しシールを貼った書面形式での交付が予定されている(「登記識別情報通知書」)。これは従来型の登記済証と何ら変わるところがない。一方、③の代金決済機能を担うところの「登記識別情報有効証明」もまた、おそらくは書面形式で、しかもその発行は有料とされていることから、改正法における登記申請手続は、現行法よりも、むしろ当事者に負担が大きいものになる。

その結果、改正後の将来予測としては、まったく正反対の2つのシナリオが考えられる。

その1は、改正法の結果、申請人はオンライン申請の側に誘導される、という予測である。というのも、登記識別情報は、①再発行されず、また、②失効させる手続や、③最初から発行しないという選択肢も認められている。その結果、パスワードの忘失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であろう。その場合、第1次的には、上述した(例外1)事前通知の制度が適用されることになるが、しかし、負担の重いこの制度は、申請人・登記所の双方から敬遠されるであろうから、申請人は、(例外2)資格者代理人による本人確認情報を利用するようになり、将来的には、ほとんどの当事者が、この制度を利用することになって、そもそも今回改正によって登記識別情報などという制度を創設する意味はなかったことになる、というのが、第1のシナリオである。

これに対して、第2のシナリオは、さらに皮肉なものである。すなわち、登記申請時に代金決済をするためには、登記識別情報有効証明がどうしても必要となるが、これにかかる費用を節約しようとする当事者は、オンライン申請を避け、窓口申請の場合に交付される登記識別情報通知書を求めて、窓口申請の側に流れる。パスワードの忘失をおそれる当事者に関しても同様である。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、結局、ほとんど利用されないまま終わる。あるいは、そこまでは至らなくとも、登記識別情報通知書あるいは有効証明という書面が、新たな登記済証となっただけの話であって、これは、現行法制度と何ら変わるところはない。今度は、これらの書面の偽造による成りすまし事例が

発生するだけの話である、というのが、第2の将来予測である。これは最悪のシナリオであるから、絶対に避けなければならないが、しかし、改正内容を見る限り、こちらのシナリオに流れる公算が大きい。制度設計に関する確固たる哲学をもたず、各方面からの要望をそのまま受け入れた寄せ集めの改正法の行方が興味深い。

#### 4 取得原因の有効性確認

次に、もう一方の登記の実質的有效要件である「取得原因の有効性確認」の側に入る。

##### (1) 取得原因の有効性確認制度の代替手段

この点につき、改正法で予定されている代替手段に関する基本的スタンスは、表示登記と権利登記で大きく異なる。すなわち、表示登記に関しては、資格者代理人（土地家屋調査士）による申請を念頭に置くのに対して、権利登記に関しては、あくまでも本人申請にこだわり、資格者代理人（司法書士等）による申請に対して、表示登記における土地家屋調査士に対するような全幅の信頼を置いていない。

##### (a) 表示登記

表示登記に関しては、35条1項2号の登記原因証書や4号の第三者の許可証書等の提出は不要と解されているが、その代わりに、①図面（土地の場合には地積測量図と土地所在図、建物の場合には建物図面と各階平面図）、ならびに、②申請人の所有権を証する書面の2つの提出が要求される（土地につき80条2項、建物につき93条2項）。このうち、①図面の電子データをオンラインで送信する点も、先に触れたように、今回改正の1つの眼目ではあるが、ここでは、権利登記と対比する関係上、②所有権を証する書面の側に論点を集中することにする。

この②所有権を証する書面の具体的内容は、不動産登記事務取扱手続準則で細かく定められており、土地については、公有水面埋立法22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が推認できる書面（準則121条）、建物については、建築基準法6条の規定による確認および同法7条の規定による検査のあったことを証する書面、建築請負人または敷地所有者の証明書、

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147条1項）である。さらに、実際には、以上の法定の必要的添付書面のほかに、土地家屋調査士が作成する現況調査報告書とその裏付け資料などの任意的添付書面が提出されることもある。

したがって、オンライン申請においては、これらの種々の書面のすべてを逐一電子化し、かつ、それらの1つ1つにつき原本である書面の作成者の電子署名と電子証明書を添えて送信しなければならないことになるが、これは申請人にとって過酷な負担となる。そこで、「要綱（骨子）」は、これらの種々の情報を統合した形の「原本である書面の写しに相当する情報」の提出で足りることとした（「要綱（骨子）第一の九」）。

この統合型の情報の作成者につき、「要綱（骨子）」は、とくに制限を加えていない。しかし、実際には、表示登記の申請のほとんどを行っている土地家屋調査士が念頭に置かれており、この点に関する法制審議会不動産登記法部会での論点表も、「表示に関する登記における土地家屋調査士作成の調査報告書について」というものであった。

##### (b) 権利登記

これに対して、権利登記の場合に、所有権を証明する書面に対応するのは、登記原因証書であるが、周知のように、この登記原因証書をめぐっては、従来から、廃止論と強制論という、まったく正反対の立場が存在していた。

このうち登記原因証書廃止論は、実際に提出されてくる登記原因証書は、売買契約書そのものではなくして、登記申請のためだけに新たに作られる書面（処分証書、売渡証書なる書面）であること、また、登記所の側でも、売買契約書だけが提出されたような場合には、それだけでは所有権移転時期が明確にならないため、申請を却下していることを理由に、登記原因証書がない場合の処理である40条の申請書副本の提出の側で一本化させるべきとする見解で、この見解は、申請書そのものの中に当事者の物権変動意思を見出すドイツ法の立場と類似している。

これに対して、登記原因証書強制論は、フランス法と同様、一定の資格者（フランスの場合には

公証人であるが、わが国では司法書士が想定されている)が、当事者の物権変動意思を審査・確認したうえで作成した証書の提出を義務づける立場である。

この点につき、今回改正では、登記原因証書廃止論の主張を排して、申請書副本による申請制度を廃止し、従来の書面形式での登記原因の証明を、電子データの形で要求することとした(登記原因証明情報。「要綱(骨子)第八」)。しかも、この登記原因証明情報は、物権変動の要件事実に該当する具体的事実を確認することができる情報でなければならないとされている。したがって、この限りでいえば、改正法の内容は、フランス型の制度とよく似ている。

しかしながら、この制度が、フランス法とまったく異なっているのは、(1)第1に、登記原因証明情報の具体的内容として、売買等の契約書あるいは電子契約書を必ずしも要求しない点であり、(2)第2に、作成者に関して、フランスの公証人のような物権変動の真実性の人的担保制度を想定していない点である。

## (2) 登記原因証明情報の具体的内容

そこで、まず、登記原因証明情報の具体的内容から検討するならば、上述のごとく、改正後においても、売買契約書あるいは電子契約書そのものの提出は必ずしも要求しないこととされた。これは、表向きは、申請人の負担になるとの理由になっているが、その背後には、売買代金額を知られたくないという実務側の要望が控えている。だが、売買代金額の記載されていない契約書は、果たしてそれが売買であったのか疑われるほか、代金支払時に所有権が移転する旨の特約が付されている場合に、領収証の提出に代えて売渡証書を提出させるだけで十分な審査といえるのか、非常に疑問がある。

また、その一方で、従前どおりの登記事務に従うならば、たとえ売買契約の電子証明書を提出したところで、それだけでは登記申請は受理されないから、申請人としては、物権変動が生じたことを証明するありとあらゆる情報をかき集め、これを電子化して送信しなければ安心できない。また、繰り返しになるが、ここでは、従来の売渡証書・

処分証書に相応する電子情報を送信するだけでは足りない。というのは、この点に関しては従来の登記実務と異なり、登記原因証明情報は、物権変動の要件事実に該当する具体的事実を確認することができる情報でなければならないとされているからである。もっとも、この点は、どこまで厳格に運用されるかは定かではない。結局、現在と同程度の審査が行われるとなれば、今回改正の本質は、ただ単に、従来の申請書副本の制度を廃止した、その1点だけに求められることになろう。

## (3) 登記原因証明情報の作成者

立法担当者は、登記原因証明情報の種類に限定を加えることに対して、それが民法の意思主義の立場に反するとの理由から、強く反対した。しかしながら、意思主義の母法であるフランス法においても、登記法の領域では、公正証書の形式で登記原因を証明しなければ、登記申請は受理されないのだから、立法担当者的上記説明には、説得力がない。にもかかわらず、それを承知のうえで、立法担当者が頑強に反対する真の理由は、フランス型の制度の導入を主張しているのが司法書士であるためと推測される。

この点は、表示登記に関する土地家屋調査士の役割との対比からも看取される。登記原因証明情報の種類に何らの限定も加わらない結果、申請人は、多種多様な証拠につき、その1つ1つについて、原本を電子化し、さらに原本作成者の電子署名・電子証明書を入手するという、過酷な負担に追い込まれる。これは、表示登記に関する所有権を証する書面の電子化と、まったく同じ状況である。ところが、改正法は、表示登記に関しては、所有権を証明する種々の書面を土地家屋調査士が審査のうえ整理・統合した「原本である書面の写しに相当する情報」の提出を認めておきながら、権利登記に関して、これと同様の制度を導入することを否定した。これは、要するに、土地家屋調査士の審査は信用するが、司法書士の審査は信用しない、という態度のように見える。

しかしながら、すでに見たように、本人確認の側面につき、改正法は、登記識別情報がない場合に、資格者代理人が種々の本人確認資料を統合した形で作成する本人確認情報の制度を認めており、



そして、この資格者代理人のうちには、弁護士・土地家屋調査士とならんで、司法書士も含まれている。

そうであるとすれば、基本的な制度設計としては、第1に、権利登記に関する登記原因証明情報の作成者に関しても、資格者代理人による本人確認情報や、表示登記に関する原本である書面の写しに相当する情報と同様の制度を、司法書士を念頭に考えるべきであった。また、第2に、実際の審査においては、本人確認と、意思確認は、不可分一体的に行われているのであるから、これらをまったく別個の制度として独立的に把握するのは不合理であり、したがって、これら3つの資格者代理人による確認制度——本人確認情報・表示登記に関する所有権証明情報・権利登記に関する登記原因証明情報——は、1個の人的な登記の真実性担保制度として、統一的・一体的に規定すべきものであった。

## 5 法改正以後に向けて

以上に見たように、今回企図されている改正内容のうち、(a)電子化に関しては、基本的な制度設計に関する哲学がないために、オンライン申請の利点を生かし切れていない。また、(b)登記の真実性確保に関しても、たかだかそれは、現在の状態を維持するにとどまり、これを現在以上に高めようとする努力は、まったく認められない。

もっとも、(a)の点に関していえば、立法担当者にとっては、たとえどのような形での妥協をしようともオンライン申請は実現させる、との確固たる哲学は存在していた。その意味では、「e-Japan戦略」の至上命令に後押しされたとはいえ、今まで抵抗勢力の強い反対に遭い、遅々として作業が進まなかったオンライン申請を、実施にまで漕ぎ着けた、立法担当者の努力に対しては、相応の評価が与えられるべきであろう。今回改正は、あくまでも政治的な妥協の産物であり、緊急的な応急措置であって、そもそも多くを期待すること自体が誤りだったのである。

しかしながら、そうであるとすれば、改正前から存在した、(a)登記事務の効率化と利用者の利便性向上、ならびに、(b)登記の真実性の向上という、

わが国の不動産登記の抱える2つの課題は、ほとんど解消されないまま、改正以後にも引き継がれたということになる。電子化推進派と、旧制度の存続を維持する勢力の間の、妥協の産物である今回改正は、暫定的・過渡的な性格を有するがゆえに、おそらくは数年ともたずに再度の改正を必要とすることになるだろう。そのためのために、上記(a)(b)に関する議論は、改正後においても、従前とまったく同様に維持・継続され、現段階から着実な準備を行っておく必要がある。

さらに、この点との関係では、不動産登記法以外の法律の側にも、目を向けておく必要がある。とくに(b)登記の真実性確保との関係で、問題となるのが登録免許税法であり、たとえ不登法の側で、登記申請に際して要求する情報の正確性を向上させ、あるいは登記官や資格者代理人の審査を強化したところで、申請主義の下では、申請人側の登録免許税免脱の意図を、税率の平準化等の方策を通じて無意味化させ、虚偽申請のインセンティブを失わせない限り、不実の登記はなくなる。不登法の整備と、登録免許税法の整備は、いわば車の両輪であって、どちらが欠けても登記の真実性を向上させることはできない。

ところが、登録免許税制の変更に関する税制調査会の答申は、非常に消極的なもので、その理由は、(A)不実登記のうち中間省略登記は、登記制度自体の欠陥に起因していること、(B)登記原因の認定が書面審査によって行われていること（これは、正確には、審査に供される書面の真実性が担保されていない、というのが正確なように思われるが）、の2点に求められている。要するに、不動産登記の側が、この点を是正しないにおいて、税制の変更を求めるのは筋違いである、というのである。

したがって、不動産登記の側が(A)(B)のような批判を受けられない内容になれば、税制調査会の答申は、その根拠を失うことになるが、残念ながら、今回改正内容は、こうした批判に応えられるだけの内容になっていない。再三述べるように、問題は、取得原因の有効性確認制度の手薄さにあり、それゆえ、今後近いうちにまた必要に迫られるであろう不登法の再改正に向けて、とくにこの点に留意

した万全の検討を行うとともに、その作業と併行して、とくに不実登記申請のインセンティブの完全解消を目的とした税制改革を行うよう、財務省側に強く働きかけてゆくべきであろう。

## 注

- 1) 本論文のテーマに関しては、登記情報494号(2003年)6頁以下「(特集)不動産登記法改正に対する提言・要望」所収の諸論稿、登記情報501号(2003年)27頁以下「(特集)不動産登記法改正——『不動産登記法の改正に関する担当者骨子案』に対する要望——」所収の諸論稿、および、七戸「不動産登記法の改正——その物権変動論に及ぼす影響について——」登記情報502号(2003年)4頁。本稿では、誌面の制約上、これらでの引用から漏れた文献のみを挙示することにする。なお、その後、日本私法学会(関西大学)にて行われた拡大ワークショップ「不動産登記法の改正——その物権変動論に及ぼす影響について——」における筆者の報告については、私法66号(2004年)に掲載予定である。
- 2) なお、地図整備に関しては、内閣に設置された都市再生本部において、平成15年6月「民活と各省連携による地籍整備の推進」(平成地籍整備)の方針が決定され、法務省の従来の方針にも一定の変更が加えられることとなった。この点に関しては、後藤博「不動産登記制度を巡る最近の動向」登記研究672号(2004年)10頁以下。
- 3) 「e-Japan 戦略」と今回の不登法改正の関係については、宮城安「行政の情報化等に関する政府動向について——法務局を取り巻く行政の情報化等に関する政府動向を中心として——」民事月報55巻12号(2000年)7頁、七戸「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494号(前掲注1))21頁、七戸・前掲注1)・6頁参照。
- 4) <http://www.insidepolitics.org/PressRelease02int.html> 小林久起「登記電算化完成」登記情報493号(2002年)75頁。なお、小口哲男「IT革命」民事月報57巻10号(2002年)5頁によれば、「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、23か国中で17位」という。
- 5) 小林・前掲注4)・74頁。なお、黒川裕正「第4回日韓パートナーシップ研修」みんけん(民事研修)545号(2002年)35頁、藤原勇喜「日本の不動産登記制度の回顧と展望」登記研究670号(2003年)17頁。
- 6) 法制審議会不動産登記法部会第1回会議(平成15年10月3日)配付資料(資料番号なし)「各国オンライン申請比較表」。ただし、調査は、各国日本大使館を通じたものであるため、調査の趣旨が正確に伝達されたのかにつき疑念を抱くデータも存在するとのことであった。
- 7) 後藤・前掲注2)・8頁。
- 8) 七戸・前掲注1)・37頁。
- 9) 法制審議会不動産登記法部会第1回会議(平成15年10月3日)配付資料1004「第三者による不正登記事件の概要」。