

高度情報化社会への対応

特集

新しい 不動産登記制度



電子政府構想の一環として、また不正登記防止の諸方策のため、不動産登記制度が大きく変わった。インターネットを利用した登記の電子申請（オンライン申請）が導入され、これに伴い「紙」を前提とした手続や制度が「コンピュータ」での処理に適したものに改められた。これまで馴染んできた手続や制度がどう変わったのか、少なくとも弁護士業務に関連する事項について正確な知識を身につけておく必要がある。

新しい不動産登記制度の理解の一助として本特集を役立てていただければ幸いである。

不動産登記法改正の概要

—弁護士業務に関連する事項を中心に—

会員 井手 慶祐

はじめに

「不動産登記法」及び「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」は、平成16年6月11日、第159回国会にて成立し、同月18日、それぞれ平成16年法律第123号及び同年法律第124号として公布され、平成17年3月7日に施行された。

新しい不動産登記法（以下「新法」という）は、明治32年に制定された旧不動産登記法（明治32年法律第24号、以下「旧法」という）を全面改正し、条文を現代語化すると共に、100年以上にわたって続いてきた不動産登記制度を高度情報化社会に相応しい制度にしようとするものである。

新法の成立に伴い、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としたので、

「不動産登記令」が制定され（平成16年政令第379号、以下「新令」という）、また、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としたので、「不動産登記規則」が定められ（平成17年省令第18号、以下「新規則」という）、さらに、「不動産登記法及び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の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」（平成17年政令第24号）が制定され、「不動産登記事務取扱手続準則の改正についての通達」（平成17年2月25日付法務省民二第456号法務局長、地方法務局長あて民事局長通達、以下「新準則」という）が出されるなど、関係各法令の整備がなされている。

本稿は、弁護士業務に関連する事項を中心として、若干の豆知識的な事柄に触れながら、新法の主な改正点について説明するものであり、新法の網羅的解説ではないことをお含み置きいただきたい。

新法の主な改正点

新法の主な改正点は以下のとおりである。これら以外にも改正事項は存するが、下記6点についての概略を説明し(なお、便宜上、【3】の登記済証制度の段階的廃止については【2】と併せて論じるものとする)、後記「その他の改正点」においてその余の改正事項のうちのいくつかに言及することとしたい。

【1】当事者出頭主義(旧法第26条)の廃止

【2】登記申請方法について、書面による申請に加え、オンライン申請を導入し、併用すること(新法第18条)

【3】登記済証(権利証、以下「登記済証」という)制度の段階的廃止と登記識別情報制度の導入(新法第21条、第22条)

【4】保証書制度の廃止と事前通知制度及び資格者代理人による本人確認制度の導入(新法第23条)

【5】登記原因証書または申請書副本による登記申請の廃止と登記原因証明情報の提供制度の導入(新法第61条)

【6】登記官職権による本人確認制度の導入(新法第24条)

主な改正点【1】----- 当事者出頭主義の廃止

(1) 後記「主な改正点【2】」のとおり、インターネットを利用した登記の電子申請(いわゆる「オンライン登記申請」)が導入されることに伴い、当事者出頭主義(旧法第26条)が廃止された。これにより、郵送または信書便事業者による配達の方法でも登記申請ができるようになった(新規則第53条第1項)。この場合、封筒の表面に「不動産登記申請書在中」と明記するものとされているが(同条第2項)、不到着のリスクは申請人が負うものであるとされている。

ただし、当事者出頭主義の廃止とは、書面による登記申請の場合は、登記所に出頭しなくてもよい、ということであり、登記完了後の登記識別情報等の受領については、申請人(代理人)が登記所に出頭して受け取りに行く必要があるとされている。

(2) 受付については、旧法第47条の規定に加え、同一の不動産に関し、二以上の申請がされた場合において、その前後が明らかでないときは、同時に申請されたものとみなすこととする旨の明文規定が盛り込まれた(新法第19条第2項)。

なお、同一受付での処理が矛盾するような場合、例えば、同一不動産で登記義務者が同一の所有権移

転登記が複数申請されたような場合は、すべての登記を却下することとなるとされている。

(3) オンライン登記申請の導入を受けて、当事者出頭主義は廃止されたものの、当事者共同申請主義については従前のとおり維持され、新法においても、権利に関する登記における登記権利者及び登記義務者の共同申請主義についての変更はない。

整理のポイント 1

旧法

- ① 当事者出頭主義
- ② 当事者共同申請主義

新法

- 当事者出頭主義の廃止
- 当事者共同申請主義の維持

主な改正点【2】----- オンライン申請の導入と 登記済証制度の段階的廃止

(1) 新法第18条は、登記の申請については、オンラインによる方法(同条第1号)または書面を提出する方法(同条第2号)のいずれかの方法によらなければならない旨を規定する。

(2) 筆者が本稿を記している平成17年4月末時点にお

いては、オンライン申請が可能な登記所は、さいたま地方法務局上尾出張所の1庁のみである。しかし、将来的にはすべての登記所が指定されてオンラインによる登記申請ができることになるものとされており、法務省としては、平成17年度中に100庁ほどの指定を行うことを目標としているようである。

- (3) ところで、新法制定に際し「登記済証制度が廃止される」ということがずいぶんアナウンスされたが、厳密な意味ではこれは正確な表現ではない。

登記済証制度が廃止されるのは、上記のオンライン指定庁になってからである。そして、「登記済証制度が廃止される」とは、オンライン指定庁になった後には、新たな権利者には登記済証は発行されない（「登記識別情報制度」が導入される）ということに過ぎない。オンライン指定庁になった後であっても、それまでに不動産に関する権利を取得した際に交付を受けた登記済証が無効になるわけではなく、登記申請時には当該登記済証が添付書類として必要になるのである。

結局のところ、新法施行前から存在していた登記済証はもちろんのこと、新法施行後であっても、オンライン指定庁になるまでの間に行われた取引等により発行された登記済証についても、その権利を移転しない限りは、オンライン指定庁となった後においても有効な登記済証として取り扱われることになる。

これらの内容については、「登記済証制度が廃止される」というアナウンスがなされたため、誤解をしている一般の方も少なくないと思われる。弁護士としては、依頼者に対し、丁寧に説明を行い、誤解を解く必要があるケースが出てくると思われるので、留意されたい。

- (4) 他方、オンライン指定庁以外の登記所での登記の申請については、新法施行後も書面申請のみであり、申請時には登記済証が必要であり、登記完了後には新法施行前と同様に登記済証が発行される。

後記「主な改正点【5】」に記すとおり、登記原因証書または申請書副本による登記申請の廃止されたこととの関係で、オンライン指定庁となる前の登記所への登記申請の際に交付される登記済証がいかな

るものになるかについては、新規則附則第15条第2項、第3項において経過規定措置が置かれている。即ち「登記原因を証する情報を記載した書面であって不動産所在事項、登記の目的及び登記原因その他の申請に係る登記を特定することができる事項を記載したもの又は申請書と同一の内容を記載した書面」を提出し、これらの各書面がそれぞれ旧法の登記原因証書及び申請書副本とみなされ、登記済証の作成及び交付に用いられることになる。

- (5) つまり、オンライン指定庁とオンライン指定庁となる前の登記所が併存する期間については、2つの登記制度が併存することになるので、注意が必要となる。

整理のポイント 2

旧法

書面による登記申請

新法

書面またはオンラインによる
登記申請

新法施行後

- ① オンライン指定庁となるまで
…現在の登記済証制度が経過措置として存続
- ② オンライン指定庁となった後
…登記済証が交付されるのではなく、登記識別情報制度が導入

主な改正点【3】----- 登記識別情報制度の導入

- (1) オンライン指定庁においては、登記官は、登記を完了したときは、登記名義人に対し、登記済証が交付されるのではなく、当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない、とされている。

旧法は、登記義務者の意思確認の方法として登記申請に登記済証を添付することを原則としており、登記申請においては登記済証が重要な添付書類となっていたが、新法は、登記済証に代わるものとして、「登記識別情報」制度を導入し、登記名義人が次の登記の申請人として登記を申請するときは、登記所に当該登記識別情報を提供しなければならないものとした。

- (2) 登記識別情報とは、数字とアルファベットの組み

合わせによる12文字の符号であり、いわば、パスワード・暗証番号のような性質を有するものである。

登記識別情報は、オンライン指定庁となった登記所に申請された登記の登記名義人になった者に通知され、登記申請方法がオンライン申請であるか書面申請であるかを問わず、通知されるものである。

オンライン申請による場合は、申請人があらかじめ申請時に送信した専用の公開鍵を用いて登記識別情報を暗号化し、これを申請人がダウンロードする方法により登記識別情報が通知される。

書面申請の場合は、目隠しシールが貼られた書面（登記識別情報は目隠しシールの下に記載されている）が登記所から申請人に交付される方法により通知される。

また、旧法では、申請代理人は、当然に登記済証の交付を受ける代理権限があるものとされていたが、新法では、登記申請に関する委任だけでは登記識別情報の交付を受ける代理権限はないとされ、登記識別情報の交付を受けるためには、登記識別情報の交付に関する代理権限が別途付与されていなければならない。したがって、登記申請は司法書士に代理してもらい、登記識別情報の交付については申請人が自ら交付を受けるという方法も可能であり、また、登記申請と登記識別情報の交付を異なる司法書士に代理させることもできる。

(3) また、旧法においては、AとBが共有の相続登記を完了した場合、登記所から交付される登記済証は1つであったが、**新法の登記識別情報は、不動産毎、登記事項毎、登記名義人毎に、それぞれ個別に通知されるので、このようなケースでは、AとBにそれぞれ登記識別情報が通知される。**そして、例えば、Aが、第三者甲に対し、自己の共有持分のみを売却し、当該共有持分の移転登記申請を行う場合は、Aの登記識別情報のみが必要となるのである。

旧法においては、共有者の登記済証が1つの場合、管理方法が問題になるようなケースが散見されたが、新法においては、共有者毎に登記識別情報が通知されるので、共有者間での管理は容易になると言えよう（ただし、共有者がそれぞれきちんと登記識別情報を管理していないと、共有物を売却するときに却って煩

わしい事態が生じることもあるので、注意されたい）。

(4) 登記識別情報については、登記識別情報の通知を受けた者（登記名義人）等の請求により、失効させることができる（登記識別情報の失効制度、新規則第65条）。これは、登記識別情報の通知を受けた者が当該登記識別情報を失念したケース、他人に知られるケースなども想定されるため、管理上の観点から自ら登記識別情報を失効させる制度が設けられたものである。

そして、さらに、登記完了と同時に登記識別情報の失効の申出を行うことも可能であることから、**登記申請時に、登記名義人となる登記申請人が、登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合、登記官は、当該登記申請人に対し、登記識別情報を通知しないものとした（登記識別情報の不発行制度、新法第21条但書、新規則第64条。**なお、新法第21条但書にも、経過措置による読替規定＝新法附則第6条第3項が適用されるため、オンライン指定庁となる前の登記所においては、登記済証の不発行制度が導入されている）。

ただ、かような取り扱いが増大した場合、登記識別情報制度自体が制度的に機能しなくなるのではないかと意見もある。

なお、旧法において登記済証が再発行されなかったのと同様に、**新法においては、登記識別情報を後日再通知するという制度は採用されていない。**

(5) ところで、旧法下における不動産売買の残金決済においては、決済当日に司法書士が売買対象不動産の登記簿謄本を閲覧し、権利関係に変更がないかを調査した上で、決済に立ち会い、その際、当事者の同一性及び売買意思の確認を行っていたが、新法下において、登記識別情報の提供による登記申請をする場合は、当該登記識別情報が正しいことが確認できなければ、残金決済することができなくなる。そこで、**登記識別情報の有効性に関する証明請求の手続が規定された（新令第22条、新規則第68条。**なお、登記識別情報1件につき証明請求手数料は300円である）。弁護士としては、今後、残金決済に際しては、かような手続が必要になることにも留意すべきである。

- (6) また、登記官は、登記の申請に基づいて登記を完了したときは、申請人に対し、登記完了証を交付することにより、登記が完了した旨を通知しなければならないとされている（新規則第181条、第182条）。

整理のポイント 3

- ① 登記識別情報は、登記済証に代わる暗証番号（パスワード）的なもの
- ② 登記識別情報は、不動産毎、登記事項毎、登記名義人毎に通知される
- ③ 登記識別情報制度には失効制度・不発行制度がある
- ④ 登記識別情報の再通知制度はない
- ⑤ 登記識別情報の有効性に関する証明請求の手続が規定された

主な改正点【4】-----

I 保証書制度の廃止と 事前通知制度の新設

- (1) 新法の施行により旧法の保証書制度が廃止され、新たな事前通知制度が新設され、資格者代理人による本人確認制度も導入された。

この制度は、登記官が、登記義務者に対し、登記申請の確認に関する通知がなされ、通知を発送した日から2週間内に、登記義務者から登記申請に間違いがない旨の申出がないときは、申請を却下するという制度であり、新法施行に伴い、オンライン指定庁になっているか否かにかかわらず、制度が変更されているので、十分な注意が必要である。

- (2) ところで、旧法においても事前通知制度が存在したが、新法における事前通知制度は次の点において旧法の事前通知制度と異なる制度である。

- ①旧法の事前通知は所有権に関する登記の場合だけで、所有権以外の権利に関する登記、例えば抵当権の抹消登記で抵当権設定登記済証を添付できない場合は事後通知となっていたが、新法では所有権以外の権利に関する登記の場合にも事前通知となった。
- ②旧法の事前通知は普通郵便で行われていたが、新法の事前通知は本人限定受取郵便等で行われる（新規則第70条第1項）。これは、いわゆる「成りすまし」による不正登記を未然に防止するために

設けられたものである。

- ③新法の事前通知は、一定の場合については、登記義務者の登記簿上の前の住所に宛てて通知される（前住所通知制度、新法第23条第2項、新規則第71条）。

- (3) この事前通知制度は、

- ①オンライン指定庁になる前に、登記申請する際に、登記済証がないケース（旧法下で保証書制度を用いたケース）
- ②指定庁で初めて登記申請する際、電子申請による登記申請とするケース（登記識別情報がないため、事前通知制度によることになる）
- ③指定庁で登記する際、既に通知を受けた登記識別情報を失念した等の理由で、登記識別情報を書面申請の登記申請書に提供できないケース、または、電子申請で登記識別情報を提供できないケースなどのケースに適用されることが想定される。

- (4) ところで、旧法における保証書制度における事前通知については、登記申請の時点では仮受付で、登記義務者から事前通知に対する回答が登記所になされると本受付をするという方法であったが、新法の事前通知制度については、登記申請と同時に本受付されることとされている。

したがって、申請と同時に順位の確保ができる（つまり、登記義務者からの回答までの間に第三者の登記が入るということとはなくなる）という利点はあるが、逆に、このことにより、事実上、連件の登記申請（特に、所有権移転登記と抵当権設定登記が連件となるような場合）には利用できないおそれがある。

II 資格者代理人による 本人確認情報制度の導入

- (1) そこで、連件の登記申請等の場合には、資格者代理人（弁護士、司法書士）による本人確認情報提供制度が用いられることが想定される。

これは、資格者代理人が、新規則第72条の定める方法によって、登記義務者である登記申請人に関する本人確認情報を提供し、登記官がその内容を相当

と認める場合については、登記官が事前通知を省略できるとしたものであり、資格者代理人は、登記義務者と面識がない場合は、登記義務者の運転免許証の写し等一定の書類を添付した本人確認情報を提供する必要がありますものとされる。

なお、当然のことであるが、資格者代理人自身が登記義務者と面談しなければならず、資格者代理人の補助者が登記義務者と面談することは許されない。

(2) 登記識別情報を提供して登記申請を行うことを念頭に置いている場合、弁護士としては、登記義務者において登記識別情報を提供できないような事情が存しないかどうか、早めに確認をすべきであることは当然である。さらに、例えば、共有者が複数いて、かつ、その住居が単一行政庁に存在せず、例えば、不動産は東京にあるのに、共有者は北海道や九州にバラバラに住んでいるようなケースについて、共有者の一部または全員が登記識別情報を提供できないようなケースについては、資格者代理人による本人確認情報提供制度を利用しづらいことが考えられる。

このような場合、公証人の認証によっても、登記官が事前通知を省略できる旨の規定も存するので（新法第23条第4項第2号）、参考にされたい。

整理のポイント 4

旧法

- ① 保証書制度 → 保証書の廃止
- ② 事前通知制度 → 新たな事前通知制度＋資格者代理人による本人確認情報提供制度（＋公証人による認証制度）

新法

新法における新たな事前通知制度

- ① 所有権以外の権利に関する登記の場合にも事前通知が行われる
- ② 本人限定受取郵便等による事前通知
- ③ 前住所通知制度

主な改正点【5】----- 登記原因証書による登記申請の廃止と 登記原因証明情報の提供制度の導入

請求副本が添付書類とされ、登記すべき物権変動の原因たる法律行為または法律事実の存在を形式的に証明するため、売渡証書等の書面を登記原因証書として添付し、その登記原因証書がない場合は申請書副本を添付し、それぞれ登記済証を作成する資料としていた。

(2) これに対し、新法において、登記原因の真正を担保する方法として、登記原因証明情報の提供制度が導入された。

登記原因証明情報とは、登記原因となる事実または法律行為及びこれに基づき権利の変動が生じたことを内容とする情報である。

従来、性質上、登記原因証書が存在しないとされていた真正なる登記名義の回復や錯誤が登記原因となるケースについても、新法下においては、登記原因証明情報を必要に提供・添付することとなる（ただし、例外としては、所有権保存登記申請、新法第61条、同第76条）。

(3) 書面申請であれば、登記申請に際し、既に存在する売買契約等そのもの、または、登記申請のために作成した登記原因証明情報という表題の書面を添付することとなる。また、電子申請であれば、登記申請に際し、所定のソフトの登記原因証明情報という箇所に登記原因となる事実または法律行為及びこれに基づき権利の変動が生じたことを内容とする情報を入力することとなる。

書面申請の場合、登記原因証明情報であっても、当該申請のためにのみ作成された書面でなければ原本還付請求ができるので、売買契約書や判決等を登記原因証明情報とした場合は原本還付請求ができる（新規則第55条。なお、本条により、印鑑証明書及び登記申請の委任状は原本還付できないとされているが、これは旧法下の取り扱いとは異なるところであり、例えば、相続に際し、複数の管轄登記所に登記申請を行うようなケースにおいては、相続人に登記所の数だけ印鑑証明書を準備してもらう必要がある（留意されたい）。

(1) 旧法下では、登記申請書に登記原因証書または申

(4) 登記原因証明情報は、登記申請書の附属書類の扱

いになるため、利害関係人であれば、登記原因証明情報を閲覧することができる（新法第121条）。電子申請の場合は、電磁的記録に記録された内容を書面に出力して表示する方法によるものとされている（新規則第202条）。

旧法においては、登記原因証書が登記済証として申請人に還付されていたため登記所には写しも存在せず、調査することは不可能であったが、この閲覧制度の導入により、一定範囲では登記に関する権利変動過程の調査が可能になったということも、弁護士としては認識しておくべき事項であろう。

(5) ところで、登記原因証明情報制度の導入に際し、議論を呼んでいるのは中間省略登記の可否についての問題である。判例上、 $A \rightarrow B \rightarrow C$ と権利変動があった場合であっても、中間者であるBが承諾するのであれば、 $A \rightarrow C$ という中間省略登記は認められるとされており、旧法下においては、申請書副本を用いることにより、登記申請の対応をしていた。ところが、新法における登記原因証明情報制度の導入によって、中間省略登記の場合は、直接の契約関係になり当事者間での登記原因証明情報という虚偽内容の文書の作成が必要となるため、事実上、中間省略登記はできないのではないかとされている。

これに対しては、あたかも中間省略登記は当然に認められた制度であるかの如き論調も散見されるところではあるが、弁護士としては、個別具体的な事案において、いかなる目的で中間省略登記を行いたいという要請があるのかを十分に吟味した上で、それに最も適合する法形式を選択する（例えば、一定の事案においては「買主の地位の移転」という法形式を選択することが可能と思われる）ということを検討すべきなのではなかろうか。

整理のポイント 5

旧法 登記原因証書 or 申請書副本による登記申請



新法 登記原因証書&申請書副本による登記申請の廃止
と登記原因証書に代わる登記原因証明情報の提供制度

※中間省略登記の取り扱いに注意！

主な改正点【6】----- 登記官職権による本人確認制度の導入

登記官は、申請人となるべき者以外の者が申請人として申請していると疑うに足りる相当の理由があると認めるときは、登記申請を却下すべき事由がある場合を除き、申請人または代理人に対し、出頭を求め、質問をし、または文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、申請人の申請権限の有無を調査しなければならない旨の規定が導入された。

この規定は、本人確認に限定して登記官に実質審査権を付与したものであり、申請にかかる登記原因が真実に合致しているかどうかについてまで実質審査権を付与したものではないと解される。

なお、登記官の本人確認調査の契機とするため、不正登記防止申出制度が新設された（新準則第35条）。

その他の改正点

【1】不動産番号制度の導入（新法第27条、新規則第80条）

登記官は、不動産を識別するために必要な事項として、一筆の土地または一個の建物ごとに番号、記号その他の符号（13桁）を記録することができるようになり、この不動産番号が付された場合は、書面申請または電子申請の不動産の表示に、不動産番号を記載・入力した場合は、不動産の表示を詳しく記載・入力する必要はなくなった。また、登記官によって不動産番号が付された場合は、不動産番号は登記事項となり、登記事項証明書にも記載される。

【2】予告登記（旧法第3条）の廃止

予告登記は、第三者に対する事実上の警告的機能があるだけで、権利保全効や対抗力もなく、また、執行妨害目的で利用されている実態があるので、予告登記は廃止された。

なお、既存の予告登記は、登記官が職権で抹消する（新規則附則第18条）。

【3】登記簿の編成の変更

旧法の表題部、甲区、乙区という編成から「表題部」と「権利部」という編成になり、権利部は、権利部（甲区）と権利部（乙区）になった（新法第2条、第12条）。

【4】オンラインによる登記事項証明の交付請求（新規則第194条）

【5】地図、建物所在図または地図に準ずる図面の電磁記録化に伴う交付請求（新法第14条、同第120条）

なお、その他にも改正事項は存するが、誌面の関係上、割愛させていただくことをお許しいただきたい。

参考文献等

○株式会社商事法務刊「一問一答 新不動産登記法」（清水響編著）

○社団法人金融財政事情研究会刊「逐条 不動産登記令」（河合芳光著）

なお、本稿の作成に際しては、脱稿直前に拝聴した、東京弁護士会弁護士研修センター運営委員会主催の2005（平成17）年度春季弁護士研修講座における佐藤純通司法書士の素晴らしい講義や筆者が所属する法律事務所の荒谷道春司法書士の貴重な助言によって得たものを盛り込ませていただいております、両氏にはこの場をお借りして謝意を申し述べたい。