

法制審議会  
不動産登記法部会  
第1回会議 議事録

- 第1 日 時 平成15年10月3日(金) 自 午後1時30分  
至 午後4時33分
- 第2 場 所 法曹会館「高砂の間」
- 第3 議 題 不動産登記法の見直しに関する主要な論点について
- 第4 議 事 (次のとおり)

## 議 事

(開会宣言の後、事務当局から次のように本部会設置につき説明がなされた。)

- 定刻になりましたので、ただいまから法制審議会不動産登記法部会の第1回会議を開会いたします。

私、部会長の選出があるまで、便宜司会を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

最初に、法制審議会及びこの部会について若干御説明申し上げます。

法制審議会は、法務大臣の諮問機関でございます。法制審議会令によりますと、法制審議会に部会を設けることができるとされております。この不動産登記法部会は、去る9月10日開催された法制審議会第141回会議において、法務大臣から、不動産登記法の見直しに関する諮問第65号が諮問された際、この諮問を調査審議するための部会を設けることが決定されましたことにより設置されたものでございます。

審議の開始に先立ちまして、民事局長から一言ごあいさつ申し上げます。

- 民事局長の〇〇でございます。事務当局を代表いたしまして、この場をおかりして一言ごあいさつを申し上げます。

この部会の審議事項は、諮問事項にもありますように、不動産登記のオンライン化及びその現代語化ということでございます。電子政府は、御承知のように我が国政府の基本的な方策の一つとして強力に推し進められているところで、不動産登記につきましても平成16年度中にオンライン化を実現するということが既に既定の方針になっております。そういうことから、この法制審議会での御審議をお願いして、平成16年の通常国会には法案を提出したいと考えているところでございます。

電子化、あるいはオンライン化といいますが、それによって不動産登記の本質が変わるわけではありません。しかし、電子化、オンライン化を推し進めれば、当然、書面主義、当事者出頭主義、登記済証というような従来我々の非常になじみのあるものがなくなっていくということは、これは避け難いことでもありますので、そういう新たな技術的な問題も含めて、この不動産登記法の現代化を検討していただきたい、こう思っております。

非常にタイトな日程で申し訳ありませんが、今言ったような政府の方針との関係もあり、御無理をお願いしたいと思っております。事務当局としてもできるだけ努力をして、円滑な審議が進められるように図りたいと思っておりますので、一つよろしくお願いいたします。

(部会長に鎌田薫委員が互選・指名された。)

- 非力ではございますけれども、委員・幹事の皆様方の御協力をいただきまして、迅速、かつ、円滑にこの審議を進めていきたいと思っております。

それでは、議事次第に従いまして、事務局からまず諮問第65号についての御説明をいただきたいと思っております。

- それでは、便宜、諮問第65号を朗読させていただいた後、諮問について若干御説明させていただきます。

お手元に「諮問第六十五号」と書いた紙が配布されているかと思いますが、お手元のない方、いらっしゃいますでしょうか。――よろしゅうございますね。

あと、便宜これまで公表した担当者骨子案、研究会の報告書もお手元にあるかと思いますが。

それでは、諮問第65号を朗読させていただきます。

#### 諮問第六十五号

不動産登記制度を情報処理技術の進歩その他の社会の変化に適合する制度とする観点から、不動産登記法について、電子情報処理組織を使用する方法による申請手続の導入等の改正をするとともに、その現代語化を図る必要があると思われるので、別紙要綱（骨子）について御意見を承りたい。

これが諮問の内容でございます。

今回の諮問につきましては、別紙要綱という形で要綱（骨子）について御意見を伺うという形にさせていただいております。これは、今回の不動産登記法の見直しのうち、オンライン申請関係部分につきましては、既に平成13年及び14年度に法務省が研究委託をした研究会の報告書を公表して意見照会、そして7月には担当者骨子案を更に公表して意見照会という手続を経ておりますので、これらはいずれもお手元に配布してございますが、今回の部会の審議をするに当たっても、これまでの検討結果を踏まえて御議論いただくことが望ましいと考えたからでございます。

この要綱（骨子）の内容でございますが、これは基本的ないわば制度設計の方針を示したものでございまして、法案の条文そのものというわけではございません。制度設計の方針という意味は、ここに掲げられている事項というのは、法形式の問題としては法律そのものに規定されることもあります。あるいは政省令レベルになることもあるということでございます。不動産登記法制度としては大体こういう形の制度づくりをしたい、そういうことでございます。

先ほど、局長のあいさつにもありましたとおり、平成16年の通常国会に法案を提出する予定であるということ、それから会議室、日程その他の関係で非常に開催回数が限られておりますが、この部会の趣旨としましては、この制度の大きな骨格、方針につきまして、この要綱（骨子）の内容がおおむね御了解いただけるものであるかということについて御審議を願いたい、そういうことでございます。

それでは、続きまして要綱（骨子）について説明させていただきたいと思っております。

全体で三つの部分に分かれておまして、第一はオンライン申請に関係した申請手続の見直しに関する部分、第二は現代語化その他の改正に関する部分、第三はいわゆる経過措置的な部分に関するものでございます。

まず、第一の一から順番に説明させていただきますが、これはオンライン申請を導入した場合に、それに一本化しない、つまり申請書の提出の方法による申請とオンライン申請とは併存させますと、そういうことでございます。

なお、（注）においては、共同申請構造は維持するというを明らかにしております。このあたりは、さきに公表した担当者骨子案についても同様ですが、表現がより具体的になっているというところが違う点でございます。

第一の二は、権利に関する登記についての当事者出頭主義というもの、これをオンライン申請のみならず、申請書の提出の方法による申請についても廃止するという趣旨でございます。これも担当者骨子案の段階と同じでございます。

第一の三は、オンライン申請と窓口申請という二つの申請モードが併存することになりますので、それらの関係でございますが、いずれも受付の順序により処理するということを書いてございます。

なお、(注1)においては、順序の前後が分からない場合には同時申請とみなすと。それから(注2)においては、オンライン申請と窓口申請は同一の受付システムにより処理するというを注として明らかにしております。

続きまして、第一の四から七までは、いずれも登記制度の本人確認手続きに関するものでございます。

第一の四は、いわば今回の改正の一つの核となります登記済証の提出に代わる本人確認制度として、登記識別情報の制度を導入するという。第一の五及び六は、登記識別情報の提供がない場合については、まず事前通知による本人確認制度。それからもう一つは、資格者代理人による本人確認報告の制度を設けるということ。

それから、第一の七は、これは登記識別情報の提供があろうとなかろうと、いわば横断的に適用される登記官による補充的な本人確認制度ということになります。

まず、登記識別情報と申しますのは、登記完了時に登記名義人となった申請人に通知する情報そのものであって、これはオンラインでも利用可能な登記済証のいわば本人確認機能を代替するものとして、研究会の報告書では「登記識別記号」というふうに呼ばれていたものでございます。

第一の四の2では、この登記識別情報の失効制度、3では有効性確認の制度というのを設けることとしておりますが、これらはいずれも担当者骨子案の段階と変わっておりません。

そもそも、登記済証の本人確認機能につきましては、登記申請手続としては本人確認を何らかの形でしていればいいはずであり、現行法上も保証書と事前通知による本人確認手続が定められていますので、この機会にいわば登記済証の制度的なものを全くなくすというオプションももちろんあり得たとは思いますが。ただ現時点では、これを完全に廃止し、事前通知等に一本化するという考え方は、やはり御賛同を得ることは難しいのではないかとお考えです。そうだとすると、オンラインでも利用可能な本人確認手段として登記済証の形を変えたものを考えるとすれば、いろいろ御意見はあると思いますが、やはり登記識別情報しかないのではないかとということで、こう考えたということでございます。

それから、第一の四の(注1)では、登記識別情報のいわば不発行制度というものを記載しております。これは、登記識別情報の失効制度を設ける以上、当初から申請人が通知を希望しないときには、最初から発行しないという制度を否定する理由はないというふう考えたからであり、これは意見照会の結果でもそういうオプションの希望があったところでございます。

(注2)の再通知を行わないというところは、骨子案のところと変わっておりません。

(注3)の登記完了通知でございますが、これは登記簿に記載されることによって登記実行処分が対外的に明らかにされるという従来の理解を前提として考えますと、いわゆる登記済証の通知機能自体は、オンライン申請においては登記識別情報のダウンロード、それから紙申請においては登記識別情報の内容を記載した書面の交付という形で実現されるということになるはずですので、それ以上の通知制度は本当に法的にあえて設ける必要があるのかどうかというところで(注)として書いてある、そういうことでございます。

なお、第一の五は、これは骨子案で述べられていた事前通知制度をより具体的に述べたものでございます。

第一の六は、これは資格者代理人の本人確認報告が適切であるときは、事前通知を省略することができる、そういうものでございます。つまり、登記識別情報の提供がないときには、事前通知で本人確認をさせていただきます。この事前通知は、厳格な事前通知をすることとしています。しかし、資格者代理人の申請の場合で、資格者代理人の本人確認報告というのが提供されて、それが適切だと思われるときには、事前通知手続を省略することができるという考え方を示しております。

この第一の六の（注）は、この場合の資格者代理人がついている場合には、論理的には権利者側だけを代理している場合、義務者側だけを代理している場合、双方代理の場合いろいろあるわけですが、そのどの場合も含むという、そういう趣旨であることを明らかにした、こういうことでございます。

この資格者代理人の本人確認制度の導入は、ある意味では非常に大きな変化を法制的には登記制度に持ち込むことになるのではないかとというふうに事務局としては考えております。

次に、第一の七でございますが、これは登記官の本人確認権限あるいは義務ということでございます。これは、最終的には登記をするというのが登記官の責任となっている以上は、登記官が疑わしいと思ったときには、来ていただいて、本人確認するのはやはり当然ではないかという考え方でございます。基本的には担当者骨子案の段階と変更はございませんが、法制的にみて、むしろ成りすましであるという疑いがある、それに相当に理由がある、そういう状況のときにはむしろそういった権限は行使するのは義務ではないかという関係から、表現としては「ならないものとする」という、そういう表現にしております。

以上は本人確認制度でございますが、次の第一の八は登記原因の証明の問題でございます。申請書副本の制度は廃止して、登記申請の場合には必ず登記原因を証する情報というものを提供しなければならないというふうにしております。もちろん、現行制度からみた場合、現行制度では申請書副本による申請というのが認められている以上、整理の仕方として二通りあったわけですが、つまり、全く不要とする考え方と必要とする考え方があったわけですが、登記原因を確認して登記を入れるというのが筋であるとすれば、それを証明するための情報は提供していただくという制度の方がよいのではないかと、そう考えたわけでございます。

ただし、その内容につきましてどの程度のレベルのものを要求するか、ここはまた更にこの部会でも御意見を伺いながら検討すべき問題ではないかというふうに考えております。

次に第一の九は、表示に関する登記について、いわば特別な取扱いをするという部分でございますが、内容的には担当者骨子案の段階と変更はございません。本来、登記申請の手続としては、申請段階ですべての添付情報、添付書類というのをそろえて申請して出すというのが原則なわけですが、表示に関する登記に関しましては、順位の問題というのがそれほどシビアではないということと、それから登記官の実質審査権が認められているということもありまして、オンライン申請の場合においては後で原本を提出することを要件に添付情報の段階では写しを送信していいと、そういう趣旨でございます。

次に、第一の十でございますが、これは既に商業登記法において認められている電磁的記録の添付を不動産登記でも認めるということでございます。

第一の十一は、登記事項証明書の送付についてもオンラインによる請求を認める、そうい

う趣旨でございます。

以上が第一の部分でございます。

次に、第二に移らせていただきます。

第二の一は、これは現代語化をするということでございます。(注)として、要するに現代語化という場合に、単に今の法律をそのまま現代語化するだけではなくて、最近の後見登記等の立法例のように、やはり法律には基本的な事項を規定して、政令及び省令でこれを受けて細かく規定していくという最近の立法例の構造に従って、これに合わせて今回の改正も法律事項とそれ以外を区分して規定する必要があるだろう、そういうことでございます。内容的には、法律事項としてはここに書かれてあるような事項を法律事項とするということを考えております。

次に、第二の二は、これは登記簿、地図等の電磁的記録化ということでございます。

登記簿につきましては、既に現在でも電磁的記録でもつくれるということにはなっておりますが、制度上は一応例外ということになりますので、これをいわば本則とするというのが一つ。

それから、地図等につきましては、むしろ電磁的記録より前にそもそも整備をすることが重要であるということは事実でございますが、制度的に、将来的に地図等についても電磁的記録で記録できるという制度にしていくことは重要ではないかという観点から、このような改正事項を盛り込んでおります。

第二の三の不動産特定番号の導入は、これは物件を特定するという観点から有用ではないかということで、こういう制度とすると。

第二の四は、予告登記制度を廃止するという、そういう趣旨でございます。

第二の五は、登記官が過誤による登記を職権で更正する手続、それから登記完了後にされた審査請求に理由がある場合の是正手続を整備するというものでございます。これも担当者骨子案の段階から変更はございません。つまり、現在の制度というものが割といったん登記官が登記をした以上、登記官が相当な処分をするということについて消極的な態度をとっているということを是正して、より柔軟に職権で更正できるように、あるいは審査請求にも対応できるようにする、そういうことでございます。

それから、最後に六でございますが、その他登記の申請に関する規定を整理するといえますのは、一応この機会にその他使われていない規定を見直して、必要なものだけを残す、そういう趣旨でございます。

次に、第三。この新制度の実施についてでございますが、これはポイントを申し上げますと、システムを導入していくそういう必要がある制度、つまりオンラインであるとか電磁的記録による地図の制度であるとか、それはやはり個別に指定登記所から実施していく必要があるが、それ以外のもの、つまり改正事項として掲げましたうちの出頭主義の廃止であるとか、事前通知制度、資格者代理人の本人確認制度、あるいは登記原因証明情報の提供の制度等、これらは一律に実施するという、いわば実施方法が変わるということでございます。したがって、登記識別情報の制度といいますのは、これはオンライン指定庁から順次実施していくということを考えております。

そこでまず、それまでの登記済証がどうなるかというのが問題となるわけでございますが、これにつきましては、まず、指定登記所以外の登記所ではこれまでどおり登記済証を提出し

て申請する手続を当分維持するということとなりますし、もちろんこの場合にも、保証書の廃止とか登記原因証明書の必要的提供の制度は適用されるわけですが、登記済証提供の制度はオンライン指定までは残るということでございます。

それから、指定後の話でございますが、指定登記所の場合には、では一斉に登記済証が識別情報に切り替わるかということにつきましては、これは一斉に切り替えるのではなくて、従前の登記済証を提出して申請をしていただいて、登記完了時に新たな登記名義人に対して登記識別情報を通知するという形で、徐々に切り替わっていく、そういうポリシーを示したということでございます。

以上が要綱（骨子）の概要でございます。

● 続きまして、事前に配布しました部会資料について説明いたします。

資料には右肩の方に資料番号として、例えば一枚目を見ていただきますと1001というような記載をしております。これは、最初の1けたが部会の回数を示してありまして、下3けたが資料の番号を示しているということになっております。したがって、1001ですと第1回目の部会の1番目の資料という意味で付しているものでございます。

部会資料の1001を御覧いただけますでしょうか。これは審議のスケジュールの案を記載した資料でございます。

続きまして部会資料1002は、不動産登記の見直しに関する主要な論点についてのメモでございます。次に御説明申し上げます担当者骨子案に対する意見募集の結果を踏まえて、事務当局においてこの部会で御審議いただく必要があるのではないかと思われる事項の項目を掲げたものでございます。

1の「窓口申請における出頭主義の廃止に関する問題」につきましては、順位保全の必要性がない申請に限り、郵送申請を認めるべきであるという意見もございますので、窓口申請における出頭主義を全面的に廃止することでよろしいかという点が中心になるものでございます。

2の「本人確認手続に関する問題」、これは中心的な論点の一つになると思われませんが、このうち（1）の登記識別情報の提供がある場合の本人確認手続について申しますと、所有権に関する登記において、登記識別情報の提供がある場合であっても、資格者代理人による本人確認情報の提供などを必要とするべきだという意見がございますので、この点について御審議いただく必要があるのではないかという趣旨でございます。

（2）の資格者代理人による本人確認情報の提供の制度につきましては、現在の不動産登記法にない制度でございますので、これを導入する根拠や、資格者代理人の範囲について御審議をいただいた方がよろしいのではないか、こういう趣旨でございます。

（3）の登記官による本人確認調査につきましては、その明確化が取引の安全を害するという意見もございますので、これを明確化するという点でよろしいのかという点につき御審議をいただく必要があるのではないか、こういう趣旨でございます。

3番目の項目の、「登記原因を証する情報に関する問題」につきましては、2の問題と同様に中心的な論点になってくると思われますが、その内容と、作成者等につき御審議をいただいた方がよろしいのではないか、こういう趣旨でございます。

4の「その他の問題」のうち、登記完了通知（証明）につきましては、制度の本質にかかわる論点とはいえないと思っておりますが、イメージにつき、更に御確認いただいた方がよ

ろしいのではないかという趣旨でございます。

また、予告登記については、その廃止に理論上、実務上の支障があるのかという点について御確認をいただいた方がよろしいのではないかと、こういう趣旨でございます。

最後に、(3)の新制度の実施についてでございますが、この点は先ほどの説明にもありましたとおり、担当者骨子案には触れておりませんでしたので、この要綱(骨子)の方向で新制度を実施することにしてよろしいか、こういう点について御審議いただいた方がよろしいのではないかと、こういう趣旨でございます。

続きまして、部会資料1003の方を御覧いただけますでしょうか。これは、担当者骨子案に対する意見募集の実施経過について取りまとめたものでございます。本日からこの実施結果につきまして法務省のホームページに掲示しておりますので、そちらでも御覧いただけるようになっております。

この意見募集には、第1のとおり、合計79通の意見が寄せられております。その結果につきましては、これから述べます点を除きますとおおむね担当者骨子案に賛成する意見が多数でございました。したがって、意見が分かれた点を中心に、簡単に御説明いたします。

まず、資料の2ページを見ていただけますでしょうか。1の(3)でございますが、権利に関する登記の申請における出頭主義の制度の廃止につきまして、賛成する意見が10件ありましたが、出頭主義の廃止や郵送申請に反対する意見のほか、順位保全の必要性がないものに限定して郵送申請を認めるべきである、こういう意見もございました。

次に、(5)のイの登記済証の提出制度に代替する制度としての部分でございますが、アの登記識別情報の導入、この点につきましては、導入に賛成する意見が11件、登記済証を維持すべきとする意見が6件、電子登記済証の制度を導入すべきとする意見が4件ほどございました。また、登記識別情報の導入に関しては、登記済証と併用すべきであるというような意見など、様々な意見が寄せられたところでございます。

3ページの(イ)の登記識別情報の失効の制度につきましては、賛成する意見が多数でしたが、さらに不発行の制度を認めるべきとする意見が4件ほどございました。

それから、(6)のうち、事前通知の充実という点については賛成意見が多数でしたが、資格者代理人による本人確認情報の提供につきましては、賛成意見が12件ほどございましたが、反対意見も9件あった、こういう状況でございました。

4ページに移らせていただきます。(7)の登記官による本人確認調査につきましては、賛成意見が6件、要件は可能な限り具体化し、審査権限が恣意的に行使されないようにすべきとする意見が9件、さらに反対意見が5件ありました。

1ページめくっていただきますと、(9)でございますが、登記原因証明情報の提供につきましては、これを提供するというようにすべきだという点について、賛成意見が16件ということで多数でしたが、その内容、作成者等にはそこにも書かれてあるとおり様々な意見が寄せられていた、こういう状況でございます。

それから、下から2行目の(11)の登記が完了した旨の通知の制度につきましては、賛成意見が7件、オンライン申請でも書面による通知をすべきとする意見が2件ありました。

それから、6ページになりますが、2の(4)の予告登記の廃止につきましては、賛成意見が10件、反対意見が3件という、こういう状況でございました。

続きまして、部会資料1004の方について御説明申し上げます。これは、本年7月に平成1



2年度から14年度の3年間の年度における第三者による不正な登記事件の実態につきまして、全国の法務局を通じて調査した結果をまとめたものでございます。

この期間における第三者による不正な登記事件として発覚したものの件数は、そこにありますように合計69件になります。これらの年の全登記事件数と比較しますと、相当程度少ないということがお分かりになると思われま

す。2の「不正登記事件の態様」を見ますと、所有権に関する登記で32件ありまして、そのうち偽造登記済証を利用したものが11件、保証書を悪用したものが16件ありました。この保証書を悪用したもののうち、住所移転の成りすましを伴うものが9件でございました。

他方、所有権以外の権利に関する登記におきましては24件であり、そのうち偽造登記済証を利用したものが19件、保証書を悪用したものが4件ございました。

「不正登記事件に利用された手段」、これは3の図にありますとおりでございますが、偽造添付書面を利用したものが最も多く、60件ほどございました。

その偽造添付書面の内訳ということになりますと、次のページの4の円グラフにありますとおり、登記済証というものが最も多く、32%になっております。

登記済証の偽造の例ということで、3ページを御覧いただけますでしょうか。偽造登記済証の登記済印のサンプルをつけております。これらの例は、いずれも登記官が審査の過程で偽造を発見した例でございますが、コンピュータの利用などによってこのような精巧な偽造登記済証が昨今作成されるということが見受けられるようになっております。

偽造印1の例につき説明申し上げますと、登記申請当時の真正な登記済印は、真正印1の左側の印のとおりやや大きいものになっていたわけでございますが、偽造印はそれ以前に廃止された真正印1の右側の印、やや小さいものですが、これと酷似している、こういう状況でございます。また、偽造印2の方は、これは外観だけを比べますと真正印2と比較しましても偽造であるかどうか判然としませんが、インクの色やその乗り具合が微妙に違っていたということでございます。

なお、この調査の結果では、盗難された登記済証を使用した不正登記事件というものは該当がございませんでした。

続きまして、部会資料1005について御説明申し上げます。

これは、諸外国におけるオンライン登記申請の状況を記載したものでございまして、1に現在不動産登記のオンライン申請を一部でも実施している国を記載しております。2が、近い将来実施する具体的な予定がある国を記載したものでございます。

資料の説明は、以上のとおりでございます。

- ただいま、事務当局から諮問、それから要綱（骨子）、事前配布資料につきまして御説明いただきましたけれども、これらにつきまして御質問がございましたら、どこからでも結構でございますのでお伺いしたいと思います。
- 御説明にあったかと思いますが、ちょっと私の理解のために、確認のために御質問いたしますが、担当者骨子案から要綱案で変わった部分、例えば一の七のところで「しなければならぬものとする」というようなところなど御指摘がございましたが、理解のためにまとめて御説明いただければと思います。
- 変わった部分を中心にピックアップして申し上げますと、一つは第一の四、2ページの（注1）でございます。ここは、担当者骨子案の段階では登記識別情報を最初から要らな

いという人に対する、いわば最初からの不発行の制度ということ認める認めないということは明確にはしていなかったと思いますが、ここはもう明確に認めるということにしたいという、そういうことでございます。

もう1点は、今御指摘があった登記官の本人確認権限の部分でございます。

あと、もちろん第三の経過措置的な部分、ここはすべて骨子案にはなかった部分でございます。

- ほかにはいかがでございますでしょうか。

特に御質問がないようでしたら、また追って実質的なディスカッションのところでのいろいろ御意見をお出しただけると存じますので、当部会の審議日程につきまして原案が配布されております。資料の1001でございますが、これにつきまして事務局から御説明をいただきたいと思っております。

- 事務局といたしましては、限られた日程の中でございますが、本日は論点の抽出という意味で、要綱（骨子）案全体について、部分をそれぞれ区切った上、御意見を伺うという形をとらせていただければと思っております。もちろん、先ほどの資料説明にもございましたとおり、資料1002で意見照会の結果を踏まえて事務局の方でこれが主要な論点ではないかということを書いたメモを用意させていただいておりますが、その中で一番重要な部分というのは、やはり登記制度というのは本人確認をきちんとして、そしてきちんとした登記を入れるということだと思いますので、二と三が中心ではないかというふうには思っておりますが、あくまでもこのメモ自体は事務局のサゼスションでございます。したがって、これしか論点がないという意味でもございませぬし、逆にメモに書いている論点であったとしても、もう大体は異論がないということであれば、本日御意見を伺った上で、次回に審議すべき論点とはしないという形で御了解いただければと考えております。

したがって、まず第1回目の本日は、論点の抽出と確認という意味で全体を一通りカバーしていただきまして、次回に本日の御意見を踏まえて、中心的な論点を突っ込んで議論していただき、そして3回目にまとめという形で最終的な御審議をお願いしたいというふうに考えております。

- ただいまの事務局からの御提案に関しまして、御意見ございましたらお出しただければと思います。――よろしゅうございますか。

それでは、御提案に沿って議事を進行していくことにしたいと思います。

それでは、まず不動産登記法部会資料1002というところに、先ほど御説明がございましたように主要な論点についての事務局のメモがございますが、これも御参照いただきながら、不動産登記法の改正についての要綱（骨子）について御意見をいただいきたいと思っております。一度に全部というわけにもまいりませんので、まず要綱（骨子）の第一の一から三までが申請の方法及び受付というテーマに関する箇所でございますが、この点についての御意見がございましたらお伺いしたいと思います。

- 1の窓口申請における出頭主義の廃止に関する問題ということでございます。その点につきましては、要綱（骨子）案の方ではオンライン、窓口申請いずれも出頭主義を廃止することになっているかと思っております。ただ、私といたしましては、オンラインはもちろん当然のことだろうと思っておりますが、窓口申請の場合におきましては、オンラインにおける申請と窓口申請における申請の受付順位の確定といった問題で、なかなか厳しい問題があるのでは

ないかというふうな気がいたします。そういった点を考えますと、そういうところが整理されていれば別に問題ないのでありますけれども、もしその辺がなかなか厳しい点があるということであれば、窓口申請については出頭主義はそのまま維持していただく、あるいは順位に関係ないもの、そういったものについては郵送を認めてもいいのかなど、そういうふうな考えを持っております。

- ほかに御意見ございませんでしょうか。

ただいまの御意見に関して、事務当局から特に御説明はございませんでしょうか。

- 一応御意見は御意見として伺った上で、全体についての論点の分布状況を見るというふうにしたしたいと思います。

- ほかに御意見ございますでしょうか。申請の方法及び受付に関連する事項ですけれども。

特にないようでしたら、次の項目に移って、また後ほど思いつかれましたら御発言いただければと思います。

次に、第一の四から七、2ページから4ページにかけてでございますけれども、申請手続における本人確認について御意見はございませんでしょうか。

- 本人確認の登記識別情報の提供がある場合でございますが、これは別に、登記識別情報というのはいろいろ御検討の結果選択されたことであり、それ自体は結構だと思っておりますけれども、ただいろいろ登記識別情報そのものが、不動産ごと、そしてまた名義人ごとに発行されるということになっておると思うのですね、そうなりますと、従来私ども実務のやり方からしますと、不動産が何筆あっても一つの申請の場合には一つの権利証で間に合うということであったわけでありまして、今後は不動産ごとということになりますので、例え一つの申請であったとしても、例えば夫婦が土地建物をお買いになる、共有でお買いになるというようなケースを考えますと、従来一つでよかったのですけれども、それが夫婦共有ですから二人ずつで四つの登記識別情報が出るということになるのだらうと思います。

これは、たまたま二つ程度のことであればまだよろしいのですけれども、相続などの場合になりますと、全国的に見ますと非常に多数の筆数になる場合があります。そうなりますと、相当登記識別情報の数というのは多くなるということが考えられます。そうなりますと、後ほど出ておりましたけれども、識別情報の有効性の確認という制度がございます。有料でということでございますが。そういった意味で、そういう面を考えますと、登記識別情報そのものは結構なんですけれども、有効性確認の場合のところ、若干そういう負担のありようについて、ちょっと検討いただきたいなという、そういう気がいたしております。登記識別情報そのものについては、別に問題はないというふうに思っております。

- 今の〇〇委員の御指摘に関連することで、事務当局にちょっと質問といいますか、確認をさせていただきたいことがございます。

登記識別情報が本人確認との関係で大変重要な役割を演ずるものとして要綱（骨子）の中で位置づけられているわけですが、まだ必ずしも委員・幹事の間で登記識別情報なるものが具体的にどういうイメージのものなのであるかということについて、異なるイメージをお持ちの部分があるかもしれません。これは次回の具体的な論点を検討するときに、むしろこれから詰めていくべきことかもしれないのですけれども、差し当たって、現在事務当局がどういうふうなイメージを想定しておられるのか、それは単なるイメージの問題ではなくて、システム的にある形態のものはおよそできなかつたり、問題があつたりすることがござ

います。

ただいまの〇〇委員の御発言を伺っていますと、恐らく〇〇委員が前提にしておられるのは、不動産ごとに、かつ、登記事項ごとに、かつ、登記名義人ごとに全部別個の登記識別情報が与えられるのだというイメージでおっしゃっているのだと思いますが、そういったしずと現在の登記済証の枚数の数え方といいますか、実務上のありようとは必ずしも一致しないところが出てまいりますから、何となく現行の登記済証イコール並行移動で登記識別情報だというふうに思って議論が次回以降展開していきますと、そうではなかったという御意見も出てくると思いますので、現在詰めておられるところの範囲で結構でございますので、お教えをいただきたいと思います。

- 具体的なイメージということでございますが、それは担当者骨子案というものを配布しておりますが、その13ページに一応登記識別情報通知書という形で表示しております。

先ほど、〇〇委員からも御質問がありました、要するに登記名義人ごと、一つの不動産ごとでやると、例えば夫婦共有の場合には四つになるではないかということは、それは論理的な考え方としてはあくまでも本人確認手段の一つとしてという前提をとる以上は、これはむしろ当然なのではないかというふうには考えております。

- よろしゅうございますか。
- 結構です。
- ほかに、いかがでございましょうか。

それでは先に進ませていただきまして、要綱（骨子）の第一の八、「権利に関する登記の申請における登記原因証明情報の提供」という項目につきまして、御意見を伺いたしたいと思います。

- 度々で恐縮でございます。先ほどの御説明の趣旨のとおりで、私は全く賛成でございます。更につけ加えるならば、登記制度といったものの法制度における重要性であるとか、あるいは経済投資の基盤をなしている部分だということを考えますと、私は登記の真正が確保されることが絶対的な要請だろうというふうに思うわけでありまして。そうなりますと、登記の真正を確保するという点になりますと、これは、今ありました本人確認をしっかりとすることが一つありますし、さらには登記の申請内容が具体的な当事者が意図すること、例えば法律行為なり法律なり、そういったものが意図するもの、それが適正に表現されているかどうかというのは非常に大事なことだろうと思うのです。もし、この登記原因情報というものがないということをちょっと考えてみたのですが、そうなりますと、あくまでも当事者の申出によってそれがそのまま登記情報になってくるという形にならざるを得ないだろうと思うのです。そうなりますと、どうしても登記の申請を担保するという面から考えますと、若干それだけでは弱いのかと、そうなりますと、どうしても登記原因情報といったものは必要的な書面だろうというふうに私は思います。
- おくれてきて、急に発言して申し訳ないのですけれども、この登記原因証明情報、これについて、どういうイメージのものなのかというのが具体的に分かりにくいものですから。何か法務省が定めた様式みたいなものにいろいろ一定のものを書いていただいて、当事者に署名なり押印させるというようなイメージなのか、あるいは当事者が勝手に一定の要件さえ整ったものを出してくればそれでいいのかという問題もありますし、あと処分証書を当事者が作っている場合に、処分証書があればそれを出せばいいのか、あるいは処分証書があっても

原因情報を持ってくればそれでいいのかとかいう問題がありそうな気がするのですけれども、その辺はどういう制度設計をお考えなのかというのが、要綱を見ただけでは分かりづかったものですから、お教え願えればと思うのですが。

- 正にそこが、ある程度この部会でも議論をしたいと思っているところの一つでございます。これは、筋として、例えばちょっと長くなるかもしれませんが、申請書副本の廃止をして、そして登記原因証明なるもの、登記事項になる以上はそういった証明するものをつけてくださいと、大枠はこれに御賛同いただいたとしても、やはり問題は一体何なのだろうか、それをどの程度のレベルのものを要求するのかということ、どうしてもこれは悩ましいところがございます。

それはなぜかといいますと、大きく言いますと二つのアプローチがあり得ると思っております。一つは、制度趣旨に照らして登記原因証明情報というのは原因行為の存在というものを登記官が確認するための資料ですから、それは本来当事者が登記申請に合意しているというだけでは足りなくて、書証その他のいわば客観的な証拠でございますね、処分証書であれば処分証書、あるいは契約書が存在している場合には契約書そのものを出してもらうのが筋だろうと。実態としても、不動産取引というのはほとんどの場合、書面があるのが普通でしょうから。ということにはなるかと思えます。

他方、民法上口頭による契約もある、また、すべての物権変動が処分証書で起こるわけではないという前提を考えますと、その場合には結局一方では登記官というのはこの場合実質的審査権がないという前提で考えますと、書面審査ということにならざるを得ないだろうと。そうしますと、そこはやはり、一定の場合だけなのかもしれませんが、結局報告情報、当事者が申請書の記載事項をいわば膨らました内容の情報を出してもらうということ以外のものは難しいのではないかという気がしております。

逆に、他方、もう一つのアプローチということになります。そもそも共同申請構造の中で義務者が承諾しているということがいわば登記申請のかなめとなっているというのが今の構造でございますね、その構造の延長線上で考えるとすれば、いわば申請書の内容として今までは単純に売買とか贈与と記載していたものを、より具体的な原因行為、売買契約の内容であるとか、あるいは贈与契約の内容を記載してもらって、ただ申請書には登記事項となるものだけを簡潔に記載しますから、それとは別書面といいますか、別情報という形で具体的な報告情報、陳述情報といいますか、そういうものを出してもらう。つまり、登記原因証明情報としては登記原因に関する当事者の報告情報ですよという、そういう考え方が大きくあるのかなという考え方をしております。ですから、それは単に報告情報と考えたときも、別にその報告情報の作り方としては、実際上契約書があるときには契約書の写しを使って報告していただいても構わないわけです。究極的に登記官の実質的審査権を認めるのであれば、書証で分からなければ当事者を呼んで聞くとか、裁判官的な審査をしてやるのが筋なのかもしれませんが、そこまでは多分できないだろうと思われそうです。ですからそのところは正に冒頭でこの内容、イメージについてのいろいろな制約の中で、どの程度のものをイメージするかということについて、一方では申請人の負担も考えないとだめですし、一方では制度導入の理念みたいなものがございますから、その中で方向性を探りたいというのが冒頭の趣旨でございます。ちょっと長くなりましたが、そういう趣旨でございます。

- この点につきまして、ほかに御意見ございませんでしょうか。

それでは、これもまた思いついたら後で御発言いただくということで、次の九が「表示に関する登記の申請における添付情報」、十が「電磁的記録で作成された添付情報」、それから十一が「電子情報処理組織を使用する方法による登記事項証明書等の請求」という項目になっておりますが、これらを一括して御意見をお出しいただければと思います。

- 表示に関する登記には様々な要素があるわけで、九の1か所に集約していただいているのは、これはこれで意味がおありだろうと思うのですが、添付情報は従来の添付書面だけでいいのかどうかということや団体意見としても申し上げたことがあると思います。これは、物件調査に少ないもので数回にわたり、数日にわたって調査をし、登記申請に及ぶわけですが、それから土地の事件では、数か月にわたって調査測量をして、申請に及ぶわけですが、それを調査書、あるいは調書というものにまとめて添付をしておるのですが、これが任意添付書類の扱いを受けております。

実は、不動産登記法50条あるいは49条に関する登記官の实地調査権、あるいは認証権とも関係しまして、国民の側から見れば一つの物件の調査、あるいは認証に関する問題を2か所に費用負担するということがいかなるものかということで、調書あるいは調査書を添付したときに、かなり全事件、例えば調査士が関与している事件で200万件ほどあるわけですが、それらについてすべて登記官が实地調査をしておりますと到底現場が回っていかないわけでありますから、土地家屋調査士が実際は保証しているような形で書面を出している。その大切な調査書、調書が任意添付書類だということに、ずっと疑問を持ちながら続けておるわけですが。そういう意味で、単に添付情報ではありますが、真正担保という大きな意味を持っているということで、少しお考えいただいた方がいいのではないかとこのように考えておりますので、よろしくお願いたします。

- 御指摘ありがとうございます。もちろん、御要望もいただいておりますし、実態として我々も認識もしておりますが、任意的添付書面か法定的添付書面かの意味でございますが、御趣旨の確認だけでございますけれども、それがついてなければ登記申請が方式上不適合だということで却下すると、そこまでの意味を持った法定的添付書面にすべきだというふうに言っておられるのか、それとも、現在でも準則では申請書の添付書類とか公知の事実等による申請の事項か、相当と認められる場合には所与の实地調査を省略しても差し支えないという準則がございますが、その中でいわばそういう効力を有する書面として具体化すべきだという意見なのか、どちらの方だと理解すればよろしいでしょうか。

- 代理権というものを評価していただくには、やはり法定添付の方がいいのではないかとこのように考えで内部でも一応議論はしておるわけですが。

もちろん、内部でも完全に一致しておりませんが、こういう場でも御検討いただくと有り難いというふうに思います。

- ほかに、九、十、十一に関連した御意見、いかがでございますでしょうか。

それでは、要綱（骨子）第二の「現代化その他の改正について」という部分についてはいかがでございますでしょうか。一から六まででございますが。――よろしいですか。

それでは、次に第三の「新制度の実施について」という部分についての御意見をいただきたいと思っております。

余り御意見がないというのは、この要綱のままどんどん行ってくれというわけではないと思うので、事務当局の今後の検討のためにも、この際いろいろ御意見をお出しいただいております。

いた方がよろしいかと思うのですが、いかがでしょうか。

- ちょっと後出しで申し訳ないのですけれども、予告登記のところはしゃべってもよろしいのでしょうか。
- はい。
- 予告登記の最終的な廃止することの是非についての結論はさておくとしまして、いただきました担当者骨子案の補足説明の27ページ、「予告登記制度の廃止」というところを見ておきますと、「真実・登記原因の無効又は取消しにより自己の権利の回復のために訴えを提起する者は、処分禁止の仮処分をするはずであるから」という記載がございます。ちょっと気になったのは、登記の抹消請求は起こしたけれども、処分禁止の仮処分は起こさなかったという場合、予告登記の適否というか、それがあつかいによって大きな違いが出てくる場合だと思えるのですけれども、その場合に、民法94条2項の類推適用による第三者、転得者等の保護がされるという趣旨ではないと。要するに、処分禁止の仮処分をかけないということで94条2項、類推適用の関係で真実の権利者側に不利な事情として考慮されるという趣旨ではないのだという前提で理解してよろしいのでしょうかということ、いわばクラリファイしておきたいのですけれども。

抹消請求を起こしたけれども処分禁止仮処分はかけていないという場合に、それが民法94条2項を類推適用の帰責事由に当たるといふ実体法上のルールはないのではないかとこのように認識しているものですから、何かそういうのが前提になっているとすると、ちょっと議論が違うかなという気がするのです、その点だけちょっとクラリファイしてほしいのです。

- まず、担当者骨子案の説明というのは、こういう意見があると、だからこれでこういう意見に立ってこういう結論に立つのはどうかという形で意見照会をさせていただいて、今のところ実務界からは賛成意見が多数だというふうに理解しております。

おっしゃられている問題というのは、そもそも予告登記というのは何のための制度かと、つまり仮処分というのは本来真の権利者のための制度であって、予告登記というのは本当は善意の第三者保護のための制度であって、本当は制度趣旨が違うということが立法趣旨からも、立法者もそういうふうに言っています。

民法94条2項というのは、これは解釈といいますが、現在の予告登記のこの条文というのは、取消しをもって善意の第三者に対抗することを得る場合に限り予告登記をするということになっていますね。ということは、逆に善意の第三者に対抗できるようなものであれば、これは予告登記をする必要がないということになる。そうすると、例えば条文を実質的に解釈すると、予告登記というのは結局登記原因の無効又は取消しを善意の第三者に対抗することができる場合に限りこれをするのだと。そうすると、民法94条2項の場合というのは、結局予告登記をすることができない場合に当たるとはならないか、条文上のことを言えば。したがって、御回答の前提というのは、予告登記論とはまた別の話でございますね。要するに、民法の94条2項の解釈の問題でございますね。

- 抽象的な議論としては、それは正に民法94条2項の類推適用される場合は予告登記の適用の場合に当たらないという議論は抽象的にあり得ると思うのですけれども、訴状を見ただけでは分からないのですよ。原告が所有して被告の登記名義があるというので訴状で来るわけですが、その訴状を受けた段階で予告登記を出しますので、その段階では民法94条2項の類推適用ができるか分からないので、基本的には裁判所書記官はその段階で予告登記の嘱

託をしちゃうと、こういうことになりますので、民法94条2項の類推適用というのは後で分かる事情ですから、その段階ではちょっと……。

だから、理論的、抽象的には民法94条2項の類推適用の場合にはやるべき場合に当たらないのだということが言えても、現実にはそれは違うということがあります。

- 確認でございますけれども、結論自体には反対ではないけれども、その理由についてのクオリファイだという御趣旨でございますね。
- ここで私の結論をすぐ言ってしまっているのかどうか分からないのですが、処分禁止仮処分をかけておかないと実体法上不利に扱われるということを前提にしている制度だとすると、端的に言うと一般国民にかなり大きな負担を課する——大きいかどうかはともかくとして、負担を課するということになりますので、果たしてそれがいいことなのかどうかということを明確に御議論いただいた方がいいのではないかと思います。

そうではなくて、実体法は実体法で前提としていて、ごく少数登記が来る場合があるかもしれない、ただしそれはそれとして、それはごく少数であって、予告登記がされる圧倒的多数は執行妨害のための濫用的場合なんだから、それはそれで制度全体の性格から考えて、別にこれなくしても瑕疵担保だとか不当利得、不法行為で事後的な調整は可能なので、制度設計としては問題ないという御判断であれば、それは十分成り立ち得る議論だと思いますし、私も議論はおかしいと思っていないので、あえて抹消するのはおかしいとは、これを削るのがおかしいと申し上げているつもりはないのです。という趣旨でございます。

- それでは、最初の御質問に対する回答としては、実体法の解釈に影響を与えるということを用意しているものではございませんということになります。
- 今の問題に関連して、ほかに。
- 今のお話ですけれども、私、このテーマについて書いたことがあるので2点ほど申し上げたいと思います。

まず、現行法において民法94条の直接適用がなされるケースについては予告登記できない、これはいいのですが、類推適用についても予告登記ができる場合かできない場合かについて文献は争いがあります。理解は単一ではないということです。

第2点目は、予告登記の廃止後の話ですけれども、予告登記制度は先ほど〇〇委員がお話しになられたように、第三者が全く保護されない、無権利の法理によって排除される、だから入ってくるなよという制度趣旨である。これを廃止するというのは、無権利構成を捨てまして、対抗構成で、先ほど〇〇幹事がおっしゃられたように、仮処分登記やったとか、早いものなされれば勝つので、おくれれば負けるという方向性に制度を変えるということを意味している。もともと予告登記の廃止論がどういう形で出てきたかということ、取消しと同義だとか解除登記の論点において復帰的物権変動構成をとって、判例もとっているのだから意味のないのではないかと、実際のところ1,500件しかないし、ほとんど機能していないのではないかと議論がクラシカルな議論だったわけです。そして、ここで骨子案が仮処分登記でいけばいいのだという形で明確に、登記は早い方がやるというのに改正するというのだから、やはり実体法上変わるのではないのかというのが私の理解です。

- 無効の場合はどうですか。
- 無効登記についても主張無効と公序良俗違反無効、表意者保護無効と公序良俗違反無効で変わるとは思いますけれども、表意者保護無効については取消し化が進めば取消登記と同じ論



点になって……。

- 現在の判例を前提にすると。
- 現在の判例の場合には、予告登記はできる場合。
- これは繰り返しになるかもしれませんが、この担当者の意図としては、実体法の民法の物権変動論、それに対して一定の立場をとって廃止するという、そういう立場をとるものではないということだけ申し上げておきたいと思います。
- ほかに、この点に関して、あるいは別の点に関しまして。
- 前に戻って申し訳ございません。四番と七番についてですが、四番の方ですが、要綱（骨子）によりますと登記識別情報の提供のある場合はそれだけで本人確認としては、もちろん電子署名、電子証明というのはまた別の問題でございますけれども、それでオーケーということになっておるわけでありまして、私、この識別情報といったものの持っている意味というのは、例えば従来のものに比べて原本性がないとか、あるいは唯一性がないとか、いろいろな様々な情報にしかすぎないとか、したがって、人に知られてしまった瞬間からそれは本来の持つ意義は相当薄れてしまうとか、いろいろな問題がありまして、なかなか難しい面があるだろうということはあるのだと。ただ、オンラインというものを考えればそれで最終的に情報になるということはやむを得ないことはこれでいいのだろうと私は思う。ただ、私は、本人確認という大きな意義から考えますと、今現在の登記済証のある場合であったとしても、登記済証があるから本人だというのは、私どもは実は認定はしていないわけでありまして。それ以外の様々な方法をもって本人の確認を求めてきておるわけですから。そういう点から考えますと、特にこのオンライン申請の場合に、登記識別情報という、先ほど申し上げたような若干の弱点と申しましょうか、そういったものを抱えているものを考えますと、この提供があってもなおかつ本人確認や情報といったものをそれにつけ加えて要求するような形、そういうことも一つは考えられるのではないかとこのように思います。1点です。

それからもう1点は、第七の問題でございます。「登記官は……申請人として申請していると疑うに足りる相当な理由」、この文章はそのとおりだと私は思うのですけれども、ただ現場でいろいろ考えておりました危ぐすることが幾つかございまして、まず一つは、実際に本人だか疑わしいという場面だけに限定してその問題が取り上げられるのは、それはそれでよろしいのですが、恐らくそれだけで済まないのではないかと。それはどういうことか申しますと、あるいは登記申請の意思や、その背後にある実体的な契約行為のことまで当然踏み込んだ形になるかもしれない。仮にならないとしても、実は今度は申請人側の方から、自分のなした申請であるにもかかわらず、その申請書の瑕疵であるとか、あるいは場合によっては取り消したいというようなことも主張するという人もないわけではないだろうと思うわけです。そういうふうに考えていきますと、この問題は考え方によっては登記官そのものを非常に大きな紛争の中に巻き込んでしまうような、非常に危険性があるのではないかとこのように思うわけです。したがって、そういったことを考えますと、この要綱の七につきましては非常に危ぐがあるということをお申し上げておきたいと思います。

- 今の御発言の内容の確認でございますが、二つおっしゃったのですが、1点目は、要するに資格者申請の場合には、登記識別情報の提供があっても資格者の本人確認報告をつけるべきだということ、そういう御主張だということに理解してよろしいですか。
- はい。

- それは、典型的にはすべての登記にということでございましょうか。
- 一応そういうふうに思っております。
- ただいま〇〇委員から御指摘のあった2点のうちの前の方について、〇〇委員の御発言の御趣旨をちょっと確認させていただきたくてお尋ねを申し上げますけれども、登記識別情報の提供がある場合においても資格者代理人の本人確認報告を添えるべきではないかという御指摘であったというふうに受けとめましたし、今も確認されたところでありましてけれども、要綱（骨子）が提示している本人確認の仕組みというのは、御存じのとおり登記識別情報の提供がある場合にはそれをもって本人を確認するし、それが無い場合には、事前通知又は資格者代理人の本人確認報告によって確認するという、それがいわば二つのケースがセットになっているといいますか、見合いになって組み合わせされているというふうに理解しているのですけれども、それはそれでこれから内容についての御議論はあると思っておりますけれども、一応論理的にきれいな組合せになっているのではないかと思いますので、そういう前提の上で、〇〇委員御提案の登記識別情報の提供がある場合にも資格者代理人の本人確認報告を添えるというお話になってくると、その添えるものの理論的な意味は何なのかということについては、御説明をいただく必要があると思えますし、その点、お教えいただきたいというふうに感じたのです。

司法書士を始めとする資格者代理人の皆様が、実体裏に本人確認を一生懸命なさっておられることはよく承知申し上げますし、司法書士法2条の定める品位保持義務に照らしてそういうお仕事は今後とも登記識別情報のあるなしにかかわらずお進めになってしかるべきだと思いますし、また、お進めになると思いますが、そのことと、今おっしゃったことを法制的に説明可能なように、今回のこの制度設計の中に入れることができるかどうかということは、ひとまず切り離して考えなければいけないのではないかと思いますので、1点、趣旨を確認させていただきたいと思えます。

- 登記識別情報の提供がある場合にも、なおかつ代理人の本人確認情報をつけるという意味、もともと情報がない場合にはこの要綱案どおりでなっておりますね。

ただ、私が思いますのは、どうしても現行の登記申請と比べてしまいます。その場合に、現行の場合には少なくとも登記済証という非常に唯一性のあるものが存在しています。それをもって更にそれ以外にも本人確認しているわけでございます。ところが、今回のこの登記識別情報の場合には、先ほど申し上げたように本来の持っている登記済証とはやはり若干弱いものがあるだろう、その弱いものは何かと申しますと、結局情報ですから、現物があるわけではございませんし、しかも本人しか知らないものであるということです。そうすると、様々な場面で、情報でありますからその情報が外に一回漏れてしまう、何らかの形で知られてしまうということになりますと、本来持っている本人確認機能としても相当弱いものにならざるを得ないだろうというふうに思うわけです。そうなりますと、これは原則的に申しますと、登記識別情報が提供できない場合だろうと提供できる場合であろうと、やはり本人確認のための資料といったものはつけた方が、登記に対する信頼という点ではどうしても必要になってくるのではないかと、こんなふうに考えたわけでありまして。

- 御趣旨はよく分かりました。ただ、これは次回更に具体的な検討で取り上げられるべきことなのだと思うのですが、〇〇委員の御発言の中に、数回登記識別情報というのは弱いものであるという御議論があつて、そここのところをそういう前提で御議論いただくと……。

それも一つの御意見なんですけれども、そうだとすれば、もう少し抜本的に見直さなければいけないところがありますし、そこら辺りのところは議論の余地はあるなというふうな印象を受けました。

- それに関連するお話ですけれども、この要綱案につきまして裁判所内でちょっと意見集約した資料を私入手しまして、それを見ますと、特に第一の六、資格者代理人による本人確認情報の提供というのがございまして、これはちゃんとやれば結構なんだけれども、これが内容虚偽であったり、あるいは間違ったりした場合にどうなるかという話があって、裁判所内の意見では、ちゃんとした罰則を設けるべきであるという意見も出ておりまして、それがいいのかどうかというのはなかなか議論の余地のあり得るところだと思うのですけれども、一つの論点として、資格者代理人が故意若しくは過失によって内容虚偽の本人確認情報を提供した場合に、いかなる責任を負うのだろうかというのをちょっと確認したいなど。最終的に、罰則を設けるべきだという議論になるのか、私も分かりませんし、それが適切かどうかよく分からないのですけれども、その辺は最低限度ちょっと議論しておいていただいた方がいいのかなど。

裁判所の現場で登記の抹消請求というのは山のようにあるわけですが、中には至極まじめに本人確認しておられる司法書士さんも多々おられるということは分かるのですけれども、中には一体何を確認してこの登記をやっているのかと思うような例も少なからず見受けられる。こういう場合について、こういう新たな枠組みを設けるというのであれば、それをやったことによって問題が生じた場合の責任というのもある程度明確に議論しておいた方がいいのではないだろうかというふうに考えるのですけれども、ちょっとその辺も一応問題提起だけということでは言わせていただきます。

- 今の〇〇委員の発言、それから〇〇幹事の発言、どちらも登記の今回の本人確認手続制度のどうしても根幹にかかわる問題に係るところだと思いますので、正に中心的な論点の一つとして、もちろん責任の問題より前にそういうことが起こらないようにするのが一番いいのだと思いますが、次回の論点として取り上げていくべきだと思っております。
- 議事は予想以上に円滑に進んでしまっているのですけれども、一応ここで休憩にして、休憩後に更に御意見を伺うということにしたいと思います。

(休 憩)

- 予定の時刻になりましたので、審議を再開したいと思います。  
何かこの機会に発言しておきたいというふうなことがございましたら……。
- 先ほど、中断前にかなり立ち入った議論が出ましたので、一段落したら初歩的なことを聞こうと思って休みを待っておりました。  
先ほど、〇〇委員だったのでしょうか、登記識別情報についてのイメージというのが委員・幹事の間で必ずしも一致しているとは限らないのではという話があったけれども、私はこの問題について今回こういう形で検討するのは初めてなもので、全体のイメージが必ずしも十分につかめておりませんので、初歩的な質問をさせていただきたいと思っております。  
お配りいただいた要綱(骨子)の1ページ、第一の一及び三について伺いたいと思うのですけれども、その前提として、こういう法改正が考えられるということになりますと、国民

としては何かオンライン申請ということで便利になるようだと、しかし、一体どこまで便利になるのかというのが一方で大きな関心事であると同時に、他方、電子情報処理が行われるということで、それには何か危ないところがあるのではないかという不安、この両面を併せ持った感情を抱くのではないかというふうに思います。

そうしたことと若干関連するのですけれども、例えば第一の一の（注）に、「共同申請主義は維持するものとする」ということが書かれているわけですが、共同申請主義を維持すると、従来のように書面で行われている場合の共同申請主義というのは想像ができるわけですが、オンラインで申請する際に共同申請主義が維持されるということは具体的にどういうことになるのか、どういう形で申請をするということになるのかというのが一つお伺いしたい点です。義務者と権利者からそれぞれ別々に同一の登記についての申請がされるというようなことが可能なのか、それともそれはそうではなくて、やはり何か一つのまとまった申請というのが必要であって、そうだとすると、そのところについてはオンラインのメリットというのがあるのかないのかというようなことをお伺いしたいと思います。

それから、第一の三の（注1）、（注2）ですけれども、「同一の不動産に関する前後が明らかでない数個の申請は、登記所に同時にされたものとみなす」というようなことが書かれております。それから、その後の（注2）には、申請書による方法とオンラインの方法とでは同一の受付システムによるのだと書かれておりますけれども、こういうのを見ますと、前後が明らかでないというようなことが生じ得るのだろうかというような不安が生じるかと思えますけれども、実際どういう場合が想定されていて、それがどのぐらい現実性があるというのか、どのぐらいの頻度であり得ることなのかというようなことについて御説明をいただければと思います。

- まず第1点目の、オンラインで共同申請で申請するときはどうするのだという御質問だと思いますが、これは具体的には法務大臣が指定するソフトウェアとか、一定の仕様を満たしたソフトウェアを利用してやっていただくということになると思います。

イメージとしては、例えば郵送申請みたいなものをするときには、これは申請書という一つの書面に義務者、権利者が署名、印を押すわけでございますね、それと同じように、一つの申請情報に権利者と義務者がそれぞれ電子署名を付すという形の、いわばソフトウェアの作り込みの問題だと考えております。要するに、手続上、この申請情報については両方の権利者と義務者というものが確認して、自分の印を付したのだということが分かるようなシステムということになるかと思えます。

2点目の第一の三の（注1）と（注2）の関係でございますが、御指摘のとおり、本来、制度を作るときに、申請の前後が分からないということができるだけない方がいいに決まっているわけですね、ですから（注2）で書いてございますように、同一の手続システムで、いわばリアルタイムに、オンラインは機械で受け付けしますが、紙の世界では窓口に行ったときにすぐにできるだけ早くということになります。そういう形で自然に順序はつくでしょうということですので、（注1）のような事態が頻繁に起こるということは余り想定しておりません。ただ、今までは窓口提出だけでございましたが、いろいろな申請モードが今回できることになりましたので、一応念のためにという、そういうことでございます。

これは、万一現行法でも同じような事態が生じたとすれば、同じような処理になるのではないかという理解のもとでございます。

- 今のことに関連して、従前からの議論で相変わらず引き続き定まらずに議論の対象ということなのかどうかという確認をさせていただきたいのですが。

一つは、今の〇〇委員の御質問と正に関連する話なのですが、今、〇〇幹事のお話にもありましたが、今般オンライン登記を認めるに当たって、新しい受付の窓口を増やすということに際して、郵送による登記申請を認めるというふうにいえば門戸開放するのだということも前提とした議論でされてきたようにも思いますし、研究会の時点では、単純な割り切りとして、将来オンラインに一本化するのだと、過渡的に窓口も残すのだという考え方をとるのであれば、わざわざ窓口を増やす必要はないし、優先順位、先着順位が明らかであるオンラインに一本化するまでの間、窓口を残す、その窓口の生かし方をどう考えるかだけ考えればいいので、郵送という新たな方式を広げる必要はないのではないかと、広げる弊害の方が大きいのではないかと議論があったかと思うのですが、今の事務局のお立場としては、郵送は引き続き検討の俎上に乗っている、あるいは乗っているどころか作るという前提なのだとということなのか、その辺をお聞きしたいというのが1点。

それから、その郵送とも絡みますが、受付順位の話として、研究会の当時お伺いした話では、オンラインですから、リアルタイムで必ず受付は付せられるはずではあるが、お役所の開庁時間だけリアルタイムでつけていって、閉庁時間はためて置いて、翌朝の開庁時間に一斉に来たものとするというような、正に同順位がわざわざ生じるような方式をとることが実務的にはあり得べしなのかみたいな議論があったかと思うのですが、その辺のところはどう解決をされたのか。当然オンラインという機械処理を前提とするのであれば、閉庁時間であってもリアルタイムで受付時間を、優先順位を付していくということが本来あるべき姿なのではなからうか。仮に郵送というシステムを残すとした場合に、前日受付分を翌日の朝、開庁時に来たものとするという、そういう考え方をとることはできると思いますが、それと平仄を合わせるために、オンラインのものまで閉庁時間のはとめておいて、同時受理にするというのは、どうも納得感が低いなという気がいたしております。その辺のところ、どういふふうに関心のあるところをお考えになっているのかお伺いしたいと思います。

- なかなか厳しい御指摘をいただきまして……。

まず、第1点目の郵送申請というモードについてどう考えるかということでございますね。これは考え方としては、郵送申請という特別のカテゴリーを作るという話ではなくて、出頭主義というものを申請の方式として廃止しますということにいわば主眼があって、結果的に郵送を認められてしまうというイメージでございます。つまり、現在でも登記所の窓口の場合によっては使用者が来て置いていっているというパターンもないわけではないというふうに我々了解しておりますが、郵送申請であれ使用者による申請であれ、当事者の窓口に来たときにはそのときに受け付けしますと、そういう思想で出頭主義を廃止しますというふうに書いている、そういうことでございます。

制度として、どれほど現在の制度において当事者、特に申請人本人が出頭するということが厳格に守られているかということとは別にしまして、理論としては、これまでは必ず出頭しないと却下事由になったところが、それは却下事由にならないということになるわけですから、利用者がどれほどいるかという点は今後の問題ですが、申請人にとっては便利にはなるはずだというのが、この出頭主義を廃止するということの理由でございます。

次に、今の受付システムの話でございますが、同時に受付をするということではございま

せんで、オンラインの場合も開庁時間と同時に、つまり開庁時間前に届いたオンライン申請というのはオンライン申請相互の中で順番が自動的について、そして、お役所が開いた瞬間にその順番で流れ込むということになりますから、その中では同順位にはならないということでございます。

同じように、夜間に着いた申請書というものがあつたとしても、それはまだ窓口には到達していないということになりますから、開庁して窓口を持っていったときにそこで順位が決まると。ですから、今までどおり出頭して申請される方もいらっしゃると思いますが、そのときは朝一番で来られたときに、その段階で受付処理がされるということでございます、窓口が複数になっているわけではない、窓口はあくまで一つですと、そういう趣旨でございます。

- それにちょっと付随してですが、いわば出頭主義を廃した結果、ですからオンラインにして出頭主義をとらなくした以上、あらゆる形の使者が持ってきたのを受け付けるということですね、本人ではなくていいということ。そして、その中で郵送も受け付ける、こういうことになる。

そうすると、最近の規制緩和とも相まって、いろいろなバイク便だとか宅急便だとか、いろいろな形の使者がいると思うのですが、これはすべて使者が持ってきたものという形で受け付けるという形が想定されるという理解でよろしいのでしょうか。

- 制度の細かい詰め、例えば郵便にしても書留に限るとか、そういった事故とかがないよにとすることは考えないとだめだと思いますが、今のバイク便とかいろいろな形があつて、規制緩和の関係で単に郵便といつても一つではないわけでございますね、それを排除する理由というのはないと思います。

例えば、債権譲渡登記というのは郵送申請というのを認めておりますが、その中でも信書便の一定のものはこれは認めるという形にはなっているかと思ひます。

- よろしゅうございますか。
- はい。
- ほかにございますでしょうか。
- 技術的な面で、今後そういうシステム設計をする場合の現在の技術状況について教えていただきたいのですが。

電子署名を活用すると、こうなるということなのですが、現在の公的な電子署名制度の正確性と信頼性については、十全に、全く大丈夫であると、こういう技術状況なのか、何か少し問題があるのかなのかとか、この辺についての御判断があればお聞かせいただきたいと思ひます。

- 技術的なことは私も専門家というわけではございませんので、もし足りないところがあれば〇〇関係官の方から補足があると思ひますが、少なくとも今公的個人認証制度、それから電子署名法に基づく認証制度、それは非常に厳重なセキュリティーの下に一定の要件を満たして初めてできるという構造になっております。もちろん、オンラインの話ですから、技術はどんどん進歩しますし、ハッカーとかそういう人たちがいるかもしれませんが、少なくとも、今の御指摘の問題は不動産登記だけの問題ではないと思ひますが、政府のインフラとして公的個人認証制度とそれから電子署名法等に基づく認証制度というものは、信頼できると考へております。

技術的なことは、もし補足があれば……。

- 今のお話、電子申請の関係での確認の仕方でございますけれども、政府の方で作っておりますGPKIという相互認証システムがございまして、こちらの方に各庁と、あと先ほどの公的個人認証の基盤、これもみんなここに接続しております、私どものところにオンラインの申請があったものの電子署名の検証はすべてGPKIで、これは総務省の方が設けているわけでございますが、こちらで確認をするという仕組みになっております。

民間の方の認定認証事業者の方も、このGPKIに相互接続をして、それで利用が可能だという仕組みになっておりますが、総務省の方で相互認証するとき、暗号システムの強度、あるいは運営の状況等、すべて審査をして、オーケーであるというものだけつなぐことを認めるというような仕組みにしておりますので、現状がすべて満足かどうかというのはその後の維持の仕方にかかっているということでございますが、ここは私どもの方としては総務省の方が電子政府の信頼性を維持するという観点から、チェックしながら対応していってくれているという理解のもとでシステムを構築しているということでございます。

- それでよろしゅうございますか。

- はい。

- ほかに御意見、いかがでしょうか。

不動産取引とか、担保の実務に対する影響ということもあろうかと思いますが、そちらの観点から、実務界の〇〇委員、〇〇委員、何か御意見ございましたらお願いいたします。

- 担保実務の関係で、私ども金融機関の利害関係が大きいのでございますけれども、我々の素朴な疑問として業界の方から意見を出させていただいておるのでございますけれども、これによっていわゆる保全措置としての仮登記の扱い、1号によるもの、それから2号によるもの、現行制度でございますけれども、この辺の取扱いが業界とすると非常に関心が高い論点でございます、この辺のところの利便性みたいなものが損なわれるような形で制度が組まれますという、金融機関等の不動産担保に対する影響度というものが出てまいりますので、この辺について業界といたしましては現行の制度を維持するような格好で、幅広く仮登記の申請が受理されるような方向で制度が組まれることが望ましいと考えております。

- 仮登記の問題は、実務的にも非常に多用されているし、権利の保全上ますます必要性が増すと思っておりますが、今回の改正の中での仮登記の位置づけというのは、どんなふうにお考えになっているのか、ちょっとお聞かせいただければと思います。

- 今回の改正で、仮登記というのは、逆に言いますと非常に活用されているということですがそれでいいのかという問題も実はありまして、改正上の問題点はあるわけですが、実際仮登記の濫用を何とかすべきだという改正意見も来ていることは来ております。しかし、今回の改正では、そこは時間の関係もあり、現代語化とオンライン申請を中心にする改正であるということで、当面いじることは考えていないということでございます。

御指摘になった1号仮登記の要件が変わるのか変わらないのかということの問題につきましては、条文の問題というよりもむしろ解釈の問題、これが今と変わるかどうかという点については、従前から御意見伺っておりますし、現時点ではそのところを改正法によって変えるということは考えていないということを申し上げます。

- ほかにいかがでしょうか、全体の中で御意見。

- 裁判所の都合みたいなことを申し上げる話で、ちょっと申し上げにくいのですけれども。

不動産訴訟なんかでよく登記の真実性が争われた場合に、登記関係書類の送付嘱託というのを受訴裁判所からしまして、今は登記の申請書とか委任状とか、そんなたぐいのものを送ってもらって、委任状の署名とか実印が本物かどうかというようなたぐいのことを調べたりするわけですが、オンラインになってきた場合に、送付嘱託、あれがデータの形で送ってくるのか紙になるのか、よく分からなくて、それは実際やってみなければ分からないし、最終的には個別の細部の話で済むかなということだろうとは思うのですけれども、その辺のイメージはどういうことを事務当局はお考えなのかというのをお聞かせ願いたいというのが1点。

もう1点は、先ほどの受付の順位番号のことでちょっと気になったのですけれども、例えばオンラインの申請の場合には、少なくともコンピュータのシステム的には何時何分にシステムに受け付けられたというのは必ず記録がきちんとなされるはずだろうと思うのですが、それといわば競合する形で、これは実際には起こらないようなことかもしれないから頭の体操かもしれないのですけれども、窓口の申請とが同一不動産について競合して、その順位が問題になったと。恐らく内部的な手続でもって順位を決めてやられるのでしょうかけれども、まかり間違っても一ともかく窓口申請について、そもそも時刻が特定して記入されるかという問題と関連すると思うのですけれども、システム的にはオンラインが早かったのに実は窓口が先に来てしまったとか、番号つけるときに。そういう事態が果たして起こり得るのだろうか。もしそれが争いになったときに、当事者が、いや、システムが先に着いているはずだからシステムの文書提出命令と、こう言われたときに、裁判所は、はて、どうやったらいいのかなと。現実にそれが分かるような情報が開示されてきたときに、非常に悩ましいなという気がしているのですけれども、その辺は一体そういう事態が起こり得るのだろうかという疑問点なんです、その辺はいかがでしょうか。これが第2の質問です。

- まず、受付の方法の問題ですが、もちろん同一の受付システムといたしましても一方は機械で来て、一方はどうしてもマニュアル系を使ってやらざるを得ない。したがって、オンラインで来たときにはもちろん自動的に同じ受付システムで自動受付で付番されるわけですが、マニュアル系でそれをできるだけそれに近い形で実現しようとするときには、受け取った都度、今のところ発番機というものを考えておりますが、受付システムと連動するシステムで発番するという方法をとることを考えております。したがって、厳密に言いますと、窓口に出てきた瞬間から発番機で処理をする間というのは、タイムラグというのはどうしても生じますけれども、それはもうどうしようもないと。ただ、そこで順位が決まるという、そういう考え方、そういう制度であるという考え方でございます。

2番目の、いわゆる電子的に記録されているものの証拠の提出方法の問題、これは不動産登記法だけではなくて、今、政府でいろいろなところでオンライン申請というのが出てきているわけですから、それにすべて共通する問題だと思います。ですから、従前の紙というものを今まで送っていたところが、今度はプリントアウトを送ってもそれでは役に立たないこともあるでしょうし、要証事実の関係で、電磁的記録そのもののコピーであるとか、あるいは場合によっては現場に行って検証するとか、そういう形で裁判上の資料というものを作っていくしかないのではないかとこのように考えております。

- ほかにいかがでございましょうか。

これまでお出しいただきました御意見、大体部会資料の1002番に掲げられています主要な論点に沿った形で御意見が出されていたと思いますけれども、この点も踏まえまして、少し



事務当局から次回以降の進め方等について整理をいただければと思います。

- 第1回目の予定としては論点抽出と、第2回目が論点のさらに突っ込んだ審議ということですが、もちろん今日できる論点はやってもいいということだと思いますので、まず、抽出した論点というものについて、我々事務当局の方で今理解しているところを少し申し上げますと、まず正に冒頭〇〇委員、それからその他の委員の方からも御質問がありましたところですが、要するに出頭主義を廃止していいのかどうかという問題、そこは議論の対象になる論点であろうということが一つでございます。

それから、本人確認制度といたしまして、登記識別情報を前提として、あるいは前提とする場合の前提のイメージがセキュアなものなのかそうでないのかという、そこがちょっと評価が分かれるところですが、そこで資格者代理人がついているときには資格者代理人の本人確認証明情報もつける制度にすべきだという御意見がございましたので、これは1002でいいますと2の(1)の登記識別情報の提供がある場合の本人確認手続の問題の一つと。これはまた、〇〇委員からありましたように、これは制度のいわばバランス論ですね、制度論として、要するに登記識別情報がある場合とない場合との制度がきれいにロジカルな構造になっているかどうかという、そこが一つの問題だと思います。

それから、資格者代理人について、今度の制度ではある見方をすれば資格者寄りの制度になっているという印象もあるわけですが、その場合に資格者代理人の責任の問題を含めて議論すべきだという御意見がございましたので、ここはやはり制度の根拠として議論すべき問題だと思っております。

それから、これも〇〇委員から御発言があったところですが、登記官の本人確認権限、あるいは義務というものは、それ自体もっともかもしれないけれども、これを認めたときには単に人違いの問題だけではなくて、登記申請の意思の有効性であるとか契約の有効性まで立ち入って審査する危険があるのではないかという観点から疑問があるという、そういう御指摘がございましたので、やはりここは1002の2の(3)という問題として議論していく必要があると。

それから、登記原因を証する情報、これも先ほど〇〇幹事からもありましたが、我々としても、ここは今まで出さなかったものを必ず出せという制度になるわけですから、どういうものを出すことになるかというところについて、一応議論していただきたいというふうに考えております。

もう一つ、ここにはございませんが、表示に関する登記の申請について、添付情報として、これは確認ですが、資格者代理人のという前提でございますか、資格者代理人の物件調査書というものを法定添付書面として、これがついていないと却下するという制度にしてはどうかという、そういう御指摘がございましたので、それはやはり項目としては検討すべきだというふうに考えております。

あと、その他の問題といたしましては、新制度の実施についてというところは特に御意見がございませんでしたので、残る二つの問題、特に予告登記の廃止については一応実体法との関係、あるいは廃止の結論自体はともかく、その理由づけといいますか、その整理が必要だという御指摘がございましたので、一応議論の対象として残しておきたいというふうに考えております。

そこで、今日の審議の進め方でございますけれども、まだ時間がございますので、1番目

の出頭主義，これは窓口申請において，要綱（骨子）案においては出頭主義を廃止するという案を説明させていただいておりますが，異論があるということでございましたので，そこについて皆様方のこの部会としての大勢の御意見はどういうところにあるかというところをお聞かせいただければと考えております。

- それでは，この点につきまして御意見をいただきたいと思ひます。
- 意見というよりは，正直言つて出頭主義というものが現実に本当に出頭主義が現行実務で取られているのかというのは，ちょっと……。余り最近登記をやっていないから分からないのですが，事実上出頭主義ではなくなっているのではないかとこの考へがあるものですから。むしろ，廃止に反対の方の理由づけといひますか，この点が危険が大きくなるではないかというのひは，何か意見が明確に示されれば検討しやすいのだらうと思ひのですが。

あるひは，出頭主義の反対が郵送を認めるのはまかりならんということなのかどうなのか，そこら辺，もし反対意見の委員の方がいらっしやれば言つていただいた方がいひかと思ひのですけれども。

- 今の御提起，いかがでございましょうか。あるひは個人的に反対だというわけではないけれども，反対意見というのひはこういう理由に基づく反対意見なのだというふうな御紹介をいただくのでもよろしいかと思ひのですが。
- 私は，個人的には反対だったのですけれども，この場では反対しないという形で，暴れないという形で御説明させていただきますけれども，本質は，やはり郵送申請の場合に，郵送中に物がなくなつてしまった場合にどうなるか。それから，先ほどの〇〇委員のお話もありましたけれども，同時に――これは窓口申請の一種と理解されるわけですから，登記所に郵送されたところでも，まだ届いていないわけですよ。そして登記所の中で職員がどさつと持つていつて，窓口に行つて，開庁時間中は自動発券機でオンラインと連動させて，そのときの忙しさやら事務職員の手間によつて，速達であつても普通郵便と一緒になるなんていう可能性もないわけではない。

さらに，このみなし制度なんですけれども，問題はみなされた後の処理で，現行法と同じ処理をとるとすれば，両方とも同時申請を理由に却下してしまふ，却下通知を受けた後で，ちょうどじゃんけんであひこになつたのと同じように，もう一度，早い者勝ちで申請した方が勝つ。ところが，却下通知の到達の早さであるとか，あるひは登記所への遠さによつて早い者が勝つてしまふという，もうほとんど無法地帯に近い早さの勝負をやれという形になるのはいかなものかというところあたりから，特に郵送申請が持つているそういった危うさを問題にしているわけですよ。

同時到達に関しては，オンラインではまず起きない。自然科学的な何分何秒までの違いが出ますから，出ません。それから，オンラインと窓口，あるひはオンラインと郵送の間での優先関係もまずオンライン優先でというのが今までの法務省の方針ですから，そこを動かさないとすれば変わらない。窓口対窓口も恐らく変わらない。問題は，窓口対郵送，郵送対郵送，ここがかなり誤差が大きくなつてしまふのではないかというところが反対理由でございひます。

- ほかに，この問題に関連して御意見，あるひは御質問でも結構でございひますけれども。
- 今，〇〇委員の方から，出頭主義が守られていないのではないかという御発言がありましたが。

- 法律の意味では出頭主義なんでしょうけれども。
- 現行法26条で、「登記権利者及ヒ登記義務者又ハ其代理人登記所ニ出頭シテ之ヲ申請スルコトヲ要ス」とありまして、出頭していただいて受付に提出をしていただくということは、そのことが守られていないというわけではないのだと思うのですが、どなたが持って来られたかまで見ているわけではないので、結果的に権利者及び義務者か、あるいはその代理人が提出したものに限らず受け取っているという状態でございます。
- その点、実情を申し上げているだけで、多分司法書士の先生方の事務所で司法書士の資格を持った方が、あるいは代理人の方が書類を本当に登記所に届けているのかという点については、かなり疑問を持っているものですから。実際に私、職業柄法務局に行きますので、そうするとどう考えても事務職員の方かなと思われる方が持ってこられているのを見かけるものですから。そこら辺は余り実質的な意味はないのではないかとという趣旨で申し上げただけなので。ですから、出頭主義を維持する意味というのとは一体何なのかという、そこを明確にした方がいいのではないかと申すだけなんです。
- 先ほど、郵送の取扱いについて、現在も郵送の取扱いをしておりますけれども、これは登記の先後に関する問題でございますので、現場としましては適切に、遅くなるというようなことがないように十分留意して運用しておるところを御説明申し上げたいと思います。
- 出頭主義について、特に定見があるわけではないのですが、出頭主義というのは明治の初めのころまでさかのぼりますと、区長、戸長のところで登記事務をやっていたころにさかのぼる制度だと承知しているのですが、そのころはいわゆるここで言う資格者代理人なんていうのは、もちろん司法書士はもとより何もいなかったわけで、代人という代理人制度がありましたけれども、基本的に本人が出頭して登記所で――本当に本人が登記所に来て、あるいは区長、戸長役場に来て登記をやるというのが現実に行われていたと理解しています。そういった意味では、もしそれが本当に今まで生きていたのであれば、これを変えとなると非常に大きな制度の変更で、これは大問題だと、こういうことにあるいはなるのかもしれないのですけれども、職業的な代理人がいればその登記事務を代行して行う、あるいは提出等を代行するというようになって、かつ社会がいわゆる匿名化してきたという状況の下では、出頭主義というのは基本的には非常に形骸化しているというのが私の認識でございますので、ここで出頭主義という建前にこだわることに何ほどの意味があるのかというのが私の基本的な認識でございます。

それと、郵便による申請について先ほど御指摘があって、確かにかなり当たっている面があるかなとは思いますが、他方、郵便による申請というのはやはりそういうデメリットがあるということを見ると、正直なところ本当に大事な申請は郵便ではやりにくいということになるのは、それはそれでいいのかという気もしているのですけれども、それではやはり困ると、郵便の場合も含めてトータルでセキュリティーがきちりした制度設計がされていないと困るのではないかと申すのも確かにもっともかなという気がするので、ただ郵便の場合は恐らく避けられない問題かなという気もします。

他方、郵便を認めることによるメリットというものは社会的にかなり大きいような気がいたしますので、これまたメリットとデメリットの比較の問題かなという気がしておりますので、原案でいいかなという気がしているのですけれども。

- ○○幹事も含めまして、反対という意見は。
- ○○幹事と同じで、危うい制度である、そして登記所に着いてから窓口に行くまでのタイムラグだとか職員の忙しさによって劣後する危険性がある、我々は責任を負わないのだということを周知徹底させて、危うい制度であるということを前提にして導入するのは別に構わない。  
最終的な形でオンライン申請に誘導するというのが私の個人的な考え方なので、幾ら門戸を広げても構わないけれども、最終的にはオンラインに誘導させていくということを前提に賛成いたします。
- そういうことで委員・幹事の御意見は、反対意見はないというふうに理解させていただいてよろしゅうございましょうか。
- あえて付言させていただきます。私も○○幹事と一緒に、郵便は大変に危うい。だから、正に立法論なんだろうと思います。大変不安定で大変危険がある。でも自己責任で選べる道を与えるという方法をとるか、それとも一般国民が知らずに、「郵便でも受け付けられるのだからよ」といって郵便でやったがために大変な不利益を被る結果がある、そんな危険があることをだれも教えてくれなかったではないということで、そんな危険なことなら、もとよりない方がよかったと一般国民が思うようであれば、それはもう立法論として、こんな危険だから自己責任で選びなさいと周知するか、それとも危険だから御用意しませんでしたと割り切るか、その立法論なんだろうと思います。私は、個人的には郵送は認めない方がいいと思っています。
- すごく危険だという前提で、それでもいいかと入れるというのはとりにくいところがあると思うのですが、危険性の一つとして○○幹事が言われたところとも関連するのが、要するに同じ物件について競合する申請が郵送で同時に来る例というのはどのぐらいあるかということ、これは多分ほとんどないに近いのではないかと、非常にレアケースだと、少なくとも今までの実務の方の意見を聞いてみますと、全くないわけではないけれども、物件が同じでなければ別に問題ないわけでございますね。同じ物件で競合するものがどれだけあるかということ、それは非常にレアであると。レアだとすると、そこは制度設計としては、大部分はそういう問題がないとすれば、それほど危険ではないということになるのではないかと思います。
- ほかに、この問題に関して御意見、いかがでございましょうか。
- 結局、私自身も、郵送の受付があるのであれば認めてやればいいのではないかとというのが私の個人的意見ですけれども、問題は郵送で来るとどさっと来ますね、そこら辺の処理の仕方、つまり順位のつけ方がありますから、開庁時に郵便局から直接持ってこない限りは、多分朝一番で直接提出されたものより順番が劣後するのは、これは仕方がないかなと思いますけれども、どういう形で処理をするかということですね。郵便局から来る時間帯にもよるのでしょうけれども、今の考え方としてはどういうふうに順番処理をするという予定なのかをお聞かせ願えればと思います。
- 郵送による申請というのは、今全くないという状態かということ、そうではなくて、例えばもちろん表示に関する登記は郵送というのはもともと制度として認めておりますし、いわゆる嘱託については出頭主義が必ずしも厳格に守られていない結果として、郵送による嘱託というのはある。したがって、そのときにどういう処理をするかということですが、来た順番にまず開封して、登記所に来る郵便物というのは非常に多くのものがございますから、その

中で申請書だと分かれば分かったときに申請書の窓口を持って行って、そこで受け付けをする。そういうことでございます。したがって、正にそういった人間がやることですから、時間等が直接窓口を持ってこられるよりもかかるというのは、それはいわば仕方がないと、ただ、そういう前提で利用してくださいという、そういう制度だということだと思います。

ですから、本当に急ぐときは窓口に来てくださいということだと思います。

- 結局、まとめて届いた郵便物はみんな同時受付という形で処理するというふうになるわけですね。

- そこは今検討中でございますが、本当にシビアに、同時の受付番号を振らなければいけないというのは、先ほどちょっとレアケースと申し上げましたけれども、同じ物件について競合するものが来たときだけなのではないかというふうに考えております。

- ほかにいかがでしょうか。

それでは、この出頭主義の廃止に関しましては、郵送に御反対の御意見もございましたけれども、大多数は廃止やむを得ずという御意見だったというふうに思います。

- 貴重な時間でございますので、もし御異論がなければ、冒頭こういう形で審議を進めたいというふうに、2回目から重点審議というふうに申し上げましたが、もちろん次回以降継続させていただきますが、この登記本人確認手続に関する問題、これは非常に重要でございますので、先ほど御提案があったところも含めまして、もしよろしければ引き続き審議させていただければと思いますが、いかがでしょうか。

- それでは、引き続き審議をさせていただきます。

本人確認手続に関する問題、まず最初は登記識別情報の提供がある場合の本人確認手続についてということで御議論をいただきたいと思います。

先ほどの御発言の補足等ございましたら、どうぞ。

- 先ほど、ちょっと私も説明が足りなかったのではないかというふうに思っているのですけれども。全部の登記ということではなくて、所有権に関する登記で、基本権でございますが、その基本権の所有権に関してだけは登記識別情報提供があった場合でもなおかつ確認資料をつけたらどうかと、こういうふうな趣旨でございます。

それ以上、今のところはつけ加えることはございません。

- ほかに、この点に関しまして御意見いただければと思いますが。

- 御議論の前提としての、先ほど〇〇委員からも御指摘があったところでございますが、登記識別情報と登記済証とのセキュリティーの比較の問題というのがあると思うのですね。そこについて、一応事務当局としてどう考えているかということの説明するべきだと思いますので、説明させていただきます。

登記済証は、正にセキュリティーが逆に言いますとそんなに高いのだろうかという問題の立て方をしたときに、こちらで配りました資料番号1004番でございますが、不正登記の手口として、やはり一番多いのは偽造書類を利用したものであると。つまり、最近の傾向としまして、紙、印鑑というものが非常に精巧に偽造できるようになったと。これは、印鑑であれ、登記済証も印鑑でございますね、これというのはいわばデジタル的に正しいかどうかというのはなかなか判別しにくいところがあって、現在、つまりアナログ的に目で見ている確認するわけでございますね。つまり、登記済証のセキュリティーというものは確かにあるわけですが、従前に比べると低下しつつあるのではないかと。つまり、登記済証は本人

がきちんと管理していても偽造されてしまうというおそれがあるという点を一つ指摘させていただきたいと思っております。

他方、では登記識別情報の場合、これは情報そのものでございますから、もちろん管理の方法というのは有体物と違って変わりますが、きちんと管理している限り、これは偶然にヒットするということがない限りは偽造というのは不可能である、また判別方法もこれはデジタル的にどちらが合っているかというのははっきり分かるということが一つ言えるのではないかと。したがって、紙の登記済証と比べて登記識別情報がセキュリティーが低いという前提はとれないのではないかとというのが私どもの考えの一つでございます。

- この点につきまして、ほかの委員・幹事の方からの御意見をいただければと思っております。
- 実務的なところで少しお話をさせていただければと思っております。

大阪法務局で本年の4月の中旬から5月の中旬にかけて、先ほどの資料の1004番では偽造添付書面60件と書いてございますが、たまたまその1か月の間に登記済証を偽造された、それと印鑑証明書も偽造されているという案件が次々に提出されました。これは、印鑑証明書自体も複写をすれば今は「複写」というふうに出るようになっておりますが、それもきちんと複写と出るものであって、見たところでは全く分からないというような状況でございまして、それからこの4件はいずれも司法書士の先生から提出された事件であったわけですが、司法書士の先生はすべて本人確認を運転免許証でおやりになったということだったのですけれども、実際には運転免許証も偽造されていたということで分からなかったと。最終的には、登記がされた案件、されなかった案件があるわけですが、分かったところは登記済証が要するに年代と不適合と申しますか、私ども登記済証も摩滅してまいりますと取り替えたりいたしますけれども、それが様式が違っているとか、若しくは物件の所在のところで、本来的には分区がされていないのに分区後の所在が書かれていたと。それは、事件を依頼を受けられた先生がおかしいと思ってお気づきになって、未然に防止されたという案件なんですけれども。

そういうようなことで、登記済証、それから印鑑証明書等につきましては全く分かりませんし、登記済証もその年代が食い違っているということにおいて分かったわけですがすけれども、当該年代のものと比べるとほとんど分かりようがないというような状況でございました。それでその案件につきましては関係機関に直ちに告発をいたしましたし、また発見のノウハウ、印鑑証明書自体も発行所に聞きましたところ、隠れた偽造防止の仕掛けがございまして、その辺りを登記官に通知をして、再度の偽造登記を防止するというようなことで、5月以降は1件もなかったわけですが、たまたま1か月の間に4件提出されたということで、非常に気を引き締めて、その時期登記に当たったというようなことがございます。

- ありがとうございます。
- ほかに御意見いかがでしょうか。
- 第一の四の登記識別情報の有効証明の手数料についてですけれども、これがどのぐらいになるのかということをお聞きしたい。

と申しますのは、現在の登記済証に代えて今では記号方式ですけれども、これは受理されてみなければ有効性が確認できないということになってこの制度ができたわけですがすけれども、結果的にこの部分というのは今までの制度よりも金がかかる制度で重くなっているわけですね。私がもし司法書士だったらどうするかというと、こんな金のかかるオンラインはやめて、

窓口申請をすれば、その段階で目隠しシールを貼られた書面がもらえる。そっちに流れて、それをまたずっと持っていれば亡失の危険もなくなりますし、次のときにそれを見て出せばいいし、その紙はきつと公文書なんでしょうからそれが新しい登記済証になるのではないかと。そうすると、実際のところオンラインに誘導しようとしたところが、紙ベースのものが存在するので、そちらに流れるのではないかなということとも関連しまして、この手数料を納付して有効証明を行うという制度についての設計の仕方について御質問したいと思います。

- 手数料を幾らにするかというところは、今いろいろマーケットリサーチなんかもしつつ検討中でございます。もちろん、いただいた御意見の中にも、余り高い額にすべきではないというのもございます。ただ、手数料を納付するということは、これは正面の理由ではございませんが、ある意味ではいわばパスワードを知るためにランダムに幾らでもやるというのを防ぐという効果もあるのではないかというふうに考えております。

それから、オンライン申請に誘導すべきではないかという点、これはごもっともでございますが、一方ではやはり冒頭のポリシーの問題として、併存して認めるという前提をとっておりますし、また、そもそも紙の公文書をもろうために登記申請をするのだという人が多ければそうなるかもしれませんが、本当にそうだろうか。登記済証を作るために登記制度があるわけではなかったわけで、登記簿にちゃんと記入されるということが多分その目的で登記をされるという人から見れば、あとはオンラインと紙で申請するのとどちらが便利だろうかという、その比較になるのではないかというふうに思います。

余りお答えになっていないと思いますし、御趣旨は分かりましたが、そういうことでございます。

- 杞憂に終わるかもしれないのですが、ちょっとある関係者から示唆を受けたのですが、結局書面による申請も併存させるわけですが、そのときに登記識別情報が出されているときは、それを紙に記載してまた申請するということになるわけですが、その段階で情報が漏れてしまう可能性があるような気がするのですが、何か具体的な技術的な問題でそこら辺をお考えであれば……。

要するに他人から見えてしまうわけですから、情報が。そこら辺はどうお考えなのかなど思いまして、御参考までに御意見を伺わせていただきたいと思います。

- 御指摘のところは我々も非常に意識しておりまして、登記識別情報を紙で出す場合の出し方、それからあとは人的に現場のフローとして、今までと同じような形で申請書類を渡すことはできなくなるだろうと。したがって、今回の改正でこの制度が導入された場合に、登記所の現場においても大幅に事務のやり方を変えなければいけないという形で今後検討していると考えております。

- ほかにいかがでしょうか。

先ほどの登記識別情報の提供がある場合に、重ねて資格者代理人による本人確認をという御提案に関しましては、前半で〇〇委員からの御発言がございましたけれども、ほかに何か御意見ございましたらお出しいただければと思います。

- 〇〇委員に質問なんですけれども、その場合に、資格代理人が本人を確認すると、今、実際に免許証などで本人確認しているけれども、免許証も偽造だったというような御意見もあったのですけれども、本人確認される場合に、どのような形で現在本人を確認することをなさっておられるのか、ちょっと御確認したいと思います。

- 実は、今お話の中で出ました免許証の確認であるとか、あるいはパスポートであるとか、本人以外の者が持ち得ないもので確認することが一番多いわけでございます。あとは面識があるかどうかとか、あるいは電話の場合に直接本人のところに電話して生年月日を聞いてみるとか、いろいろな方法は考えてやっております。

先ほど、登記事務所が識別情報に比べて強いか弱いかという論議になってしまったのですが、基本的に申しますと、これは本人確認とは直接関係ないのだろうと私は思うのですけれども、権利証に対する意識というものは非常に強いものが実はありまして、決済なんかの場合には権利証を渡すことによってその物件を渡したと同じような状況で取引決済が流れていくということが結構あるわけです。その場合、それは登記済証そのものが本人を確認するという意味も当然あるのですけれども、それ以上に、物件そのものを移転する場合に権利証を持って移転するということが非常にあるということがございます。そうすると、私どもというか、一般から考えますと、やはり登記済証というのは本人以外の者は持ち得ないものだというので前提がそう成り立っているというふうに考えたものですから、そういう意味で先ほど出た登記識別情報と比べた場合どうかという、そういうふうな意味で申し上げたということでございます。実際に、今御質問の趣旨の、どういう意味で確認するかというのは、今言ったようないろいろな方法がございませうけれども、大きく挙げるとそんなふうなことになるかと思えます。

確かにその場合、偽造かどうかということも注意しますけれども、大変精巧にできているものもございませうし、私の知っている人でもたまたま分かったというケースもございましたけれども、それも非常に難しい状況だったというふうに後から思っております。

- 登記済証が現実には本人確認とかあるいは本人の意思確認の機能だけではなくて、取引上持っているもう少し幅広い機能があるのだよという……。
- それは、法律的にどういった意味があるかと言われると、私はないだろうと思えます。思えますけれども、実際にはそうやって動いてきていると。

あるいは、それは登記申請はタイムラグがどうしても出ますね、お金の決済してから。そういう意味を埋めるという作用をそこで果たしているということも、実はあるのだろうと思うのです。ですから、一概に登記済証そのものが本人確認のために必要なんだと言い切れるかどうかということではなくて、そういう場合もあるということから申し上げたわけでございます。

- ただ、そのことと、登記識別情報の提供に加えて資格者代理人による本人確認手続を義務的に踏まなければいけないということは、必ずしも直結はしないですね。
- 確かに、論理的には直結しないと思うのですけれども。ただ今申し上げたそういう登記済証というものはそこまでないわけでございますね、登記識別情報しかないわけですね。登記識別情報といったものが、今言ったような意味で慣行化でもされて、先ほども出ましたけれども文書の書面による申請の場合で、それ自身が今の登記と同じような関係になってくれば、それはそれでまたよろしいかと思うのですけれども。まだそれがどういう状況になるかというのが分からないということを考えますと、やはり本人確認といった面から考えますと、もう少し情報があつた方が信頼に足りるのかなと、こういうふうなことで申し上げたところであります。
- その点につきまして、できるだけ多くの委員の御意見を伺いたいと思えますけれども、い



かがでしょうか。

- また極めて素朴な質問なのですがすけれども、今までのお話を伺っていると、従前のアナログの制度というのは、アナログであるがゆえのばらつきみたいなものがあって、それが手掛かりになってたまたま偽造であるというのが発見されることもあると、そのこともあるというのをどのぐらいに評価するかということだと思えるのですが、そういう機能もあるよねということは確かにあると思うのですね。それに対して、登記識別情報ということになりますと、あるデータが一つぼんと与えられる、これで果たして大丈夫だろうかということで、何となく不安が募るということなのではないかというふうに思います。それは大丈夫だというふうに説明しても、これで大丈夫なんだろうかという不安を払拭しきれないところというのがあるのではないかというふうに思うのですけれども。

それで、例えばこれも本当に素朴な話なんですけれども、様々な暗証番号みたいなものについて今変更するということが進められておりますけれども、これは登記識別情報としていったん与えられたものを変更するという手続は予定されているのでしょうか。

- 結論としては予定していないと。つまり、再発行を認めるかどうかということの前に担当者骨子案とか研究会の段階で議論したときに、再発行は認めないと。

結局、この登記識別情報というものは、これがあればそれはそれで本人確認手段にするということですが、なかった場合、なかったとしてもこれは他の本人確認手段、実はこれ登記済証も同じなんですけど、用意されているわけですから、それは必ず再発行しなければいけないというものではないだろうと。だから、もし盗まれた、あるいは不安だというときには、これは失効させればよいという、そういう考え方をとっております。

- 今の考え方は分かりましたけれども、そうすると失効させると今度はこの登記識別情報がないという世界で本人確認がされると、そちらに行ってしまうと、戻るすべはないということですね。

- そうです。

- 従前は、再発行ですか、それについての検討もされたというお話でしたけれども、それが最終的に不要だとか、あるいは無理だということになった理由というのは何なのでしょう。

- 第1は、これは余り論理的な強い理由ではないかもしれませんが、現在の登記済証というのは再発行は認めていない。そうするとそれにかわるものであれば、当然認める必要はないのではないかというのがまず一つの理由でございます。

それからもう一つは、やはり本来なぜ登記済証なり登記識別情報というものが本人確認手段になったかといいますと、それは登記の手続というのが権利者、義務者で申請して、その権利者が次の義務者になるという連続性の構造がございます。そこで登記済証というのは、権利者である人に交付すると、極端なことをいえばその人が社会的にAさんであろうがBさんであろうが、とにかくその人に交付すればその人は権利者として交付されたことになるわけでございますね。そうすると、手続上御本人を確認するというときには、これは現在の権利者であることを確認すればいいはずですから、現在の権利者であることを確認するためには前の登記申請のときに交付されたもの、それを出していただくからこそそういう形式的な確認ができるわけですね。その、前の登記のときに交付されたものということ、いわば論理的属性みたいなものを切り離してしまいますと、これは登記所がその都度身分確認をして出すと、普通のいわば身分証明書と同じようになるわけでございます。この身分証明書とい

うのは、実は登記のためにだけ必要な身分証明書ということになりますから、それは独自に出す必要はないのではないか、つまり登記申請のときに初めて本人確認すればいいという原則に戻るだけではないかと。したがって、登記識別情報というものを再発行という形で、登記所の身分証明情報みたいな形で出す必要はないのではないか、逆にそれは場合によっては不正取得の可能性も生むだけではないか、そういう趣旨でございます。

- 御趣旨はよく分かりました。そうなりますと、先ほどペーパーベースでの手続のときに登記識別情報は管理してもそれが漏れる可能性があるというようなお話が出ましたが、それには対応されるということでしたけれども、危ないというふうに思われた方は失効の手続をとって、次の登記については本人確認を別途行くと、またその後登記識別情報が出れば、それはそれとして使えるということなのだろうと思いますけれども、その仕組み、危ないと思ったらー危ないと思ったらというのは言いにくいところがありますけれども、失効停止という仕組みもあるのだということは、これはやはり周知徹底を図られるように要望したいと思います。
- 冒頭にちょっと申し上げましたが、そもそもそういうのは最初から要らないという方には、この（注1）に書いてありますが、登記識別情報自体も出さないというオプションも認めようというふうには考えております。
- 今論点になっております登記識別情報を発行したときに、重ねて資格者による本人確認手続を要求するかという問題につきましては、今までの御意見を伺った範囲での TENTATIVE な意見で、次回がらっと変わるかもしれませんが、とりあえずはやはりそのシステムのメリット・デメリット、それから本人がきちんと登記識別情報を管理できるという、これが大前提でありますので、そこを担保するというを最大限図りつつ、登記識別情報があったときには別途の本人確認を要求しないということにならざるを得ないような感じがしております。

と申しますのは、休憩前の〇〇委員の御指摘にもありましたように、その部分のバランスを変えますと、そもそもこの登記識別情報というシステム自体、必ずしもセキュアなものではない、つまり管理のレベルの部分でセキュアなものではないので、この権利に関する登記については更に別の本人確認措置をとるのだと、そういうことになってしまうので、内部的に何か理屈が通らないといえますか、矛盾が生じてくるような感じがするので、とりあえずはそのような考え方を採用すべきではないかというふうに考える次第です。

重ねて申しますけれども、やはりそのことの周知徹底といえますか、最終的には自己責任であるにしても、利用者がいろいろな制度、あるいは仕組みのメリット・デメリットを十分認識して、きちんと判断できる、そして、そこで誤った人に対しては、それはこれだけやっているのにあなたがそれでも間違っただというふうに胸を張って言えるような、そういう施策といえますか、そういうことが大前提ですけれども、そのことを前提とした上で、とりあえずそのように考えたいというふうに私は思います。

- 今の〇〇委員の意見と結論的には同じなんですけれども、今回のオンライン申請によって、一方では手続の簡略化、迅速化ということがあって、もちろん登記の真正ということも日本の登記制度では非常に弱い面でございますので、図らなければならないという〇〇委員の御考慮には賛成するところなんですけれども、ではこの件に関しましてお話を伺っておりますと、資格代理人による本人確認制度を課すことによる手間の多さ、それから資格代理人に頼

まなければならないという申請人の負担ということ、それからそれによって図られる本人確認の精度というものを比べたときに、私自身はこの部分におきましては、これによって負担を課しても非常に本人確認の精度が上がるというふうに言えるものではないのではないかと、この点につきましてはやはり今までのお話にもありましたように、義務的に課すということについては、しない方がよろしいのではないかと考えます。

- 今の〇〇幹事のおっしゃられたのに全く賛成なのですが、あわせて更につけ加えるとすれば、資格者である代理人を頼んだ場合と頼まない場合とによって、いわば申請人にとって負担が、資格者代理人を使えば簡単なんだけれども、使わなければ—この事前確認が書類だけのやりとりでいきますから大した負荷にはならないと思いますが、その負荷が、つまり識別情報を持っていないときの登記申請が、その結果大変負荷の重いものになって、代理人を義務化したのと同じようになってしまう、本人申請がしにくくなるということのないように御配慮いただきたいというのが1点。ですから、無論義務化は必要ないということの上で立って、ですね。

それからもう一つは、ここの議論で個人の申請人で考えた場合は非常に分かりやすいのですが、ここだけに限らないのですが、オンライン登記のシステムを考えると法人の実務がどうなるかなというのが大変気になる部分が幾つかありまして、法人であるがゆえに個人を前提としているかのように、すらっと読むと読めてしまう手続が、負荷の重いものになるということでは困るなという気がしておりまして、法人の場合ですと登記などというのはすべて代表取締役の名義でやるわけですが、代表取締役がすべての行為をするわけではないのが法人の実態ですから、その実態に会社事務がそぐうような、そういう—何と表現していいかわからないのですが—あい路があると、実務としては大変困るなという印象を持っています。

例えば、3ページの事前通知でいえば、登記名義人本人が確実に受領する方法というようなことで、例えば事前通知の確認が来たけれども、代表取締役でないと受け取れないなんていうことになれば、大会社であると1週間も2週間も代表取締役が受け取れないで登記がとまってしまうということすら考えようによってはあり得るわけですから、その辺の適宜の措置というのを、法人の実務が回るようなということも若干の御配慮をいただきたいというふうに思います。

- ほかに御意見いかがでございましょうか。
- オンライン申請の本人確認ですけれども、窓口で書面で出す場合でも、今までは本人の申請ということで本人確認できて、またそれを選んでやる人も今後いるのではないかと思うのですね。そういう今までのシステムと、オンラインシステムのいわば同じような位置づけをしたりする必要があるのではないか。現状では、本人確認は本人申請でもやれるということから考えますと、オンライン申請であって電子情報確認があれば、それはそれで本人確認だと、こういうふうになるのではないかと、この点については私は受けとめました。

そして、そうではない場合の本人確認はどうかということ、むしろ今登記所の方で、ない場合の本人確認のルールが定められて、また今回も定める、こういうことなので、その原則の中で考えていく、こういうのが一つのルールではないか、そういう中で実際の本人確認をいかに有効かつ効率的にやるかということで、そういう専門的な資格のある方が果たす

べき役割があれば、それはそれでそういう制度を組み込むのは大事だと思いますけれども、基本のところは、やはり本人の確認は現状で確認されているという考え方が大事ではないか、そういうふうには私は受けとめております。

- ほかに御意見ございますでしょうか。

一応新しいシステム、登記識別情報によって登記申請人本人であるということが証明できるということを前提にして作られる仕組みですから、その登記識別情報自体が信頼に値しないという仕組みづくりはなかなか作れないだろうと思います。ただ、実際に現在でも司法書士が果たしている役割というのはいろいろな形で大きいわけで、本人確認だけではなく、いろいろな形での取引の安全を果たす上で大きな役割を果たしていて、そのこと自体はこれからも変わらないのだろうと思いますので、それを手続上の義務にのっけるとということについては、大方の委員の方は賛成はし難いというのがこの場の結論――と言うと言い過ぎかもしれませんが、今日の時点での大方の意見であったと思います。

- 一番最初の休憩前の議論でもありましたけれども、ほかのオンライン申請システムの場合にはGPKIに政府認証基盤の限りで、つまり電子署名、電子証明書の限りで、ほかにこういう登記済証のように、登記識別情報のような特殊な本人確認手続をとらずに真実性は担保できる、それだけのセキュリティーはあるのだという議論がありました。そこから考えると、今回のオンライン申請、GPKIを使う以上は、そもそも登記識別情報不要という結論もあり得た。そのこととの関係で、〇〇委員が先ほどおっしゃられた質問との関係なんですけれども、再通知は前やるということをやっていたのにやらないということになるとどうなるかという、つまり登記識別情報がないケースというのが増えるわけですね。増えた場合に、活躍の場が広がるのはどこかという司法書士である。本人手続がすごく広がるわけですよ。

私は個人的に、ここでは暴れませんけれども、登記識別情報不要論です。そして、実際のところ再発行もしないという形で、しかも、もともと発行しないという手続まで（注1）にのっけたということは、もう不要の方向にどんどん流れている。そうしますと、司法書士の活躍される場というのは非常に広がっている。

それとの関係で、登記識別情報を与えられているケースに、その上まで制度を重くする必要は必ずしもないと思う。以上です。

- 今の御議論、多分これは次回の中心的な課題でございますから、そもそも当然の前提かどうかというところを議論すべきとなれば、資格者代理人の本人確認制度というものを導入して傾斜をつけるということがいいのかどうかというところが次の論点だと思います。正に所有権に関する登記について登記識別情報がある場合に、資格者の本人確認情報をつけるという議論は、資格者の本人確認制度というのを制度化するというのが大前提になるはずでございますので、そういうわけで次回の論点としてこの資格者代理人による本人確認情報の提供を制度化するというところについての御意見、それからここにあります登記官による本人確認調査の問題、それから何と言っても登記原因証明情報の内容についてという問題等、その他先ほど申し上げました表示に関する登記の添付書面、それから登記完了通知、予告登記の廃止についてという議題で、次回以降審議をさせていただければと考えております。
- ほかに、特にこの機会に御発言がある方。
- 御決定いただいたように、部会資料1002に基づいて次回詳しい御審議をいただくのは当然だと思いますし、この内容でよろしいと思うのですが、今日の、とりわけ前半の調査審議、

ここでの御議論を拝見して、〇〇委員から、審議が余りにもすすい進むので御心配の発言があって、あれは決して〇〇委員は喜んでおられるのではなくて、心配しておられるのだと思うのですが、私も多少心配になった部分がございます、余り長時間に次回紛糾しても困るのでしょうけれども、議論していただくべきことは議論していただかなければいけないわけで、後でそうではなかったということになっては困りますので、とりわけ私はが危がしているのは、部会資料1002の3番の登記原因証明情報のところは、書き方はこれでよろしいと思うのですけれども、むしろこれは事務局ではなくて委員・幹事皆様への御要望なんです、こういうふうに抽象的に議論すると何かこういう二、三行のものになってしまうのですけれども、もう少し取引のリアルな実態に即してお考えいただくと、例えば住宅の取引のところの連件申請を念頭に置いたときに、果たして登記原因証明情報の作成者や内容が、どこまできちんとワークする制度として構想できるのか、あるいは抵当貸付けのときに、現在の差入れ証方式ですと、現在の登記原因証書に抵当権者の側が署名していませんけれども、ああいう実務が今後も維持可能だというふうに、ある人は思っていて、ある人は思っていないという議論になるのは困りますし、それから同じく抵当貸付けのときに、登記実行後にお金の現実の授受が行われているような、ああいう実態が、今回この登記原因証明情報の制度が導入されたときに、金銭消費貸借の要物契約構成との関係で、一体果たして議論に耐え得る制度になるのかといったようなことを、かなりリアルに詰めて議論していただかないといけないのではないかという印象を持ちましたので、一言、次回審議への要望として申し述べさせていただきます。

- 資格者代理人による本人確認情報の提供の制度について、次回に議論があるということですので、先ほどの議論で出ていたことでありますけれども、登記識別情報の再通知を行わないという制度がそれでよいのかどうかという点について、若干気になるところがありますので、その点も含めていただきたいという御要望であります。

その趣旨は、先ほど一般に例えば新聞報道でぱっと出るときには、権利証がなくなって登記識別情報に変わるというののだけれども、そんなにウエートはないわけですね、登記識別情報というのはあくまでも一つの手段であって、失効させてもいいと。ない場合にはどうなるかということ、資格者代理人の本人確認でいくのか事前通知でいくのかということなのですが、その中間に、いったん失効させておいて、必要が出てきたら再通知を求めるという選択肢もあった方がいいのかどうかという点で、先ほどの御説明があったわけですが、身分証明を与える必要はないということだったのですが、正に登記識別情報というのは登記のための身分証明を出しているのだけれども、2回目は出さないという理由として、それだけで十分なのかというのは、若干私自身はそれでは足りないような気がします。

また、登記識別情報というのを大切なものとして扱うのかどうかという点の国民の意識にもかかわりますけれども、一体全体としてどうなっているのかというのが非常に密接に関連しておりますので、その辺りの全体の制度設計がどうなるかということとこの問題が関係しておりますので、資格者代理人による本人確認情報の提供の制度についてのウエートを高めれば、再通知は要らないという関係に立つけれども、それも一つだけれども、再通知という国が本人確認をして、もう一度登記識別情報を、身分証明を与える、それによって事前通知にかわるより迅速な次回の登記申請という手段を与えるべきだという考え方も十分あり得ると思いますので、その辺りは全体の関連のある議論として、次回議論いただければという

ふうに要望したいと思います。

- ほかに、何か御発言ございませんでしょうか。

それでは、おおむね予定した時間になりましたので、本日の議論はこの程度にしたいと思います。

次回以降の審議につきまして、事務局から御説明いただければと思います。

- 事務的に申し上げますと、第2回は10月29日、水曜日でございます。場所は法務省20階の第1会議室ということを予定しております。

第3回目は11月26日、水曜日でございます。この場所はまだ未定ですが、追って決まり次第御連絡したいと思います。

- それでは、今御説明いただきましたように、第2回目が10月29日、これも本日と同じ1時半から4時半という時間で開催したいと思います。

第3回は11月26日の午後ということでございます。

最初に御説明がありましたように、不動産登記法改正につきましては次期通常国会に法案を提出するという日程になっておりますので、議論の種は尽きないし、また国民の権利に非常に密接に関連しますので、十分に御議論いただきたいと思いますが、ただいま事務局から御説明がありましたような日程の中で結論が得られれば、これにこしたことはないと思っておりますので、どうか委員・幹事の皆さんの御協力をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、次回、引き続き議論をしていきたいと思っております。本日はどうもありがとうございました。

—了—