

中間試案のたたき台（不動産登記制度の見直し）

目次

- 第1 相続の発生を登記に反映させるための仕組み
 - 1 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み
 - 2 相続登記の申請の義務付け
 - 3 相続等に関する登記手続の簡略化
 - 4 所有不動産目録証明制度の創設
- 第2 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み
 - 1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け
 - 2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み
 - 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し
- 第3 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け
- 第4 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化
 - 1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化
 - 2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化
- 第5 その他の見直し事項
 - 1 登記名義人の特定に係る必要な登記事項の見直し
 - 2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策
 - 3 附属書類の閲覧制度の見直し

第1 相続の発生を登記に反映させるための仕組み

1 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

(1) 相続の発生を登記に反映させるための方策を採る前提として、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため、次のような仕組みを設けることについて、引き続き検討する。

① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

（注1）連携先システムが戸籍副本データ管理システムである場合にあっては氏名、生年月日、本籍及び筆頭者氏名の情報の申出を受け、住民基本台帳ネットワークシステムである場合にあっては氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることが考えられる。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日等の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日等の情報に加え、自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（補足説明）

1 第8回会議について

第8回会議では、本文のような仕組みを設けることにより、登記所が連携先システム（戸籍副本データ管理システムや住民基本台帳ネットワークシステム等）から死亡情報を取得するという方向性について、個人情報保護等の観点からも国民の権利が侵害される危険性は低いと考えられることなどから、おおむねこれを支持する意見が多かった。そこで、以下では、第8回会議における指摘を踏まえてこれまでの検討事項への補足・整理を行う。

2 相続登記の申請の義務付けとの関係について

第8回会議においても指摘があったとおり、登記所が所有権の登記名義人から、本来の登記事項として必要な範囲（氏名及び住所の情報）を超えて、生年月日等の情報の申出を求め、当該情報を用いて連携先システムから死亡情報等を取得することができることとするためには、その前提として、相続登記の申請が義務付けられており、本来は登記名義人の相続人自身が不動産登記情報の更新を図るべき地位にあることが重要であり、そのような義務を根拠としてこそ、登記所が死亡情報等を取得し、これを更なる施策につなげることが許容されるといい得ると考えられる。

3 氏名、住所及び生年月日等の情報の申出について

第8回会議では、連携先システムとの間で紐付けをするために必要なデータ（特に本籍等）の管理やその情報が記載された書類の閲覧の在り方については配慮が必要であるとの指摘があった。

この点について、登記所内部で保持するデータ自体の管理は必要かつ適切な範囲の者が行う運用とすることが考えられる。

また、所有権の登記名義人が、氏名、住所及び生年月日等の情報を申し出た際には、登記官は、当該情報を基に連携先システムの検索を行って、当該情報の真正性を確認して紐付けをすることになると考えられるが、連携先システムにおいて確認することができる範囲であれば、基本的に戸籍や住民票の写し等を添付する必要はないものの、住所変更の登記がされていない登記名義人が申出をするケースでは、住所変更自体が相当以前にされたものであると、同一性の確認のために戸籍の附票等の提出を求める必要があることもある。

このような書類について提出を必要とするか、又は提示で足りるとするかについては検討の余地があるものの、仮に提出するものとした場合には、その提出書類は基本的に附属書類に準じたものとして扱うこととなり、附属書類の閲覧制度の対象となり得るが、このような場面での個人情報保護の観点に関しては、後記本文第5の3において、附属書類の閲覧制度の見直しを検討しているところである。

(注) なお、本文の仕組みの構築及び運用に当たっては、相当のコストを要し、これを広く国民全体で負担する必要があると思われるところ、必要となる経費とその効果を比較考量し、実現可能な制度設計については慎重に検討する必要がある。

- (2) 死亡情報を取得した登記所が相続の発生を登記に反映させるための方策として、例えば、登記官は、連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

第8回会議では、死亡情報を取得した登記所において更に採り得る方策として、①登記名義人の相続人に対して相続登記の申請をする必要があることを知らせる観点から登記名義人の最後の住所宛に相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、②相続開始の事実を登記記録上に公示することを挙げていた。

このうち、①については積極的に反対する意見はなかった。また、②については、相続開始の事実を公示することは実務上有益であるとの指摘があったが、その際には、死亡情報等は連携先システムにおいて必ずしも誰もが確認することができるとされている情報ではないことや登記名義人の死亡情報は登記名義人の相続人の個人情報に該当し得ることを前提とした検討が必要であるとの指摘もあった。

相続開始の事実を登記記録上に公示する観点からは、登記名義人の相続人の意思を確認する必要があるとも考えられるが、登記名義人について連携先システムとの紐付けがされていたとしても、それだけでは、その相続人を個別に特定し、その住所等の連絡先を登記所において把握することはできない。

そのため、このような方策の検討に当たっては相続人の個別の同意を得ることは困難で

あることを前提に、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、同意取得の要否・方法等の整理や、相続が開始した事実の公示の内容等をどうすべきかといった諸課題について、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

2 相続登記の申請の義務付け

(1) 登記申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等による所有権の移転が生じた場合における公法上の登記申請義務について、次のような規律を設けるものとする。

- ① 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合（②に規定する場合を除く。）には、当該不動産を相続により取得した相続人は、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に（注1）、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記（注2）を申請しなければならない。
- ② 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合において、当該不動産を特定財産承継遺言により取得した者がいるときは、その者は、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に（注1）（注3）、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- ③ 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合には、当該不動産を遺贈により取得した相続人は、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に（注1）（注3）、当該不動産についての遺贈による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注4）。

（注1）遺産分割がされた場合には、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることとなるが、これに加えて、法定相続分での相続登記（民法第900条（法定相続分）及び第901条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてする相続による所有権の移転の登記をいう。）などにより過渡的な権利関係を公示した場合には、相続による所有権の移転の登記がされたものとするとも考えられる。「一定の期間」については、過渡的な権利関係を公示すべきものとするか、遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすべきものとするかにより、比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）とするか、より長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）とするかに考え方が分かれ得るが、具体的な期間については引き続き検討する。

（注2）遺産分割が未了の間の過渡的な権利関係を公示する登記として、（注1）の法定相続分での相続登記に加えて、法定相続人の氏名及び住所を記録し、持分を記録しない登記を創設することの要否について、引き続き検討する。

（注3）①相続の場合と、②特定財産承継遺言の場合及び③相続人が受遺者である遺贈の場合とで、この期間を同一の期間とするかどうかについて、引き続き検討する。

（注4）相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができる旨の規律を設けることについて、後記3(1)参照。

（注5）不動産の表題部所有者が死亡した場合についても、①から③までに準じた規律を設けるものとするかどうかについて、引き続き検討する。

（注6）登記申請義務を創設する規定の施行時に所有権の登記名義人が既に死亡している不動産についての本文の規律の適用の在り方については、引き続き検討する。

(補足説明)

1 本文③を受遺者が相続人である場合に限ることについて

本文①(相続の場合)及び②(特定財産承継遺言の場合)については、部会資料16における提案からの変更はない。他方、本文③(遺贈の場合)については、部会資料16における提案から、受遺者が相続人である場合に限るものと修正している。

(1) 相続登記の義務化の根拠についての補足

部会資料16では、相続登記の義務化の根拠の一つとして、死亡した者が所有権の登記名義人のままになっている状態が不動産登記制度の目的に照らして望ましくない旨記載したが、義務化の対象とするべき権利移転の範囲を改めて検討する前提として、この点を敷衍して義務化の根拠を補足する。

不動産登記制度は、不動産に関する権利関係を公示することを目的とするものであり(不動産登記法第1条参照)、権利の帰属主体として登記名義人として登記される者は、権利能力を有する者であることが求められる。そこで、申請の場面においては、申請に係る登記をすることによって登記名義人となる者が権利能力を有しないとき(ただし、同法第62条により死者である被承継人が登記名義人となる場合を除く。)が却下事由として定められており(同法第25条第13号、不動産登記令第20条第2号)、加えて、これに反してされた登記は、職権による登記の抹消の対象となるものとされている(不動産登記法第71条参照)。

これに対し、登記後に登記名義人が権利能力を失った場合には、権利能力を失った登記名義人が公示されている状態を是正することが必要であると考えられるものの、現行の不動産登記制度にはこの場合に関する規律が設けられていない。特に、自然人である登記名義人が死亡した場合には、登記がされないまま長期間にわたり放置されると、相続人について更なる相続が発生して権利関係が更に複雑になるため、登記と実体の乖離が固定化されるおそれが高くなり、現に相続が開始したにもかかわらず登記がされない土地が全国的に多数存在し、所有者の探索に多大な費用や労力を生じさせるなどの所有者不明土地の主要な発生要因となっている。そのため、登記名義人の死亡による権利能力の喪失に関しては、その権利関係について適時に公示することが求められる。

また、権利に関する登記の中でも、取り分け所有権の登記名義人については、現行制度上、虚無人名義の登記を防止する要請が高いとされている(所有権の登記名義人については、虚無人名義の登記を防止するため、住所証明情報が添付情報として必要であるものとされている(不動産登記令別表28の項添付情報欄ニ、29の項添付情報欄ハ、30の項添付情報欄ロ参照))。

このような不動産登記制度上の要請や所有者不明土地問題の現状等に照らすと、所有者不明土地の発生を予防するため、所有権の登記名義人が死亡して権利能力を失った場合には、関係人に対してその是正の義務を負わせることが考えられるが、死亡した登記名義人においては登記申請をすることが不可能となっていることに照らすと、登記名義人の相続人に対し、必要となる登記の申請について公法上の義務を課すことが考えられる。

(2) 義務化の対象とするべき権利移転の範囲

ア 相続（特定財産承継遺言を含む。）の場合

相続による不動産の権利の移転については、法定相続分の範囲内では登記なくして第三者に対抗することができることから、登記の申請をしなくとも直ちに実体法上の不利益を受けることはない（民法第899条の2第1項参照）。また、特定財産承継遺言により不動産を取得した場合であっても、法定相続分の範囲内では権利を第三者にいつでも主張することができることから、不動産の価値が必ずしも高くなく、むしろ登記手続等の負担が重いと感じられるケースにおいては、積極的に登記をして権利を保全する必要性が乏しいといえる。

そこで、本文①及び②は、特定財産承継遺言を含む相続による所有権の取得の場合に登記申請義務を課すこととしており、部会資料16における提案からの変更はない。

イ 遺贈の場合

第8回会議では、遺贈による所有権の取得について登記申請義務を課すことについて、遺贈は「相続」とは異なるものであること、遺贈による権利の移転の登記は共同申請によるものとされていることなどから、これを義務の対象とすることについては慎重に検討すべきであるとの指摘があった。

本文②で対象としている特定財産承継遺言と本文③で対象としている遺贈とは、それぞれ「相続」と「意思表示による物権変動」とであって法的性質を異にするが、遺贈のうち、相続人に対する遺贈の場合は、相続人に特定の財産の権利を移転させるという点では、特定財産承継遺言と同様の機能を有するものである（なお、登録免許税法（昭和42年法律第35号）においては、相続による所有権の移転の場合と相続人に対する遺贈による所有権の移転の場合とで区別をしていない（同法別表第一の一（二）イの「相続」には、相続人に対する遺贈が含まれる（同法第17条第1項）。）。また、実際にも、ある遺言が特定財産承継遺言の趣旨か相続人に対する遺贈の趣旨かについての解釈が容易ではないケースもあり（注）、登記の申請を義務付ける際にこの両者の間で差を設けることとした場合には、受益相続人又は受遺者において登記申請義務を負うかどうかについての判断が困難なケースも生ずるものと考えられる。加えて、相続人に対する遺贈の場合は、受遺者は相続人としての地位も有することから、遺贈を放棄することにより法定相続分の範囲内では権利を第三者に主張することができる。そのため、特定財産承継遺言と同様に、積極的に登記をして権利を保全する必要性が乏しいともいえる。

これに対し、第三者に対する遺贈の場合については、上記の各事情はいずれもなく、登記申請義務を課す必要性に乏しいと考えられる（後記本文3(1)に記載のとおり単独申請を許容する場合には、この点も差を設ける根拠となるものと考えられる。）。

以上の理由から、本文③では、受遺者が相続人である場合に限って、遺贈による所有権の取得の場合について、登記申請義務を課すこととしている。

（注）最判平成3年4月19日民集45巻4号477頁は、「遺言書において特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言者の意思が表明されている場合、…、遺言書の記載が

ら、その趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情がない限り、遺贈と解すべきではない」と判示している。

ウ 法人の合併、死因贈与及び生前の権利移転を除外する理由

登記名義人が権利能力を失う場面としては、法人の合併や死因贈与、生前の権利移転の場合も考えられるが、本文ではこれらの場合を対象としていない。

これは、上記の相続等の場合と異なり、登記権利者となる者自身が契約の締結をしており、権利変動への積極的な関与をしている上、一般に対抗要件主義が適用されることから、典型的に見て登記がされない場面とはいえず、申請義務を課す必要性に乏しいと考えられるためである。

(3) 申請義務を負う者

ア 相続（特定財産承継遺言を含む。）の場合

所有権の登記名義人が死亡した場合には、相続人がその地位を承継することから、所有権の登記名義人の相続人を名宛人として登記申請義務を課すことが考えられる。なお、相続の放棄をした者は、初めから相続人とはならなかったものとみなされるため、登記申請義務を負わないものと考えられる。

もっとも、このような登記申請の義務は、当該財産を承継した者が負うこととするのが相当であり、かつ、相続による権利の移転の登記は、相続により権利を承継した相続人の一人からの単独申請が認められているため、当該相続人に申請義務を課せば足り、権利を取得しない者にまで申請義務を課す必要はない。そこで、本文①及び②については、相続による登記によって利益を受ける登記権利者（所有権を取得した者）を名宛人として登記申請義務を課すものとしており、部会資料16における提案からの変更はない。

なお、遺言がない場合など遺産分割が必要であるのにこれをしない状態においては、相続人の全員がその時点においては当該不動産を共同して承継しているから、各相続人がそれぞれ登記申請義務を負うものと解することになる。

イ 遺贈の場合

これに対し、遺贈の場合は、現在の不動産登記実務では、相続人に対するものであっても登記名義人の相続人と受遺者との共同申請によるものとされている。

部会資料16では、遺贈については受遺者のみに登記申請義務を課した上で、登記義務者である相続人が登記の申請に非協力的であるといった事情に関しては、通常は正当な理由があるものとして過料等の制裁には問われないと整理していた。

もっとも、申請義務の履行を容易にすることができないときまで義務を課すことは適当ではないと考えられる一方で、例外的に受遺者において長期間にわたって訴訟等を提起しないままであるケースについて、これを正当化してよいかは問題となり得るところであり、具体的な場面で正当な理由があるかどうかについての判断が見通しにくい点は課題であった。

そこで、後記本文3(1)では、相続人が受遺者である場合の遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができるとの規律を設けることを提案しており（本文（注3）参照）、この規律を併せて設ける

ことも考慮して、本文③では、相続人が受遺者である遺贈による登記によって利益を受ける登記権利者（所有権を取得した者）を名宛人として登記申請義務を課すとの提案を引き続き維持している。

このような整理は、前記のとおり、死亡した登記名義人の地位を承継した相続人の中でも、実際に登記権利者の地位にある相続人に登記義務を課すものであり、かつ、死亡を原因とする権利変動については権利を承継した相続人が登記義務を負うと整理することができ、特定財産承継遺言と遺贈とで申請義務の存否を異ならせることが国民からは分かりにくいという難点を生じさせないという利点があるものと考えられる。

2 その他の検討課題について

(1) 法定相続分での相続登記がされた後、遺産分割等がされた場合

法定相続分での相続登記をもって登記申請義務が履行されるものとする場合においても、さらに、その後に遺産分割がされたときには、改めて登記申請をすべき義務が発生するものとするかどうかについて検討する必要がある。

このような場合には、法定相続分での相続登記がされたことにより、一旦は既に権利能力を失った所有権の登記名義人が公示されている状態ではなくなっていることや、遺産分割がされた場合には、遺産分割を行った当事者において遺産分割に基づいた登記をし、法定相続分での相続登記を改めるのが通常であると考えられることなどから、遺産分割を原因とする登記を申請する義務は課さないものとするのが考えられる。

もっとも、遺産分割の遡及効を重視する立場から、法定相続分での相続登記は、遺産分割と抵触する限度で実体と齟齬することになることに加え、遺産分割がされた場合であってもやむなく取得した財産については、登記申請が放置されるおそれがあることなどから、遺産分割を原因とする登記を申請する義務を課すものとする案も考えられる。

なお、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割がされた場合以外にも、法定相続分での相続登記がされているが相続の放棄もされた場合や、法定相続分での相続登記がされた後に相続人に対する遺贈があったことが判明した場合についても、同様の問題があり、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

(2) 登記申請義務を履行すべき一定の期間

本文（注1）では、登記申請義務を履行すべき一定の期間について、過渡的な権利関係を公示すべきものとするか、法定相続分での相続登記は過渡的であるため、遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすべきであるとするかにより、比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）とするか、より長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）とするかに考え方が分かれ得る旨を注記している。

第8回会議では、登記申請義務を履行すべき一定の期間について、長い期間を設定すると、その間の所有者情報の把握に困難を生じさせることになることから、登記所に対して死亡が発生したことを早期に申出をしてもらうべきであるとの指摘があったほか、数次相続の場合など相続人の特定のために時間がかかる場合に対応

するため、期間延長の申立てを認めてはどうかとの意見があった。また、始期について、熟慮期間が経過したときから開始することとすべきであるとの意見があった。

このように、登記申請義務を履行すべき具体的な期間については様々な意見があったことから、引き続き検討することを本文（注1）で注記している。

加えて、特定財産承継遺言や特定遺贈の場合には、遺産分割を要しないことから、相続や包括遺贈の場合とは異なり、登記申請義務を履行すべき一定の期間を短くすべきであるとの考え方もあり得る。これに対し、第8回会議では、特定財産承継遺言がされている場合であっても、当事者間で異なる遺産分割をすることも可能であるとすれば、本文①の期間と同じとなるのではないかとの意見があった。また、特定遺贈はいつでも放棄することができる（民法第986条第1項）ため、これを放棄して相続人として遺産分割をすることも可能であることや、取得原因によって登記申請義務を履行すべき期間を異にすることは国民にとって分かりにくくなることからすると、本文①から③までの期間を同一にすることも考えられ、引き続き検討することを本文（注3）で注記している。

(3) 新たな登記の創設について

部会資料16では、法定相続分での相続登記が過渡的であることをより直視して、通常の共有とは異なることをより正確に公示するとの観点から、例えば、法定相続人の氏名及び住所を登記するにとどめ、持分は登記しない新たな登記を創設することもあり得る旨を注記した（部会資料16の第1の1補足説明4(2)参照）。

この点について、第8回会議では、遺産共有状態を公示する過渡的な登記を創設することについて支持する意見がある一方で、過渡的な登記の法的位置付け（権利の登記か、注記的な登記か）や、数次相続が発生した場合の登記の内容等が明らかでないとの指摘があった。

法定相続分での相続登記については、これを行うことにより、相続分の指定があるなどのケースについて法定相続分での相続登記を強いることになる点や、具体的相続分と異なる法定相続分での相続登記を強いることになる点で、過渡的な権利関係を公示する手法としては問題もあるものと考えられる。また、被相続人が生前に権利移転をしていたおそれがある場合や遺言の効力が争われているような場合に、法定相続分での相続登記をさせることは、実体とは異なる権利の移転の登記を強いることとなり、公示の観点からみて問題がある。さらに、法定相続分での相続登記について、共同相続人の一人が保存行為として登記する場合には、他の相続人について相続放棄がされていることを知らずに登記してしまうおそれなどもある。

そもそも法定相続分に対応する部分については対抗要件の具備が求められておらず、その部分の権利の取得については当然に第三者に対抗できるものとされていることから、元来、法定相続分での相続登記は、対抗力を備える意義よりも事実状態の報告としての意義が大きいものとも理解されていた。

このような報告的な登記であるという観点を強調すれば、新たな登記は、所有権の登記名義人に相続が発生したこと及び当該登記名義人の相続人の蓋然性のある者を公示すれば足り、所有権の移転や対象となる持分を登記するまでの必要はない

とも考えられる（注）。なお、第5回会議では、登記名義人が死亡した場合には、その死亡の事実を登記所に申請又は申出することを相続人の義務として相続開始の付記登記をしてはどうかとの意見があったが、新たな登記は、単に死亡の事実のみを登記するのみならず、その場合における連絡先をも併せて注意的に公示する点で、同様の観点から公示内容をより拡充するものと位置付けることができる。

他方で、所有権の登記名義人の相続人について、更に相続が発生した場合（いわゆる数次相続が発生する場合）には、当該相続人の相続人についても同様の登記を行うこととするのが公示の観点からは適切であるが、これが重なると公示が複雑で見にくいものとなるといった課題もあると考えられる。

以上を踏まえ、新たな登記の創設の要否についても検討をする必要があると考えられることから、本文（注2）では、引き続き検討する旨を注記している。

（注）この場合の新たな登記は、講学上の予備登記（権利変動について対抗力を生じさせる終局的な登記とは異なり、予備的になされる登記（平成16年改正前の不動産登記法における予告登記はその一例である。）として位置付けられるものと考えられる。したがって、相続人から第三者に対して売却したケースでは、売買による所有権の移転の登記の前提として、別途、相続等による所有権の移転の登記を備えることが必要である。

（4）表題部所有者が死亡した場合について

所有権の登記がない不動産については、表示に関する登記の登記事項として所有者の氏名又は名称及び住所を記録することとされており（不動産登記法第27条第3号）、所有権の登記がない不動産の登記記録の表題部に所有者として記録されている者を表題部所有者という（同法第2条第10号）。

表題部所有者又はその持分についての変更は、当該不動産について所有権の保存の登記をした後に、その所有権の移転の登記の手続をしなければ、登記することができないとされている（同法第32条）。そのため、表題部所有者が所有権の保存の登記を申請しないで死亡した場合には、表題部所有者の相続人又はその相続人その他の一般承継人が所有権の保存の登記の申請をすることとなる（同法第74条第1項第1号）（注）。

本文①から③までの規律は、不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に関するものであるが、所有権の登記がない不動産の表題部所有者について相続が開始した場合も、権利能力を失った者が公示されているなど前記1(1)と同様の状況にあるとして、本文①から③までに準じた規律を設けて、所有権の保存の登記を申請しなければならないものとするとも考えられ、本文（注5）では、引き続き検討する旨を注記している。

（注）これまでの不動産登記実務では、不動産登記令第20条第2号の規定にかかわらず、表題部所有者が相続人を受遺者とする遺贈をしていたケースにおいては、権利変動の過程を忠実に反映させるため、当該相続人の単独申請による被相続人を登記名義人とする所有権の保存の登記と、他の法定相続人との共同申請による遺贈による所有権の移転の登記とを同時にすると取扱いがされている（昭和34年9月21日付け民甲第2071号民事局長回答）。なお、後記本文3(1)記載のとおり、相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記の

申請について単独申請を認めることとした場合には、この規律を改め、当該相続人が単独で自己を登記名義人とする所有権の保存の登記をすることを許容することについても検討する必要がある。

(5) 施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産について

本文の規律を設ける場合には、施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産についても、新たな規律を適用するかどうかが問題となり、第5回会議ではその旨の指摘があった。

まず、施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産についても新たな規律を直ちに適用することが考えられるが、既に数次相続が生じて権利関係が複雑化しているような場合には、登記申請をすることは容易ではないことから、このような場合に直ちに登記申請義務を課すのは酷であるとの指摘が考えられる。

その一方で、施行後に所有権の登記名義人が死亡した場合にのみ新たな規律を適用し、施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産については新たな規律を適用しないとするとも考えられるが、現在、多数存在する相続登記未了状態の不動産について本文の規律が適用されないこととなり、その解消につながらないこととなる。

そこで、施行時に所有権の登記名義人が死亡している不動産については、そもそも施行後一定期間は本文の規律の適用を留保することや、数次相続が発生しているケースについては登記申請をすべき期間をより長期間のものとするなども考えられる。このように、施行時に所有権の登記名義人が死亡している事案を念頭にどのような経過措置を設けるかについては、様々な方策があり得ることから、本文（注6）では、引き続き検討する旨を注記している。

(2) 相続登記の申請義務違反の効果

(1)の登記申請義務違反の効果として、(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設けるものとする。

(注) 過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

(補足説明)

1 登記申請義務違反の効果

前記本文(1)のとおり新たに相続登記の申請義務を設ける場合には、その申請義務違反の効果として、前記本文(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設けることが考えられる（注）。

第5回会議及び第8回会議では、過料に処する旨の規律を設けることについて、過料を伴う義務化は情報連携の根拠となる実際上の意義があるとの意見があったほか、実効性が必ずしも見込まれなくとも象徴的意味があるのではないかとの意見があった。他方で、被相続人に相続が発生したことや被相続人が不動産を所有していることなどを相続

人が知らない場合についての取扱いを含め、過料の規定が恣意的に運用されるおそれがあるなどの理由により、反対する意見もあった。

(注) なお、不動産登記法は、表示に関する登記について、登記申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処するものとしている(同法第164条)。

2 正当な理由等について

まず、被相続人に相続が発生したことや被相続人が不動産を所有していることなどを相続人が知らない場合についての取扱いについては、前記本文(1)において主観的な要件を設けることにより、登記申請義務違反が生じないものとして整理される。

また、登記申請義務違反に形式的には該当する場合であっても、期間内に申請しなかったことにつき正当な理由があるときは、過料を科すべきではないと考えられる。そこで、本文では「正当な理由がない」ことを要件とすることを提案している。

一般に、過料の規定における「正当な理由がない」とは、故意又は怠慢による義務不履行の場合や、その義務不履行が違反者の過失に基づく場合を指し、やむを得ない事情に基づく義務不履行の場合は「正当な理由」があるものと考えられる。

「正当な理由」がある場合の例としては、①数次相続が発生して相続人が極めて多数であることにより、戸籍謄本等の必要な資料の収集や他の相続人の把握に時間を要するときや、②遺言の有効性が争われる訴訟が係属しているとき、③登記申請義務者に重病等の事情があったとき、④登記簿は存在しているものの、公図が現況と異なるため現地をおよそ確認することができないときなどが考えられる。これらの正当な理由については、明確化の観点から、あらかじめ類型化して(通達等において)明示しておくことが考えられる。

3 過料に処せられる具体的な場面について

過料事件は裁判所の職権によって開始されるものであるが、実際上は、公務員からの通知(以下「過料通知」という。)により事件が開始されることが多いとされている。そこで、本文のような規律を設けた場合を前提に、登記官が過料通知を発する具体的な場面について検討する。

まず、前記本文(1)の登記申請義務違反の有無を判断するためには、対象者が登記申請義務を負う者であるかどうかや、主観的な要件を具備しているかどうかについても把握する必要が生ずる。しかし、権利に関する登記について、登記官は、不動産登記法第29条のような調査権限を有しておらず、積極的に登記申請義務違反の事実を調査し、これを把握することは容易ではない。

例外的に主観的要件の充足を把握することができる場合としては、例えば、ある不動産につき相続による所有権の移転の登記の申請がされた場合に、その添付情報である遺産分割協議書に、他の不動産についての所有権の取得が記載されており、その不動産について相続登記の申請をしない主観的な事情がないこともある程度明らかであるといえる事案などが想定される。

しかし、このような事案であっても、上記2の正当な理由がある可能性も存することから、登記官は、登記申請義務について説明を行い、相続登記の申請を促したにもかかわらず、理由もなくこれに従わなかったといった極めて悪質な場合に限りて過料通知を

発することが相当であると考えられる。

4 過料の額について

過料の額については、表示に関する登記について登記申請をすべき義務がある者がその申請を怠ったときの過料の額が10万円以下であることから、この規定とのバランスからは、例えば【10万円以下】【5万円以下】の過料とすることが考えられる。

(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

ア 過渡的な権利関係を公示する登記についての手続の簡略化

過渡的な権利関係を公示する登記（前記(1)（注2）参照）について、その申請手続を簡略化する方策として、例えば、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

法定相続人の氏名及び住所を記録し、持分を記録しない登記（前記(1)（注2）参照）を創設した上で、法定相続人の一人は、登記官に対して、対象となる不動産の所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人の一人であることを申し出れば、被相続人の戸除籍謄本等の添付情報の全部又は一部を提供することなく、当該登記を受けることができる。

（補足説明）

1 相続登記の申請を義務化した場合であっても、その義務が相続人によって自発的に履行されなければ申請を義務化した目的は達成されないままとなる。そこで、登記申請義務の実効性を確保するための方策が重要となる。

例えば、価値の低い土地を相続した場合には、その手続的な負担に見合うほどの登記申請へのインセンティブが働かないとの指摘がされているが、そのような観点からは、当事者の手続的な負担を可能な限り軽減させる方策を講ずることが望ましい。

取り分け、所定の期間内に遺産分割が成立しない場合に行う過渡的な登記については、その後遺産分割による所有権の移転の登記を申請する必要があるため、二度の手続的な負担があることからすると、可能な限りその手続的な負担を軽減することが望ましいものと考えられる。

2 仮に前記本文(1)の（注2）の法定相続人の氏名及び住所を記録し、持分を記録しない登記を創設する場合には（前記本文(1)補足説明2(3)参照）、当該登記は権利移転を公示するものではなく、所有権の登記名義人が死亡していることとその相続人である蓋然性のある者を公示するというものであり、報告的な登記にとどまるものである。そのような観点からは、法定相続人の一人が法定相続人全員を調査して、これらを特定した上で申出をさせる必要ではなく、①対象となる不動産の所有権の登記名義人について相続が開始したこと、②申出人の本人性及び③当該登記名義人の法定相続人の一人であることを申し出れば足りるものと考えられる。

また、上記のような意義からすると、その登記をするに当たっては、所有権の移転の登記と同程度の添付資料をもってその真実性を確保するまでの必要はないものと考えられ、上記①から③までの情報を審査するために、例えば、被相続人の出生から死亡までの全ての戸除籍謄本を提出させるまでの必要はないとも考えられる。

このような観点からは、例えば、新たな登記の申出に当たって、申出に当たり提供された氏名、住所及び生年月日等の情報を基に、上記①及び②の情報を住民基本台帳ネットワークシステム等により、③の情報を申出人が法定相続人であることが分かる限度での戸籍謄本等（例えば、配偶者については現在の戸籍謄本のみで足りる。また、子については、被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄本のみで足りる。）により確認し、登記を受けられるようにするのが相当である。

- 3 そこで、本文では、法定相続人の一人は、登記官に対して、対象となる不動産の所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人の一人であることを申し出れば、被相続人の戸籍謄本等の添付情報の全部又は一部を提供することなく、当該登記を受けることができるようにすることについて、引き続き検討することを提案している。

イ 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討する。

（補足説明）

相続登記の申請の義務化の実効性を確保する方策としては、登記申請の負担を軽減することや、登記申請義務を怠った者に対して不利益を与えることのほかに、所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対してメリットを与えることとして、これをインセンティブとして登記申請義務の履行を促進させることも考えられる。

例えば、第5回会議では、登記申請義務の履行に利益を付与する方策として、登録免許税を始めとする税制上の優遇措置策を講ずべきとの意見や、登記手続のために要する専門家への費用について補助策を講ずべきとの意見が出された。

上記の意見も踏まえつつ、所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討することとする。

(4) その他

今般の不動産登記制度の見直しにより、従前と比べて、不動産登記簿から所有者が判明し、かつ、連絡もつくようになることを前提に、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつぎ、当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないように十分に留意しつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

- 1 第5回会議では、相続登記の申請の義務化の実効性を確保する措置として、登記の申請を怠った者に対して一定の法律上の不利益を与える新たな措置として、①通知方法等による不利益、②費用負担及び③その他の民事実体法上の不利益を設けることについて検討を行った（部会資料8の第2の1(2)イ(ウ)）が、ここでは、以下のとおり、①のみを取り上げ、②及び③については、取り上げないことを提案している。

2 ①通知方法等による不利益について

第5回会議では、登記申請義務を怠っている不動産の所有権の登記名義人の氏名及び住所に宛てて通知等を発すれば足りる旨の規律を一律の規律として設けることには反対する意見がある一方、個別に検討した上でそのような規律を広げてもよいのではないかとの意見があった。他方で、個別の法令において不動産の所有権の登記名義人の氏名及び住所に宛てて通知等を発すれば足りる旨の規律を設けることは、登記申請義務がなくとも正当化できるのではないかとの指摘があった。

確かに、上記のような通知の特例を含め、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするとの施策については、これを登記申請義務違反の直接の効果と位置付ける場合には、義務違反の存否についての判断が必要となるため、實際上、機能しないものとなるおそれもある。

もっとも、相続登記の申請の義務化を含む今般の不動産登記制度の見直しにより、従前よりも一般に不動産登記情報の更新が図られて、不動産登記の記録上の所有者をもって所有者の氏名及び住所を示しているものと扱うことがより合理化される環境は整うことになる。そこで、これを前提に、例えば、①ある法制度における情報提供の趣旨での通知を不動産登記記録上の氏名及び住所を前提に行うとすること（例えば、不動産登記法上の筆界特定手続において申請があった旨の通知を所有権の登記名義人の氏名及び住所に宛てて発すれば足りるとすることなど）、②ある法制度における事実上の意見聴取を行うに当たって不動産登記記録上の氏名及び住所を前提に行うこと（例えば、地図を作成するために必要がある場合において、表題部所有者又は登記名義人の異議がないときに限り、登記官は、職権で、分筆又は合筆の登記をすることができる（不動産登記法第39条第3項）とされているが、不動産登記記録上の氏名及び住所に宛てて連絡をしても連絡がつかない場合には、異議がない旨の扱いをすることなど）などが考えられるところである。

そこで、通知方法等による不利益については、一律の規律として設けることとはせず、個別の規定ごとに引き続き検討することとしている。

3 ②費用負担

第5回会議では、登記申請義務を怠っている者に対して費用負担に関する不利益を与える規律を設けることについて検討したが、これに賛成する意見はなかった。また、買いたいと希望する者が探索費用を所有者に請求することができるという制度は相当ではないとの意見や、所有者の探索は探索をする者の利益のために実施するのが通常であるため、損害は通常生じないのではないかとの意見もあった。

各法律の個別の規定において、登記申請がされていないことにより発生した所有者の探索費用を所有者に負担させるような規律を設けることは、一概に否定されるものではないと考えられるが、その際にも、所有者の探索は探索をする者の利益のために実施されるのが通常であることからすると、費用を請求することができる主体を適切な範囲で絞り込むことは容易ではないと考えられる。

そこで、登記申請義務を怠った者に対して一律に費用負担に関する不利益を与える規律を設けることについては、現段階では取り上げないことを提案している。

4 ③その他の民事実体法上の不利益

第5回会議では、例えば、法定相続人が登記申請を怠っている状況下で、法定相続人の一人であるAが他の相続人Bに無断で、ある土地が全てAに属する旨の虚偽の相続登記をした場合には、その不実の登記を信頼してその不動産をAから買い受けた第三者Cに対し、Bは自己の法定相続分すら主張することができないとする規律を設けることについて検討した。

これについて、法定相続分での相続登記をせずに放置しておくことに対して不利益を与える措置を設ける観点から、このような規律を設けることに賛成の意見がある一方で、民法第94条第2項等の類推適用の場面では本人側の帰責性や意思的関与なども含めて個別の状況ごとに判断されているのに、登記申請義務を履行しなかったことによるものとはいえ、第三者を定型的に強力に保護することには問題があるとの反対意見があった。

このような事態が生ずる状況を具体的に分析すると、Aが全ての持分を自己が有する旨の登記をするためには遺産分割協議書及びBの印鑑証明書等の偽造や印鑑の冒用等をして登記申請に必要な添付書面を不正に入手する必要がある。しかし、このような場合にまでBに責任を負わせるのは酷であるとも考えられるし、このようなケースについては仮に法定相続分での相続登記をBが行っていても遺産分割を原因としてAに対する相続による所有権の移転の登記ができてしまうものでもあり、結局のところ、法定相続分での相続登記を怠る者との関係では登記に公信力を認めるに等しい結果となるようにも思われる。このように、上記の規律を実現するという観点からは検討すべき課題が少なくないことから、現段階では、上記の規律については取り上げないことを提案している。

3 相続等に関する登記手続の簡略化

(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため、共同申請主義（不動産登記法第60条）の例外として、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

(補足説明)

- 1 第5回会議では、一般に遺贈による所有権の移転の登記は共同申請により行うものであることを前提とした上で、法定相続分での相続登記がされている場合において、遺贈を原因とする登記をするときは、共同申請により行うとする現行の規律を維持することを提案していた（部会資料8の第2の1(1)イ参照）。これに対しては、共同申請により行うことに賛成する意見がある一方で、相続人に対する遺贈とそれ以外の第三者に対する遺贈とを区別して検討することが考えられるのではないかとの意見等もあった。

そこで、以下では、相続等に関する登記手続を簡略化することで相続登記を促進するとの観点から、そもそも、遺贈による所有権の移転の登記一般について、単独申請を許容する余地がないか、検討する（法定相続分での相続登記がされていない不動産の場合を想定しており、当該登記がされている不動産の場合については後記本文(2)で検討する。）。

なお、相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について、単独申請を認めることとする場合には、仮にこの移転登記の申請を義務付けることとしたとしても（前記本文2(1)参照）、当該移転登記の申請を義務付けられた受遺者のみでその履行をすることができることとなるため、申請義務を円滑に履行することができ、共同申請であることに伴う課題が生じないというメリットも生ずるものである。

- 2 遺贈による所有権の移転の登記は、特定遺贈及び包括遺贈のいずれによる場合でも、「遺贈」を登記原因として、登記権利者である受遺者と登記義務者である遺贈者の相続人との共同申請によることとされており（昭和33年4月28日付け民事甲第779号民事局長回答参照）、登記原因証明情報として遺言書等を提供することとされている。他方で、特定財産承継遺言による所有権の移転の登記は、遺言書等を登記原因証明情報として提供することにより、登記権利者である受益相続人が単独で「相続」を登記原因として申請することができることとされている（不動産登記法第63条第2項）。

このように特定財産承継遺言による所有権の移転か遺贈による所有権の移転かで単独申請の可否が異なるのは、不動産登記法第63条第2項が「相続その他の一般承継」があったときは、これによる権利の移転の登記について単独申請を可能としているところ、特定財産承継遺言は相続としての性質を有する一方で、遺贈は意思表示による物権変動であって相続としての性質を有するものとはいえないと考えられていることなどによるものと考えられる。

もともと、遺言の内容に基づいて相続人に対して権利の移転が生ずるという点では、相続人が受遺者である遺贈も特定財産承継遺言と同様の機能を有するものであり、かつ、特定財産承継遺言の場合のように登記原因証明情報として遺言書が提供されるのであれば、その登記の真正は同程度に担保されるということもできる。加えて、実際上も、遺言の文言によっては遺贈又は特定財産承継遺言のいずれに該当すると解すべきかの判断が難しいケースもあり、単独申請が可能であるかをめぐった紛争が生ずることも相当ではないとも考えられる。

他方で、相続人以外の第三者が受遺者である遺贈については、登記原因証明情報として遺言書等が提供されることは同様であるが、被相続人の財産であった不動産の所有権の移転の登記が相続人の関与なくされることを認めると、相続人が受遺者である遺贈のケースとは異なり、遺贈の真正性に疑義のある事案が生ずる実際的な懸念も小さくないと考えられる。

そこで、相続登記の促進という政策的観点や不動産登記手続における実務的な考慮を踏まえ、相続人が受遺者であるケースに限って、遺贈による所有権の移転の登記について単独申請を許容することが考えられるが、どのように考えるか（注1）（注2）（注3）。

（注1）このように、遺贈のうち、相続人が受遺者である場合に限って単独申請を認めるものとする提案は、相続登記の申請の義務化の範囲との平仄をとることで、所有者不明土地問題の解決を図る観点から、相続登記を促進するという目的とするものであり、飽くまでも登記の申請手続の場面で、相続人が受遺者である遺贈を特定財産承継遺言による承継と同様に取り扱うこととするものにすぎない。したがって、民法上の遺贈と特定財産承継遺言の差異等をなくすことは意図していない。

なお、相続させる旨の遺言が遺贈であるか遺産分割方法の指定であるかという法的性質の決定について判断を示した最判平成3年4月19日民集45巻4号477頁は、遺言書において特定の遺産を特定の相続人に「相続させる」趣旨の遺言者の意思が表明されている場合について、遺言書において表明されている遺言者の意思を尊重して合理的にその趣旨を解釈すべきことを前提として、遺言書の記載からその趣旨が遺贈であることが明らかであるか又は遺贈と解すべき特段の事情がない限り、遺産を相続人に単独で相続させる遺産分割方法の指定がされたものと解すべきとしている。そして、上記最判の当時においては、遺贈と遺産分割方法の指定との間の実務上の差異として、①不動産登記の単独申請の可否、②登録免許税の多寡、③農地法第3条の許可の要否、④賃借権の承継における賃貸人の承諾の要否、⑤推定相続人の廃除の規定の適用の有無（被廃除者であっても遺贈を受けることができる。）等があったが、後に、②及び③の場面では差がなくなっており（登録免許税法第17条第1項、農地法第3条第1項第16号、農地法施行規則第15条第5号参照）、両者の実際上の差異はより少なくなっている。

他方で、相続法改正により設けられた民法第899条の2（共同相続における権利の承継の對抗要件）では、同条にいう「相続による権利の承継」には遺贈は含まれず、遺贈の對抗要件は民法第177条によるものと整理されたが、相続人が受遺者である遺贈と特定財産承継遺言とでは對抗要件の具備を必要とするのが法定相続分を含むのか、それを越える部分の限度であるのかの差があり、このような民法上の差異は引き続き存在するところである。

(注2) もっとも、相続人に対するものであっても、遺贈と特定財産承継遺言は、その法的性質を異にしていること、遺贈においては相続の場合と異なって登記義務者となる者が存在しており共同申請は理論的に可能である以上単独申請を認めることには慎重であるべきであるとの考え方もあり得る。

(注3) 相続人が受遺者である遺贈について単独申請を認めることとする場合には、民法の相続に関する諸規定についても見直しの必要があるかどうかを慎重に検討する必要がある。

例えば、登記権利者である受遺者が単独で移転登記の申請をすることができることになるが、これに加えて、遺言執行者があるときに遺言執行者も単独で申請することができることとすることが考えられる（現在は、遺言執行者は登記権利者と共同して移転登記を行う。）。受遺者は単独で申請をすることができるし、受遺者と遺言執行者とで共同申請をすることも理論的には可能であると考えられるが、これに加えて、遺言執行者単独での移転登記を許容することで、遺言執行者が遺言の内容を単独で実現することを認める趣旨である。なお、特定財産承継遺言においては、遺言執行者はその對抗要件を備えるために必要な行為をすることができるが（民法第1014条第2項）、これを受け、登記実務上は、特定財産承継遺言においては遺言執行者も単独で移転登記の申請をすることができるとの取扱いがされる。不動産登記法第63条第2項は、登記権利者による単独申請について規定しているところ、遺言執行者は、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有するが、不動産登記法第2条第12号の登記権利者（権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者）に直ちに該当するといふ難いとも考えられるため、遺言執行者の登記申請の権限を明確にする観点から、不動産登記法において、相続又は相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、遺言執行者が単独で申請することができるとの規定を設けることが考えられる。

このほか、相続人が受遺者である遺贈について移転登記の単独申請を認めるのであれば、債権の共同相続による承継に関する民法第899条の2第2項の適用範囲を拡大するかどうかを併せて

検討する必要があるとの指摘があり得る。

(2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため、共同申請主義の例外として、次のような規律を設ける。

法定相続分での相続登記がされている場合には、当該相続についての次に掲げる登記は更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができる。

- ① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記
- ② 相続の放棄による所有権の取得に関する登記
- ③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記
- ④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

(注1) 法定相続分での相続登記がされている場合において、受遺者が行う相続人以外の第三者に対する遺贈による所有権の取得に関する登記は、共同申請により行うという現行の規律を維持する。

(注2) ただし、③及び④の登記については、登記官は、登記義務者に対し、当該申請があった旨を通知するとの考え方がある。

(補足説明)

1 単独申請を許容することについて

第5回会議では、法定相続分での相続登記がされている場合には、①遺産分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得及び②相続放棄による所有権の取得に関する登記を登記権利者が単独で申請することができるものとして登記手続を簡略化することについて、大きな反対はなかった。

これに対し、③特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記については、単独申請を許容する意見がある一方で、登記の真正を担保する必要性や持分を失う登記義務者の意思確認の必要性、遺贈の場合のみならず特定財産承継遺言に基づく場合であっても単独申請を可能とすると紛争が生じるケースが想定されることなどに留意すべきであるとの意見があった。また、④遺贈による所有権の取得に関する登記については、共同申請により行うという現行の規律を維持することに賛成する意見がある一方で、相続人に対する遺贈とそれ以外の第三者に対する遺贈を区別し、相続人に対する遺贈であれば③と同様に考えられるのではないかとの意見もあった。

そこで、これらの意見を踏まえ、以下では主に③及び④について、第5回会議（部会資料8の第2の1(1)イ参照）とは異なる案を提示している。

(1) ①遺産分割及び②相続放棄の場合

本文の新たな規律を導入した場合において、法定相続分での相続登記がされている不動産について、遺産の分割の結果に基づいて登記をするときは、例えば、遺産分割協議に基づく場合には、登記原因証明情報として、遺産分割協議書及び当該遺産分割協議書に押印した申請人以外の相続人の印鑑証明書を提供することとなると考えられる（不動産登記令別表25の項添付情報欄イ又は同表30の項添付情報欄イ。昭和3

0年4月23日付け民事甲第742号民事局長通達等参照)。

遺産分割は共同相続人の全員によって行われるものであることから、持分を失うことについての登記義務者の意思は上記の添付情報の提供により担保されているということができ、登記権利者の単独申請を許容しても、登記の真正は担保されると考えられる。

また、相続放棄の場合にも本文の新たな規律を導入すると、例えば、被相続人Aが登記名義人である甲土地について、その法定相続人であるB及びCの法定相続分での相続登記が経由された後に、Cが相続放棄をしたケースでは、Bの単独所有とする更正の登記をすることになり、登記原因証明情報として、家庭裁判所の証明に係る相続放棄申述受理証明書を提供することとなると考えられる(不動産登記令別表25の項添付情報欄イ)。持分を失うことについての登記義務者(相続放棄者)の意思は上記の添付情報の提供により担保されているということができ、遺産分割の場合と同様に、登記の真正は担保されると考えられる(注1)(注2)。

(注1)なお、B・Cの双方(相続人全員)が相続放棄をしたため相続人不存在となった場合には、まず、相続財産管理人と登記名義人であるB及びCの共同申請により、法定相続分での相続登記を抹消し、次に、相続財産管理人が単独で、登記名義人の氏名の変更の登記に準じてその名義を「亡A相続財産」とする変更の登記を申請することとなる。このようなケースについて、新たな規律の下では、相続財産管理人は、登記原因証明情報として家庭裁判所の相続財産管理人選任審判書の謄本を提供することにより、法定相続分での相続登記の抹消を単独で申請することができると思われる。

(注2)なお、例えば、法定相続分での相続登記がされている場合において、登記名義人の一部が相続欠格者であることが判明し、その者に代襲者がいないときは、欠格事由を証する情報を提供して全ての登記名義人が共同で所有権の更正の登記を申請することとされている。このようなケースについても、本文記載の取扱いと同様に、欠格事由を証する情報として確定判決の謄本が提供された場合など、添付情報から登記原因が明らかであるのであれば、登記の真正は担保されるため、他の相続人による単独申請を許容することはできないのかとの指摘があり得る。もっとも、登記官の形式的審査権を前提とすると、単独申請を許容するのは、提供された情報から典型的・形式的に登記原因の存在を相当の確度をもって確認することが可能なものに限定するのが相当であると考えられるところ、欠格事由(民法第891条)には様々な事由が含まれており、欠格事由の存在を確認することができる定型的な書類を想定することは困難であることから、このようなケースについてまで単独申請を認めることは相当ではないと考えられる。

(2) ③特定財産承継遺言の場合

本文の新たな規律を導入した場合において、法定相続分での相続登記がされている不動産について、特定財産承継遺言に基づいて登記をするときは、登記原因証明情報として、遺言書(裁判所による検認が必要な場合にあつては、検認を受けたもの)を提供することとなると考えられる(不動産登記令別表25の項添付情報欄イ)。

現在においても、法定相続分での相続登記がされていない不動産について、特定財産承継遺言に基づいて登記をする場合には、遺言書を登記原因証明情報として、登記権利者が単独で所有権の移転の登記をすることができることとされていることから、

法定相続分での相続登記がされている不動産についても同様に単独申請を許容することが考えられる。

他方で、法定相続分での相続登記がされた不動産についてする特定財産承継遺言に基づく登記の場合には、遺産分割や相続放棄の場合と異なり、持分の登記を失うことについての登記義務者の意思（了解）を表した書類は提出されない。そこで、法定相続分での相続登記が既にされていることに鑑み、前住所通知の制度（不動産登記法第23条第2項）と同様の趣旨で、問題のあるケースであった場合には適宜の対処をする余地を認めるため、登記官は、登記義務者に対し、特定財産承継遺言に基づく登記の申請があった旨を通知するものとするのが考えられるが（本文の（注2）参照）、どうか。

(3) ④遺贈の場合

前記本文(1)のとおり、相続人が受遺者である遺贈について単独申請を許容した場合には、法定相続分での相続登記がされている不動産について、相続人が受遺者である遺贈に基づく登記をする場合には、前記(2)と同様に、登記原因証明情報として遺言書の提供を求めて単独申請を許容することが考えられる。

また、前記(2)と同様に、登記官は、登記義務者に対し、相続人が受遺者である遺贈に基づく登記の申請があった旨を通知するものとするのが考えられるが（本文の（注2）参照）、どうか。

2 更正の登記によるものとするることについて

第5回会議では、法定相続分での相続登記がされた不動産について遺産分割の結果に基づいて行う登記を更正の登記によるものとするることについて議論がされ、このような登記を「錯誤」を原因とする「更正の登記」と位置付けることには違和感があるとの指摘もされた。

現在の登記実務上、法定相続分での相続登記がされている不動産について、相続放棄の結果や特定財産承継遺言に基づいて共有名義を単有名義にするためには、更正の登記によることができるかとされている。これは、不動産登記法第2条第16号にいう更正の登記の原因である「錯誤又は遺漏」とは、登記記録に本来されるべき記録の代わりに誤った記録がされている場合や記録されるべきでない記録が存する場合をいうところ、相続の放棄をした者は初めから相続人とならなかつたものとみなされ（民法第939条）、遺言は遺言者の死亡の時からその効力を生ずる（民法第985条）とされていること（注1）から、相続放棄者等の持分に関する限り当該登記は誤った記録がされていたものとみることができるからであると考えられる。

そして、遺産分割にも同様に遡及効があり、相続人は相続開始の時から相続財産を所有していたこととされること（民法第909条本文）に着目すれば、結果的に実体に符合しない誤った記録がされており、登記事項に「錯誤又は遺漏」があったものとみることとも可能であると考えられる（なお、「錯誤」か「遺漏」かという議論をする実益は乏しいと考えられる。）。

このように、遺産分割がされたケースについて更正の登記をすることは適当であると考えられるが（注2）、他方で、その原因について「錯誤」と表示することは他の原因

による更正の登記の可能性を想起させるおそれもあり、分かりやすさの観点からは相当ではないと考えられる。むしろ、その具体的な原因である「遺産分割」が原因である旨が登記記録上も明確にされるのが望ましいと考えられる。そこで、理論上は「登記事項に錯誤又は遺漏があった」ことによる更正の登記に該当するとの整理の下で、登記実務上は更正の登記の原因を「遺産分割」と記録することとするのが相当であると考えられる（注3）。

（注1）前記1（3）において相続人が受遺者である遺贈の登記につき単独申請を許容することについて検討する場合には、法定相続分での相続登記がされている不動産について、相続人が受遺者である遺贈に基づく登記をするケースについても、更正の登記によることができるものとするのが考えられる。

（注2）第三者との関係について

甲土地について、A及びBを登記名義人とする法定相続分での相続登記がされた後、Aが自己の持分を第三者Cに売却し、その登記をしたケースにおいて、実は甲土地についてはBの単独相続とする旨の遺産分割がされていたものだとしても、Cが登記を経由した後にBの単有とする更正の登記をすることはできない。

また、同様に法定相続分での相続登記がされた後、Aが自己の持分について第三者Cのために抵当権を設定し、その登記をしたケースにおいて、同様にBの単独相続とする旨の遺産分割がされていたものだとしても、登記上の利害関係を有する第三者であるCの承諾がない限り、Bの単有とする付記登記による更正の登記をすることはできない（不動産登記法第66条、第68条）。したがって、Cの承諾がない限り、更正の登記ではなく持分の全部移転の登記（主登記）によらざるを得ないと考えられる。

（注3）これは、権利に関する登記の登記事項である「登記原因」（不動産登記法第59条第3号）とは、登記の原因となる事実又は法律行為をいうとされていること（同法第5条第2項参照）や分かりやすさの観点等からは、運用上、補足説明本文のとおり登記原因を「遺産分割」と記録することも許容されとの考え方にに基づくものである。他方で、運用上の整理をするのみではなく、解釈を明確化する観点から不動産登記法を改正して確認的な規定を設けるべきであるとの考え方もあり得るが、この点は引き続き検討する。

4 所有不動産目録証明制度の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ、所有不動産目録証明制度（仮称）として、次のような規律を設ける。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面（以下「所有不動産目録証明書」（仮称）という。）の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書の交付を請求することができる。

（補足説明）

1 第6回会議について

第6回会議では、本文で提案している新たな証明制度（ここでは、より分かりやすいものとする観点から、その名称を改めているが、その実質に変更はない。）を創設することについて積極的に反対する意見はなかったことから、以下では、当該制度の具体的内容について検討している。

2 請求人の範囲

(1) 所有権の登記名義人本人

第6回会議でも検討したとおり、いわゆる名寄せを行うためにはプライバシーへの配慮が重視されるべきであるところ、所有権の登記名義人本人（自然人・法人のいずれも含む。）が希望する場合であれば、プライバシーの点は問題とされないと考えられることから、まずは所有権の登記名義人本人を請求人とするのが考えられる。

もっとも、このような証明制度を創設した場合には、登記名義人本人が第三者から所有不動産目録証明書の提出を強く求められ、提出せざるを得ない事態が生ずるおそれもある。このような事態を避けるとの観点からは、所有不動産目録証明書の交付を登記名義人が死亡しているケースに限定することが考えられるが、自己の有する不動産を確認したいといった一般的なニーズや、将来の相続発生に備えて自分が登記名義人となっている不動産を確認しておきたいといったニーズに対応することができないこととなる。

以上を踏まえ、登記名義人が死亡する前であっても、この証明書の請求を認めることとしているが、どのように考えるか。

(2) 相続人その他の一般承継人

相続人としては、相続登記の手続等のため、被相続人が所有権の登記名義人である不動産の目録を確認したいというニーズは比較的強いものと考えられ、相続人が被相続人名義となっている不動産についての所有不動産目録証明書の交付を請求することも許容されると考えられる。

また、登記名義人が法人である場合においても同様に、法人の合併による移転の登記手続等のために不動産の目録を確認したいというニーズはあるものと考えられるため、請求人として、相続人のみならずその他の一般承継人も含めることが考えられる。

(3) 代理人

所有不動産目録証明書の交付を請求することができる者としては、前記(1)及び(2)のみならず、その代理人も広く認めることとし、具体的には、親権者、未成年後見人、成年後見人、代理権付与の審判のある保佐人及び補助人、不在者財産管理人、相続財産管理人並びに遺言執行者や、委任による代理人を含めることが考えられる。

(4) その他

前記(1)から(3)までのほか、例えば、破産者の財産である不動産の目録を確認することは、破産管財人の職務に含まれ、財産を清算する破産手続に資するものであると考えられることから、更に破産管財人も請求人の範囲に含めることも考え得る。

また、債権者代位権（民法第423条）の客体としては、債務者が有する公法上の権利も対象となり得るものと解されていることから、所有不動産目録証明書の交付を請求する権利が被代位債権となるかどうか問題となり得る。もっとも、登記名義人

のプライバシーへの配慮を重視する観点からすれば、当該登記名義人の意思に反して債権者が所有不動産目録証明書の交付を請求することができることは相当ではないと考えられることから、債権者代位権の客体とはならないものとするべきであると考えられる（注）。

（注）民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第2号）による改正後の民事執行法では、一定の債権者が債務者の土地建物等に係る情報を取得することのできる手続が新設されているところ、この手続を利用することができるのは、財産開示手続を経るなどした上で、執行裁判所が、執行力のある債務名義の正本を有する金銭債権の債権者等の申立てにより、債務者が所有権の登記名義人である不動産に関する情報の提供をすべき旨命じた場合に限定されている。このように、名寄せを行う必要性と許容性を勘案して当該規定が置かれた検討の経緯に鑑みても、債権者代位制度によって登記名義人の債権者が当該情報の提供を受けられると解することは困難である。

3 所有不動産目録証明書の交付の請求情報

所有不動産目録証明書の交付の請求をするときに請求人が提供する情報としては、少なくとも所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報が必要である。加えて、不動産登記と戸籍等との連携のため、登記所に所有権の登記名義人の生年月日の情報が申し出られるようになった場合には（前記本文第1の1(1)及び後記本文第2の2(1)参照）、請求人が生年月日の情報をも提供することで、より迅速かつ効率的な検索が可能となると想定される。また、法人について会社法人等番号が登記事項とされた場合には（後記本文第5の1参照）、法人の名称及び住所の代わりに会社法人等番号を用いた検索が可能となる（注）。

（注）なお、登記名義人の氏名又は名称及び住所を検索キーとする場合には、①現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり、必ずしもその情報が当然に更新されているものではないこと、②登記記録の文字情報には外字が多く含まれていること、③かつては紙の帳簿であったものを磁気ディスクの登記簿に改製する作業が行われた際に、コンピュータによる取扱いに適合しない登記簿は引き続き紙の帳簿により事務処理を行うこととされたため、磁気ディスクの登記簿への改製作業を行っていないいわゆる「改製不適合物件」が存在することなどから、所有不動産目録証明制度は、飽くまでデータ上、検索キーに一致した者が存することについての証明であって、請求された対象者との完全な同一性や不動産の網羅性を保証するものではないと考えられることについては留意する必要がある。

4 所有不動産目録証明書の記載事項

所有不動産目録証明書の目的は、ある者が所有権の登記名義人となっている不動産の一覧を示すことにあることからすれば、その記載事項は、少なくとも、個々の不動産ごとに、所有者証明書に相当する事項（登記記録に記録されている現在の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに当該登記名義人が二人以上であるときは当該登記名義人ごとの持分。不動産登記規則第196条第4号）があれば足りると考えられる（注）。

（注）なお、手数料の額は、物価の状況、証明書の交付に要する実費その他一切の事情を考慮する必要があり（不動産登記法第119条第3項参照）、本制度の創設に当たっては手数料算定の観点か

らの実現可能性も考慮する必要がある。

第2 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

不動産の所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更が生じた場合には、当該登記名義人は、一定の期間内に、氏名若しくは名称又は住所の変更の登記を申請しなければならない。

(注) この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったときに過料の制裁を設けるか否かについては、これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

(補足説明)

1 義務付けの必要性について

第8回会議では、不動産の所有権の登記名義人に対し、氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請を義務付け、これらの情報の更新を図るとの方向性については、おおむねこれに賛成する意見が多かった。

他方で、登記名義人が死亡しているのに相続登記がされていない場合と、氏名等の変更の登記がされていない場合とでは問題状況が異なっており、常に最新の氏名等が公示されている必要性が高いといえるかどうかについては疑問もあるとの意見もあった。

もっとも、住所の変更の登記がされていないことは、従来から所有者不明土地問題の主要な要因の一つとして指摘されてきており、また、法務省における調査結果(注1)を参考にすると、都市部の人口集中地区においては相続登記がされていない割合よりも住所の変更の登記がされていない割合の方が多数を占めており、所有者不明土地問題の解決のためには当該情報の更新を図ることも相当に重要であると考えられる(注2)。

他方で、登記名義人の氏名又は名称及び住所についてその変更を義務付ける期間としては、相続登記と比べれば、手続的な面ではより簡易なものであることを考慮したとしても、著しく短期間とすることもバランスを失うと考えられることから、申請をすべき「一定の期間」は短くとも1年を超える期間とすべきものと考えられる。

(注1) 法務局及び地方法務局で実施した登記所備付地図作成作業(平成30年度作業分)における所有者の所在確認状況について調査した結果(調査対象筆数1万1877筆、調査対象登記名義人数7万3872人)、登記記録のみで所有者の所在を確認することができた土地が約80.3%、登記記録のみでは所有者の所在を確認することができなかった土地が約19.7%であった(筆数ベースの割合による)。

また、登記記録のみでは所有者の所在を確認することができなかった所有権の登記名義人(1万6987人)のうち、①相続登記が未了であったものが約32.1%、②住所変更の登記が未了であったものが約61.7%、③氏名又は名称変更の登記が未了であったものが約1.2%、④売買等の相続以外を原因とする登記が未了であったものが約0.6%であった(人数ベースの割合による)。

なお、平成29年度地籍調査における土地所有者等に関する調査の結果では、①が約65.5%、

②が約33.6%、④が約1.0%であり（平成28年度の調査結果については部会資料8の第1参照）、上記の法務局における調査と①及び②の割合が逆転している。この理由としては様々なものがあり得るが、その理由の一つとして、登記所備付地図作成作業は、全国の都市部の人口集中地区を対象としていることから、それ以外の地域も調査対象としている地籍調査の結果とで傾向に差が生じたのではないかと推測される（現に、地籍調査に関しても、人口集中地区に限ってみれば、①が約44.9%、②が約53.7%と、登記所備付地図作成作業におけるものと同様に②の割合が①の割合を上回っている。）。

（注2）住所の変更については、登記記録上の住所地の市区町村に対して住民票の除票等の閲覧を申請することで、把握が可能であり、登記記録上の住所が古いままであったとしても大きな支障はないとの指摘もある。しかし、住民票の除票等は不動産登記と異なり、誰でもアクセス可能なものとはなっていないことに留意する必要がある。また、住所が転々と移転しているケースなどでは、住所の調査にも相当のコストを要することになるものと考えられる。

2 義務違反の効果

第8回会議では、義務違反の効果として過料の制裁を設けることについては消極的な意見があった。

個人情報である氏名等の情報が変更される都度、過料の制裁を背景として正当な理由がない限り全て登記記録上に公示しなければならないとすることは行き過ぎであるとの考え方があり得る。この考え方による場合には、通知方法等による法律上又は事実上の不利益（登記記録上の住所に宛てて通知等を発すれば足りる旨の規定を設けること（前記本文第1の2(4)参照）や、そのような規定は設けないとしても、事実上何らかの通知等（例えば、不動産登記法第23条第2項の定める前住所通知等）が届かないことがあるとの不利益）を生ずるおそれがあることを背景に義務の履行を事実上促すものと整理することが考えられる。

他方で、過料の制裁を科さないとするに対しては、義務違反の直接的な効果がないにもかかわらず義務付けの規定を設けても意義に乏しいのではないかという指摘が考えられ、また、後記本文2のとおり、登記所が連携先システムから氏名等の情報を取得するための根拠として薄弱なものとならないかも検討する必要があると考えられる。このような考え方からは、前記1のとおり「一定の期間」をある程度の長期間とすることに加え、仮に過料の制裁を設けたとしても、「正当な理由」を広く解することで、個人情報保護の要請とのバランスをとることが考えられる。

そこで、過料の制裁規定の要否については、引き続き検討することとしている。

2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み

不動産登記所が他のシステム等から所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し、これを不動産登記に反映させるため、次のような仕組みを設けることについて、特に登記名義人が自然人である場合については個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等にも留意しつつ、引き続き検討する。

(1) 登記名義人が自然人である場合

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日の情報を申し出るものとし（注1）、当該申出のあった情報のうち、生年月日の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。
 - ② 登記官は、定期的に、上記①で申出のあった情報に基づいて住民基本台帳ネットワークシステムに照会を行い、当該登記名義人の氏名及び住所の情報の提供を受けられるものとする。
 - ③ 登記官は、住民基本台帳ネットワークシステムを通じて得た氏名及び住所の情報が登記記録に記録された情報と異なることが判明した場合には、当該登記名義人に対して変更後の情報に基づき氏名又は住所の変更の登記を行うことについて確認をとるなどした上で、氏名又は住所の変更の登記を行うものとする。
- (2) 登記名義人が法人である場合
- ① 不動産登記法第27条（表示に関する登記の登記事項）及び第59条（権利に関する登記の登記事項）において、登記名義人が会社法人等番号（商業登記法第7条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示するものとする（注2）。
 - ② 登記官は、商業・法人登記のシステムから法人の名称又は住所の情報の変更があったことの通知を受けた場合には、変更された情報に基づき、名称又は住所の変更の登記を職権で行うことができるものとする。
- (注1) 上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日の情報に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。
- (注2) 上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、会社法人等番号に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（補足説明）

第8回会議では、登記所が連携先システム（住民基本台帳ネットワークシステム・商業登記情報システム）から氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し、自然人については本人に確認をとるなどした上で、法人については当然に登記官の職権により、これを不動産登記に反映させる方策を採用することを提案していた。

これに対して積極的に反対する意見はなかった。

そのため、本文の記載は部会資料16の第2の2とおおむね同様であるが、変更後の情報に基づき変更の登記を行うことについての確認等の方法やその後の変更の登記の方法等については、個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等も踏まえて引き続き検討する。

(注) なお、本文の仕組みの構築及び運用に当たっては、相当のコストを要し、これを広く国民全体で負担する必要があると思われるところ、必要となる経費とその効果を比較考量し、実現可能な制度設計については慎重に検討する必要がある。

3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるものとする。

(補足説明)

1 第7回会議について

第7回会議では、部会資料12の第2の本文に記載した提案について、下記2記載の指摘のほかは、基本的な方向性に反対する意見はなかったことから、本文の提案につき、部会資料12の第2の本文からの変更点はない。

2 第7回会議で指摘された事項について

(1) 現住所を非公開とする方法

第7回会議では、法務局を住所に代わる連絡先として登記事項証明書に記載した場合であっても、その住所を検索することで法務局の住所が記録されていることが分かるため、結局は、DV等の被害者であることが分かってしまうのではないかとの指摘があった。確かに住所を調査することで当該住所が法務局であることが判明し、特例的な取扱いの対象者であることが判明することにはなるが（なお、住所に代わる連絡先として「〇〇法務局」との記載まではしない運用を想定している。）、登記事項証明書の記載を見ただけでは判明しないことから、住所は非公開である旨の表示をする方法よりは被害者への配慮の点で優れていると考えられる。

なお、部会資料12に記載したとおり、住所に代わる連絡先は、法務局以外にも、例えば、親族・知人、委任を受けた弁護士事務所、被害者支援団体なども想定される場所である。

(2) 非公開の期間

第7回会議では、本文の特例は一定の要件が備わっていることにより非公開とするものであるため、要件が失われた場合でも非公開の措置を取り下げる旨の申出がされない限り非公開のままとするのは相当ではなく、一定の歯止めが必要ではないかとの指摘があった。

実際の運用においては、非公開の措置を続けるかどうかを法務局の側から定期的に確認することが考えられ、その際に、この措置を続ける必要性が失われているのであれば、この措置の取下げを検討するように促すことなどが考えられる。

(3) 前住所通知の要件

登記識別情報に代わる本人確認手段として、所有権に関する登記が申請された場合において、その申請の日が自然人である登記義務者の住所についての変更の登記がされてから3月が経過していないときは、登記官において、登記義務者の登記記録上の前の住所に宛てて、登記の申請があった旨を通知しなければならないものとされてい

る（前住所通知。不動産登記法第23条第2項，不動産登記規則第71条参照）。

DV被害者等が登記義務者となる場合に，前住所通知がされると，前住所に居住している加害者に登記申請がされたことが明らかとなるおそれがある（その結果，たまたま売却しようとしている建物に現に居住しているというケースにおいては，現在の所在地が判明するといったことも懸念される。）。また，本件特例を適用するに当たって本人確認が確実に行われることを前提にすれば，あえて前住所通知を行う必要はないといえる。そこで，本特例の対象となる登記申請においては，例外的に，不動産登記法第23条第2項の法務省令で定める場合として，前住所通知の対象としないことが考えられる。

(4) 申出書等の閲覧

部会資料12で記載したとおり，附属書類に含まれる申出書等の閲覧を制限する必要があるが，附属書類の閲覧制度の見直し（後記本文第5の3）において併せて検討している。

第3 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け

不動産について相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者に対し，必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は，設けないものとする（注）。

（注）相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者は，正当な理由がある場合を除き，遅滞なく，必要な登記を申請するよう努めなければならないものとする規律を設けるとの別案がある。

（補足説明）

1 第6回会議について

権利に関する登記の申請については契約の相手方等に対して私法上の登記申請義務を負うことはあるものの，表示に関する登記と異なり，不動産登記法は，権利移転の当事者が公法上の登記申請義務を負うこととはしていない。

第6回会議では，相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者に対し，必要となる登記の申請を公法上義務付けることについて検討がされたが，これに積極的に賛成する意見はなかった。

2 本文について

本文では，第6回会議の意見を踏まえ，相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合に，その当事者に対し，必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は設けないものとすることを提案している。

(1) 義務付けの必要性

第6回会議においては，売買等の契約による取得や取得時効による取得については，一般に対抗要件主義が妥当し，登記をしないことによる私法上の不利益が生じ得るが，現行法において，そのような不利益を受け得ることを前提に登記をしないことが許容されているにもかかわらず，新たに，登記申請を公法上義務付けることとするためには，相当の具体的な必要性が求められるとの指摘があった。

売買等による所有権の移転の登記については，一般に，当事者は必要な登記申請を

するのが通常であると考えられ（部会資料9の第3補足説明2(1)参照）、登記がされないことによって具体的な不都合が生じているという指摘はされていない。

また、登記名義人が死亡した場合には、登記名義人の権利主体性が失われていることになるが、これを公示したままとすることは虚無人名義の登記を認めないという不動産登記法の建前に抵触することになるし、実際上も登記名義人と連絡を取ることができないことから、死亡に伴って権利を承継した者が誰かを公示する要請が高いといえる。

しかし、相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合については、登記名義人の権利主体性が失われたわけではないため、上記のような不動産登記法の建前との関係で抵触は生じていないし、登記名義人に連絡をすることで、真の所有者を調査し、たどり着くことも一応可能な状況である。

そうすると、相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合について登記申請を公法上義務付ける必要性は高くないといえる。

(2) 義務付けによる問題点

また、売買の当事者間において、所有権の移転時期についての特約をすることも可能であるが、例えば、登記申請がされた時点で所有権が移転する旨の特約が締結されたケースについては、登記申請がされるまでは所有権が移転しないため、公法上の登記申請義務がいつまでも発生しないことになりかねないという問題も生ずる。

3 別案について

これに対し、土地所有者は土地の適切な利用・管理に関する責務を負うものであり、特に、所有者が不動産登記手続を適時に行う責務を負うとの観点からは、必ずしも相続の場面に限られないとの指摘もあり得る。第6回会議においても、相続による所有権の移転の登記が義務付けられることとなるのに、売買等による所有権の移転について何ら申請が義務付けられないとするのは国民にとって分かりにくいとの指摘があった。

また、所有者不明土地が発生する原因として、相続による所有権の移転の登記がされていないこと等と比べると割合としては非常に少ないが、売買・交換等による所有権の移転の登記がされていないことも指摘されている（部会資料8の第1参照）。

他方で、相続以外の原因による所有権の移転について、具体的な法的義務を発生させ、これを過料等で担保するまでの必要は上記2に記載のとおり、認め難いと考えられる。

そこで、別案として、義務違反の具体的な効果は伴わないことを前提に、相続以外の原因による所有権の移転が生じた場合には、その当事者は、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、必要な登記を申請するよう努めなければならないものとする規律を設ける案を本文の（注）に記載している。なお、仮にこのような抽象的な努力義務の規定を設けることとする場合には、一般に、所有者には実体的権利関係と合致した登記の申請をするべき努力義務があったとした上で、相続については具体的な申請義務が課されるとの二段階の構造とすることもあり得るものと考えられる。

第4 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第70条第1項及び第2項に関し、登記された存続期間の満了してい

る権利（注）に関する登記又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記については、相当な調査が行われたと認められるものとして政令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同してこれらの権利に関する登記の抹消を申請することができないときは、公示催告及び除権決定の手続を経ることにより、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができることについて、引き続き検討する。

（注）地上権、永小作権、賃借権及び採石権がある。このほか、存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、質権及び配偶者居住権があり、これらについても同様の方策を講ずることも検討課題となり得る。

（補足説明）

1 第7回会議について

第7回会議では、不動産登記法第70条第1項の「登記義務者の所在が知れない」との要件を改めて当該要件の立証の程度を現在の規律よりも実質的に軽減する方策の方向性について、大きな反対はなかったが、以下では、その趣旨について改めて説明を補足するとともに、要件を整理することとしている。

2 手続の概要等

不動産登記法第70条第1項の「登記義務者の所在が知れない」場合とは、登記義務者の所在（住所又は居所よりも広い意味であり、勤務先等が判明していれば所在が知れないとはいえない。）が知れない（生死不明）ケース、登記義務者が死亡したことは判明しているが、その相続関係が知れないケース、登記義務者が死亡し、相続人の全部又は一部の者の所在が知れないケースが含まれると解されている。

不動産登記法第70条第1項及び第2項は、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができる方法の一つとして、公示催告の申立てを行い、除権決定を得て登記の抹消を申請する方法を規定しているが、この方法は必ずしも利用されていないのが実情である。その理由としては、例えば、公示催告の申立ての要件としての「登記義務者の所在が知れない」ことの認定は、一般的に公示送達要件（民事訴訟法第110条）に準じて行われること、申立ての要件については疎明では足りず証明が必要とされていること、手続に一定の時間を要することなど、訴訟に比してその手続的負担が特に軽いとはいえない一方、訴訟とは異なり、公示催告の申立ての除権決定については既判力が生じないことなどが考えられる。

そこで、訴訟の場合よりも手続的負担を軽いものとし、不動産登記法第70条第1項及び第2項の手続を利用しやすくする観点から、公示催告の申立ての要件のうち、「登記義務者の所在が知れない」との要件を「相当な調査が行われたと認められるものとして政令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れない」などと改め、その立証の程度を現在の規律よりも実質的に軽減するとの方策を採用することが考えられる。

3 登記義務者が自然人である場合について

自然人である登記義務者の所在を調査する方法としては、まず、登記記録上の登記義務者の氏名及び住所を手がかりとして、当該住所における住民票の登録の有無、当該住

所を本籍地とする戸籍や戸籍の附票の有無を調査し、その際、登記義務者が死亡していることが判明した場合にはその相続人の住民票や戸籍等の有無を確認することなどが考えられる。

調査の結果、登記義務者（その相続人も含む。）の所在が判明しない場合には、「調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れない」ことを証明するために不在住証明書や不在籍証明書を提出することが考えられる。また、このような証明書の提出が困難な場合には、登記記録上の住所に宛てた郵便物が不送達であったことを証する書面や警察官が登記義務者の所在を調査した結果を記載した書面等を提出することが考えられる。

4 登記義務者が法人である場合について

次に、法人である登記義務者の所在を調査する方法としては、まず、法人の登記簿の有無を確認することとなる。当該法人の登記簿が閉鎖され、その閉鎖登記簿も保存されていないような場合については、もはやそれ以上は調査等をすることもできないことから、調査を尽くしたということができると考えられ、このケースにおいては、登記簿が廃棄されたことを証する書面を提出することとなる。

また、当該法人の登記簿が存在しているものの、その代表者（清算人を含む。以下同じ。）の存否、生死等が知れず、代表者と共同して登記の申請をすることができないような場合については、法人の本店等の住所に法人が存在していないこと、登記されている法人の代表者が全員死亡していることや、その生死、所在が不明であることについて、前記3と同様に確認することが考えられる。

5 要件の立証の程度を実質的に軽減する方策の対象とする権利

前記3及び4のとおり、要件の立証の程度を実質的に軽減することにより、現在の規律よりも登記の抹消が容易に行われるようになることの影響に鑑み、このような新たな規律の下で登記の抹消をすることができるのは、権利の消滅が強く推認される類型の権利、すなわち、買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記のほか、登記された存続期間の満了している権利（地上権、永小作権、賃借権及び採石権等）に関する登記の場合に限定するのが相当であると考えられる（注1）（注2）。

なお、第7回会議においては、対象をこのような権利に限定することとした場合でも、実務上の必要性にはおおむね対応できると考えられるとの指摘がされている。

（注1）現在の不動産登記法第70条第1項及び第2項に基づく手続は、権利の失権を前提とするものであることから、これを前提としない所有権の保存登記や移転の登記は対象とはならないとの考え方があり。他方で、同条はその対象となる権利について文言上の制限を置いていないため、所有権もその対象となり得るとの考え方があり。

（注2）買戻しの特約の登記の抹消手続の簡略化について

本文の新たな規律とは別に、登記権利者は、相当な調査が行われたと認められるものとして政令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同して買戻しの特約の登記の抹消を申請することができない場合において、民法第580条第1項の規定する買戻しの期間を経過したときは、単独で当該登記の抹消を申請することができることとするとも考えられる。また、買戻しの特約の登記の場合には、さらに登記義務者の所在不明要件を不要とするとも考えられる。

2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として、次のような規律を設ける（不動産登記法第70条参照）。

登記権利者は、解散した法人である登記義務者と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が尽くされたと認められるものとして法務省令で定める方法により探索を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

（補足説明）

第7回会議においては、本文のような方策をとることについて特段の異論はなかった。不動産登記法第70条第3項は、「第1項に規定する場合」を前提とした規定であるところ、前記本文1のとおり、同条第1項の「登記義務者の所在が知れない」との要件を改めた場合には、同条第3項にもその影響が及ぶこととなり、一定程度同項の手続も利用しやすいものとなると考えられる。

もっとも、特に、同条第3項後段は被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭の供託を要件とするものであるところ、供託すべき額が高額なケースでは、同規定は利用しやすいものとはいえないことから、本文のとおり新たな規律を設けることには実務上大きな意義があるものと考えられる。

また、供託という登記義務者の損害を担保する要件を解除することとの関係からは、当該権利が消滅している蓋然性が相当に高い場合に限定する必要があると考えられ、そのために、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときとの要件を設けている。

3 その他

（補足説明）

第6回会議では、登記義務者の所在が知れない場合の時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化について議論されたが（部会資料9の第5の1(1)ア参照）、登記官が時効取得の認定に関与する案や裁判所の公示催告等の手続を利用する案については、いずれも慎重に検討すべきであるとの意見が多く、むしろ財産管理制度を活用した方策を模索すべきではないかとの意見があった。

そこで、登記義務者の所在が知れない場合の時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化については取り上げないこととした。

また、第6回会議では、登記名義人が死亡し、その相続登記（数次にわたる相続を含む。）が未了である間に第三者が占有を開始して時効取得した場合に、登記名義人からその法定

相続人への法定相続分での相続登記をすることなく、登記名義人から直接時効取得者への所有権の移転の登記を申請することができるようにすることについても議論され（部会資料9の第5の1(1)イ参照）、このような方策を導入する必要性は一定程度認められる一方で、これを導入した場合の影響の範囲等に鑑み、慎重に検討すべきであるとの意見もあった。

そこで、このような方策の導入の是非については、登記実務における運用上の整理をする観点から、引き続き法務省において検討することとし、ここでは取り上げないこととしている。

第5 その他の見直し事項

1 登記名義人の特定に係る必要な登記事項の見直し

所有権の登記名義人（注）の特定に係る登記事項として、新たに会社法人等番号を追加することとし、その他に新たに登記事項を追加することについては引き続き検討する。

（注）所有権の登記名義人以外の登記名義人や、表題部所有者、担保権の登記における債務者、信託の登記における委託者、受託者及び受益者等を含めるかどうかについては、引き続き検討する。

（補足説明）

1 第6回会議では、登記名義人等の特定に係る登記事項として新たな情報を追加することについて、自然人の場合は生年月日、性別、本籍及び国籍を、法人の場合は会社法人等番号（商業登記法第7条）、会社法人等番号がない法人のときは法人の種類を例に取り上げて検討を行った（部会資料9の第5の2）。

2 自然人について

(1) 第6回会議では、登記名義人が自然人である場合に、生年月日、性別、本籍及び国籍のいずれについても、個人情報保護の観点から公開される登記事項としてこれらの情報を追加することに慎重な意見が多数を占めた（ただし、生年月日については、所有者を把握するための情報としてこれを公示することが有用であるとの意見もあった。）。

また、公開されない登記事項と整理してこれらの情報を登記所が保有することについても、個人情報保護の観点から、これらの情報を登記所において収集・保有することの必要性等を明確にする必要があるとの意見が複数あり、登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得する仕組みや所有不動産目録証明制度（前記本文第1の4参照）の仕組みとの関係で検討すべきであるとの指摘があった。

このような指摘も踏まえ、生年月日、性別及び本籍等については登記事項とすることはせず、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報等を取得するための仕組み（前記本文第1の1）や所有権の登記名義人の氏名及び住所の変更の情報を取得して不動産登記に反映させるための仕組み（同第2の2）との関係において、登記所内部において保持する情報と位置付けることを提案している。

他方で、国籍については、第6回会議において、所有者を探索する観点からは、国

籍よりも、登記名義人の現在の住所を把握することができることの方が重要であるといった指摘があったことから、外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策（後記本文第5の2）において、連絡先を登記事項とすることや外国に住所を有する者が不動産登記の申請をする際の添付情報の厳格化について提案している。

このほか、登記名義人が自然人である場合に登記名義人の特定に係る登記事項として新たな情報を追加することについては、他の論点における議論等も踏まえつつ、引き続き検討することとしている。

- (2) なお、第8回会議では、外国人の氏名等については、ローマ字表記があると所有者の探索がしやすくなるのではないかとの指摘があった。

現在の不動産登記における取扱いでは、登記記録で使用する文字は日本語によるものとして、ローマ字表記のままでは登記記録に記録することができないとの理由で、原則としてローマ字表記を音読した片仮名による表記がされている（ただし、住民票等に漢字表記が併記されている場合には漢字表記によることができるものとされている。）。

このような取扱いに対しては、同一人であるにもかかわらず、不動産ごとに片仮名による氏名の表記が区々になっているとの指摘があり、各種台帳における情報の標準化の観点からも、登記名義人となる外国人の氏名については、在留カードや住民票に記載されたローマ字表記の氏名とする（又はこれを併記する）との考え方があり得る。

もともと、在留カード等がない外国人が登記名義人となる場合には、氏名についてローマ字表記がない外国人もあるため、なお片仮名のみで表記せざるを得ないとの課題が残るほか、不動産登記以外の登記も含めて登記記録で使用する文字が日本語によるものとされていることへの影響も考慮する必要があることから、引き続きより幅広い観点から検討が必要であると考えられる。

3 法人について

- (1) 第6回会議では、登記名義人が法人である場合に会社法人等番号を登記事項として追加し、これを公示することについて特段の異論はなく、所有権の登記名義人の名称及び住所の変更の情報を取得して不動産登記に反映させるための仕組み（前記本文第2の2(2)）との関係においても、会社法人等番号を新たな登記事項として公示することについては特段の異論がなかった。そこで、本文では、所有権の登記名義人の特定に係る登記事項として、新たに会社法人等番号を追加することを提案している。

なお、現在の不動産登記制度において、会社法人等番号は、登記申請の際の添付情報として提供するものとされている（不動産登記令第7条第1項第1号イ）が、会社法人等番号を登記事項として追加する場合には、申請情報として提供することとなり、同時に法人の代表者の資格を証する情報等として添付情報としての性質も併有することになると考えられる。

- (2) さらに、所有権の登記名義人以外の各種の登記名義人、表題部所有者、担保権の登記における債務者、信託の登記における委託者、受託者及び受益者等については、会社法人等番号を登記事項として追加するかどうかについては、その必要性や意義も踏まえて、引き続き検討が必要であることから、引き続き検討することとしている。

2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

- ① 外国に住所を有する所有権の登記名義人は、不動産登記法第59条第4号に規定する事項のほか、その連絡先（注）を登記することができるものとするについて、引き続き検討する。
- ② 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて、引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とし、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。

（補足説明）

1 外国に住所を有する所有権の登記名義人の連絡先を登記することについて（本文①）

(1) 連絡先として登記される者の承諾

第9回会議では、外国に住所を有する所有権の登記名義人の連絡先を登記することについては、異論はなかったが、個人情報保護の観点から、連絡先として登記される者の同意が必要ではないかとの指摘があった。

連絡先として第三者を登記した場合には、当該連絡先として登記された第三者の氏名又は名称及び住所が公示されるほか、当該第三者に対して所有権の登記名義人宛での連絡がされることになる。そのため、個人情報保護の観点に加え、そのような連絡先となることによる事務を行うことについて、あらかじめ当該第三者の承諾があることを要件とすることが相当であると考えられる。そこで、本文（注）では、登記名義人の連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とする旨を注記している。

また、この第三者は国内に存在する者であることが前提となると考えられるため、国内に住所を有する者であることも要件としている。

(2) 連絡先の具体例

第9回会議では、登記される連絡先について、国税通則法や地方税法に基づく納税管理人が選任されている場合にはその者を登記するのが合理的であるとの意見があった。

地方税法（昭和25年法律第226号）上、固定資産税の納税義務者が、国外に居住するなど、納税義務を負う市町村内に住所等を有しない場合には、納税に関する一切の事項を処理させるため、原則として、納税管理人を定めることとされている（同法第355条）。この固定資産税の納税管理人は、納税に関する一切の事項を処理させるために納税義務者から権限を授与された納税義務者の代理人であり、納税管理人があるときの賦課徴収又は還付に関する書類の送達は、滞納処分に関するものを除き、その住所等に対してすることとされている（同法第20条第1項）。

連絡先の登記において連絡先として登記された者は、飽くまで補助的・便宜的なものであるものの、納税に関するものに限られない点で、納税管理人とはその立場を異にするが、固定資産税の納税管理人に不動産登記における連絡先の役割を兼ねさせることは実際上便宜であるとも考えられるから、納税管理人を連絡先として登記をする

ように周知・広報を行うことが考えられる。

(参考) 地方税法 (昭和25年法律第226号)

(書類の送達)

第20条 地方団体の徴収金の賦課徴収又は還付に関する書類は、郵便若しくは信書便による送達又は交付送達により、その送達を受けるべき者の住所、居所、事務所又は事業所に送達する。ただし、納税管理人があるときは、地方団体の徴収金の賦課徴収 (滞納処分を除く。) 又は還付に関する書類については、その住所、居所、事務所又は事業所に送達する。

2～5 (略)

(固定資産税の納税管理人)

第355条 固定資産税の納税義務者は、納税義務を負う市町村内に住所、居所、事務所又は事業所 (以下本項において「住所等」という。) を有しない場合においては、納税に関する一切の事項を処理させるため、当該市町村の条例で定める地域内に住所等を有する者のうちから納税管理人を定めてこれを市町村長に申告し、又は当該地域外に住所等を有する者のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて市町村長に申請してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合においても、また、同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者は、当該納税義務者に係る固定資産税の徴収の確保に支障がないことについて市町村長に申請してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。

(3) 登記された連絡先に変更が生じた場合について

連絡先として登記された者が死亡した場合や住所の変更があった場合など、登記された連絡先に変更を生ずる場合がある。このような場合には、登記名義人のほかに、連絡先として登記された者からの変更の登記の申請を認める必要があると考えられるが、その場合の申請手続や添付情報をどうするかなどについては、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

2 外国に住所を有する者が不動産登記の申請をする際の添付情報について (本文②)

第9回会議では、外国に住所を有する者が不動産登記の申請をする際の添付情報について見直し、外国に住所を有する外国人 (法人を含む。) が所有権の登記名義人となる場合に必要な住所証明情報につき外国政府等の発行したもの限定するなどの措置を講ずることについて、特段反対の意見はなかった。

不動産登記の申請をする際の添付情報の内容等については、不動産登記法第26条により政令に委任され、不動産登記令 (平成16年政令第379号) 等において規定されているが、具体的な添付情報の内容も含め、引き続き検討することとしている (本文②)。

3 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類 (不動産登記法第121条第2項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。) の閲覧制度に関し、閲覧の可否の基準を明確化する観点等から、

次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。
- ② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は、登記官に対し、手数料を納付して、当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる。

(注)登記簿の附属書類のうち、不動産登記法第121条第2項に規定する政令で定める図面(土地所在図、地積測量図等)については、何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。

(補足説明)

1 第7回会議について

第7回会議では、附属書類の閲覧制度の見直しについて、附属書類の閲覧が認められる基準を明確化することに賛成する意見があるとともに、附属書類の種類にも着目して基準を設けることや、例えば戸籍法において戸籍謄本等の交付請求をすることができる者は限定されていることとの整合性を考慮する必要があるといった意見があった。

そこで、以下では、附属書類の閲覧が認められる基準を明確化する観点等から、見直しの方向性について具体的な提案をしている。

2 本文(注)について

不動産登記法第121条第2項において、登記簿の附属書類のうち政令で定める図面(土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図(不動産登記令第21条第1項))は、何人も閲覧の請求をすることができるとしており、その対象は請求人が利害関係を有する部分には限定されていない。この規律について特に見直しを行う必要性は認められないことから、現行の規律を維持することを本文(注)に記載している。

3 本文①について

不動産登記法第121条第2項ただし書が附属書類のうち図面以外のものについては請求人が利害関係を有する部分に限って閲覧を認めている理由としては、附属書類には個人情報が含まれていることがあるため、これを保護する必要があることなどが考えられる。

しかし、このような観点からは、自己が登記の申請人となって登記官に提出し、附属書類として保存されている書類については、閲覧に供したとしても個人情報保護の趣旨に反することはないと考えられ、このようなケースについては附属書類の範囲を限定することなく、閲覧を認めることが相当であると考えられる。

なお、申請人が複数いる場合であっても、共同して申請している以上、自己以外の申請人が登記申請のために提出した書類も当該申請時に通常確認することができるものであると考えられるし、實際上、相手方提出の書類について確認の必要性は高いと考えられることから、必ずしも請求人自身が提出した書類ではなかったとしても、当該登記申請に係る書類であれば、閲覧を認めるのが適切であると考えられるが、どう

か。

4 本文②について

(1) 「特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者」について

そもそも附属書類の閲覧制度は、登記簿に不動産の客観的状況と権利関係を記録し、これを一般に公開することによって不動産取引の安全と円滑に資するという目的のため、登記簿を公開するに当たっては、その参考となる資料についても公開することが望ましいとの考え方に基づき、登記簿の公示機能を補完する観点から設けられたものである。

そうすると、請求人は、少なくとも当該不動産について何らかの関係を有し、そのために当該不動産の登記簿の附属書類を閲覧することに理由があると考えられる者とするのが自然であると考えられる。

このような観点からは、当該不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由(注)があることを要件とすることが考えられる。

例えば、①当該不動産の隣地の所有者が、過去に行われた分筆登記の際の隣地との境界標や筆界の確認の方法等について確認したいというケースや、②被相続人Aから相続人Bに対して相続登記がされている不動産がある場合に、他の相続人Cが当該相続登記の内容に疑義があると考ええるケース、③当該不動産を購入しようとしている者が附属書類の閲覧につき登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなどは、当該不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由があるということができると考えられる。

他方で、④抵当権の登記名義人Dが、債務者である所有権の登記名義人Eと連絡がつかないために同人やその親族の所在を探索する目的で、前主FからEに対する所有権の移転の登記の際に添付された住民票の写し(配偶者や本籍の情報が記載されている可能性がある。)を確認したいと考えたケースにおいて、容易に閲覧を認めることは、住民票の写し等の請求をすることができる者を限定している住民基本台帳法の趣旨に反することにもなりかねず、本来は直接住民票の写しの請求をすることが望ましいとも考えられる。したがって、住民票や戸籍など対象書類について本来的な交付請求等によるアクセスの手段が定められているものについては、基本的にはその制度に基づく交付請求等によるべきであり、登記簿の附属書類を利用する正当な理由はないと整理することができるものと考えられる。

もっとも、古い戸籍謄本等が風水害等で失われたといったケースや、住民票の除票の保存期間が経過し、その交付を受けることが物理的に不可能であるといったケースでは、本来的な手段により情報を入手することが困難なため、附属書類として保存されている戸籍謄本等や住民票の写しを閲覧する必要性は高まるといえる。

そこで、戸籍謄本等や住民票の写しなど、他の制度において交付制度が設けられているものについては、基本的に附属書類としての閲覧は許容しないものの、当該制度において入手することができないことを証する書面を提示等した場合に限って、当該制度の根拠法の趣旨に照らし、正当な理由があるかどうかという観点から、閲覧の可否を判断することとするとも考えられるが、どうか。

加えて、前記本文第2の3(被害者保護のための住所情報の公開の見直し)を設

けた場合には、登記名義人等の住所が記載された申出書や添付情報等の閲覧を制限する必要があるが、平成27年3月31日付け民二第198号民事第二課長通知の趣旨も踏まえ、これらの情報を利用することについては基本的に正当な理由がないものと整理することになるものと考えられる。

(注) 不動産登記法第121条第2項ただし書は、「利害関係」の有無を閲覧の可否の基準としているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのか、例えばその利害関係の対象(当該不動産との利害関係であるか、当該登記であるか、当該書類であるかなど)等についても必ずしも明確でない。同じ「利害関係」という文言を基準としている訴訟記録の閲覧等に関する民事訴訟法第91条第2項から第4項までにおいては、「利害関係」は一般に法律上の利害関係を指すものと解されているところ、前記補足説明(1)の①から③までのように閲覧を許容することが相当と考えられるケースに照らし、閲覧が認められるのが法律上の利害関係がある場合に限られるとすることは狭きにすぎるとも考えられる。

他方で、立法時以来、この「利害関係」は疎明すら不要であるほどに広い概念であると理解されていたこと(部会資料9の第5の5の補足説明2(1)参照)に照らすと、この文言を維持したまま、上記のように限定的に解釈をすることには困難も伴うものと考えられる。

そこで、閲覧が認められる範囲が過度に厳格に解釈されて閲覧制度の趣旨が損なわれることを避けつつ、適切な範囲のものに限定して解釈することができるよう、その要件を改めることを提案しているものである。

なお、参考として、戸籍法等においては、戸籍謄本等の交付請求をすることができる場合として、(1)自己の権利を行使し、又は自己の義務を履行するために戸籍の記載事項を確認する必要がある場合、(2)国又は地方公共団体の機関に提出する必要がある場合、(3)(1)及び(2)のほか、戸籍の記載事項を利用する正当な理由がある場合等を挙げている(戸籍法第10条の2第1項。住民基本台帳法第12条の3第1項にも同様の規定がある。)

(参考) 平成27年3月31日付け民二第198号民事第二課長通知

本通知では、被支援措置者が登記義務者又は登記権利者であるかどうかにかかわらず、登記申請書等に被支援措置者の住所が記載されている場合において、支援措置を受けていることを証する情報等を提供したときは、当該被支援措置者又はその代理人の申出に基づき、当該住所が記載されている部分の閲覧制限を行うことができるものとしている。この場合、被支援措置者又はその代理人以外の者からの閲覧請求があった場合には、住所を塗抹した登記申請書等の写しを閲覧に供することとし、閲覧請求人が、当該登記申請書の附属書類である被支援措置者の印鑑登録証明書の印影について不動産登記法第121条第2項ただし書に規定する利害関係を有する場合には、当該印影以外に係る部分を覆った上で、当該印影に係る部分に限り閲覧に供して差し支えないものとしている。

(2) 「必要であると認められる部分」について

附属書類には、例えば、申請書、嘱託書、委任状、印鑑証明書、戸籍謄本、住民票の写し、資格者代理人作成の本人確認情報、法人の登記事項証明書、相続関係説明図、法定相続情報一覧図、遺言書、遺産分割協議書、相続放棄申述受理証明書、売買契約書等の各種契約書、裁判書、和解・調停調書、不動産登記規則第93条ただし書に規

定されている不動産の調査に関する報告書，立会証明書，固定資産評価証明書等の様々なものが含まれている。

前記(1)のとおり，特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者であったとしても，他人の個人情報も含まれた様々な附属書類を全て限定なく閲覧することができるとするには問題があると考えられ，請求人の属性や利用目的等により，閲覧を認める必要性があり，かつ，閲覧が相当である附属書類は個別の書類ごとに分けて検討すべきものと考えられる。

例えば，一般的に前記(1)の①のケースでは，主に不動産の調査に関する報告書や立会証明書等が，②のケースでは，主に遺言書や遺産分割協議書等が，③のケースでは，主に委任状や印鑑証明書，各種契約書等が必要であり，それぞれ事案によるものの，例えば戸籍謄本等や住民票の写し等を閲覧する必要は必ずしもないと考えられる。

なお，このような要件を設けたとしても，個別のケースにおいて正当な理由等の有無をどう判断するか，どのような書面をもって正当な理由等の有無を判断するかはなお明らかではないが，典型的な事例については，その一般的な取扱いについて通達・通知等で更に運用上の指針を示すことになるものと考えられる。

(注) なお，例えば戸籍法や住民基本台帳法では，請求人が資格者であり，受任事務等を遂行するために必要がある場合には戸籍謄本等の交付の請求をすることができるとする特別な規定（戸籍法第10条の2第3項及び第4項，住民基本台帳法第12条の3第2項及び第3項）が設けられていることから，附属書類の閲覧制度においても，同様の規定を設けることも考えられる。もっとも，資格者が閲覧制度を利用する機会は戸籍や住民票ほどに頻繁であるとは到底思われないこと，このような制度を設けたとしても具体的に正当な理由の有無は個別に判断せざるを得ず，結局，本人の委任を要しないとす意義しか認められないことなどからは，このような規定を新設するまでの必要はないと考えられる。