

日韓の司法協力・不動産登記特別講演セミナー

国際協力部教官

大西宏道

第1 はじめに

法務省法務総合研究所では、公益財団法人国際民商事法センターとの共催により、2017年11月20日(月)、東京都昭島市の国際法務総合センター国際棟の国際会議場において、日韓の司法協力・不動産登記特別講演セミナーを開催した。

法務省法務総合研究所では、アジアの国々に対する法制度整備支援を行うほか、諸外国との司法協力活動を行っており、その一つが日韓パートナーシップ共同研究である。同共同研究は、我が国の法務省、法務局及び裁判所の職員並びに韓国の法院の職員により構成される日韓の研究者が両国の民事法制の制度上及び実務上の問題点の検討及び比較研究を共同で行うことを通じて、相互に知識を深め、各制度の発展及び実務の改善に役立てるとともに、両国間のパートナーシップを醸成することを目的として、法務省法務総合研究所及び公益財団法人国際民商事法センターが、大韓民国(以下「韓国」という。)の大法院法院公務員教育院と協力して、実施しているものである¹。

長年実施してきた同共同研究について、その意義及び成果を改めて示すことにより、我が国の司法協力活動を更に発展させることができる。また、法務省法務総合研究所が実施しているアジアの国々に対する法制度整備支援活動において、不動産登記制度が重要な分野となってきており、不動産登記制度の整備に対する支援を効果的に実施するに当たって、諸外国の登記制度の比較研究が必要となっている。

そこで、今回で第18回目となる日韓パートナーシップ共同研究の日本セッションの一環として、韓国から法院公務員教育院長を招き、日韓の司法協力及び不動産登記の経験及び今後について、報告、議論等する公開セミナーを開催することとした。

第2 セミナーの概要²(別紙プログラム参照)

セミナーにおいては、法務省法務総合研究所の森永太郎国際協力部長により、日韓パートナーシップ共同研究の概要について説明がされた後、法院公務員教育院の具演謨(グ・ヨンモ)院長³により、韓日登記官等相互研修⁴の意義及び韓国における不動産登記制度の最

¹ 韓国の法院とは、我が国の裁判所に相当し、大法院とは、我が国の最高裁判所に相当する韓国の機関である。また、法院公務員教育院とは、韓国の法院の職員の研修を実施する、我が国の裁判所職員総合研修所に相当する機関である。

² セミナーの講演録は、公益財団法人国際民商事法センターの発刊する「ICCLC NEWS」及び同センターのウェブサイト上に掲載されるので、参照されたい。

³ グ・ヨンモ院長は、ソウル大学法科大学卒業し、ソウル大学大学院で不動産登記の分野で法学博士号を取得した上、ソウル中央地方法院登記課長、法院行政処司法登記局の事務官、課長、審議官、法院公務員教育院教授(不動産登記実務担当)、法院行政処人事運営審議官、法院図書館事務局長を歴任している。

⁴ 韓国では、日韓パートナーシップ共同研究を韓日登記官等相互研修と呼ぶ。

近の動向について、早稲田大学大学院法務研究科の山野目章夫教授⁵により、我が国における不動産登記制度の最近の動向及び今後の在り方について、それぞれ講演がされ、最後に講演者同士の意見交換及び会場との質疑応答がされた。

グ・ヨンモ院長からは、韓日登記官等相互研修の意義について、研修生が実際に高位の法院職員に昇進していることを含め、自らが研修生であったときの経験も踏まえ説明がされた。また、韓国における不動産登記制度の最近の動向について、登記簿の電算化、登記所の広域化、オンラインによる登記業務処理、最先端の登記システム等の状況に加え、不動産登記のいわゆる形式的審査主義の問題等、登記の健全かつ円滑な発展のための院長の意欲的な問題意識等を内容とした、講演がされた。



【グ・ヨンモ院長による講演】

山野目章夫教授からは、我が国における不動産登記制度の最近の動向及び今後の在り方について、電子申請における登記の真正性の確保、筆界を含めた正確な物件の所在の把握等、また、住所を秘匿する必要がある場合の登記事項の問題、災害が発生した際の登記による対応の問題、情報通信技術を活用した登記制度の将来等を内容として、グ・ヨンモ院長の日本の登記制度に対する質問にも回答しながら、講演がされた。

⁵ 山野目章夫教授は、東北大学法学部卒業し、東北大学法学部助手、亜細亜大学法学部専任講師、中央大学法学部助教授、エクス・マルセイユ第三大学客員教授等を歴任している。現在、国土審議会委員でもある。



【山野目章夫教授による講演】

そして、講演者のグ・ヨンモ院長及び山野目章夫教授が、互いに、我が国における相続登記がされず所有者の所在の把握が困難な土地，それに関連する登記簿に個人情報を検索できる番号を記載すること，電子申請及び書面申請の相互の順位，登記と台帳の一元化等の問題について，意見交換がされ，最後に，会場との質疑応答があった。

本セミナーは，東京都昭島市に新しく完成した国際法務総合センター国際棟で初めて開催された公開セミナーであったところ，日韓の司法協力及び不動産登記の関係者を始め約100名が参加し，日韓パートナーシップ共同研究の意義を改めて周知することができた上，日韓の不動産登記の第一人者同士による興味深くかつ有意義な内容において，日韓の不動産登記制度の比較研究としての議論が行われた。



【セミナー会場の様子】

第3 おわりに

韓国は，古くから我が国との交流があり，我が国と類似した法制度を有している。法制度の基本が類似する日韓両国において，互いの制度及び実務を比較研究することは，改めて業務の根本を考えることにつながり，制度の発展及び実務の改善に資する。また，熱心に議論を交わすことは，互いに刺激を受け，交流を深めることにつながり，両国間のパートナーシップを醸成することに資する。

今後も引き続き、日韓パートナーシップ共同研究を実施することが、日韓両国にとって重要であると考えられる。

また、韓国の不動産登記制度は、我が国と類似した面を有しているものの、情報システムの発展は目覚ましいものがある上、具体的な場面において、我が国と異なる考え方及び取扱いになっているところがある。韓国の不動産登記制度を研究することは、我が国の不動産登記制度の発展及び実務の改善に資するのみならず、比較法的な観点から実施する必要がある我が国による他のアジアの国々に対する法制度整備支援活動の効果的な実施にとって、有意義である。

本セミナーを通じて、日韓の司法分野における協力関係が更に発展するとともに、不動産登記の比較研究が更に進む契機となったのではないかと考える。

最後に、本セミナーの実施に協力いただいた日韓両国の関係者に感謝申し上げたい。

日韓司法協力・不動産登記特別講演セミナー
—日韓パートナーシップ共同研究・特別企画—
한일의 사법협력・부동산등기 특별강연 세미나
—일한 파트너십 공동연구・특별기획—

日 時：平成29年11月20日(月) 14:10~18:00

会 場：法務省国際法務総合センター国際棟国際会議場A

主 催：法務省法務総合研究所, 公益財団法人国際民商事法センター

일 시：2017년 11월 20일(월) 14:10 ~ 18:00

회 장：법무성 국제법무총합센터 국제동

주 최：법무성법무총합연구소, 공익재단법인 국제민상사법센터

13:40 **開場・受付開始** 개장・접수 개시

14:10 **開会あいさつ** 개회사

法務省法務総合研究所長 佐久間 達哉

법무성법무총합연구소장 사쿠마 타쓰야(佐久間 達哉)

法務省民事局長 小野瀬 厚

법무성민사국장 오노세 아쓰시(小野瀬 厚)

14:25 **説明** 설명

「日韓パートナーシップ共同研究(韓日登記官等相互研修)について」

「일한 파트너십 공동연구(한일 등기관 등 상호연수)에 관하여」

法務省法務総合研究所国際協力部長 森永 太郎

법무성법무총합연구소 국제협력부장 모리나가 타로(森永 太郎)

14 : 40 **講演** 강연

「韓日登記官等相互研修(日韓パートナーシップ共同研究)の意義及び韓国の不動産登記制度の最近の動向」

「한일 등기관 등 상호연수(일한 파트너십 공동연구)의 의의 및 한국 부동산등기제도의 최근의 동향」

大韓民國大法院法院公務員教育院長 具 演謨(グ・ヨンモ)

대한민국 대법원 법원공무원교육원장 구연모(具演謨)

15 : 55 **休憩** 휴식

16 : 05 **講演** 강연

「日本における不動産登記制度の最近の動向及び今後の在り方」

「일본 부동산등기제도의 최근 동향 및 향후 과제」

早稲田大学大学院法務研究科教授 山野目 章夫

와세다대학대학원 법무연구과 교수 야마노메 아키오(山野目 章夫)

17 : 20 **質疑応答・意見交換** 질의응답·의견교환

大韓民國大法院法院公務員教育院長 具 演謨(グ・ヨンモ)

대한민국 대법원 법원공무원교육원장 구연모(具演謨)

早稲田大学大学院法務研究科教授 山野目 章夫

와세다대학대학원 법무연구과 교수 야마노메 아키오(山野目 章夫)

17:55 **閉会あいさつ** **폐회사**

公益財団法人国際民商事法センター理事 南 敏文

공익재단법인 국제민상사법센터 이사 미나미 토시후미(南 敏文)

18:00 **閉会** **폐**

※日本語韓国語逐語通訳で実施いたします。

※時間は進行により前後することがあります。

※ 한국어·일본어의 순차통역으로 실시합니다.

※ 시간은 진행상황에 따라 변경될 가능성이 있습니다.

講演者略歴等 강연자 약력 등

大韓民国大法院法院公務員教育院長 具 演謨 (グ・ヨンモ)

대한민국 대법원 법원공무원교육원장 구연모



【略歴】

ソウル大学法科大学卒業, ソウル大学大学院 (法学博士)

ソウル中央地方法院登記課長, 法院行政処司法登記局事務官・課長・審議官, 法院公務員教育
院教授 (不動産登記実務担当), 法院行政処人事運営審議官, 法院図書館事務局長を歴任

【약력】

서울대학교 법과대학 졸업, 서울대학교대학원(법학박사)

서울중앙지방법원 등기과장, 법원행정처 사법등기국 사무관 · 과장 · 심의관,
법원공무원교육원교수(부동산등기실무담당), 법원행정처 인사운영심의관, 법원도서관
사무국장을 역임

【著書等】

「不動産登記実務〔Ⅰ〕〔Ⅱ〕〔Ⅲ〕」(法院行政処執筆委員), 「登記請求権に関する研究」, 「集
合建物敷地権登記の基本原理と実務上の問題」, 「鑑定料の適正な算定及び不誠実な鑑定の排
除: 入札手続の合理的な運用」, 「不動産登記の真正性の保障に関する研究」

【저서 등】

「부동산등기실무〔Ⅰ〕〔Ⅱ〕〔Ⅲ〕」(법원행정처 집필위원), 「등기청구권에 관한 연구」, 「집합건물
대지권등기의 기본원리와 실무상의 문제」, 「감정료의 적정한 산정 및 불성실한 감정의
배제: 입찰절차의 합리적인 운용」, 「부동산등기의 진정성 보장에 관한 연구」

早稲田大学大学院法務研究科教授 山野目 章夫

와세다대학대학원 법무연구과 교수 야마노메 아키오

【略歴】

東北大学法学部卒業

東北大学法学部助手, 亜細亜大学法学部専任講師, 中央大学法学部助教授, エクス・マルセイユ第三大学客員教授等を歴任。現在, 国土審議会委員



【약력】

도호쿠대학 법학부 졸업

도호쿠대학 법학부 조수, 아지아대학 법학부 전임강사, 주오대학 법학부 조교수, 엑스 마르세유 제3 대학 객원교수 등을 역임. 현재 국토심의회 위원

【著書等】

「物權法 第5版」(日本評論社), 「不動産登記法〔増補〕」(商事法務), 「要件事実論30講 第3版」(編著, 弘文堂), 「表現の自由とプライバシー」(編著, 日本評論社), 「ひとりで学ぶ民法」(編著, 有斐閣) 등

【저서 등】

「물권법 5 판」(일본평론사), 「부동산등기법〔증보〕」(상사법무), 「요건사실론 30 강 제3 판」(편저, 고분도출판사), 「표현의 자유와 프라이버시」(편저, 일본평론사), 「혼자서 배우는 민법」(편저, 유희카쿠출판사) 등






日韓パートナーシップ共同研究 (韓日登記官等相互研修) について

1

法務省法務総合研究所国際協力部 (ICD)

活動

- アジア各国に対する法整備支援
- アジアの国々を中心とする法制度に関する調査・研究
- 諸外国との司法協力

経緯

- 2001年4月 大阪市福島区の大阪中之島合同庁舎に設置
- 2017年10月 東京都昭島市の国際法務総合センターに移転



2

法整備支援研修の風景



3

日韓パートナーシップ共同研究の概要

目的

- 日韓の研究員が、両国の民事法制の制度上及び実務上の問題点の検討及び比較研究を共同で行うことを通じて、相互に知識を深めること
- 研究の成果を制度の発展及び実務の改善に役立てること
- 両国間のパートナーシップを醸成すること

特徴

「日本セッション」と「韓国セッション」の2本立てにより構成

- 両国の研究員が互いに相手国を訪問し、比較研究を実施
- 各研究員の研究成果等を、冊子にとりまとめ

4

日韓パートナーシップ共同研究の概要

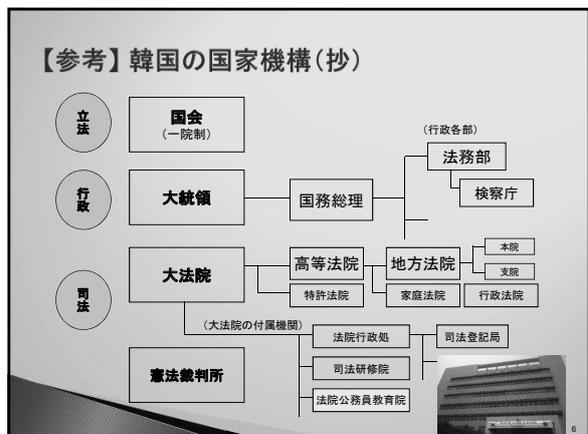
主催

- ✓ 日本側
 - 法務省法務総合研究所国際協力部 (ICD)
 - 公益財団法人国際民商事法センター (ICCLC)
- ✓ 韓国側
 - 大法院法院公務員教育院

研究員

- ▶ 日本側研究員: 5名
 - 法務省・法務局職員: 4名 裁判所職員: 1名
- ▶ 韓国側研究員: 5名
 - 大法院・各級法院職員の中から法院公務員教育院が選抜

5



日韓パートナーシップ共同研究の経緯

- ✓ 1999年から年1回開催(2011年は東日本大震災の影響で中止)
- ✓ 背景
日韓の物権及び登記法制の比較のための研修(研究)が構想化
- 1982年から法務局職員専攻科研修に韓国大法院職員を聴講生として受入れ
- ✓ 研究分野の拡大
第1回から第3回まで 不動産登記制度又は法人登記制度
第4回から 民事執行制度が追加(日本から裁判所職員参加)
第7回から 戸籍制度が追加
第8回から 供託制度が追加
(戸籍制度及び供託制度は、隔年で実施)

7

初期の風景



8

セッションの主な内容

- 講義
- 見学



セッションの主な内容

- 実務研究
- 総合発表



実務研究のテーマ(第18回)

- 韓国セッション
 - 外国人による株式会社設立登記における資本金払込の証明方法に関する検討(法人登記)
 - 不動産登記における権利能力なき社団に関する諸問題(不動産登記)
 - 長期間にわたり登記が未了となっている土地への対応について(不動産登記)
 - 利用者から見た不動産競売手続の利便性向上に向けた工夫(民事執行)
 - 外国人の供託物払渡し請求に添付する本人確認証明書について(供託)
- 日本セッション
 - 登記官の処分に対する異議に関する研究(不動産登記)
 - 信託登記における実務上の問題について(不動産登記)
 - 非営利法人の実務上の問題点に対する改善について(法人登記)
 - 不動産競売・公売制度の比較による改善策の検討(民事執行)
 - 刑事供託特例の導入の必要性と供託金の国庫帰属減少のための方策について(供託)

11

韓日登記官等の相互研修
(日韓パートナーシップ共同研究)の
意義と韓国の不動産登記制度の最近の動向

2017年11月20日
法院公務員教育院長 具 演謨

법원공무원교육원

初めに

韓日相互研修と不動産登記

「類似した制度」、「異なる運営」

韓国

- 国民向けのサービス改善と業務処理の効率性を強調
- 新たな制度の導入に果敢かつ積極的であり、電算情報化に集中

법원공무원교육원

発表者の紹介

大法院の司法登記局

事務官、書記官、不動産登記課長、司法登記審議官

一般登記所

登記所登記官、ソウル中央地方法院登記課長、中部登記所長

法院公務員教育院

不動産登記実務教授

ソウル大学法学博士

『不動産登記の真正性の保障に関する研究 —形式的審査主義に対する批判を中心に—』

법원공무원교육원

第1章 初めに

第2章 韓日登記官等の相互研修
(日韓パートナーシップ共同研究)の意義

第3章 登記業務の人的・物的基礎

第4章 登記手続

第5章 社会の変化と不動産登記制度

第6章 終りに

법원공무원교육원

第2章 韓日登記官等の相互研修
(日韓パートナーシップ共同研究)の意義

I 韓国における相互研修の運営システム

II 相互研修の意義と韓国における研修運営成果

III 今後の発展についての模索の必要性

법원공무원교육원

I 韓国における相互研修の運営システム

研修の目的

担当機関

大法院：基本計画と研修生の選抜

法院公務員教育院：研修の運営

研修生の選抜

勤務実績が優れており、専門的知識と経歴のある公務員

平均競争率 3.8:1

법원공무원교육원

II 相互研修の意義と韓国における研修運営成果

韓国の司法府の一般職公務員の研修制度

1 国費海外研修

長期(10ヶ月、または1年) 中期(6ヶ月) - 外国の大学

短期(1~3ヶ月、日本) - 日本

2 国際化研修

外国の裁判所を訪問 6泊8日

3 日韓パートナーシップ共同研究

講義とセミナー

法院公務員研修の重要な一つの軸

법원공무원교육원

II 相互研修の意義と韓国における研修運営成果

研修の部門 : 登記、民事執行、家族関係登録、供託

研究テーマ : 計181編

日本の進んだ制度と文化への理解

韓国の制度及び実務運営の改善に役立つ

研修生

優秀な公務員 → 法院の高位公務員に昇進

研修参加者 85人

45人-課長(書記官)に昇進、13人-局長に昇進

법원공무원교육원

II 相互研修の意義と韓国における研修運営成果

発表者の経験

第2回の研修生

研修の結果を制度の改善に反映

文献を通じては学ぶことのできない貴重な経験

参加した研修生たち - 思い出と経験、日本の研修生

たちに対する良い印象を話す

法院公務員たちの中で日本への関心が増加

법원공무원교육원

III 今後の発展についての模索の必要性

変化が必要な時点

阪井光平部長の訪韓

법원공무원교육원

第3章 登記業務の人的・物的基礎

I 概観

II 登記簿の電算化

III 登記所の広域化

법원공무원교육원

I 概観

1 登記所と登記官

計180ヶ所の登記所

登記局 6、登記課 24、登記所 127、登記系 23

登記職列の新設と法院事務職列との人材交流の推進

従来、法院事務職列の公務員 → 2002年、登記職列の新設

登記官の財政保証制度

全国のすべての登記官に対して、年間保険価額を10億ウォンとする身元保証契約を締結

법원공무원교육원

2 登記簿と登記記録

登記簿 vs 不動産の現況を公示する帳簿としての台帳
 登記簿と台帳の一元化についての議論

[質問]

- ① 日本における登記と台帳の一元化に対する評価は？
- ② 建物であるが見ることができない施設を管理する帳簿は？

▪ 登記事項の閲覧と証明

登記申請が受け付けられた不動産についての登記事項
 証明書の発行

登記事項の公示制限

登記名義人の表示事項のうち、住民登録番号の一部の公示制限
 例) 651212 - *****

II 登記簿の電算化

1 紙の登記簿の電算化: 巨大な変化の始まり

- 1998年10月 7ヶ所の登記所で
電算登記簿による国民向けのサービス開始
- 2002年9月 全国すべての登記所(212ヶ所)で
電算化完了(第1次電算化)- 4,500万筆
- 2004年6月 すべての登記簿に対して電算化完了
問題のある登記簿 - 0.7%(34,247万筆)
[質問] 日本の場合は、電算化しにくい登記簿はなかったのか？
- 閉鎖登記簿(2007年)
- 図面、信託原簿、工場抵当目録(2010年)

2 登記簿の電算化に伴う業務環境の変化

不動産登記法の全面改正

3 登記特別会計の設置と延長

1993年登記特別会計法の制定(時限法-1994~2003)

延長: 2010年までに、2017年までに、2027年までに

➢ 新しい事業推進による制度発展のきっかけになるという意味

III 登記所の広域化

1 背景

1行政区域に1登記所の原則 : 利用者の利便性

登記業務の電算化、交通が発達した大都市地域

→ 登記所の広域化

従来の小規模登記所、劣悪な施設と業務処理の専門性及び効率性に限界

インターネットに慣れていない住民たちの便宜のために無人発行機(計1,837台)

2 推進の現況

2005年 光州地方法院

管内の4ヶ所の登記所を統合、登記局を設置

31ヶ所→12ヶ所に統合 31ヶ所→10ヶ所に統合予定

ソウル中央地方法院管内の6ヶ所の登記所を統合

→ 地下2階、地上5階の3課(全人員85人)と利用相談室

3 登記所の人材構造の再編: 登記官チーム制の導入

登記官1人、記入者1人 → 登記官3人、記入者1人

第4章 登記手続

I 概観

II オンラインによる登記業務の処理

III 所謂形式的審査主義の問題

IV 登記に関する利用者サービス

법원공무원교육원

I 概観

1 申請

出席主義

資格者代理人 - 事務員一人が登記申請書を提出できる

2 受付

電子申請と受付時期の問題

- 電子申請事件と訪問申請事件の優先順位の問題

→ 登記申請情報が電算情報処理組織に保存された時が受付時

[質問]日本では、このような問題がないのか？

법원공무원교육원

I 概観

3 登記申請事件の調査と処理

事件の配当と記入

洞別に配当 → 受付順に配当

記入：e-Form申請、電子申請 → 自動記入

処理時間についての規定

遅くとも受付後24時間以内に

遅くとも午前前に提出された事件は、翌日の18時まで

午後前に提出された事件は、翌々日の12時まで

법원공무원교육원

I 概観

4 登記手続関連の特異事項及び最近の動向

▪ 住民登録番号及び不動産登記用登録番号

▪ 印鑑証明と本人署名事実確認制度

▪ アポステシーユ

▪ 登録税の改編

▪ その他の登記手続関連の議論事項

법원공무원교육원

II オンラインによる登記業務の処理

1 インターネット登記所 (www.iros.go.kr) の開設

「電算化された登記業務環境(登記情報資料)をどのように活用するか？」→ オンラインによる登記業務の処理(第2次電算化)



법원공무원교육원

II オンラインによる登記業務の処理

2 オンラインによる閲覧と発行サービス

2002年1月 閲覧サービス 2004年3月 発行サービス

制限される場合

登記記録上で甲区及び乙区の名義人が500人以上の場合など

区分		登記所内			登記所外	インターネット	合計
		有人	無人	小計	無人発行	発行閲覧	
不動産	件数	4,164,428	1,496,854	5,661,282	2,435,957	116,129,349	124,226,588
	比率	3.4%	1.2%	4.6%	2.0%	93.5%	100.0%
法人	件数	4,219,534	19,304,997	23,524,531	616,560	17,087,348	41,228,439
	比率	10.2%	46.8%	57.1%	1.5%	41.4%	100.0%
計	件数	8,383,962	20,801,851	29,185,813	3,052,517	133,216,697	165,455,027
	比率	5.1%	12.6%	17.7%	1.8%	80.5%	100.0%

법원공무원교육원

3 オンラインによる登記申請(電子申請)

2006年6月ソウル中央地方法院登記課を指定、サービス開始

- 申請人: 申請人の制限と使用者登録
- 申請情報と添付情報の提供: 電子申請の活性化への模索
資格者代理人が申請する一定の場合、書面で作成された文書をスキャンして送信

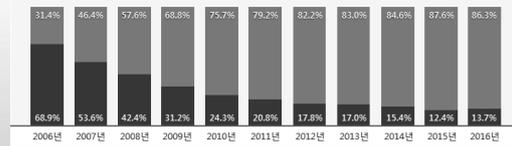
関連機関の情報連携システム構築 - 行政情報共有センターに連携要請

電子申請の比率

11.4%(2014年) 17.8%(2015年) 10.9%(2016年)

オンラインによるその他の業務処理の方式

- e-Form申請(電子標準様式による申請)



- 図面等の提出方法

図面や信託原簿の作成のための事項
訪問申請の場合でも電子文書で作成

4 インターネット登記所で提供するその他のサービス

- 電子確定日付のサービス
- 資料センター
登記申請の様式、添付書面の見本、登記例規や先例を検索できる、統計
[質問] 日本でもインターネットで登記関連例規や先例を検索することができるか?
- モバイルの登記閲覧サービス

III 所謂形式的審査主義の問題

1 問題の提起

各種の文献

- ① 登記官の審査に関する立法主義は、形式的審査主義と実質的審査主義に区分することができ、韓国は形式的審査主義を取る。
- ② 形式的審査主義を取った結果、不実登記が発生する恐れが非常に高く、これにより不実登記が量産されている。
- ③ したがって、実体関係に符合する登記を具現するために登記原因を証明する書面の公証が必要であり、登記原因書面の公証は、公信力認定の前提条件の一つである。

2 実体法と登記手続法の連携の問題

- 物権変動の要件: 物権行為(物権的合意) + 登記
- 手続法である不動産登記法で審査する事項は?
- 発表者の解釈
 - 登記原因の証明情報 → 債権行為の審査
 - 厳格な本人確認、登記済情報と印鑑証明
→ 物権行為乃至物権的合意の審査

3 法律と判例及び実務の検討

- 形式的審査主義という立法主義が存在するか?
ドイツ vs スイス, ドイツの所有権移転及び地上権設定の登記物権変動理論が登記手続に具現されている形の相違であるだけである
- 全部改正された不動産登記法に関する解釈論
- 判例と実務の具体的な事案における処理

Ⅲ 所謂形式的審査主義の問題

「登記官は、登記申請に対して、不動産登記法上その登記申請に必要な書面が提出されたかどうか、及び提出された書面が形式的に真正なものであるかどうかを審査する権限を持っているが、その登記申請が実体法上の権利関係と一致しているかどうかを審査する実質的審査権限はないため、登記官としては、ひたすら提出された書面自体を検討し、又はこれを登記簿と照合するなどの方法で登記申請の適法如何を審査しなければならない」(大法院判決)

법원공무원교육원

Ⅲ 所謂形式的審査主義の問題

「登記公務員は、登記申請に対して実体法上の権利関係と一致するかどうかを審査する実質的審査権限はなく、ひたすら申請書及びその添付書類と登記簿により登記要件に適するかどうかを審査する形式的審査権限しかないわけで」「その他に必要なに応じて他の書面の提出を受け、又は関係人の陳述を求めてこれを調査することはできない」(大法院判決)

[質問]形式的審査主義の原則を宣言した日本の最高裁の判決は？

법원공무원교육원

Ⅲ 所謂形式的審査主義の問題

登記官の審査業務に対する新しいアプローチの必要性

形式的審査主義の克服

偽造された書面による登記を防止するという消極的次元を越え
実体法上の権利関係を正確に公示する制度を具現するという
積極的な次元へ

登記手続の性格を考慮して実体法上の権利関係を証明と審査

법원공무원교육원

Ⅲ 所謂形式的審査主義の問題

4 不実登記の現況についての実証的分析

形式的審査主義 → 登記原因の公証で不実登記防止？

登記の抹消を命じる判決と真正名義の回復のための移転
登記の判決の分析

2009年12月の全体判決の分析

公証で防止できる不実登記の割合 0.002%

1審判決が上級審で変更された比率: 上訴件数のうち 13.5%

법원공무원교육원

Ⅳ 登記に関する利用者サービス

1 登記関連の質疑回答制度

書面質疑、インターネット質疑、電話質疑

書面質疑 → 登記先例要旨集の発刊

登記官の処分に対する異議手続より、多く活用

2 登記業務の参考資料及び利用者サービスの改善資料の発刊

不動産登記申請書の見本及び作成案内

不動産登記実務[Ⅰ][Ⅱ][Ⅲ]

3 登記使用者支援センター及び登記利用コールセンターの運営

利用者の問い合わせについて1次相談を別に取り扱う組織

법원공무원교육원

第5章 社会の変化と不動産登記制度

Ⅰ 不動産登記の役割に関する問い

Ⅱ 国の不動産政策と不動産登記

Ⅲ オンラインによる不動産取引の管理

Ⅳ 未来登記システム構築の推進

법원공무원교육원

I 不動産登記の役割に関する問い

不動産登記制度の理想

実体法上の権利関係の迅速・正確な公示

実体法と手続法との関係は、どうあるべきか？

→ 不動産登記制度の独自の存在原理は何であるか？

不動産登記の在り方は何であるか？

実体法に従属、奉仕

“not a system of registration of title but a system of title by registration”

“land registration has gradually changed the nature of ownership of land”

법원공무원교육원

I 不動産登記の役割に関する問い

登記制度の役割が当事者間での私法的取引関係の領域？

登記制度導入の初期に比べての社会の発展

国の不動産政策、未来社会と第4次産業革命

법원공무원교육원

II 国の不動産政策と不動産登記

不動産投機と脱税の防止

- 不動産登記特別措置法(1990年) :
中間省略登記の禁止、契約書の検印、所有権移転登記申請の義務化
- 不動産実権利者名義登記に関する法律(1995年) :
名義信託約定の無効、違反時の刑事罰
- 不動産取引申告等に関する法律 :
不動産取引申告制と取引価額の登記制度

受分譲人の保護

建物の分譲における先分譲の慣行 → 分譲を受けた人の保護
禁止事項の付記登記

법원공무원교육원

III オンラインによる不動産取引の管理

電子政府事業

世界最高レベルの情報化インフラ、住民登録番号

全国不動産情報統合ポータル

政府ミンウオンポータルミンウオン24

不動産取引管理システム、不動産取引電子契約システム、
地方税納付システム

不動産安全取引の統合支援システムの構築

国民向けの新たな利用者サービスの提供

安心相続ワンストップサービス、先祖の土地探しサービス

법원공무원교육원

IV 未来登記システム構築の推進

1 電子広域登記システム

管轄の広域化と登記所の編制改編

拠点登記所 + 地域登記所

地域と無関係の登記サービス

2 人工知能の事件処理

一般的かつ典型的な事件 → システム自動調査

難解かつ複雑な事件 → 深層調査

법원공무원교육원

IV 未来登記システム構築の推進

3 登記ビッグデータの活用システム

多様な価値創出型登記情報の提供

民間の産業発展に寄与、政府の政策樹立に貢献

4 国民が信頼する便利な安心登記の具現

登記の信頼を強化することができる制度の確立

登記信頼度関連の情報の蓄積、分析

モバイルサービスの拡大、未来型登記簿

법원공무원교육원

第6章 終りに

「類似した制度」、「異なる運営」

韓国

国民向けのサービス改善 + 業務処理の効率性

新たな制度の導入に果敢かつ積極的 + 電算情報化に集中

日本

登記制度の歴史

学問的成果 + 制度の運営にて慎重

법원국무원교육원

ありがとうございます。

법원국무원교육원

日本における不動産登記制度の最近の動向及び今後の在り方

早稲田大学教授
山野目 章夫

1 ようこそ日本へ

2 何から話し始めることがよいか——平成16年（2004年）の不動産登記制度改革

A から B への売買による所有権の移転の登記がされた、という場面について確かめられなければならない様々な問題

平成16年（2004年）法律第123号

(1) 権利に関する登記

本当に A・B 間の売買があったか、また、登記を申請している者は、本当に A であるか。それらが確かめられなければ、A から B への所有権の移転の登記が適正にされたとみることはできない。

不動産登記法 61 条・22 条

(2) 表示に関する登記

A から B への所有権の移転の登記に意味があるとするためには、そもそもその不動産がどこにあるか、が確かであればならない。

不動産登記法 14 条・123 条

3 これから何を考えるべきであるか——現代日本と不動産登記制度

(1) 権利に関する登記

a) A は、配偶者から暴力を受け離婚した。かつての配偶者が A を探している。見つかるならば暴力の被害を受けるおそれ大きい。登記名義人となる A の住所を登記しなければならないか。また、A が B に土地を売ることになった

場合において、Aの住所の変更の登記をしなければ、AからBへの所有権の移転の登記をすることができないか。

民事局第二課長通知平成27年(2015年)3月31日民二196号・登記情報
647号99頁

民事局第二課長通知平成25年(2013年)12月12日民二809号・民事月報
69巻2号120頁

b) 登記名義人となったBが死亡した。その相続人は、相続による所有権の移転の登記をしない。このことは、どのように考えるべきであるか。

不動産登記法63条2項

(2) 表示に関する登記

Bが登記名義人となった土地は、地震の振動により、どこへ行ったか。

民事局第二課長通知平成7年(1995年)3月29日民三2589号・先例集追VIII
668頁

4 未来の不動産登記制度へ向けて——そのヒントは何であるか?