

## 不動産登記制度の見直し（3）

### 第1 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登記の抹消手続の簡略化

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としている不動産登記法第70条第1項及び第2項の規律について、より利用しやすくする方策を検討することについて、どのように考えるか。

（補足説明）

#### 1 手続の概要等

現行法上、「登記義務者の所在が知れない」場合に、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が規定されている（不動産登記法第70条第1項及び第2項）。もっとも、この方法は必ずしも利用されておらず、実務的には、所在不明の登記義務者を被告として抹消登記手続請求訴訟を提起して公示送達を申し立て、勝訴判決を得た上で、確定判決に基づき単独で登記の抹消をする方法が選択されることの方が多いとも指摘されている。公示催告及び除権決定の手続があまり利用されない理由としては、例えば、公示催告の内容として権利の届出のための期間を設ける必要があること（非訟事件手続法第103条等）など手続に一定の時間を要することや、公示催告の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、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。

担保権に関する登記の抹消手続については、不動産登記法第70条第3項に関連し、後記本文第1の2のとおり簡略化の方策を検討しているところ、同条第1項及び第2項は、同条第3項のように対象となる登記を担保権に関する登記に限定していないことから、同条第1項及び第2項の定める手続を利用しやすくする何らかの方策を採用することができた場合には、登記義務者の所在が知れないケースに関してより幅広く登記の抹消手続の簡略化を図ることができると考えられる（注）。

（注）このような簡略化の方策を採用することができれば、登記された存続期間の満了している地上権等の権利に関する登記等については、当該権利の消滅が強く推認され、その立証が容易であると考えられることから、比較的簡略にその登記の抹消をすることができることとなり、第6回会議において検討した簡略化の方策（部会資料9の第5の1(3)及び(4)参照）に代替することになるものとなる考えられる。

## 2 登記義務者が自然人である場合について

不動産登記法第70条第1項及び第2項が規定する「登記義務者の所在が知れない」という要件の認定については、裁判所において公示送達の要件（民事訴訟法第110条）に準じて行われるのが一般的であると考えられる。

公示送達の場合に提出を求められる資料を参考にすると、登記義務者が自然人である場合については、不在住証明書や不在籍証明書、転居先不明等の理由により還付された登記記録上の住所地宛ての郵便物、住所地の近隣者からの聴取結果等を含めた調査報告書等の提出が必要となるものと考えられる。

もっとも、不在住証明書等の公的な書類や還付された郵便物等のように収集が比較的容易なものであればともかく、現地の調査報告書等のように情報の収集及び書類の作成に相当な手間を要するものが必要であるとする、公示催告手続を選択するメリットが失われるとも考えられる。他方で、不動産登記法第70条第1項及び第2項が定める公示催告及び除権決定の手続は、そもそも登記されている権利が実体法上不存在又は消滅しているにもかかわらず、登記義務者の所在が知れない場合に、形骸化した登記の抹消を申請するために設けられたものであり、また、既判力まで生じるものでないことからすれば、「登記義務者の所在が知れない」との要件について、過度に厳格な立証を求める必要はないとも考えられる。

そこで、「登記義務者の所在が知れない」との要件を改め、「法定された一定の調査方法を尽くしても登記義務者の所在が不明であったこと」を要件とすることで、「登記義務者の所在が知れない」との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との方策を採用することがあり得る（注）。

一つの考え方としては、この手続が登記手続に関するものにすぎず、登記された権利の実体的な効力を失わせるものでないことに鑑み、登記記録上の住所を基本として登記義務者の生死や所在等につき調査を尽くせば足りるものとするとして、その際の調査においても、登記記録上の住所に居住していないことを証する不在住証明書、当該住所を本籍とする戸籍がないことを証する不在籍証明書等の提出で足りるとする（不在住証明書及び不在籍証明書の発行を行っていない市区町村である場合にあって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で足りるとする。）ことが考えられる。他方で、このような公的な書類に基づく調査を超えて、登記記録上の住所等を訪れて、周辺住民への聴取りをするなどの現地調査をすることまでは要しないとすることが考えられる。

（注）法定された一定の調査方法を尽くしても不明であることを法律の要件とする立法例として、次のようなものがある。

○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）

（定義）

第2条 この法律において「所有者不明土地」とは、相当な努力が払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探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2～4 (略)

○所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令（平成30年政令第308号）  
（土地の所有者の探索の方法）

第1条 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第1項の政令で定める方法は、土地の所有者の氏名又は名称及び住所又は居所その他の当該土地の所有者を確知するために必要な情報（以下この条において「土地所有者確知必要情報」という。）を取得するため次に掲げる措置をとる方法とする。

- 一 当該土地の登記事項証明書の交付を請求すること。
- 二 当該土地を現に占有する者その他の当該土地に係る土地所有者確知必要情報を保有すると思料される者であつて国土交通省令で定めるものに対し、当該土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 三 第1号の登記事項証明書に記載されている所有権の登記名義人又は表題部所有者その他の前2号の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者（以下この号及び次号において「登記名義人等」という。）が記録されている住民基本台帳、法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該登記名義人等に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 四 登記名義人等が死亡し、又は解散していることが判明した場合には、当該登記名義人等又はその相続人、合併後存続し、若しくは合併により設立された法人その他の当該土地の所有者と思料される者が記録されている戸籍簿若しくは除籍簿若しくは戸籍の附票又は法人の登記簿その他の国土交通省令で定める書類を備えると思料される市町村の長又は登記所の登記官に対し、当該土地に係る土地所有者確知必要情報の提供を求めること。
- 五 前各号の措置により判明した当該土地の所有者と思料される者に対して、当該土地の所有者を特定するための書面の送付その他の国土交通省令で定める措置をとること。

### 3 登記義務者が法人である場合について

登記義務者が法人である場合については、そもそも法人について所在不明ということを観念できるかどうかについては解釈上争いがあり得るものの、登記義務者である法人について、登記記録上に表示された所在地に法人の事務所等が存在せず、かつ、事務所の移転の有無等も知れず、代表者の住所等も知れないときには法人の所在不明に当たるとして適用を肯定するのが一般的であると考えられる。

これを前提とすると、登記義務者である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、直ちに「登記義務者の所在が知れない」との要件に該当するといえることができるものと考えられる。

他方で、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、生死等が知れないため、「登記義務者の所在が知れない」との要件に該当すると解してよいか明瞭ではないことがあり得る。

現任の代表者の存否、生死等が知れなくとも、新たな代表者を選定・選任することができる場合（利害関係人の申立てによる清算人の選任（会社法第478条第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第209条第2項参照）や一時役員等の選任（会

社法第346条第2項、第351条第2項、第479条第4項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第75条第2項、第79条第2項、第175条第2項、第177条、第197条、第210条第4項参照)をすることができる場合を含む。)には、新たな代表者を選定・選任することが必要になるかが問題となるが、特に、新たな代表者を選定又は選任することが困難である場合についてはどのように解すべきかや、公示催告の手續によることができるのかどうかなど、必ずしも明確な整理がされていない部分もあると考えられる(注)。

もつとも、不動産登記法第70条第1項及び第2項が想定しているのは、登記された権利は実体法上不存在又は消滅していることが裁判所によって認定されるケースであり、形骸化した登記の抹消をするにすぎないといえるものであり、既判力も生じないことに鑑みれば、そのようなケースにおいて新たな代表者を選定・選任しなければならないとすることは必ずしも合理性があるとはいえないとも考えられる。

そこで、このような場合においては、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公的な書類に基づく調査が尽くされれば、前記2と同様に、「法定された一定の調査方法を尽くしても登記義務者の所在が不明であった」ものとして、公示催告手續を利用することができるものとするのが考えられる(代表者の所在不明に関しては、例えば、登記上の代表者の住所についての不在住証明書及び法人の主たる事務所や本店所在地に宛てた郵便物が不送達であったことを証する書面等の提供で足りるとすることが想定される)。

他方で、これに対しては、法人が存続している以上、その機関による判断を経させるため、新たな代表者の選任を経なくてよいとすることについては慎重であるべきではないかとの指摘が考えられる。

このように新たな代表者の選任を経ないことにより登記義務者である法人の権利保護が弱まり得るという指摘を重くみるとすれば、代表者の選任を経なくてよいこととすることができるのは、権利の消滅が強く推認される買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記や、登記された存続期間の満了している地上権等の権利に関する登記の場合に限定するとの要件を設けることも考えられる。

(注)例えば、法人が解散し、清算業務を行っているが、単に清算人の生死や所在が不明であるときは、清算人の選任を裁判所に請求し、その選任された清算人との間で抹消登記手續を行うべきであるとも解されている。また、清算人が全員死亡している場合にも、新たな清算人を選任すべきであると解されてきたようである。

#### 4 以上を踏まえ、どのように考えるか。

### 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續の簡略化

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續を簡略化する方策として、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか(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）

- 1 第6回会議においては、不動産登記法第70条第3項後段の規定を参考に、担保権の登記名義人である法人が法人としての実質を喪失しているようなケースを念頭に、被担保債権の弁済期から一定の長期間を経過したことを根拠として、担保権の登記の抹消手続を簡略化する方策について議論がされたが（部会資料9の第5の1(2)参照）、このような簡略化を行う方向性については特段の異論はなかった。

そこで、以下では、より具体的にその要件等について検討を加えることとしている。

## 2 具体的な要件

### (1) 登記義務者が解散した法人であること

不動産登記法第70条第3項後段においては、法人である登記義務者の「所在が知れない」とは、例えば、商業・法人登記簿に当該法人について記録がなく、かつ、閉鎖した登記簿も保存期間が経過して保存されていないため、その存在を確認することができない場合などに限定して解釈されている。そこで、法人である登記義務者について「所在が知れない」場合として認められるケースを拡大することが考えられる。

ここで要件として掲げている「解散した法人」としては、通常解散の手続を経て解散したものだけでなく、休眠会社又は休眠法人として解散したものとみなされたもの（会社法第472条第1項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第149条第1項、第203条第1項）や法人に関する根拠法の廃止等に伴い解散することとされた法人も含み得る。

### (2) 期間の経過

債権の原則的な消滅時効期間は権利を行使することができる時から10年（民法第167条第2項、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による民法の改正後にあつては民法第166条第1項第2号）であり、時効の中断（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による民法の改正後にあつては完成猶予又は更新。民法第147条等）があり得ることや、より長期の時効期間の定めがある債権があり得ることなどを考慮しても、被担保債権の弁済期（注1）から、例えば30年を経過しているのであれば、当該被担保債権が消滅している可能性が高く、登記の抹消を認めることも許容され得ると考えられる。

また、解散した法人は、解散により清算手続を行う必要が生じているものであることから、解散した日を起算点として、通常清算手続を終えるのに必要であると考えられる期間を超える一定程度の長期間が経過すれば、もはや実質的に法人としての活動も行われなくなっており、担保権行使の意思がないものと推認され、その登記におけ

る保護の必要性が相当に減少していると考えられる。このような期間としては、例えば、上記の被担保債権の弁済期からの期間との平仄も考慮して、30年とすることが考えられる。

なお、商業・法人登記簿に当該法人について記録がなく、かつ、閉鎖登記簿が廃棄されているため、その存在を確認することができないようなケースが実際にはあり得るが、閉鎖登記簿が存在しない理由としては、保存期間が経過して閉鎖登記簿が廃棄されたケースが想定される。ところ、解散の登記をした後10年を経過したときは登記記録を閉鎖することができ（商業登記規則第81条第1項第1号、一般社団法人等登記規則第3条）、閉鎖登記簿の保存期間は閉鎖した日から20年間（商業登記規則第34条第4項第2号、一般社団法人等登記規則第3条）とされている。このことからすれば、閉鎖登記簿が存在しないということは解散した日から30年を経過している蓋然性は極めて高いといえることができるから、閉鎖登記簿が存在しないケースについても、解散した日自体を確認することはできないものの、解散した日から30年を経過しているケースと同様に取り扱うことになるものと考えられる（注2）。

（注1）ここでいう「弁済期」を確認する方法としては、不動産登記法第70条第3項後段の弁済期から20年の経過の要件を判断する際に用いられている方法が参考となると考えられる（昭和63年7月1日付け民三第3499号民事局第三課長依命通知参照）。

(1) 登記簿に債権の弁済期の記載がある場合

不動産登記法の一部を改正する法律（昭和39年法律第18号。以下「昭和39年改正法」という。）による改正前の不動産登記法（以下「昭和39年改正前の法」という。）の下では、担保権の登記をする場合において、弁済期の定めがあるときはこれを登記事項として記載すべきものとされていたことから、昭和39年改正前の法に基づき登記がされている場合には、これをもって「弁済期」とする。

(2) 登記簿に債権の弁済期の記載がない場合

① 昭和39年改正前の法によりされた担保権（根抵当権及び根質権を除く。）の登記の場合

当該登記がされた当初は弁済期の記載があったが、昭和39年改正法施行後にその登記が移記又は転写された際にその記載が省略されたことにより登記簿に弁済期の記載がなくなっている場合がある。この場合には、閉鎖登記簿を参照し、そこに弁済期が記載されていれば、これを「弁済期」とする。

② 昭和39年改正法施行後にされた担保権（根抵当権及び根質権を除く。）の登記の場合  
そもそも登記簿に債権の弁済期の記載はないため、申請人が提出する資料によって「弁済期」を判定する。

③ 根抵当権又は根質権の場合

「弁済期」は、元本の確定の日とみなすものとし、元本の確定の日、元本の確定の登記があるとき又は登記簿上元本が確定したことが明らかであるとき（民法第398条の6第4項、第398条の20第1項第1号から第3号まで参照）はその記載により、それ以外の場合には当該担保権の設定の日から3年を経過した日（民法第398条の19第1項参照）を元本の確定の日とみなすものとする。

（注2）不動産登記法第70条第3項後段の規定とこの規律は、別個の単独抹消の根拠規定と位

置付けられる。したがって、同項後段に基づき単独で抹消申請をすることができるケースにおいては、登記権利者は、被担保債権の弁済期から20年を経過しているときは同項後段に基づき供託した上で登記の抹消をすることができ、さらに、弁済期から30年を経過しているときはこの規律に基づき供託をすることなく登記の抹消をすることもできることとなる。

### (3) 清算人の所在が知れないこと

前記(1)及び(2)の要件を形式的に満たすケースであっても、例外的に、商業・法人登記簿に記録された代表者である清算人が生存しており、その所在も判明することがあり得る。この場合については、当該清算人と共同して登記の抹消の申請をすることが可能であることに鑑み、ここで新たに設ける特例の適用はないものとするのが相当であるとも考えられるが、どうか。

このような規律とした場合であっても、清算人の生死や所在を調査する方法としては、清算人が登記された住所に居住していないことを証する不在住証明書や、当該住所を本籍とする戸籍がないことを証する不在籍証明書等の公的な書類を調査するなどする方法で足り、当該住所の近隣住民への聴取りをするなどの現地調査をすることまでは要しないとするなど、調査方法の合理化を図って特例の適用を行いやすくすることが考えられる。

## 第2 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規律を設けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

### 1 問題の所在

現在の不動産登記法は、登記記録に登記名義人等の氏名及び住所が記録され（同法第59条第4号等）、登記事項証明書等の交付を請求することにより、何人でもこれらの情報を知ることができる（同法第119条第1項）。また、申請情報及びその添付情報その他の登記簿の附属書類（不動産登記令第21条第1項で定める図面を除く。）についても、利害関係を有する部分に限られるものの、閲覧の対象とされている（不動産登記法第121条第2項）。

もともと、登記名義人等がDV被害者等である場合に、登記事項証明書や附属書類等からその現住所が加害者に知られてしまうと、その生命・身体等に対して害を加えられるおそれが生ずる。そこで、現在の登記実務においては、被害者情報の保護の観点から、DV被害者等の被支援措置者について、一定の場合に、現住所への住所の変更の登記を不要とする取扱い（平成25年通知）や、前住所又は前々住所を登記権利者の住所として申請することを許容する取扱い（196号通知）、登記申請書等に記載されている被支援措置者の住所の閲覧制限の取扱い（198号通知）がされているところである（部会資料9の第5の3補足説明1参照）。

しかし、これらの取扱いは運用上のものに止まっており、相続登記を始めとする不動産登記情報を最新のものとする各種方策を講ずるに当たっては、被害者保護の観点から住所を公開しないことを許容することがますます必要になると考えられる。そこで、これらの取扱いについて必要な見直しをした上で、法制上の措置を講ずることが相当であると考えられる。

## 2 制度化に当たって検討すべき事項

### (1) 対象者の範囲

前記各通知における対象者は、①配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する被害者、②ストーカー行為等の規制等に関する法律（平成12年法律第81号）第7条に規定するストーカー行為等の相手方、③児童虐待の防止等に関する法律（平成12年法律第82号）第2条に規定する児童虐待を受けた児童に限られている。

しかし、現住所が明らかになると加害行為がされるおそれがある者は、必ずしも上記の者に限られないと考えられることから、これをより拡大することもあり得るが、登記官においてどのような資料に基づいて要件該当性を判断することができるかが問題となる。実際の判断に当たっては、地方自治体や公的機関が発行する各種の証明書類を活用することが考えられる。

### (2) 現住所を非公開とする方法

第6回会議においては、現住所を非公開とする方法として、①住民票上の過去の住所を登記事項として記録する方法、②住所は非公開である旨の表示をする方法、③最小行政区画（市町村）までの表示にとどめる方法を提案していた（部会資料9の第5の3参照）。

これに対しては、①の方法では旧住所が実家である場合には実家が明らかとなるおそれがある、②の方法では被害者である旨が明らかとなる、③の方法では最小行政区画から現住所を調査されるおそれがあるなどの指摘があり、いずれの方法についても難点があるとの指摘がされた。

そこで、上記以外の方法として、④住所に代わる連絡先を登記事項証明書上に記載する方法が考えられる。ここでいう「住所に代わる連絡先」としては、例えば、登記名義人の親族・知人の住所のほか、委任を受けた弁護士事務所等が考えられるが、そのような適切な連絡先がない場合もあり得ることから、法務局を住所に代わる連絡先とすることも考えられる（当然ながら、この場合には、法務局を通じて登記名義人に対して必要な連絡をすることが想定されているものである。）。ただし、この方法による場合において、システム改修等を行う必要があるときは、その費用等についても留意する必要がある。

なお、このような方法によって現住所を非公開とする場合であっても、登記事項は現在の住所であることは変わらないから、登記の公開の局面、すなわち、登記事項証明書などにおいては現在の住所に代えて、住所に代わる連絡先を表示し、他方で、不動産登記としては登記名義人の現在の住所情報を保持するものである。また、担保権を設定しようとする場面では、本人が、金融機関に対して当該不動産を所有している

ことを証明する必要が生ずるが、登記名義人等の現住所が登記事項証明書に記載されていない場合にはこれを証明することが困難となるといった弊害もあり得るから、本人に対しては登記名義人等の現住所を記載した証明書を交付するといった仕組みは必要になるものと考えられる。

また、申出書には登記名義人等の現住所が記載されており、住民票の写し等も添付書面とされるため、これらの書類の閲覧を制限する必要があるほか、加害行為のおそれを証する書面等も同様に閲覧を制限することになるものと考えられる。他の附属書類についても、例えば、添付情報に登記名義人等の住所が記載されている場合も考えられるが、当該附属書類を閲覧させることにより当該登記名義人等の現住所が明らかとなる場合は、登記官は、不動産登記法第121条第2項の規定にかかわらず、当該附属書類の全部又は一部の閲覧を拒否することができるものとするのが考えられる。

### (3) 非公開の期間

第6回会議においては、非公開とする特例的な取扱いについて、これを求める申出がされてから一定期間（例えば、1年）を有効期間とし、その後は延長が可能なものとする制度とすることを提案していた（部会資料9の第5の3参照）。これに対しては、本人から延長の手続を取る必要があることとすると手続を失念してしまい、本人の意思にかかわらず、住所が公開されてしまうおそれがあるため、相当ではないとの指摘があった。

そこで、非公開の措置を取り下げる旨の申出が登記名義人からされない限り、非公開の措置を継続することとした上で、実務上の取扱いとしては、非公開の措置を続けるかどうかを法務局が定期的に登記名義人に確認するといった対応をとることが考えられる。

### (4) 本人への通知等

相続登記等の申請の義務化を踏まえて、不動産登記簿に記録されている所有権の登記名義人等の住所に宛てて通知等を発すれば足りるといったルールを設ける場合（部会資料8の第2の1(2)イ(ウ)）には、対象者の住所が非公開とされていることをもって、不利益を被ることがないように配慮する必要がある。

上記(2)の④の方法により住所に代えて登記名義人等と連絡をとることが可能な連絡先が登記事項証明書に記載されていれば、当該連絡先に通知をすれば登記名義人等に到達するものと考えられる。これに対し、適切な連絡先がなく、法務局を連絡先とした場合には、登記所を通じて登記名義人等に通知等をする仕組みを創設することが必要になる。

### (5) 訴訟等への対応

対象者の現在の住所が不動産登記簿上公開されない場合であっても、対象者を被告とする登記関係訴訟等の提起等が困難にならないように配慮する必要があるとの指摘がある。

この点については、裁判所が、個別の訴訟手続等において、登記名義人等の住所を明らかにすることが必要であると認めて、登記所に対して住所を回答するように調査囑託をした場合には、登記所は把握している登記名義人の現住所を回答するという運

用を行うことが考えられる。