

(はじめに)

去る2月14日、法務省に設けられた「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」から、所有者不明土地問題と民事基本法制の見直しに関する総括的な考察結果が公表された。その内容は130ページを超える膨大な学術的な研究であり、全体像を要約して紹介することは不可能であるが、来年の通常国会に提出が予定される民事基本法制の内容を占う有力な素材となることが確実であるので、今回はこのうち、不動産登記の申請義務化についての本報告書の考察結果の概要を紹介する。

I 登記申請義務

(基本的な考え方)

土地について、相続による所有権の移転が発生した場合には、相続人等は、これを登記に反映させるために必要となる登記申請をする公法上の義務を負うとする方向で検討すべきである。

土地について、相続による所有権の移転以外の物権変動が生じた場合に関して、その当事者に登記申請をする公法上の義務を負わせるかどうかについては、その必要性及び根拠等に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

(問題の所在)

現在の不動産登記制度において、権利に関する登記の申請は、契約の相手方等に対する私法上の義務とされることはあるものの、国に対する公法上の義務とはされていない。これは、権利に関する登記は、不動産に関する権利変動について第三者に対する対抗要件を備えるためにされるものである(民法第177条)ため、私的自治の原則に従ってその利益を享受しようとする者が必要に応じてその登記を申請すればよいからであると説明されている。

もともと、相続による所有権の移転が生じているにもかかわらず、その所有権の移転が適時に登記に反映されていない等の理由により、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明したとしても連絡がつかない所有者不明土地の存在が社会問題となっており、所有者不明土地の発生を予防するためには、不動産登記情報ができるだけ最新の情報に近づくようにする施策を講ずることが必要である。

このような問題意識を解消する方策としては、登記名義人等の特定に関する不動産登記情報の更新における他の公的情報から取得した情報を不動産登記の登記記録に登記官が反映させる方策もあるが、このほかに、相続等による物権変動が生じた場合に、これを原因とする登記申請を当事者に義務づける方策もあり得る。

(対象となる登記原因)

(1) 相続について

所有者不明土地が発生する主要な要因として、相続が発生したにもかかわらず、相続による所有権の

移転の登記がなされていないことが指摘されている。

相続¹による所有権の移転が発生した場合において、相続人等においてこれを登記に反映させるために必要となる登記を申請する公法上の義務を負わせること²について大きな異論はなかった（ただし、義務違反について具体的な効果の規定を設けることについては慎重な意見があった）。

もともと、この登記申請義務の根拠をどのように理解すべきかについては、複数の考え方があり得るとの意見があった。

まず、登記申請義務の根拠については、土地所有者の責務にその淵源を求める考え方があった。具体的には、土地が基本的に有限で新たに生み出すことができないものであり、また、他の所有者の土地と境界を接しているため他人の権利に影響を及ぼし得るものであることから、土地所有者は所有者の地位にあることを公示する社会的責務を負うという意見である。なお、我が国において土地所有者が負う責務については、現在、土地基本法の見直しが進められているところ、そこでの検討内容にも留意しつつ、登記申請義務との関係にも留意する必要がある。

他方で、登記申請義務の根拠について、相続登記の特質に求める考え方があった。具体的には、相続登記については対抗要件主義が働かないことや相続登記されていない状態は、既に権利能力を有しない者が権利者として登記されている点で公示の観点から問題があること、相続登記がされない回数にわたる相続の発生によって権利者が増加し、登記と実体との不一致が拡大するおそれが高いことを根拠とする意見があった。

また、端的に、相続登記等がされないことにより公共事業の円滑な実施等に現に支障が生じていることに鑑み、登記申請の義務付けは、これへの政策的な対策としてするものであるとの意見もあった。

（２）相続以外の原因について

①不動産の権利関係を的確に登記に反映させるためには、相続が発生した場合に限らず、不動産の物権変動が生じた場合に広く登記申請義務の対象とすることが考えられる。

所有者不明土地が発生する原因として、相続登記未了の場合に比べれば割合としては少ないものの、売買・交換等による所有権の移転の登記がなされていないことも指摘されている。また、対抗要件主義が適用される場面については登記申請にインセンティブが働くため登記申請を義務とする必要はないとの指摘があるが、土地の価値が低いケースなどにおいては、その手続に要する時間・コスト面における負担に土地の価値が見合わないため、登記申請のインセンティブが適切に働かないこともあり得ると考えられる。

そこで、登記申請義務の根拠を土地所有者の社会的責務に求める考え方からは、登記申請義務の対象とする登記原因は、所有者となった原因によって差を設ける必要はなく、相続に限らないという意見があった。また、①通常は登記申請のインセンティブがあるケースであるのに登記をしない者が存在する一方で、②不要な土地を相続したことから、登記をしないことにもやむを得ない事情があり得るといえる者が存在するときに、上記②のみに義務を課し、上記①には義務を課さないことには違和感があるとの

¹ 対象となる登記原因を相続に限定する場合には、登記申請義務の根拠を踏まえ、相続の範囲について、法定相続分による権利の移転の登記がなされた後に遺産分割が行われた場合や、遺言の場合を含むかなどをさらに検討する必要がある。

² 申請義務を負う者の手続的な負担を軽減させ、義務の実効性を確保する観点から、登記申請に準ずる行為として、登記名義人が死亡したことについて登記所に申出をさせる制度を設けることも考えられる。この制度を設けた場合には、この申出について義務を負わせることも考えられる。

指摘があった。

②これに対し、登記申請を義務づける根拠を相続登記の特質や所有者不明土地問題への対策という政策的要請に求める考え方からは、相続のみを登記申請義務の対象とすべきであり、売買等の場合にも登記申請義務を課すことには慎重であるべきであるとの意見もあった。

また、仮に登記原因を相続に限定せず、取引的な行為に基づく場合にも登記の申請を義務づけるとした場合には、当事者が登記をしないでおきたいと考えたときに、例えば、当事者間で所有権を移転しない旨の特約をすることになるのかなど、登記の義務化が当事者の行動にどのような影響を与えるのかについても考慮すべきではないかとの指摘があった。

③このほか、権利に関する登記の申請を義務化することに対しては、民法が登記を第三者対抗要件としていること（民法第177条）と矛盾するのではないかという点についても検討が加えられた。

現行民法は、対抗要件を具備して権利変動を第三者に対抗することができるようにするかどうかを当事者の意思（私的自治）に委ねているところ、このような個々人の判断を法律で縛ることは適切ではなく、現行法の枠組はできるだけ尊重されるべきであるとの指摘も考えられるところである。

他方で、登記を備えないと第三者に物権変動を対抗することができないという民法上のルールが採用されることと、全く別の目的に基づき公法上の義務として登記の申請義務が課されることは直ちに矛盾するものではないとも考えられる。

また、民法の起草者は、対抗要件主義の採用に当たって、社会的に問題が無ければという点を留保しており、これを担保するため、不法占拠者等の無権利者を含む第三者に対しても所有権を対抗するためには登記を要すると理解していたが、第三者の範囲を制限する判例法理が確立した現在においては、対抗要件主義以外の制裁を科すことも考えられ、新たな社会的問題に対処することも考えられるとの意見があった。

（3）対象となる権利の種別

不動産登記法第3条は、登記することができる権利を、所有権、地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権及び採石権の9種類として定めている。なお平成30年の民法改正後は配偶者居住権が追加され、10種類となる。

登記申請義務の対象となる権利について、不動産の権利関係を的確に登記に反映させる要請は、所有権に限られず、不動産登記法第3条に掲げる権利についても同様にあると考えられる。また、相続等が発生した場合に登記がされないままとなるおそれについても、同様に不動産登記法第3条に掲げる権利にも認められると考えられる。そこで、不動産登記法第3条に掲げる権利を広く登記申請義務の対象とすることも考えられる。もっとも、用益権や担保権については、所有権と比較すれば、取引の安全以外の社会的利益を考慮する必要性に乏しい。また、登記申請義務の根拠が、土地の所有者の社会的な責務に求められるとの考え方からすると、登記申請義務の対象となる権利は、先ずは所有権に限られるものとするのが考えられる。

研究会における検討では、登記申請義務の根拠は土地の所有者の社会的責務にあることや登記申請の義務化の範囲は政策目的との関係で限定的に考えるべきことなどを理由として、所有権のみを登記申請義務の対象とすれば足りるとの意見が大勢を占めた。そこで、登記申請義務を課す権利としては、所有権のみとすべきであり、所有権以外の不動産登記法第3条に掲げる権利を対象とすることについては、

慎重に検討することが相当であると考えられる。

(4) 対象となる権利変動

不動産登記法第3条は、登記の対象となる権利移動として、権利の保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅を定めているが、上記(3)の「対象となる権利の種類」のとおり登記申請義務の対象となる権利を所有権のみとする場合には、基本的に、権利の移転及びその前提となる権利の保存が対象となり得るに止まるものと考えられる。

(5) 義務違反となる時期

登記申請を義務化することとした場合には、その登記をいつまでに履行すべきか。逆に言えば、登記申請をしないことが義務違反となるまでの期間をどの程度のものとするかについて検討する必要がある。

例えば、相続が生じた場合に登記申請をすべき期間としてどのようなものが考えられるかを検討するに当たっては、相続の承認または放棄をすべき熟慮期間(民法第915条第1項)との関係や、主観的要件(相続の開始を知ったこと等)を導入することの可否などを検討する必要がある³。

(6) まとめ

以上のとおり、相続による所有権の移転が発生した場合については、登記の申請義務を負わせる方向で検討するのが相当であり、その具体的内容(義務違反となるまでの期間、義務違反の効果等)については引き続き検討することが相当である。また、相続による所有権の移転以外の物権変動が生じた場合における登記申請の義務化については、義務化の根拠等を踏まえて、その是非を検討するとともに、引き続き検討することが相当である。

II 対象となる財産

登記申請義務の対象となる財産は、土地だけではなく、建物をも対象とすることについて、登記申請義務の根拠や必要性に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

所有者不明土地問題への対応という観点からは、土地の所有権に関する登記についてのみその申請を義務化すれば足りるとの意見があった。他方で、現在、空き家が管理不全となって周囲に悪影響を及ぼして問題となるという事例が生じているが、空き家についても所有者の把握が困難であるため、適切な対策を講ずることが困難であるといった問題があると指摘されている。

また、土地基本法は、土地に限らず、国民の生活の基盤となる空間が適切に利用・管理されることをもその理念に含むものであって、その対象は土地上の建物等も含まれ得るとして、土地だけでなく、土地上の建物についても登記申請義務の対象とすべきであるとの意見もあった。

なお、建物に関する権利について登記申請義務を課すにあたっては、権利に関する登記の前提となる

³ 相続登記を義務化した場合において登記申請義務を履行すべき期間について、相続の承認又は放棄すべき熟慮期間(自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内。民法第915条第1項)は、相続人に相続放棄等について選択させるための期間であることからすれば、その期間内に相続による権利移転の登記をしなければならないとする規律を設けることは、熟慮期間の趣旨に反し、相当でないと考えられる。また、登記申請義務の履行すべき期間の始期について、主観的な要件を不要とすると、登記名義人の死亡の事実や相続すべき不動産の存在を知らないときまで、相続人に申請義務を負わせることとなり、相当ではないと考えられる一方、「相続の開始を知った」等の主観的要件を設ける場合には、共同相続の場合には共同相続人ごとに登記申請義務を履行すべき期間の具体的な始期及び終期が区々になることなどの課題が生ずるものと考えられる。

表題登記の申請義務（不動産登記法第 47 条第 1 項）が履行されていないことに留意する必要がある。

また、土地のみを登記申請義務の対象とした場合には、敷地権付き区分建物については、敷地である土地に関する登記上の公示と一体的に処理されているため（不動産登記法第 73 条）区分建物について登記申請義務を課すかどうかを検討する必要があることにも留意する必要がある。

Ⅲ 登記申請義務を負う主体

登記申請義務を負う主体については、相続以外の原因による物権変動についても登記申請義務の対象とするかの論点に留意しつつ、(A 案)「登記権利者及び登記義務者が登記申請義務を負うものとする」、(B 案)「登記権利者のみが登記申請義務を負うものとする」の 2 つの案を中心に検討すべきである。

権利に関する登記の申請は、相続または法人の合併による場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならないものとされている（不動産登記法第 60 条）。そこで、登記権利者及び登記義務者の両者が登記申請義務を負うものとするのが考えられる (A 案)。

もともと、共同申請主義を採用するかどうかは登記の真正の担保に関する問題であるのに対し、登記申請義務を負う者の問題は、実体上生じている権利変動を登記に反映させないことの責任をだれに負わせるのが妥当かという問題であり、両者は趣旨を異にする。そして、そうであれば、当該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登記権利者に、登記申請義務を負わせることも考えられる (B 案)。

共同申請主義をとりながら、当事者の一方のみが登記申請義務を負うことには違和感があり、所有権が新たな所有者に移転したとしても、所有者の最後の責務として登記申請義務が課されることもあり得るとして (A 案) を支持する意見があった。また、売買契約に基づく引取義務は私法上の義務であるものの、それより重い公法上の義務が当事者の一方に課されるのは相当ではなく、登記権利者及び登記義務者の双方が登記申請義務を負う方が相当であるとの意見があった。

他方 (A 案) に対しては、取消しや解除の場合についても所有者の最後の責務として登記申請義務が課されると言えるかといった指摘があった。

そこで、権利に対する登記の申請義務を負う主体については、相続以外の原因による物権変動についても登記申請義務の対象とするかの論点に留意しつつ、引き続き検討することが相当である。

(荒井 俊行)