

(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の実効性を確保するための手段についての本報告書の考察結果の概要を紹介する。

(基本的な考え方)

第一に、登記申請義務の履行にインセンティブを付与する方策(たとえば、一定の期間内において、登記申請の履行(又はこれに準ずる行為)をした登記申請者に対して、その負担を軽減する措置を講ずる。)を実施することにより、相続登記に関する登記申請義務の履行を確保することについて、引き続き検討すべきである。

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なされている。このような観点からは、所有権の登記名義人に相続が生じた場合には、一定の期間内においてその相続人の一人が、登記所に対して、①被相続人の死亡の事実及び②対象となる不動産を申し出ることにより、戸籍謄本等の添付情報の提供をすることなく、法定相続分による相続による所有権の移転の登記を受けられる仕組みを創設し、この期間内に登記申請の履行(又はこれに繋がる行為の実行)を促すことが考えられる。ただしこのような方策を実施する場合には不動産登記簿と戸籍等との連携が一定程度図られるなど、その運用を可能とする環境面の整備が課題となる。これについては下記に「関連事項」として紹介する。

このほか、登記申請のインセンティブとして登記手続の簡略化や登録免許税の減免措置が必要であるとの意見があった。

第二に、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、一定金額の過料に処することについて引き続き検討すべきである。

不動産登記法は、表示に関する登記について、登記申請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)。そこで、相続による所有権の移転が発生した場合における登記申請を義務化した場合にも、その実効性を確保するため、その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、過料による制裁を科すことが考えられる¹。

¹ 過料による制裁については、10万円程度の過料では、登記手続に要する費用がこれを上回ってしまい、実効性を欠くのではないかとの指摘が考えられる。また、登記申請を怠っていることをどのように捕捉するのが課題であるとの指摘があり、登記が申請されたときに初めて登記申請義務違反が捕捉され、過料の制裁を受けるのであれば、かえって申請を控える事態を招くのではないかとの意見があった。他方で、実効性がどの程度あるかはともかくとしても、登記申請義務を課す以上は、過料による制裁を設けるべきであるという意見や、実際に過料に処することとしなくても、罰則を定めた規

(関連事項：戸籍等から得た情報に基づいて不動産登記情報を更新するための手続)

- (1) 登記名義人等の特定に関する登記情報の更新をするために、戸籍等から死亡情報や住所等の変更情報を取得する仕組みを創設した場合、戸籍等から取得した情報に基づいて不動産登記情報を更新するための手続に関して、申請主義の原則との関係に留意しつつ、次の各案について引き続き検討すべきである。
 - (A 案) 変更された情報を探知した登記所が、登記名義人等に対し、不動産登記記録上の当該情報を変更する旨を事前の通知を行い、これに異議がない場合には職権により当該情報の変更の登記を行うものとする。
 - (B 案) 変更された情報を探知した登記所から登記名義人等への事前の通知は行わず、職権により当該情報の変更の登記を行うものとし、変更の登記をした旨の登記名義人等への通知を事後的に行うものとする。
- (2) A 案に対しては、登記名義人等の個人情報に該当する氏名及び住所の情報を変更するに当たり、当該登記名義人等本人にその内容の確認をすることは望ましいと考えられる一方で、住所等の変更のつど、登記名義人等に対する通知を行い、確認してから登記記録に反映させるのでは、事務が煩雑になり過ぎて費用対効果が悪いという指摘があり得る。
- (3) B 案に対しては、登記名義人等は、戸籍等において一度氏名等の変更の手続を行えば、不動産登記における変更の手続を行わなくて済むという利点があり、不動産登記情報の円滑な変更が実現される一方で、職権で変更の登記をする前にその変更内容に間違いがないことを確認することは実際には困難であるといった観点や、個人情報の管理は当該個人に委ねられることが望ましいという観点から疑問であるとの指摘等が考えられる。また、事後的に通知する点についても A 案と同様に事務の煩雑化を招くといった指摘も考えられる。
- (4) このほか、登記名義人等の特定に関する登記情報に変更があれば直ちに変更の登記をすることとするか、あるいは、一定の猶予期間を置くこととするか等の課題があり得る。他方で、いずれの案も職権により変更の登記をすることが前提とされているところ、登記は申請によるという申請主義の原則との関係で、職権によることの根拠を説明する必要があるのではないかとの意見があった。

(参考事項：登記名義人等に関する不動産登記情報の公開の在り方の見直し)

登記名義人等の現住所を公開することが相当出ない場合（たとえば、登記名義人等が DV 被害者であり、その者から公開しない旨の申出がある場合等）には、その現住所を公開しないものとする方向で引き続き検討すべきである。

- (1) 不動産登記情報の更新が行われ、これが公開される場合には、更新される情報が個人情報に属するものであることから、登記名義人等のプライバシーにも配慮する必要が一層高まる中、不動産登記において登記名義人等の住所情報を広く公開していることには批判もあり、例えば相続登記を行うなどした後に、不動産業者からダイレクトメールが届くようになることがあるとの指摘

定が設けられること自体によって、一般の国民に対して義務の履行を促す効果は相当あるとの意見があった。過料による制裁のみでは登記がされない状態が解消されないことから、職権により登記を行うことも検討すべきであるとの意見もあった。

や住所情報が詐欺行為に悪用されることがあるとの指摘等があり、住所情報の公開を制限すべきではないかとの要望が存在する。

- (2) 他方で、不動産に関する権利を公示することにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資するという不動産登記制度の目的に鑑みると、公共事業を実施しようとする際や民間の取引の際に、不動産の所有者の所在等を探索し、アクセスを図ろうとするときには、不動産登記に記録された住所情報は最も基本的な情報であり、その重要性もよく認識する必要があるとの意見があったことを考慮すると、基本的に現行法における不動産登記情報の公開の在り方を維持することには合理的な理由があると考えられる。
- (3) そこで、現行法と同様に、住所情報を公開することを基本としつつ、登記名義人等の現住所を公開することが積極的に相当でないようなケースについて、例外的に公開を制限する案が示されている。すなわち、現行法の下でも、DV 被害者等の住所に関してはこれを公開しない特例的な取り扱いがされている（平成 25 年 12 月 12 日付民二第 809 号民事第二課長通知、平成 27 年 3 月 31 日付民二第 196 号民事第二課長通知及び平成 27 年 3 月 31 日付民二第 193 号民事第二課長通知）が、これらの取り扱いは運用上のものであることから、その根拠規定を設けつつ、その取扱いを必要に応じ見直すものとする²が考えられこの案を採用すべきであるという点については異論はなかった。
- (4) このほか、住所情報は引き続き公開することとはしつつも、例えば登記名義人等の住所情報について登記名義人等から非公開とする旨の申し出があった場合には、利害関係を有する場合に限って、当該住所情報を閲覧することができるものとする²についても検討が行われた。もっとも、この考え方を採用した場合には、例外的に住所情報の閲覧を許容する要件をどのように定めるべきかについて慎重な検討が必要になるものと考えられる。例えば、「利害関係を有する者」に住所情報の閲覧を認めるという制度とすることが考えられるが、「利害関係」の概念整理に困難が生ずるおそれもある。「不動産の買受を検討している」という程度でも利害関係があるとすると、原則として住所情報を公開するものとする²と変わりがないことにもなりかねないし、他方で、これをより厳格に解釈した場合には、閲覧を過度に制約し、不動産登記による公示制度の目的が達成されない事態を生み出しかねないとの指摘が考えられる。このほか、登記官による利害関係の有無の判断が困難なものとなった場合には、迅速な公開が妨げられるといった弊害が問題になるとの意見があった。従って、不動産登記に記録された住所情報は最も基本的な情報であり、その重要性をよく認識する必要があるという観点を踏まえて、住所情報についてより広く公開を制限することについては、慎重に検討する必要があると考えられ、この点については特段の反対はな

² 法制化を行うに当たっては、上記各通知における非支援措置者（DV 防止法における被害者、ストーカー行為等の相手方、児童虐待を受けた児童等）のほか、その対象範囲の拡大を検討することも考えられる。また、いったん被支援措置者となり、住所情報を非公開とする必要が生じたとしても、その必要性は一定期間の経過により消滅することが想定され、その段階に至っても引き続き住所情報が非公開とされたままになることは不動産登記の公示機能等の観点から適切ではない。そこで登記所においても最新の住所情報を保持することとしつつ、上記のような例外的な取り扱いについては、これを求める申出がされてから一定期間（たとえば、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で、非公開とする必要性が失われた場合に、住所情報は公開されるとの制度とすることも考えられよう。さらに、非公開とされる間の住所の表示に関しては、①前住所を記録しておく方法、②住所は非公開である旨を表示しておく方法、③最少行政区画（市区町村）までの表示に留める方法、などが考えられる。なお、登記関係訴訟等において、被支援措置者が被告となる場合には、原告の裁判を受ける権利との関係で、被支援措置者の住所を裁判手続上明らかにする必要があるときもあることから、被支援措置者の保護を尊重しつつ、裁判手続において被支援措置者の住所の調査を可能とする必要があるとの指摘があった。

かった³。

(荒井 俊行)

³ 住所情報を原則として非公開としたうえで、登記名義人等を特定するため、生年月日等の情報を登記記録として新たに保有し、これを公開する案についても検討が行われた。しかし、住所情報の代わりとするとはいえ、個人情報である生年月日を公開することは相当ではないのではないかとの意見や氏名及び生年月日だけでは登記名義人等の所在を把握することは困難であり、やはり不動産の流通を阻害しかねないとの意見があったことから、この案を採用していない。