

地籍図（土地の境界図）の整備について（2）

2015年10月30日

第1回は、土地の境界の意義について概観した。今回は、表示に関する登記を中心に不動産登記制度について記述する。なお、本稿は、前回紹介した資料に加え、舟橋諄一「物権法」(昭和35年)、山野目章夫「不動産登記法」(2009年)などを参考としている。謝意を表するとともに、もし誤りや不十分な点があるとすればすべて筆者の責めによるものであり、今後修正・充実を図ってまいりたい。

1. 民法と不動産登記

「不動産が二重譲渡された場合、先に登記をした方が勝つ」。少しでも法律をかじったことのある人なら誰でも知っている、対抗要件の問題だ。民法第177条は、これを、「不動産に関する物件の得喪及び変更は、不動産登記法(平成16年法律第123号)その他の登記に関する法律の定めるところに従い登記をしなければ、第三者に対抗することができない」と規定する。今回は、そのおさらいから始めよう。

(1) 物権変動と公示

物権とは、一定の物を直接に支配し得る権利、ないし一定の物について直接に利益を享受し得る権利をいう。また、物権の変動とは、物権の主体を中心にしていけば、物権の取得、喪失及び変更であり、原因たるべき事実(法律事実)に基づき、その法律効果として発生する。このような法律事実として、売買等の法律行為のほか、先占、相続、時効、混同、公用徴収、没収などが挙げられている。

物権には排他性があるため、取引の安全を確保するためには、物権の内容及び帰属、すなわち物権の現状を外部から認識できる一定の表章=公示が必要となる。これが、公示制度ないし公示方法であり、不動産物権については登記、動産物権については占有がこれに当たる。

世界的に、不動産取引安全のための公示制度=登記制度が本格化したのは、土地に対する封建的拘束が撤廃され、土地取引の自由が公認された近代資本主義社会においてであるとされる。すなわち土地担保融資に対する社会的要請と、土地課税のための土地台帳の整備が結びついて、まず、外観からは判別のつかない抵当権公示のための登記制度が生まれ、次いで、これが広く所有権その他の不動産物権の公示のための制度に拡張されていったという。我が国においても、地租改正事業によって、全国の地籍が整備され、土地台帳がほぼ完成した明治19年、フランス法に倣って初めて「登記法」が制定され、明治31年の民法典施行に伴い、翌明治32年、より整備された「不動産登記法」(現行平成16年不動産登記法制定前の旧不動産登記法)が制定されている。

(2) 公示の原則と公信の原則

公示制度ないし公示方法は、物権の現状を公示して、物権取引を行う者を保護しようとするものである。これは公示の内容を信頼した者に対し、その信頼に応じた法律効果を認めることによって機能する。この公示内容に対する信頼には、以下のとおり二つの態様があり、これに対応して公示の原則と公信の原則の二つの法原理がある。

公示の原則

「公示内容たる物権の現状と異なる権利の状態は存在しないであろう」(公示されていないものは存在

しない)という信頼を保護する法原理である。法律効果として、公示内容たる物権の現状に変動のない限り、物権変動は存在しないものとして取り扱われる。例えば、甲から乙に物権が移転されたならば、その旨を公示すべきであり、もし公示されていないのであれば、乙への移転は否認される効果を認めるものである。

公信の原則

「公示内容たる物権の現状に対応する権利状態が存在するであろう」(公示されていることは真実のものとして存在する)という信頼を保護する法原理である。法律効果として、公示されたとおりの物権が、たとえ真実には存在していなくても、存在するものとして取り扱われる。例えば、公示上、物権が甲の所有として表示されているならば、たとえ甲が無権利者であったとしても、甲から移転を受けた乙の所有権の取得は有効と認めるものである。

周知のとおり、我が国民法は、不動産については公示の原則だけを、動産については公示の原則と公信の原則を認めている。これに対し、ドイツ民法は、不動産・動産を通じ、公示の原則と公信の原則を認め、フランス民法は、不動産については公示の原則だけを、動産については公信の原則だけを認めている。

(3)意思主義と形式主義

公示の原則を実現するための方法には、二つの方法がある。一つは、公示の変更を物権変動の対抗要件とする方法である。「登記・引渡し(占有の移転)がなくても、当事者間で物権変動は有効に成立するが、これを第三者に対抗するためには登記・引渡しを必要とする」とするものである。フランス民法や我が国民法は、これによっている。もう一つは、公示の変更を物権変動の成立要件ないし効力発生要件とする方法である。「登記・引渡しがない限り、物権変動は効力を生じない」とするものである。ドイツ民法は、これによっている。

以上は公示の原則の実現方法であるが、その元となる、物権変動を生じさせる法律行為の成立要件については、意思主義と形式主義の二つの立法主義がある。

意思主義

物権変動を生じさせる法律行為の成立には、その旨の当事者の意思表示があれば足り、他に何らの形式も必要としないとする立法主義である。近代法における契約自由・個人意思自治の原則に基づくものとされる。しかし、このように物権の変動を当事者の意思表示だけで生じることになると、第三者に不測の損害を与えるおそれがあるため、不動産物権については登記を対抗要件とする公示の原則、より円滑な流通が求められる動産物権については公信の原則によって、取引の安全を図っている。フランス民法はこれにより、これに倣った我が国民法も、第176条において、「物権の設定及び移転は、当事者の意思表示のみによって、その効力を生ずる」と規定している。

形式主義

物権変動を生じさせる法律行為の成立には、当事者の意思表示のほか、登記・引渡しのような一定の形式を必要とするという立法主義である。公示方法たる登記・引渡しを物権行為の成立要件とすることによって、取引の安全を確保するものである。これにより、当事者間においても物権変動の存否及び時期が明確になるのみならず、意思主義におけるような、法律関係が当事者間と対第三者間で分裂し複雑な問題が生じることを避けることができるとされている。ドイツ民法は、これによっている。

(4)「登記をしなければ、第三者に対抗することができない」の意義

「登記がなければ対抗できない」の意義については、様々に説が唱えられ、判例も変遷を重ねてきた。法律構成はそれぞれに異なるが、概ねコンセンサスのある結論部分を要約すれば、以下のとおりである。

登記がなければ対抗できない「物権変動」

登記がなければ対抗できない「物権変動」とは、二重譲渡のように両立し得ない物権変動（いわゆる「食うか食われるかの関係」が生ずるもの）、すなわち対抗問題が生ずる物権変動とされている。登記という公示制度が必要とされるのは、相矛盾し両立し得ない物権変動が生じる場合のためであるから、このような物権取引の安全保護に関係がない場合にまで、公示の具備を要求する必要はないと考えられるためである。

登記がなければ対抗できない「第三者」

登記がなければ対抗できない「第三者」とは、と同様、対抗問題が生ずる第三者とされている。第三者とは、当事者及びその包括承継人以外の者である。そして、当事者とは、物権変動により直接法律上の効果を受ける者であり、物権変動を生じさせる法律行為の当事者だけをいうのではないとされている。例えば、時効の時効取得者と権利喪失者は、当事者の立場に立つ。

ただし、背信的悪意者はこの第三者から除外される。背信的悪意者とは、登記の欠缺（するべき登記がされていないこと）を知り（悪意）、かつ信義則に反する動機・態様でその物権を取得した者である。例えば、「詐欺又は脅迫により登記の申請を妨げた第三者」や「他人のために登記を申請する義務を負う第三者」などは明らかにこれに該当する。登記は、本来、第三者の信頼を保護するための制度であるから、悪意の第三者は保護するに値しないとも考えられる。しかし、たとえ悪意であっても、社会生活上正当な自由競争と認められる範囲を超えない限りは保護し、それを超えて信義則に反する場合は保護しないとする趣旨である。昭和40年代までに確立した判決法理であり、通説でもあったが、その後、これに異を唱える学説も増加し、現在は、悪意者排除論、悪意・有過失者排除論、信義則違反者排除論など、様々な説が唱えられている。

登記がなければ「対抗できない」

登記がなければ「対抗できない」とは、一般に、「登記がなくとも、物権変動は、当事者間及び第三者に対する関係で効力を生ずる。ただし、第三者から一定の主張があるときは、その第三者との関係で効力がなかったものとされる」と解されている。これを敷衍すれば、当事者間では、登記の有無は影響がない、第三者に対する関係では、当事者の側から物権変動を主張できないだけであり、第三者からその効力を認めることは差し支えない、二重譲渡の場合、両譲受人とも登記がないときは、優劣なくどちらも対抗できない、先に登記をした方が優先する、ということである。

2. 不動産登記制度の概要

不動産登記法は、文字どおり不動産すなわち土地及び建物の登記制度について定めた法律である。同法第1条は、「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度を定めることにより、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ことを目的とする」と規定する。以下、土地の表示に関する登記を中心に不動産登記制度について概観してみよう。

なお、現行の平成16年不動産登記法は、不動産登記の電子化の推進、特にインターネットを利用したオンライン申請手続の導入と法文の現代語化を主眼として旧不動産登記法を全部改正して制定されたものである。従来の「登記用紙」が電磁的記録による「登記記録」に変わるなどしているが、登記制度と

しての骨格は変わっていない。

(1)不動産登記制度の全体構成

まず、土地関係を中心に不動産登記制度の全体構成を紹介する。

登記簿：登記記録（表示に関する登記又は権利に関する登記について、一筆の土地又は一個の建物ごとに作成される電磁的記録）が記録される帳簿であって、磁気ディスクをもって調製するものである。

表題部：登記記録のうち、表示に関する登記が記録される部分である。

ア土地の表示に関する登記：

- ・地図番号欄：地図の番号又は図郭の番号等が記録される。
- ・土地の表示欄：不動産番号、所在（市、区、郡、町、村及び字）、地番、地目、地積、登記原因及びその日付、登記の年月日等が記録される。
- ・所有者欄：表題部所有者及びその持分が記録される。

イ建物の表示に関する登記：(略)

権利部：登記記録のうち、権利に関する登記（所有権、地上権、抵当権等の権利の保存、設定、移転、変更、処分の制限又は消滅）が記録される部分である。

ア甲区：所有権に関する登記の登記事項が記録される。

イ乙区：所有権以外の権利に関する登記の登記事項が記録される。

地図等：登記所には、地図及び建物所在図を備え付けなければならない、ただし、地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる、とされている。

地図：一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するもの。一般に「法 14 条地図」と称される。

地図に準ずる図面：一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するもの。一般に「公図（広義）」と称される。

建物所在図：(略)

登記簿の附属書類：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等である。申請者から提出された登記申請の添付書面等を登記所が綴り込み帳又は電磁記録として保存している書類。登記簿や地図等と同様、一定の手続により公開される。

(2)一筆の土地と地番

土地の登記（表示に関する登記・権利に関する登記）は、一筆の土地ごとに行われる。

土地は、広大無辺に広がる自然物であり、私権の対象となり、不動産登記の公示の対象となる土地は、これを切り分けたものである。この切り分けられた地片で、不動産登記上の一個一個の土地を表す概念が「筆」（ひつ）である。一筆の土地とは、このような一つの「筆」である土地のことであり、その土地の全面が、物理的に連続していること、均一な地目（土地の用途による分類。田、畑、宅地、山林、原野など。主たる用途について認定される）であること、同一の地番区域（地番を付すべき区域。市、区、郡、町、村、字又はこれに準ずる地域をもって定める）に属すること、が必要とされている。

また、地番は、登記所により、一筆の土地ごとに付される番号である。地番は、地番区域ごとに起番

し、土地の位置が分かりやすくなるよう定めるとされている。その機能は、各々の土地を他の土地と識別しやすくすることである。

(3)土地の表示に関する登記

土地の表示に関する登記には、地番、地目・地積（一筆の土地の面積）等の物理的現況と表題部所有者が記録される。その役割は、所有者を含む「不動産の基本情報」を記録して公示することとされている。役割・機能の詳細については後述する。なお、表題部所有者とは、まだ所有権の登記（保存登記）がされてい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る者である。その記載は、不動産の事実上の状態を記録したものに過ぎず、対抗要件としての効力は与えられない。また、所有権の保存登記がされ、権利部が開設されると、表題部所有者の記載は抹消される。

表示に関する登記には、次のような類型がある。

土地の表題登記

表題登記は、ある不動産について表題部に最初にされる登記である。典型的には建物を新築した場合であるが、土地についても埋立て等により新たに生じた場合はこの登記がなされる。これにより、登記記録が開設され、その後の表題部における登記や権利部における権利の登記の基盤が形成される。

表示に関する登記は、一般に、登記官が職権でできることとされている。しかし、實際上登記官がすべての事態を把握することは困難であるため、「新たに生じた土地又は表題登記がない土地の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日から1月以内に表題登記を申請しなければならない」とされ、その懈怠は過料（行政罰）の対象とされている。表題登記の申請には、土地所在図、地積測量図、所有権証明書等が添付される。

土地の表題部の変更の登記

表題部の登記事項に変更があった場合に、これを変更する登記である。表題部所有者及びその持分の変更は、許されていない。表題部所有者の氏名・名称・住所の変更は、表題部所有者が申請する。申請義務は課されていない。地番は、行政区域の変更等があった場合に、登記官が職権で変更する。

地目又は地積の変更は、表題部所有者又は所有権登記名義人が、その変更日から1月以内に申請しなければならないとされ、その懈怠は過料の対象とされる。

土地の表題部の更生の登記

表題部の登記事項に錯誤又は遺漏があった場合に、これを訂正する登記である。登記官が職権により行うが、申請権者からの申請によっても行われる。具体的には、表題部所有者及びその持分の更生は、土地の（真の）所有者が、当該表題部所有者の承諾を得て（承諾が得られない場合は確定判決を得て）申請できる。また、表題部所有者の氏名・名称・住所の更生は、表題部所有者が申請し、それ以外の登記事項の更生は、表題部所有者又は所有権登記名義人が申請する。

分筆・合筆の登記

一つの筆を複数の筆に分割することを「分筆」、複数の筆を一つの筆に統合することを「合筆」という。これを行う登記が分筆の登記及び合筆の登記であり、表題部所有者又は所有権登記名義人が申請する。申請義務は課されていない。登記の申請情報においては、分筆・合筆後の土地の所在（市、区、郡、町、村及び字）・地目・地積が示され、分筆にあつては地積測量図、所有権登記のある土地の合筆にあつては登記識別情報が添付される。この地積測量図の作成をめぐる、全筆測量の要否と隣地所有者の筆界確認書の要否という実務上の大きな論点がある。

分筆・合筆の登記は、職権によっても行われる。登記官は、一筆の土地の一部が別の地目となり、又は地番区域を異にするに至ったときは、分筆の登記をしなければならない、法 14 条地図を作成するため必要があり、表題部所有者又は所有権登記名義人の異議がないときは、分筆又は合筆の登記をすることができる、とされている。

土地の滅失の登記

土地が滅失したときに行われる登記である。土地が海没したりした場合が該当する。表題部所有者又は所有権登記名義人に滅失後 1 月以内の申請義務が課され、その懈怠は過料の対象とされる。

(4)申請主義と職権主義、登録免許税の課税関係

登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行われる。登記が行われる契機については、当事者の申請又は官庁・公署の嘱託を待って行う申請主義と、これらを待たずに、登記官がその職権により行う職権主義の、大きく二つの方式がある。不動産登記法は、「登記は、法令に別段の定めがある場合を除き、当事者の申請又は官庁若しくは公署の嘱託がなければ、することができない」(法第 16 条)と規定し、申請主義を宣明する。権利に関する登記は、この規定どおり、ごく一部の例外を除き申請主義によっている。これは、登記が意思主義の下、対抗要件として私人の権利を保護するための制度であることから、当事者の意思に関わりなく職権で登記することは、私法秩序に対する不当な介入になることを考慮したものである。他方、表示に関する登記については、「法令の別段の定め」として、「表示に関する登記は、登記官が、職権ですることができる」(法第 28 条)と規定し、職権主義により登記できることを宣明している。ただし、創設的な意味を持つ土地の分筆・合筆の登記は、表題部所有者又は所有権登記名義人の申請等のみによって行われ、法 14 条地図作成のための分筆又は合筆の登記は、前述のとおり、これら当事者に異議がないことが職権登記の要件とされている。

登録免許税は、各種の登記・登録等を受けることを対象に課される国税である。その課税根拠は、登記・登録等を受けるために国に支払う手数料ないし特権料とする考え方もあるが、登記・登録等に伴う利益(不動産登記の場合は財産権保護の利益)に着目して担税力を把握し、課税するものとされている。不動産登記では、権利に関する登記全般が課税対象とされ、例えば所有権移転登記が行われる場合、登記権利者(買主)と登記義務者(売主)が連帯納税義務者となる。他方、表示に関する登記については、土地の分筆・合筆の登記、建物の分割・区分・合併の登記に限り課税され、表示登記一般については課税されていない。

以上のような権利に関する登記と表示に関する登記の取扱いの違いは、後述するとおり、前者がもっぱら私権保護のための登記であるのに対し、後者が公的な役割・機能をも担う登記であることに由来すると考えられる。

(5)地図と地図に準ずる図面

不動産の表示及び不動産に関する権利が適切に公示されるためには、その対象となる不動産が特定され、位置等が明らかになっていることが必要である。そのため、登記所には地図又は地図に準ずる図面を備え付けるものとされ(不動産登記法第 14 条)、表題部には地番及び地図等の番号が記録され、地図等には地番が表示されることによって、登記簿と地図等との連携が図られている。

地図(法 14 条地図)

地図は、一筆又は二筆以上の土地について、各土地の「区画」を明確にし、地番を表示するものである。このため、「正確な測量及び調査の成果に基づき作成するもの」とされ、測量の方法、縮尺、誤差の

限度等が定められている。市街地地域では 250 分の 1 又は 500 分の 1、村落・農耕地域では 500 分の 1 又は 1000 分の 1、山林・原野地域では 1000 分の 1 又は 2500 分の 1 の地図が作成される。許容精度誤差は、市街地地域で 20 c m である。

明治 32 年に旧不動産登記法が施行された後、昭和 35 年までは、登記所（及びその前身の裁判所等）において筆界を示す地図を作成することは予定されておらず、税務官署が管理する土地台帳及び土地台帳附属地図によっておおよその位置を知り得るにとどまっていた。昭和 35 年の不動産登記法の改正により、初めて表示登記の充実が図られ、その一環として、新たに登記所に地図（法 17 条地図。現在の法 14 条地図に相当する）が備え付けられることになった。「各筆ノ土地ノ区画及び地番ヲ明確ニスル」こと、すなわち現地再現性のある地図であることが求められ、そのため、登記申請者には地積測量図の添付が義務付けられた。

しかし、登記所による地図の作成は遅々として進まず、国土調査法に基づく地籍調査により作成される地籍図、土地区画整理法や土地改良法に基づき作成される確定図（所在図）等を取り込むことによってその整備が図られてきた。平成 26 年度末時点においても、地図の整備状況は約 51%（面積ベース）にとどまり、そのほとんどが地籍図である。

地図に準ずる図面（広義の「公図」）

土地の区画を含む精度の高い地図が全国にわたり整備されるには、まだ相当の時間を要する。しかし、これが備え付けられる前であっても、対象不動産の位置を概略において把握できることは望まれる。この趣旨から、地図が整備されるまでの間、地図に代わるものとして登記所に備え付けられるのが「地図に準ずる図面」である。

地図に準ずる図面は、一筆又は二筆以上の土地ごとに土地の位置、形状及び地番を表示するものである。土地の「区画」に代え、「位置、形状」を表すことで足りるとされている。これがいわゆる「公図」（広義の「公図」）であり、土地台帳附属地図（狭義の「公図」）、耕地整理確定図、法 17 条地図とされなかった地籍図、土地区画整理法・土地改良法に基づく確定図、農地法・公有水面埋立法による所在図、大規模住宅団地の地図等がある。

前回みたように、地租改正事業により整備された改租図・更正図は、明治 22 年の土地台帳規則の制定により、土地台帳附属地図として府県庁郡役所等に備え付けられることになった。その後、税務署に引き継がれ、昭和 25 年、登記所に移管された後は、昭和 35 年の土地台帳法の廃止に関わらず、登記所がこれを保管して現在に至っている。

土地台帳附属地図は、筆界が形成された当時の形状を直接に物語る貴重な資料である。定量的な信頼性に欠け、精度にも相当なばらつきがあるとされるが、境界が直線なのか曲線なのか、崖なのか平地なのかといった定性的な事項については一定の利用ができ、各土地のおおよその形状や相互の配列関係などから筆界を判定する上で看過してはならない資料とされている。

(6) 土地所在図と地積測量図

登記簿の附属書類は、登記記録や地図等を補充する情報として、登記所が登記申請者から提出された添付書面等を、綴りこみ帳又は電磁記録として保存している書類である。

このうち、土地所在図は、一筆の土地ごとに作成され、法 14 条地図と同じ縮尺の地図に、方位、縮尺、土地の形状及び隣地の地番を記録したものである。土地の表題登記や地図訂正等の申請に際し提出される。

また、地積測量図は、一筆の土地ごとに作成され、原則 250 分の 1 の縮尺の地図に、地番区域の名称、方位、縮尺、地番（隣接地を含む）、地積及び求積方法、筆界点間の距離、平面直角座標系の番号、筆界点の座標値、境界標の表示等を記録したものである。土地の表題登記や地積の変更・更生の登記、分筆の登記、地図訂正等の申請に際し提出される。分筆の登記の場合、分筆後の土地の地積測量図には、分筆前の土地を図示し、分筆線を明らかにして分筆後の各土地を表示しなければならないとされている（原則、全筆調査を要する）。

その作成基準は、改正の都度強化されてきており、地積測量図は、単に「地積」を明らかにするにとどまらず、土地の位置、形状、区画すなわち「筆界」を明らかにするものとして、高い現地特定機能を持つものとなっている。また、公共基準点に基づく座標値を介して、法 14 条地図作成への活用が図られるものである。

3. 不動産の表示に関する登記の制定の経緯・趣旨

不動産の表示に関する登記は、昭和 35 年の不動産登記法の改正と土地台帳法・家屋台帳法の廃止により、従前の不動産登記簿の表題部と土地台帳・家屋台帳が一元化され、統合されることによって制定された仕組みである。

昭和 22 年、国税としての地租・家屋税は廃止され、道府県の独立税となった。昭和 25 年、シャウプ勧告により地方税制も全面改正され、これら租税に代わる市町村の主要な税源として固定資産税が創設された（ただし、地租・家屋税が賃貸価額を課税標準とする収益税であったのに対し、固定資産税は固定資産の価格を課税標準とする財産税とされる）。これに伴い、同年、土地台帳法・家屋台帳法が法務省に移管され、それまで税務署に保管されていた土地台帳・家屋台帳は、その附属地図とともに、登記所に引き継がれた。以来、台帳と登記簿という性格はやや異なるものの類似した帳簿が登記所に併存し、利用者にとっても、事務処理に当たっても二重の手間を要する煩雑なものとなっていた。これらを統合・整理したのが、上述の昭和 35 年「不動産登記法の一部を改正する等の法律案」である。

同法案の国会審議においては、衆参合わせて 4 人の参考人質疑が行われている。このうち、特に現在においても示唆に富むと思われるのが、本稿末（参考）に引用した加藤一郎教授（東京大学・民法）の陳述された意見である。

教授は、法案に賛成の立場から意見を述べられているが、その要旨は以下のとおりである。

(1) 直接の賛成の意見

台帳は、土地・建物の現況を把握するためのものである。一応所有者から申告をとるが、申告がない場合は職権で台帳に載せる。登録税はかからない。もともと税金の関係から作られた帳簿だが、税金だけでなく、都市計画、土地収用など公のいろいろな計画を作ったりする場合にも参考となる。そういう意味で公的な性格を持っている。

一方、登記簿は、我が国では登記が物権変動の對抗要件とされ、私的な権利を保護するためのものである。個人の任意の申請により、職権は使わない。登録税をとる。そういう意味で私的な性格を持っている。

今回の改正は、従来の台帳記載事項は新しく不動産の表示に関する登記を設け表題部に記載する、従来の権利関係の登記は権利に関する登記として権利部の甲区・乙区に記載する、そういう形で従来二つになっていた帳簿を一つにまとめるものである。

その場合、台帳の職権主義と登記簿の任意主義、登録税、この二つの扱いが問題となるが、不動産の表示に関する登記は従来の台帳のやり方でいく、権利に関する登記は従来の登記簿のやり方を変えないということで、その点はいずれも変わりがない。

このように二つの帳簿を一つにまとめ、登記所も、利用者も、それ一つで済ませることになるので、その点で便利になる。

他方、それに伴う弊害があるかという点と弊害はないと思うので、便利になって弊害がなければ改める方がいい、これが私の直接の賛成の意見である。

(2)反対意見を想定した、これに反駁する形での賛成論の基礎づけ

公法的な制度である台帳と私法的な制度である登記簿を一つにまとめるのは、公法と私法という区別から考えてどうかという反対論。

- 確かに公法と私法とは性質が異なるが、法律はそう固定的であるべきものではない。便利な制度で弊害がなければ、それを新しい制度として作っていい。台帳とか登記はそもそも手続法であり、一種の技術的な制度であって、国民の権利意識といったものとそれほど密接な関係にあるものでもない。こういう技術的な制度については、手続が便利になることが大切と考えている。

新しい登記簿の性格が不明確である。従来、登記簿は私的な権利を表わしていたのに、新しく表題部を設けて権利でないものつまりものの現状を表わすこととするのは、登記制度としておかしくないかという反対論。

- 今回の改正は、名前は登記簿となっているが、その内容は従来の台帳と登記簿とを一つにまとめたものである。例えば職権主義、立ち入り検査、罰則など今まで台帳としてやっていたことを、登記簿という名前になったからといってやっていけないという理屈はない。登記が私的な権利だけを扱うもので任意主義でなければならぬというのも、固定的な考え方だと思う。これからの登記簿を、従来の台帳と登記簿を集めたものだと説明してもいいし、さらに進んで、従来の台帳も含めた新しい登記制度がここで作られたと説明しても差し支えない。

台帳は、もともと税金の基になるのだから、それを移管のとき登記所に持ってきたのがそもそもおかしい。台帳は固定資産税を扱う市町村にまかせ、登記所は本来の登記だけを扱えばいいという反対論。

- 仮に台帳は市町村、私的権利の登記は登記所にと分けるとすると、手続上今より不便が起こるのではないか。

さらに進んで、台帳と登記簿は全然別個の制度と切り離し、税金は払いたい人の名義にして、別に真実の所有者を探す必要はないという意見もあるが、固定資産税は所有者に担税力を認めてかけるものであり、やはり所有名義と台帳名義は一致させるべきものではないか。さらに税金ばかりでなく、都市計画とか土地収用とかいろいろの計画の場合を考えると、台帳と登記簿が全然切り離された別個の制度であるのは不便である。

また、二つの制度を切り離すと登記の真実性を確保するのも難しくなる。登記簿上の所有者は真実の所有者と違って差し支えない、別に登記をしたくない者にさせる必要はないという意見もある。確かに我が国の登記を対抗要件とする制度の下ではそのとおりであるが、登記制度の理想としてはやはりできるだけ所有権と一致させるべきではないか。例えばドイツにおいては、登記は物権変動の対抗要件でなく効力発生要件になっているが、我が国でも将来の方向としてはそういう方向に向かうべきであり、登記の方もできるだけ真実を反映させることが理想と思っている。

さらに、仮に台帳を市町村に任せたとすると、市町村の能力とか熱意はかなりまちまちであり、統一的な帳簿としてそれを維持していくのは難しいのではないかと。登記所も現在それほど現状把握の能力があるとは思われないが、将来の方向としては、国土調査などをもっと進行させて、完全なやはり国として統一された地籍簿、家籍簿を作るのがいいのではないかと。

一元化といった些末な問題より、登記制度としてもっと根本的にやるべきことが沢山ある。それをやるべきで、一元化で問題が解決したように思うのは間違いだという反対論。

- 登記制度としてやるべきことが沢山あるというのはまさに同感。一元化だけで問題は解決しない。しかし、だからといって、一元化をやるべきではない、やらない方がいいということにはならない。一応別個の問題と切り離し、さらにやるべきことがあれば別にまた考えていくということで差し支えない。

登記制度として考えるべき点を幾つか参考までに挙げてみる。

現在の登記制度では土地と家屋の関係が全然別個になっており、連絡がよく分からない。将来の方向としては、土地から家屋がすぐ引ける、また家屋から土地がすぐ引けるという制度を考えていくべきではないかと。

登記簿に公信力を認めたらどうかということは昔から問題になっている。現在土地の詐欺が大変横行しており、今のままでは無理だと思われるが、将来はそういう虚偽の登記をなくしながら登記に強い力を認めていくことも検討していいだろうと思っている。

登記所の設備が悪い、あるいは能率がよくないということがよく言われている。そういう事務的な能率とか設備をさらに改善していただきたいと考えている。

4. 不動産の表示に関する登記の役割・機能

以上を踏まえ、不動産の表示に関する登記の役割・機能について改めて整理する。2と3を合わせて考えれば、不動産の表示に関する登記は、法14条地図等とともに、以下のとおり、私的な機能と公的な機能の二つを併せて果たすものといえるであろう。

(1) 私的な機能(公示制度としての不動産登記の権利の対象物を明示する機能)

不動産登記は、もとより民法に基づく不動産取引の安全を確保するための公示制度として整備されてきたものである。そのためには、権利の内容・変動とその対象物を明示する必要があり、表題部の表示に関する登記は、権利部に記録された権利の対象である不動産を特定し、その同一性を表示する機能を果たしている。個人の任意の申請により登記された私人の権利を保護するための私的な機能といえる。

(2) 公的な機能(不動産情報を整備・提供する機能)

固定資産税は、周知のとおり、毎年1月1日現在の固定資産の所有者に課される財産税である。固定資産の所有者とは、土地・家屋については、登記簿に所有者として登記されている者(登記されていない土地・家屋については、市町村が整備する土地補充課税台帳・家屋補充課税台帳に所有者として登録されている者)をいう。このため、登記所は、土地・建物の表示に関する登記をしたとき、又は所有権等の登記、登記名義人の氏名・名称・住所の変更の登記等をしたときは、市町村長に通知するものとされ、また、市町村長は、登記されるべき土地・家屋が登記されていないため、又は地目その他登記事項が事実と相違するため、課税上支障があると認める場合は、登記所に所要の措置をとるべきことを申し出ることができる(地方税法第381条、第382条)。このように不動産登記と固定資産税とは法的にも密接な関係を有している。

また、地籍調査は、戦後間もない昭和 26 年に制定された国土調査法及び昭和 37 年の国土調査促進特別措置法に基づき、国土調査の一環として進められている調査である。地籍調査は、「国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図る」ため、毎筆の土地について、その所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地積に関する測量を行い、その結果を地図及び簿冊に作成するものである。本事業は主に市町村によって実施されているが、国土交通大臣又は都道府県知事の認証を受けたその成果の写しは、登記所に送付され、登記所は、これに基づき、土地の表示の登記及び所有権の登記名義人の氏名・名称・住所についての変更の登記等を行うこととされている（国土調査法第 20 条）。また、地籍図（地籍調査により作成された地図）は、不相当とする特別の事情がない限り、法 14 条地図として登記所に備え付けることとされている（不動産登記規則第 10 条）。これにより、私人の権利保護に資することはもとより、土地の所有関係の明確化・土地取引の円滑化等を通じ、官民の様々な都市整備や地域開発事業の実施、公共施設の整備と公共用地の適正管理、都市計画をはじめとする計画行政の推進、さらに農地・林地の有効利用と管理・保全、災害復旧の迅速化等の公益の実現に資するものである。また、所有権に裏打ちされた一筆の土地ごとの土地情報は、様々な土地政策、地域政策、国土政策等を策定・推進するための最も基礎的な情報の一つであり、特に今後は、GIS（地理情報システム）の構築と活用を進める上で、大きな役割を果たすことが期待されるものである。

このように不動産の表示に関する登記は、その詳細を表す法 14 条地図等とともに、課税の適正化・公平化や土地政策・地域政策・国土政策の推進等の公益の実現に資するものであり、公的な機能を果たすものといえる。そして、地籍調査等により一旦整備された現地再現性のある正確な土地情報は、不動産登記制度の中で、日々その後の物権変動が反映され、私的にも公的にも多様な機能を発揮するいわば社会インフラとして維持・更新されることが期待されるものである。

不動産登記制度は、一般に、「物権変動の対抗要件として私権の保護に資するための制度である」というイメージだけが強いのではないかと思われる。そのこと自体は全く間違いないが、それに加えて、不動産の表示に関する登記や法 14 条地図等が公的な機能をも担っていること、そして、それらが常に最新の状況を表すものとして維持・更新されることが望まれることを認識することは、今後不在地主や境界不明地といった問題を考えるに当たっても重要な視点になるものと考えている。加藤教授が「これからの登記簿を、従来の台帳と登記簿を集めたものだと説明してもいいし、従来の台帳も含めた新しい登記制度がここで作られたと説明しても差し支えない」と言われた視点であり、「できるだけ真実を反映させることが登記制度の理想」とされ、ドイツにおけるような公示の原則、公信の原則の検討を提案された視点である。

次回は、所有権界、筆界を判定する仕組みについて記述する。

（丹上 健）

(参考) 昭和35年3月22日(火) 参議院法務委員会 会議録

○委員長(大川光三君) それでは不動産登記法の一部を改正する等の法律案を議題に供します。(略)

最初に参考人の各位にごあいさつを申し上げます。御承知の通り、本法律案は不動産の権利関係を明確にする登記簿と権利の客体たる不動産自体の現況を明確にする台帳を統合一元化して、登記制度合理化をはかり、さらに権利に関する登記手続に必要な改正を加えようとするものでございまして、これはわが国登記制度に関する画期的な立法かと存じます。ここにおきまして参考人各位のそれぞれのお立場から十分な御意見を伺いまして、本法律案審査のため、当委員会の参考とすることにいたしたいと存じます。(略)

○参考人(加藤一郎君) 私は東京大学で民法を担当しております加藤でございます。

今回の改正は、登記簿と台帳の一元化を中心として、そのほかに若干の手続的な改正があるわけでございますが、中心となりますのは、いわゆる一元化の問題であると思っておりますので、私はその問題を中心に意見を述べさせていただきます。

登記簿と台帳の一元化の問題は、昭和二十五年に地租、家屋税の地方税移管に伴いまして、従来税務署にありました土地台帳、家屋台帳を登記所に移して以来の懸案ともいふべき問題だと思われまゝです。同じ登記所に台帳と登記簿という若干性質が異なりながら、しかもその記載事項ははなはだ類似しているという帳簿が二つ並んでおりましたので、これは登記所の事務の上からいっても、二重の手間をかけるという意味で複雑である。それから利用者にとって、二つの手続を場合によってはとらなければならないということで不便である。そういう意味から、私は前から一元化をなるべく早くやった方がいいのではないかと感じておりましたのですが、やっと今日になりましてその法案が出て参りました。私は一元化にはもともと賛成でございます。今日までそれがおくれたのは、おそらく登記簿をバインダー・システムに切りかえるというほかの事務がありましたり、昭和四十一年からメートル法に書きかえるという問題がありますので、その前に問題を片づけようというところから、おそらく今回の法案が出てきたのだらうと思われまゝです。ところで、この一元化がいいか悪いかということについては、いろいろ議論もございまして、台帳と登記簿の性格を最初に考えてみますと、台帳については、これは土地、建物の現況を把握するという役目を負わされておまして、一応所有者からの申告をとりましますけれども、申告がない場合には職権で台帳に載せるというふうにしております。これはもともとは税金の関係から作られた帳簿でありますけれども、必ずしも税金だけではなくて、その他の、たとえば都市計画あるいは土地収用という公のいろいろな計画を作ったりするような場合にも参考になるわけでありまして、そういう意味で、いわば台帳というものは公的な性格を持っていると言っていいかと思われまゝです。これに対して登記簿の方は、御承知のように、わが国では物権の変動の對抗要件ということになっておまして、いわば私的な権利を保護するためのものであります。そうしてそれは個人の任意の申請によって行なわれる。職権は全然使わないということにはなっておりますし、さらに登記の際には、その手数料ないしそれにプラスしたものと登録税を取ることになっております。これに対して台帳の方は、別に税金はかからぬ、そういう意味で、登記簿というものはいわば私的な性格を持っているというふうに使われまゝです。今回の改正は、従来台帳に記載されていた事項について、新しく不動産の表示に関する登記というものを設けまして、それを表題部に記載する、これに対して従来権利関係の行使としての登記は、所有権その他の権利に関する登記として、甲区、乙区というところに記載をするということにいたしまして、従来二つになっていた帳簿をそういう形で一つにまとめたということになると思われまゝです。この二つにまとめる場合に問題になりますのは、台帳の職権主義と登記簿の任意主義ということ、それから先ほどの登録税の問題、この二つの問題をどういうふうに対処するかということが問題になるわけでありまゝです。従来、権利の登記をしなれば登録税を取られなかったのに、今度は職権で不動産を帳簿に載せられて、しかも登録税を取られるというのでは、これは困るわけでありまゝです。やはり権利については従来の任意主義を維持しなければ、その点からいってもおかしい。もし登録税の問題がなければ、これは職権である程度権利まで記載してしまうというのも一つの方法かと思われまゝですし、それもあまり妥当でないかもしれませんが、登録税がなければ問題が比較的簡単であります。その問題があるために若干複雑になってくる。で、今回の改正では、その点についてはいわば慎重な配慮をしておまして、不動産の表示に関する登記については従来台帳のやり方でいく、それから権利に関する登記のやり方は、従来とは

変えないということになっておりますので、その点は従来と変わりがないと言っていいと思われま。そういたしますと、これは、いわば二つの帳簿を一つにまとめて、登記所の方もまた利用者の方も、それ一つで済ませるということになりますので、いわばその点で便利になるということだと思われま。

これに対して、それに伴う何かの弊害がないかということを考えてみますと、私は弊害がないというふうに思いますので、便利になって弊害がなければ、こういうふうに改める方がいいのではないかと思うわけでありま。ただ問題としましては、相当費用もかかりま。し、時間もかかりま、人手も食いま。それだけのものをかけてこういう帳簿を一つにするということをやるのが能率的なのか、それがつまり妥当かどうかという問題はあるかと思われま。しかし便利になる点を考えれば、それだけの費用と時間をかけてやっても十分に利益の方が多いいのではないかと思っております。

これが私の直接の賛成の意見でございますが、しかし、これに対しては反対の意見もいろいろ考えられま。し、また「ジュリスト」という法律雑誌に、東京大学の社研の助教授であります渡辺洋三氏が反対意見を二度にわたって書いておられま。それも拝見いたしました。しかし私はやはり賛成でありますから、渡辺氏と意見がちよっと違うのでございま。

そこで、以下考えられるような反対意見——これは渡辺氏の意見を中心としておりますが、そのほか私の考えも入れま。し、反対意見と思われるものを想定いたしまして、これに対して反駁をするという形で、私の賛成論を裏の方から基礎づけてみたいと思っております。反対論としては私は四点ばかり考えてみたのでありますが、それを順次にあげて参りま。

まず第一に言われま。しことは、公法的な制度である台帳と私法的な制度である登記簿とを一つにまとめるのは、公法と私法という区別から考えてどうだろうかという反対論。確かに公法と私法とは性質が異なるものであり、それは従来事実として峻別されておりましたし、それにはそれなりの歴史的理ゆがあつたと思われま。しかしそれだからといって、今後もその、区別をずっと維持しなければならぬかどうか。今の問題について申しま。しと、台帳、登記簿という二つの制度を、別々のものとして今後も続いて維持しなければならぬのではないかというのは、どうも固定的な考え方ではないだろうか。私の考えでは、法律というものはそう固定的であるべきものではなくて、便利な制度で弊害がなければ、それを新しい制度として作っていいのではないかというふうに考えております。もっとも、そこで言う弊害というのは、それぞれ直接の具体的な弊害でなくとも、たとえば国民の権利意識 権利についての考え方に悪い影響を及ぼすという場合も弊害として考えられるわけでございますが、私は、今度の改正にはそういう意味の弊害はないのじゃないかと思っております。ここで考えられま。しのは、所有権——私的所有権というものについての考え方でありま。し、しかし台帳とか登記というのは、そもそも手続法であり、一種の技術的な制度でありま。し、国民の権利意識というようなこととは、それほど密接な関係にあるものでもない、こういう技術的な制度については、手続が便利になるということが大切ではないだろうかというふうに考えております。もっとも手続法にしま。ししても、たとえば戸籍法というようなものをとってみま。しと、これは昔の戸主があつた大きな戸籍を解体して、小家族の戸籍に直しま。ししたが、こういうものは相当国民の権利意識に影響があるから、よほど慎重に考えなければならぬと思ひま。し、登記のような制度は、それよりもさらに技術的なものではないか、こういうふうに考えております。

次に、第二の点といたしまして、新しい登記簿 これからの登記簿というものの性格が不明確である。従来は登記簿というのは私法的な権利を表わしていたのに、新しく表題部というものを設けて、権利でないものを表わす。つまり、ものの現状を表わすということにするのは、登記制度としておかしくはないか、そういう反対が考えられま。し。しかし今回の改正は、名前は登記簿ということになっておりますが、その内容は、従来台帳と登記簿とを一つにまとめたものでありま。し、たとえば登記制度として職権で調べるとかあるいは立ち入り検査をするとか、罰則をかけるのはおかしいというような意見もあるわけですけれども、しかし台帳としてやっていたことを、登記簿という名前になったからといって、やっていけないということはないのではないか。つまり、職権主義、立ち入り検査、罰則というようなものは、前から台帳制度に伴っていたものでありま。し、もとの台帳制度そのものがいけないというなら別ですけれども、今までの制度を一応前提にして考える限り、それから特に変わったところはないのでありま。し、名前が登記簿になったからといって、それをやっていけないという理ゆはないのではないかと思っております。さらに登記というものが私法的な権利だけを扱うものであり、しかも任意主義でなければならぬというのも、どうも固定的な考え方だと思われま。し。これからの登記簿というものを、

性質上は従来の台帳と登記簿を集めたものだといって説明してもいいわけですが、さらに進んで、そういう新しい登記制度というものが、つまり従来の台帳も含めた新しい登記制度がここで作られたというふうに説明しても、別に差しつかえはないのでありまして、登記制度というものはこういうものであるというふうに、きめてかかる必要はないのではないかと考えております。これは台帳と登記簿の両方の性格を持つものだと説明しても、あるいはそういう新しい登記制度だと説明しても、どちらでもいいと思うのでありまして、これはあと説明する人にまかしておけばいいことで、個々の問題としては、今考えられているそういう制度がいいのか悪いのかということを考えればいいのでありまして、あとの性格は、また学者がいろいろ議論するだろうと思いますが、それはそういう人にまかしておけばいいのであって、それだからといって、今度の登記簿制度がおかしいということは、どうも言えないのではないかと考えております。

次に、考えられる第三の反対といたしまして、今の台帳制度自体がおかしいという議論が考えられます。つまり、台帳というものは、もともと税金のもとになるのだから、本来、県でいいますれば、固定資産税を扱う市町村に持っていくべきものである。それを移管のときに登記所に持ってきたことがそもそもおかしいのである。台帳は市町村にまかしてしまえ。登記所は本来の登記だけを扱えばいいという議論も考えられます。これは確かに台帳と登記簿についての根本的な議論でありまして、傾聴すべき点を含んでいるわけでありまして。しかし、この点につきましても、かりに台帳を市町村に、それから私的権利の登記を登記所にというふうに分けますと、その点で、手続の上で不便が起こるのではないかと。今よりもどうも不便になるのではないかと。さらに進んで、台帳は台帳として登記名義と別に、違ってもいい、全然別個の制度で切り離してもいいという議論もあるわけだと思っておりますが、しかし税金は払いたい人の名義にして、別に真実の所有者を必ずしも探す必要はないというような意見もあるようですが、しかし、そもそも固定資産税というものは、やはり所有者に担税力を認めて、それに税金をかける。そうして払わないときには、その持っている財産に執行もしていけるというようなものでありまして、やはり所有名義と台帳名義とは一致させるべきものではないかと。さらに税金ばかりでなくて、都市計画とか土地収容とかそういういろいろの計画の場合を考えますと、やはり台帳と登記簿が全然切り離された別個の制度であるということはどうも不便であります。改めて都市計画をするときに所有者がだれかということを探るといえるのは大へんやっかいでありまして、やはり初めから統一的な制度として一応できるだけ完全な地籍簿、家屋簿というようなものを備えておくことが適当ではないかというふうに思っております。さらに二つの制度をかりに切り離したといたしますと、登記の真実性を確保するというのもむずかしくなるのではないだろうか、たとえば昭和十七年までは家屋台帳という制度がなかったわけでありまして、別の形で所有権を認定して登記をしていたのでありますが、その時代には家屋の登記というものは大へん間違いが多いということが言われておりました。家屋台帳があって、それと連絡がつけられるようになってから家屋の登記というものはかなり信用できるようなものになった。やはり、できるだけこの二つの制度は結びつけていくのがいいのではないかと考えております。さらにまた、今の登記と台帳とを別々にするということで、登記簿上の所有者というものは登記したくないものは放っておけばいいのであって、これも真実の所有者と違っても差しつかえない、別に登記をしたくないものにさせる必要はないということが言われてありまして、これは現在のわが国の登記を対抗要件とする制度のもとでは、確かにその通りであります。私は登記制度の理想としては、やはりできるだけ所有権と一致させるべきではないかと。たとえばドイツにおきましては、登記は物権変動の対抗要件ではなくて、効力発生要件であるということになっておりますが、わが国でも将来の方向としてはそういう方向に向かうべきでありまして、登記の方もできるだけ真実を反映させるということが理想ではないかと考えております。さらにまた、かりに台帳を市町村にまかせたといたしますと、これは市町村の能力とか熱意というものはその市町村によってかなりまちまちでありまして、統一的な帳簿としてそれを維持していくのはなかなかむずかしいのではないだろうか。以前は税金のことで申しまして、地租、家屋税が国税でありまして、税務署で台帳を管轄してありまして、そのために統一が計られていたと思っておりますが、かりに将来台帳を完全に市町村に還元したといたしますと、市町村によって相当でばこができる、また、登記所も現在それほど現状把握の能力があるとも思われなないのですけれども、将来の方向としては、やはり国としてまとめたそういう帳簿を作っていくべきではないかと。まあ、他方で国土調査法などで相当ゆっくりと厳密な帳簿を作っておられますが、ああいうようなものをもっと進行させて、完全な、やはり国として統一された地籍簿、家籍簿というものを作るのがいいのではないかと、そういう意味からいいますと、今の

ところ、市町村にまかすのはやはり適当ではないというふうに考えております。

さらに考えられます第四の反対意見としましては、こういう一元化というようなさまつな問題をやるよりも、もっと登記制度としては根本的にやるべきことがたくさんある。それをやるべきで、一元化ということで問題が解決したように思うのは間違いだという意見が考えられます。確かに私も、登記制度としてはいろいろやるべきことがたくさんあるという点はまさに同感なところでありますが、しかし、それだからといって、今の一元化をやるべきでない、あるいは、やらない方がいいという意見にはならないと思うのでありまして、それは一応別個の問題として切り離して考えていいことではないか。一元化がいいことならば一元化する。ともかく今の段階でやって、さらにやるべきことがあれば別にまた考えていくということで差しつかえない。また、一元化だけで問題が解決すると思っている人はだれもいないと思うのでありまして、そういう考え方があったらもちろん困りますけれども、一元化だけでは問題は少しも解決しない、今の制度がただ利用しやすくなるという点の利益だけだというふうに考えております。

それでは、さらに登記制度として考えるべき点としてはどういうものがあるかと申しますと、幾つか思いついた点を御参考までにあげてみますと、たとえば第一には、現在の登記制度では土地と家屋との関係というものが全然別個になっておりまして、これは連絡がよくわからないのであります。たとえば家屋を登記簿の上で調べようと思っても、これは家屋番号というものが基礎になってできておりまして、探すことが非常に困難である、たとえばある土地の上に家屋があるのかないのか、その家屋の登記があるのかないのか、これはたとえば現在では建物保護法で建物登記には借地権の対抗力が認められておりますから、そういうことを調べる必要があるわけですけれども、それを調べようと思ってもはなはだ調べにくい、もっともわが国では土地と家屋が別のものでされておりましたので、一つの家屋が幾つもの土地の上に立っていたり、また一つの土地の上に幾つもの家屋があったり、その関係は大へん複雑で、それをいきなり関係をつけるといっても無理かもしれませんが、将来の方向としては、土地から家屋がすぐ引ける、また家屋から土地がすぐ引けるという制度をだんだん考えていくべきではないか、これが第一であります。

第二の点といたしましては、登記簿に公信力を認めたらどうかということは昔から問題になっておりまして、つまり登記簿を信じて取引をしたものを保護するべきではないか、現在では幾ら登記簿を信じて取引をしましても、それは権利を取得し得ないのであります。もっとも公信力を認めるためには、登記所で、ある程度の実質的な審査をしなければならぬ、現在では書類だけで形式的な審査をやっておりますが、実質的審査権とともに公信力を認めるということも検討していいのではないかと、この点は、現在いわゆる土地の詐欺というものが大へん横行しておりまして、今のままではもちろん公信力を認めるということは無理だと思われませんが、将来は何かそういう虚偽の登記をなくしながら登記に強い力を認めていくということも検討していいだろうと思っております。

さらに第三の点としましては、登記所の設備が悪い、あるいは能率がよくないということがよく言われていることでありまして、登記所に入ると大へん印象がよくない、暗いし、何か陰気な感じがするというような点、あるいは登記の手續の上で司法君主というものが非常に力を占めておりまして、司法君主を通さなければなかなか登記というものができないという点もございまして。そういう事務的な能率とか設備というような点でさらに改善をしていただきたいというふうに考えております。そういうようないろいろな点が、将来の登記制度を考える場合に問題になるわけですが、しかし、今回の一元化という問題は、それとは一応切り離して、これはこれとして実現させていきたいというふうに私は考えております。これで私の口述を終わります。