

登記識別情報制度についての意見書

2007年11月22日

日本弁護士連合会

意見の趣旨

登記識別情報制度を維持するのであれば、以下のような措置がとられるべきである。これらの措置が短期間に実施される見込みがたたない場合には、登記識別情報制度は廃止すべきである。

登記識別情報が通知されている場合でも、登記申請当事者の都合によりこれを提供しなくとも登記申請が認められる取扱いが保証されること。

登記識別情報が有効あるいは失効していることの確認が登記名義人等登記識別情報を保持する者の実印を押印した書面及び印鑑証明書等の提出がなくとも短時間内に行えるような制度が導入されること。

意見の理由

1 登記識別情報制度の目的とその機能の評価

(1) 登記識別情報は、旧不動産登記制度における登記済証の発行・提出制度に替わるものとして、2004年の不動産登記法改正により導入された制度である。その機能は、登記名義を有する者本人等登記申請のできる正当な権利者（以下「登記名義人等」という。）が登記申請をしようとしていることを確認することにある（いわゆる「本人確認機能」）。旧登記済証にも当然にこのような機能が持たされていた。すなわち、登記名義人等にのみ与えられる官署の作成した当該登記に関する証明書を保持することにより、

その書面の保持者が登記名義人等であることが推定できるという機能である。登記済証にはこのほかの機能も存在したが、その点は、登記識別情報制度の障害問題に関しては重大な影響のあることではないので、以下、登記識別情報の本人確認機能を中心に、問題点を論ずることとしたい。

- (2) 登記申請が登記名義人等本人の意思に基づくものであることを確認するという目的からすれば、従前から行われていた、申請のための書面に登録印(実印)の押捺を要求し、印鑑証明書の提出を求める事でも一定の効果は確保できる。それにもかかわらず、旧制度では、一定の重要な登記手続においては、実印押捺及び印鑑証明書の提出に加えて登記済証の提出を求める制度を採用していたわけだが、これは、いわば二重の安全対策という目的があったからである。
- (3) このような二重の安全対策を是とするのであれば、すなわち、実印の押捺及び印鑑証明書の提出以外にも、登記名義人の意思確認をする手段を設けることが必要だとするのであれば、登記済証にかわる手段(技法)に基づく本人確認の制度を導入せざるを得ないことになる。

なお、登記済証に替わる制度を設ける必要が生じた理由は、先の不動産登記制度の改正はオンライン登記申請に対応するための法整備という側面が中心におかれており、その場合には、登記済証のような有体物の保持・提出制度では対応できないからである。すなわち、オンライン申請では、有体物は申請システムの回線を通じて送ることはできず、申請当事者が純粋な情報だけを提出することができるという単純な理由に基づくものである。そこで、登記名義人等正当な権利者のみが認識しそれを提供できる情報を作り、その情報を登記申請にあたって法務局に提供できることをもって、本人が登記申請を行おうとしていることを確認する手法を採用したのである。

(4) 二重の安全対策自体を，ただちに，不必要なものであつて，二重の安全策を講じる必要が無いとは言えない。重要な登記について，二重の安全策をとること自体は，肯定してもよいであろう。しかし，登記識別情報制度は，登記済証制度と異なり，取引の円滑化を阻害すると批判せざるを得ない。

その原因は，不動産登記手続は売買などの相対立する当事者間での代金決済と並行して行われることが多く，その場合，登記手続を可能とする添付書面ないしは添付情報（オンライン申請の場合）が完全に確保できたことを確認して決済を行うことが長らく行われてきた。いわば，双務契約における同時履行の確保のための手法が採られてきたといってよい。しかしながら，登記識別情報制度では，このような方式をとって同時履行の要請を確保することには，困難が存在するのである。

- 2 現行の登記識別情報制度から発生する不動産取引上の障害
- (1) 問題点は，不動産の買主側等の当事者ないしはその依頼を受けた資格者代理人が登記名義人等に対して，登記申請前に登記識別情報の提供を求め，あらかじめ登記識別情報の提供ができるることを確認するのは事実上困難なことである。

すなわち，登記済証は，取引の相手方に預けなくとも，呈示するだけで，相手方ないしはその依頼を受けた資格者代理人には有効性を確認できる。あとは代金決済の段階で提供を受ければよい。しかし，登記識別情報の場合はこれとはまったく異なる状況となる。それは，登記識別情報は純粹な情報，いわゆる秘密そのもので，当該本人のみしか知り得ないという状態自体が本人確認の機能を発揮することになるからである。いわば，銀行預金のキャッシュカードでの預金引き出しのときの暗証番号と本質的には同じものである。事前にその秘密を他の者に示したのでは，後に

契約が不成立に終わったときなどでも、既に他の者が知った情報は秘密ではないのであるから、機能を喪失してしまうことになる。それゆえ、事前に登記識別情報自体を他の者に教えることなど、そもそも行うべきものではないのである。

(2) しかし、それでは、取引決済の妨げになることは明らかで、そのような障害を乗り越えるために、登記識別情報の有効確認制度が置かれている（不動産登記令22条）。しかし、この制度を利用しても、障害があり、取引の決済の障害になっている。

すなわち、有効確認の証明を得るために、登記名義人等の実印・印鑑証明の提出が求められている。そうであるとしても、登記名義人等いわゆる売主側等登記義務者となる当事者が、代金など対価の支払いも受けないうちから、実印を押捺した書面・印鑑証明書の提供に応ずることはあまり期待できない。それゆえ、登記識別情報の有効性を決済にいたる前に確認しておくことは、ほとんど困難に近いと考えられる、という指摘がなされている。

そこで、事前に登記名義人等自らが登記識別情報の有効証明の交付を受け、それを示してもらうという方式が考えられるが、煩わしさの故に協力を拒まれる場合も多いであろう。それにもまして、一旦有効証明が得られた登記識別情報が取引の決済時点で有効である保証がないという問題点が指摘されている。すなわち、登記識別情報には失効制度（規則65条）が設けられており、一旦登記識別情報の有効証明を得た後、この失効の手続は何らの制限なく行えるのである。悪意をもってすれば、有効証明書を呈示して相手方を信頼させたうえで、代金決済時点には登記識別情報を提供し、代金等を受領しておきながら、決済前に、あるいは決済後登記申請が行われる前に、失効届けを行い、登記手続を妨害することが可能である。結局、決済直前に登

記識別情報の有効確認ができなければ安心して取引ができないという指摘もされている。

登記済証の場合は、登記済証があれば、その有効性は確認できるし、また、現実にそれを受領すれば、それが無効にされているなどということは偽造書類でだまされたのではないかぎりは起こり得ないことであるが、登記識別情報には、このような不安がつきまとうことは事実と思われる。

- (3) 登記識別情報制度に問題があるとしても、登記識別情報制度を廃止した場合、登記名義人等の意思の確認をする手法は確保できるのかが問題となる。

現在の法制度でも、登記識別情報が提供できない場合の安全策として、次の二方法が置かれている。すなわち、登記官による事前通知による確認制度（法23条1項、2項）、及び、資格者代理人等による本人確認資料の提出制度（同条4項），である。

の方法で十分だとは言えない論拠として、同時履行が保証されない点があげられる。すなわち、申請した後、登記官が登記義務者等に対して、登記申請を行ったことの確認を求める通知を行い、登記名義人等から確認の回答を得て登記が完了するという方式をとるわけであるが、当然、登記完了までには、登記申請後に、少なくとも数日単位の期間が必要となる。そうなると、登記申請直前に決済を済ませるのは困難となることになる。

の方法は、資格者代理人による確認作業が信頼性のあるものであれば、極めて有効な方式と言える。ただ信頼性の確保のためには、資格者代理人の職業意識と本人確認の手法に関する技量の確保が必要であるが、一定限度の安全性は期待できるであろう。

- (4) 登記識別情報制度を廃止して、(3) の方法により取引決済の迅速・円滑化を確保しようとする場合、本人申請をする当事者が迅速な登記手続の恩恵にあずかれないという問

題が発生する。しかし、一般的な市民が個人レベルで登記を申請するという場合（おそらく、一生のうち、そう何度もあるとは思われないが）に、はたして、前記（3）で述べた本人確認手法による登記手続の期間を待てないという事態がどれほどあるのか疑問であろう。迅速な登記手続の要請は、ほとんどの場合、取引決済が予定されていると考えられるから、このような場合にはむしろ資格者代理人の関与による手続の確実さを選択する利点のほうが勝るのではないかと思われる。

（5）しかしながら、取引決済における阻害要因となるという問題点を除けば、登記識別情報による本人確認作業の簡便性と確実性の利点を単純に否定しさることはできない。もちろん、確認システムの欠陥などによる安全性の欠如や、登記名義人における登記識別情報の管理の困難さ（秘密情報が他人に知られないように安全に管理するという行動を一般市民がどこまで確実に行えるかという問題）に関する懸念はあるが、資格者代理人が誤った本人確認をしてしまう危険性より大きいとまでは言い切れないと思われる。それゆえ、登記識別情報制度の廃止の当否の検討にあたっては、これまで指摘されている、取引の円滑化に対する阻害要因を除去できるか否かの観点からの検討が必須となる。

3 改善策の検討

（1）登記識別情報が登記名義人等に通知されている場合、重要な登記の申請にあたっては、登記識別情報の提供が要求される。そして、これを提供できない場合も想定されているが、登記申請の当事者が登記識別情報を提供したくないということがこれにあたるかどうかが、現行規定上必ずしも明確ではない（法22条ただし書き。）。

この点の自由度を確保できる制度にしなければ、取引の円滑化を阻害することになる。

例えば抵当権の設定の場合などは、一時は登記名義人以

外の者が登記識別情報を知ってしまう事態は避けられない。また、このような場合、所有権者は登記名義を喪失するわけではないのに、もう秘密ではなくなった登記識別情報をその後も使わざるを得ないという現行制度のもとでは、登記識別情報の利用を避けたいと考えるのも無理はないところであるから、やはり、登記識別情報を使用するか否かは当事者の自由意思に任せせる制度を確保する必要があるであろう。

(2) 登記識別情報の有効確認を、登記名義人以外の者にも行えるようにすべきである。

もちろん、現行制度でも、登記名義人等から印鑑証明書等の提供を受ければ、有効性の確認はできるが、登記名義人等から決済前に印鑑証明書等の提出を受けることが困難なことは前述のとおりである。そこで、以下のような手順が可能となるような制度にすることが望まれる。

まず最初は、登記名義人等本人の申請（印鑑証明書の提出、あるいは電子署名・電子証明書の提供によるもの。）により有効性の証明書の交付を受け、有効な登記識別情報の提供ができるとを、取引の相手方に明らかにする。あるいは、書面により登記識別情報が通知されている場合は、通知書を相手方に示すことでもよいと思われる。ここまで現行の制度でも可能である。

次に、取引の時点ないしはその直前の時点で取引の相手方ないし資格者代理人が、その登記識別情報が現に有効であることを確認できるようにする必要がある。この場合、登記識別情報および登記名義人等の印鑑証明書等の提出を不要としなければならない。この点は現行制度では認められていないが、登記名義人以外の者による有効確認を認める制度とする必要がある。そうすることによって、取引の相手方は登記識別情報が現に有効であることを確かめることができ、その結果、登記手続が問題なく行えると判断で

きることになる。

この場合証明するのは、当該物件についての当該登記についての登記識別情報が現に有効かどうかの情報のみであるから、悪用の恐れはそれほど考えられない。もちろん、不特定多数の者にこのような情報提供をする必要性はないから、当面は、資格者代理人の申請に限定することで差し支えないと考えられる。

上記の制度は、最初の有効証明を取り付けること 자체を登記名義人が拒むときは無意味なものとなる。しかし、不動産を売却する、あるいは抵当権を設定する当事者がこれを拒むことはあまりないであろう。懸念されるのは抵当権を設定した金融機関が、抵当権の抹消登記にあたり、事前に登記識別情報の有効確認証明の取付けをすることを拒む場合である。しかし、このような場合は、当該抵当権登記等の登記識別情報が有効であることを確認できさえすれば、不安をかなりの程度減少させることが可能ではないかと思われる。

(3) 上記のような改善策が実現できれば、登記識別情報を利用する制度をあえて廃止すべきだとまでは断定できない。しかし、改善ができないのであれば、登記識別情報制度がもつ種々の問題点（とりわけ、頻繁に不動産取引を行うわけではない一般市民にとっては、管理ができるのか不安が大きい。）に鑑み、わが国経済の重要な基盤である、不動産取引の円滑化を阻害する危険性がある以上、あえて存続させる理由も希薄になるといわざるを得ないであろう。

それゆえ、

登記識別情報が通知されている場合でも、登記申請当事者の都合によりこれを提供しなくとも登記申請が認められる取扱いが保証されること。

登記識別情報が有効あるいは失効していることの確認が登記名義人等登記識別情報を保持する者の実

印を押捺した書面及び印鑑証明書等の提出がなくとも短時間内に行えるような制度が導入されること。は、登記識別情報制度存続を肯定するための必須の条件と言えるし、かつ、このような改善が短期間（法規定の改定作業に要する期間は、せいぜい1年以内であろう。）に実現できないのであれば、あえて登記識別情報制度を存続させる必要性は乏しく、2(3)及びの本人確認制度で十分ではないかと思われる。

以上