

# 新不動産登記法（平成16年法律第123号）

Das neue japanische Grundbuchordnung

田 中 稔

Minoru Tanaka

## 目 次

- I はじめに
- II 申請に関連する事項
- III 土地の筆界
- IV その他の改正点－まとめに代えて－

## I はじめに

（1）不動産登記法（明治32年法律第24号）－以下「旧法」と記する－は、平成16年6月18日に公布された平成16年法律第123号－以下「新法」と記する－により、全面改正されている。新法は、平成17年3月7日より施行されている（新法の施行後まもなく一部改正が行われている（平成17年法律第29号）。その施行予定日は平成18年1月20日であるとされており、本稿の脱稿日の段階ではまだ施行されていないが、本稿では新法の条文を引用する場合にはその施行のあったものとしていることとお断りする）。

旧法は、登記簿を簿冊で調製し登記の申請は書面の提供によって行われる登記所（以下「ブック庁」と記する）を前提としている。しかし、「最近における高度情報化社会の進展にかんがみ、不動産登記についてその正確性を確保しつつ国民の利便性の一層の向上を図るため、電子情報処理組織を使用する方法による申請を可能に

し、申請手続に関する規定を見直し、磁気ディスクをもって調製された登記簿に登記を行う制度とする等の必要がある」(法律案の提出の理由)ものとして旧法は改正されている。

旧法は、例えば登記所内部の事務の取扱いについての規定を含んでいるなど、性格の異なる規定の混在により、文語体によることも相まって、必ずしも読みやすい法律であるとはいいがたかった。そこで、新法は現代語化をはかったうえ、法律に規定すべき事項を整理し、法律に規定すべきである事柄以外のものは、不動産登記法施行令(昭和35年8月5日政令第228号)を廃止して新設された政令である不動産登記令(平成16年12月1日政令第379号)―その条文を引用する場合、以下「令何条」と記する―、不動産登記法施行細則(明治32年5月12日司法省令第11号)を廃止して新設された省令である不動産登記規則(平成17年2月18日法務省令第18号)―その条文を引用する場合、以下「規何条」と記する―にゆだねている。登記先例である不動産登記事務取扱手続準則も全面的に改正されている(平成17年2月25日民事二課第456号民事局長通達)―その条文を引用する場合、以下「準何条」と記する―。それにあわせて、「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」(平成17年2月25日民事二課第457号民事局長通達)が発出されている―以下「施行通達」と記する―。

(2) 新法では、制度の骨格に関する事項、国民の権利義務に関する事項、申請適格者に関する事項、登記事項に関する事項等の基本的な事項を規定するにとどめ、詳細は政令、法務省令に委任している。例えば、新法は、政令(不動産登記令)には、申請情報の提供の方法並びに申請情報と併せて提供することが必要な情報及びその提供の方法その他の登記申請の手続に関し必要な事項の定めをゆだねている(新法26条)。また、登記簿及び登記記録並びに地図、建物所在図及び地図に準ずる図面の記録方法その他の登記の事務に関し必要な事項は、法務省令(不動産登記規則)で定めるものとされている(新法15条)。政令もその詳細については、法務省令に委任するものが少なくない。

昭和62年の旧法の一部改正により、登記簿をコンピュータの磁気ディスク上で調製する制度が導入され(旧法第4章ノ2)、新法の施行の前にすでに、全国の大半の登記所が、登記簿をコンピュータ上で調製していた(以下「コンピュータ庁」と

記する)。そこで、新法は旧法とは逆に、コンピュータ庁での登記事務の取扱いを前提にしており、例えば、登記用紙に代えて登記記録、登記簿謄本に代えて登記事項証明書、を本則としている(旧法151条ノ8、新法附則5条)。旧法では、区分建物の場合、一棟の建物の表題部、同一の一棟の建物に属するすべての区分建物の表題部・甲区・乙区を以て一登記用紙としていたが(旧法16条ノ2)、新法では各区分建物ごとに一登記記録を作成するものとされている(新法2条5号)。

新法は、コンピュータ庁の環境を前提にして、さらに、登記の申請をコンピュータを利用してオンラインで行うことができる制度(電子申請)を創設している。電子申請をすることができる旨の法務大臣の指定(新法附則6条)のある登記所(以下「指定庁」と記する)を新法は念頭において規定を設けており(平成17年11月末現在、本研究所の所在する沖縄県内では、唯一、那覇地方法務局宜野湾出張所がその指定を受けている)、数年後には全国のすべての登記所が指定庁となる見込みである。ブック庁、コンピュータ庁(両者を一括して以下「未指定庁」と記する)に固有な事項については、新法、不動産登記令、不動産登記規則に、附則として経過的措置が講ぜられている。例えば、新法で廃止されている登記済証は未指定庁における登記の申請では登記識別情報と見なされている(新法附則6条)。

以下では、電子申請の導入等によって全面改正された新しい不動産登記法の概要を紹介する。特に文中で断らない限り指定庁を念頭においている。

## II 申請に関連する事項

### 1 電子申請の創設

(1) 旧法では、申請主義、共同申請主義、出頭主義、書面主義の四つの原則が登記の申請において妥当するものとされており、申請人または代理人が登記所に出頭して窓口にて申請書そのほかの書面を提出して行うものとされていた。

それによれば、例えば、所有権の登記名義人をAとする甲土地の売主をA、買主をBとする所有権移転登記をする場合、たとえその売買が公知の事実であっても、登記官は、当事者の申請があつてはじめて登記をする。この場合の申請適格者は、申請にかかる登記の実行によって直接登記簿上の利害に影響を生ずる登記権利者

(新法2条12号)と登記義務者(同条13号)である。上の設例では、Aが登記義務者に、Bが登記権利者に該当する。AおよびBはともに登記所に出頭して、申請書その他の必要な書面を登記所に対して提出することによって、所有権移転登記を申請する。登記官は申請書により、なすべき登記の内容を確認するとともに、Aの持参した登記済証、印鑑証明書により、登記義務者として出頭してAを自称している者がA本人であることを形式的に確認する。Bが実在の人であること、および、その住所は、住民票の写し等の住所証明書により確認される。売買契約書等の登記原因証書により登記官は登記原因の有無を確認する。登記官は申請を迅速に審査し、補正をすることができる不備については、登記所の窓口において即日に補正させ、不備が補正されない場合には申請を却下する(旧法49条、新法25条)。審査の結果、申請の適法性が確認されたときは、登記官は申請にかかる登記を実行する。登記の完了後、登記官は、登記原因証書に登記済の印を押して作成した登記済証を登記権利者Bに還付し、申請書に添付されていた登記済証を登記義務者Aに還付する。

表示に関する登記は登記官の職権によることも可能であるが(旧法25条ノ2、新法28条)、権利に関する登記は原則として当事者の申請によらねば行われぬ(旧法25条、新法16条)。

共同申請主義は、登記権利者と登記義務者が共同で権利に関する登記を申請することによって、その真正を担保しようとするものである(権利関係に関する公示の変更を伴わない表示に関する登記には従ってその適用はない)。ことに、自己に不利益な登記の申請への登記義務者の参加が、登記原因のない登記の申請を防止することに寄与している。なお、新法の制定過程では、申請人の負担軽減のために、登記義務者の承諾の存在を前提に、登記権利者の単独申請の余地が検討されたようである。しかし、新法では、共同申請主義が維持されている(旧法26条、新法60条)。

(2) 出頭主義の趣旨は、申請人の確認、受付順の確定、即日補正にあったとされている。しかし、実務上は、代理人による申請が大半を占め申請人本人が出頭する例はまれでありまた後述の方法により本人確認が行われていること、窓口での書類の受渡しに限定しなくても受付順の確定は技術的に可能であること、補正にあたり相当の期間を登記官が定める例が多く事実上即日補正は行われていないこと等の理由により出頭主義を維持する理由は乏しいものとされた。

書面主義の趣旨は、申請の内容を明確化し、かつ、登記官の審査の対象を書面に限定することによって、迅速な登記事件の処理を可能とすることにあつたとされている。しかし、今日では情報の提供が書面という媒体に限定される必要性は乏しく、電磁的記録(コンピュータ上のデータ)の提供によっても書面主義のねらいは同等に果たすことができると考えられる。

新法は、申請人が登記所に対してインターネットを經由してオンラインで申請に必要な情報を提供する電子申請の制度を創設している(新法18条)。これにより、申請人または代理人は登記所に出頭して申請をする必要がなくなる。新法は従来の書面の提出による申請方法(書面申請)を旧法から承継しているが、すべての登記(旧法とは異なり権利に関する登記を含む)の申請は、書面の郵送によって行うことができるものとしており(規53条)、出頭主義は全面的に廃止されている。

登記の申請は、オンラインで接続されたコンピュータ、郵便、窓口の3つのルートで受け付けられるが、いずれも同一の受付システムで受け付けるものとしており、一元的に受付番号が申請に付される。もっとも、同一に関する不動産についての申請が同時に受け付けられる場合があり得るし、またその前後が不明である場合もありうる。その場合には、複数の申請に同一の受付番号が付される(新法19条)。登記官は適法な申請にもとづき、受付番号順に登記を実行する(新法20条、規58条)。

電子申請によることは同時に書面の提出によらないことを意味している。電子申請ではいうまでもなく書面主義も廃止されている。書面申請でも、提出する書面の全部または一部を電磁的記録によって提供する(フロッピーディスクまたはコンパクトディスクによる。規51条)ことが可能であるとされており(令15条)、指定庁では書面主義は全面的に廃止されている。

電子申請がされた場合には、申請の不備の補正(規60条)、申請の取下げ(規39条)、事前通知に対する申出(規70条)、登記識別情報の通知(規63条)、登記完了証の交付(規182条)はオンラインで行われるものとされている。

なお、その他に、登記事項証明書の送付の請求(規194条)、地図訂正の申出(規16条)、地積測量図等の訂正の申出(規88条)、登記識別情報の有効証明の請求(規68条)、登記識別情報の失効の申出(規65条)、筆界特定の申請(新法131条)、等もオンラインですることができる。

## 2 登記済証の廃止と登記識別情報の通知・提供

新法では、これまでの登記済証の制度が廃止され、その主な役割は新たに創設された登記識別情報の通知・提供の制度に置き換えられている。

旧法では、申請による登記が完了したときは、登記官は、申請書に添付された登記原因証書または申請書副本（その記載事項によりいずれの書面も登記済の事項を特定することができる）に、登記済の印を押して、登記権利者である申請人、登記権利者に代位して申請した債権者等に還付していた。この書面（登記済証）は、すべての登記の申請において還付される書面であり、申請にかかる登記が行われたことを申請人に対して通知する機能を有していた（旧法60条）。新法は、指定庁では、申請にかかるすべての登記の完了後に、登記完了証が申請人ごとに交付されることとされている（規181条）。登記済証は一の登記の申請で一通しか作成・還付されなかったが、登記完了証は、登記権利者、登記義務者ごとに交付される。

登記済証のうち、ことに、新たに登記名義人となった申請人に還付されていたものは、いわゆる権利証として、同人が次に登記義務者として登記を申請する際に添付しなければならない書面として、登記の申請において本人確認をするうえで、最も重要な機能を果たしてきた（旧法35条）。しかし、登記済証は書面により作成されているために、電子申請では登記所に対して提供できない。また、近年は、電子複写の技術の進歩により登記済証の精巧な偽造が可能である。そこで、新法では、旧法において権利証としての登記済証が還付されていた場合と同じ場合に、申請にかかる権利に関する登記の登記名義人に新たになった申請人に登記識別情報（規61条によれば12桁の英数字の組み合わせによるパスワードである）を通知し（新法21条）、同人が次に登記義務者として登記を申請する場合その他政令（令8条）の定める場合に、これを登記所に対し提供するものとされている（新法22条）。その意味では、旧法における権利証としての登記済証の還付と申請書への添付の制度は、新法において同一の構造を維持しながら、登記識別情報の通知と提供の制度に置き換えられたといえる。

もともと、登記識別情報は英数字を組み合わせた暗号であり、いわゆる物理的個性を有しないため、登記済証の場合と違った側面で、慎重な取り扱いが通知・保管・提供にあたって必要になる。情報が漏洩すると本人しか提供できない情報では

なくなるからである。登記官その他の登記所の職員には登記識別情報の安全確保や秘密の保持が義務づけられている(新法151条)。これに違反したときは、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられるとされ(法159条)、公務員の一般的な守秘義務違反よりも重い処罰を受ける。登記簿に不実の記録をさせることとなる登記の申請又は嘱託の用に供する目的で、登記識別情報を取得した者は、情を知ってその情報を提供した者、不正に取得された登記識別情報を同様の目的で保管した者は、2年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる(法161条)。

旧法では、例えば共同相続の登記(新法63条2項)のように、新たに登記名義人となる申請人が2名以上である場合であっても登記済証は一通しか還付されなかったが、登記識別情報は登記名義人となった申請人ごとに通知される。また、同一の申請人が同一の登記所の管轄に服する数個の不動産について同一の登記原因による登記を一の申請情報で申請したときは(令4条ただし書)、登記識別情報は申請にかかる不動産ごとに通知される(規61条)。

登記識別情報の通知は申請人本人にあててされる。その受領について特別の委任のない限り、任意代理人は登記識別情報の通知を受けることができない(規62条)。

新法は、申請人があらかじめ希望しない旨を申請情報で表示している場合、または、登記完了後受領しない場合には、登記識別情報を通知しないこととしている(規64条)。また、通知を受けた場合であっても亡失や失念等を懸念して登記識別情報の失効の申出をすることができる(規65条)。

### 3 保証書の廃止と本人確認の制度の拡充

旧法において所有権の登記名義人が登記義務者として登記済証ではなく成年者2名の保証人による保証書(旧法44条)を添付して所有権に関する登記の申請がされている場合には、登記名義人に宛てて事前通知をすることとされていた(旧法44条ノ2)。また、保証書を添付して所有権以外の権利に関する登記の申請がされている場合には、事前通知を行わず、登記完了後に登記義務者に宛てて事後通知をするものとされていた(登記義務者にあたる申請人の印鑑証明書の添付の義務づけによって、一応の本人確認を行っていた(旧細則42条ノ2))。新法では、登記識別情報を提供すべきであるにもかかわらず提供しないでなされたすべての登記の申請で、事

前通知を行うことに改められている。なお、旧法では事前通知により本人から申出のあった時点で申請の受付がされることとされていたが（旧法44条ノ2）、新法では登記識別情報を提供しないでされた申請の時点に受け付けられたものとされる。

事前通知は、旧法では、登記名義人の登記記録上の現住所に宛てて普通郵便ですることとされていた。そのため、郵便受けからの通知書の抜取り（沖縄県内の事例として、那覇地沖繩支判平成16年11月18日登記インターネット7巻6号141頁）等により事前通知書が本人に到達しない場合が存在していた。新法は事前通知を、自然人の場合は本人限定受取郵便により（郵便局から本人に交付される際の本人確認レベルは後述の資格者代理人による本人確認情報の場合と同等のものが要求されるようである）、法人の場合には事務所の所在地に宛てて書留郵便で送付することにより行うこととしている（新法23条1項、規70条、71条）。

新法は、所有権に関する登記の申請が登記識別情報を提供しないでなされているときは、架空の住所移転による登記名義人の住所の変更登記を直前にすることによる成りすましに対処するために、新たに、自然人の場合については、住所についての変更または更正の登記が3ヶ月以内に行われている場合、前の住所にも事前通知書を送付することとしている（新法23条2項）。

保証書の制度は全面的に廃止されている。旧法において司法書士等の資格者代理人やその関係者が、面識のない場合には運転免許証等で本人確認をした上で保証人に名を連ねることが少なからずあるなど、制度が形骸化していたからである。そこで、新法では、新たに、資格者代理人が運転免許証等で本人確認をし登記官がこれを相当と認めるときは事前通知を省略できるものとされている（法23条4項、規72条。公証人による本人確認情報でもよい）。資格者代理人が虚偽の本人確認情報を提供した場合の罰則が新設されている（新法160条）。もっとも、この制度の悪用事例が既に発生している（朝日新聞2005年7月14日）。

新法は、元来形式的な審査権限しか有しない登記官に、申請人の登記所への呼出等、本人確認についての実質的な審査権限を与えている（新法24条、準33条）。登記識別情報が提供されている等の事情があつて書類上の齟齬が見あたらないなど形式審査では却下することができないと考えられる場合であっても、登記官は本人確認調査によって申請人の申請適格の有無を実質的に調査することができる。新法で



は、登記識別情報の漏洩等を理由とする本人からの不正登記防止申出が制度化されており(準35条)、これによっても登記官の本人確認調査の徹底が喚起されている。

#### 4 書面の真正の確保

旧法では各種の書面の真正を担保するときは、作成者の書面への記名押印とその印鑑証明書の添付を求めていた。新法も基本的にはその仕組みを承継している。

旧法では、申請人は、代理人によらないで申請する場合には申請書に、委任による代理人により申請する場合には委任状に記名押印しなければならないとされており、実印を押印するべき場合にはその印鑑証明書を添付するよう求めていた。このような旧法の取扱いは新法にそのまま継承されている(令16条、18条)。

新法では、公証人による認証の制度が定められている。申請書または委任状にされた申請人の署名に公証人の認証のあるときは、申請人はそれに記名押印をする必要がないとしている(規48条2号)。

電子申請の場合には、登記所に提供される情報の作成者が電子署名をし、その作成者の電子証明書をあわせて提供しなければならないとされており(令12条、14条)、旧法では登記済証または印鑑証明書の添付によって本人確認を厳正に行っていた登記の申請以外の申請についても登記官により一応の本人確認が行われる。

旧法では、申請人は申請書の添付書類について、原本に相違ない旨の記載のされた謄本を申請時に提出して原本の還付を請求することができるものとされていた。新法では、還付を登記官の調査完了後の時点まで遅らせ、また、申請人の印鑑証明書、第三者の承諾書に添付された印鑑証明書、その他、当該登記の申請のためだけに作成されている書面は還付を請求することができなくなった(規55条、施行通達第一・七)。さらに、申請が取下げまたは却下された場合、原則として、申請人の提供した書面は還付されるが(却下の場合には申請書は還付されない)、偽造の疑いのある書面は証拠保全のため還付されない(規38条、39条)。

#### 5 申請書副本の廃止と登記原因証明情報の提供の必須化

登記は登記原因のある場合にのみ行われるべきであるから、登記原因の有無は申請についての登記官の審査の対象となっている(旧法49条、新法25条)。

旧法にいう登記原因証書は、新法では登記原因証明情報に名称が変更され、権利に関する登記ではその提供が必須化され（新法60条）、表示に関する登記では添付情報ではなくなった。

旧法では、すべての登記の申請において申請人は申請書に登記原因証書を添付するべきである、とされていた（旧法35条）。例えば、売買により生ずる所有権移転を原因として所有権移転登記を申請する場合には、登記原因証書として売買契約書が念頭におかれている。ただ、実務上はその場合にはいわゆる売渡証書を登記原因証書とするものが大半を占めていたとされている。

もともと、書面によらない売買契約等も可能性としてはありうるし、当事者が契約書を紛失する場合もあろう。また、時効・混同等のように法律行為によらない物権変動も存在する。さらに、表示に関する登記においてはそもそも登記原因証書は存在しないとされている。そこで、旧法はそのような、登記原因証書が存在しない場合または添付することができない場合には、それに代えて申請書の写しである申請書副本を添付することで足りるとしていた（旧法40条）。登記原因証書が存在する場合にも申請書副本を添付する事例もみられたようである。

しかし、旧法では登記原因の真正は共同申請主義によって担保されており、登記原因証書には登記原因の真正を担保する機能は事実上存在せず、登記済証を作成するもとなる書面としての意味しかなかった。そのため、登記原因証書は申請書副本で代替することができたといえる。新法では、権利証としての登記済証の役割は完全に登記識別情報に置き換えられている。登記完了証の交付は、電子申請の場合にはオンラインで、書面申請の場合には書面に出力して、行われるのであって、そのために登記原因証書または申請書副本をあえて添付させる必要はない。さらに、登記済証には滅失した登記簿を回復するための資料としての機能があったが（旧法70条）、新法で本則とされているコンピュータ上の登記簿は、二重に作成されている副登記記録（規9条）によって、容易に回復することができる（新法13条）。新法では、登記済証の制度を廃止したために、旧法におけるような登記原因証書の機能は不要となって、まさに、登記原因を証する情報であることがその存在理由として必要となったのであり、その結果として、指定庁では、申請書副本の制度はいかなる登記の申請においても廃止されることとなったのである。

提供された登記原因証明情報は、登記簿の附属書類として登記所で保存され、利害関係人の閲覧に供される(新法121条)。

新法は公務員の作成にかかる情報を特に定める場合を除いて登記原因証明情報が備えるべき内容を明らかにしていない。例えば、不動産取引については公正証書等の信頼性の高い登記原因証明情報が必要であるとする余地もあろうが、新法においても登記原因については登記官には形式的な審査権限しかなく、申請人に過大な負担を強いることにもなりうる。したがって、新法においても、提供された登記原因証明情報の真正は共同申請構造によって担保されるものと解すべきであろう。立法に関わった法務省の担当者によれば、登記原因となる事実または法律行為およびこれに基づき現に物権変動の登記を申請すべき原因が生じていることを内容とする書面または電磁的記録で少なくとも登記義務者が電子署名または署名もしくは記名押印をしたものが必要であるとされているが、記名押印の場合に実印を押捺する必要はないとされるようである(登記権利者による単独申請は、新法でも旧法と同様に、確定判決による登記、相続による登記で採用されている。登記官が確証の高い公文書により登記原因の存在を確信することができるからであると考えられる)。もっとも、登記済証を作成しないことから、そのために必要であった事項は備えていないものであっても差し支えないし、複数の情報による登記原因証明情報もありうる。また、登記原因が事実である場合または書面もしくは電磁的記録を作成しないでされた法律行為であるときは、報告的な登記原因証明情報が当該登記の申請のために作成されることになることとされている。

ところで、権利に関する登記には、現在の権利者を公示する機能の他に、権利変動の経過を公示する機能も求められている。旧法下において、前者の機能のみを充足し後者の機能を有しない登記の一つとして、いわゆる真正な登記名義を回復するための移転登記の申請は申請書副本によってすることが容認されていたが、新法でも、その旨を明らかにする登記原因証明情報を添付情報として、申請することができると解されている。

いわゆる中間省略登記は、現在の権利者を公示するが権利変動の経過を公示しないとして、旧法における登記実務は、いわゆる中間者を含む三者の合意のある場合において判決による登記(旧法27条)によって申請された場合を除いて、原則とし

て、形式的な審査によって中間省略登記であると判断された登記の申請を不適法なものとして却下するものとしていた。そのため、登記権利者と登記義務者との間に直接売買契約が締結されたものとして申請書副本を添付して申請されていたようである。従来のような中間省略登記の申請は、新法では、事実上不可能になったものと認識されている。

### Ⅲ 土地の筆界

#### 1 法14条地図

新法は、土地の筆界をめぐる争いが土地取引の停滞を招いていることに対策を講じている。

まず、地図訂正の申出の制度が整備された。いわゆる法14条地図には現地において土地の所在を特定し筆界を復元する能力があるものと解されているが、この地図及び公図等の地図に準ずる図面については、土地の区画等に誤りのある場合、旧法では、所有者その他の利害関係人が登記官の職権発動を促す地図訂正の申出をすることができるとされていたにすぎないが（旧準則113条）、新法では、それに加えて、新たに、所有権の登記名義人または表題部所有者は地図訂正の申出権を有するものとされている（規16条）。

#### 2 地積測量図

表題登記、地積の変更または更正登記、分筆登記の申請における添付情報である地積測量図は、もともと、土地の登記記録中表題部の記録事項である地積を明らかにするための図面である。しかし、測量と筆界についての法律的素養の高い専門家である土地家屋調査士によって作成される図面であることから、当該土地の筆界の復元に寄与することが期待できる。

新法では、筆界点間の距離、基本三角点等に基づく測量の成果による筆界点の座標値（近傍に基本三角点等が存しない場合その他の基本三角点等に基づく測量ができない特別な事情がある場合にあつては、近傍の恒久的な地物に基づく測量の成果による筆界点の座標値）が新たに地積測量図の記録事項とされている（規77条）。

また、一筆の土地を二筆に分筆する場合、広大な土地のごく一部を新たな一筆の土地として分筆する場合等の特別の事情のあるときを除き、分筆後の二筆の地積、筆界点間の距離を測量により明らかにするものとして地積測量図は作成されねばならないとされている(準72条)。

### 3 筆界特定

隣接地所有者間に筆界についての争いのあるときは、筆界は私人の処分の対象ではないために、究極的には、境界確定訴訟によらねば確定することができなかつた。そこで、訴訟によらないで迅速に筆界を特定することができる制度として、筆界特定登記官による筆界特定の制度が創設され(法123条以下)、平成18年1月20日より施行されることとなっている。

筆界に争いのある土地の所有権の登記名義人等の申請にもとづき、筆界特定登記官は、過去に確認されている筆界の現地における位置(位置を特定できないときは、その位置の範囲)を確認することができるにとどまる。筆界特定登記官のした筆界特定に不服のあるときは当事者は筆界確定の訴えをしてこれを争うことができる。筆界確定訴訟にかかる判決が確定したときは、当該判決によって画定される筆界が登記官のした筆界特定に抵触するときは、その限度で、筆界特定は効力を失う(新法148条)。もっとも、裁判所は、筆界特定登記官に対し、当該筆界特定にかかる筆界特定手続記録の送付を嘱託することができることされており(新法147条)、裁判所の判断は、筆界特定手続における調査された事実や関係者の意見に関する資料によって、事実上の影響を受けることになる。

## IV その他の改正点—まとめに代えて—

最後に、そのほかの改正点をいくつか紹介する。

建物所在図とは、一個又は二個以上の建物ごとに作成し、各建物の位置及び家屋番号を表示するものとされている図面である(新法14条)。建物所在図は地図と同じく登記所に備え付けるものとされているが、現実には、ほとんど作成されていないため、新法は、地図および建物図面により建物所在図を作成することができるも

のと定めている(規11条)。建物所在図において旧法が要求していた精度は必ずしも要求する必要がないものとされている。そのため、地図または地図に準ずる図面とは異なり、建物所在図の訂正の申出の制度は新法には存しない。

登記官自身またはその配偶者およびその四親等以内の親族が申請人となる場合、旧法では二人以上の立ち会いの下で当該登記官は登記をすることができたが(旧法10条)、新法では登記をすることができないとされている(新法13条)。

登記官の過誤により権利に関する登記に錯誤・遺漏があり更正の必要があるときは、新法では、登記上の利害関係を有する第三者のないときまたはその承諾のあるときは登記官は職権で登記の更正をすることができるとされている(新法67条)。旧法では、登記上の利害関係を有する第三者のあるときはその承諾の有無を問わず、登記官は職権で登記の更正をすることができないとされていた(旧法64条)。

以上、ごく簡単に新法の概要を紹介した。いうまでもなく、電子申請の制度の導入がその目玉である。現段階では、指定庁の数も少なく、電子申請の件数も少ないと伝えられている。これから次第に新法の施行により生じた新たな問題点も明らかになってくるであろう。今後の動向が注目される。

(平成17年12月5日脱稿)

### 『参考文献』

清水響編著『一問一答新不動産登記法』(2005)、河合芳光『逐条不動産登記令』(2005)、登記研究編集室編『平成16年改正不動産登記法と登記実務』(2005)。