

全国司法書士女性会FAX通信120号 (2005年8月号号外3)

発行責任者 会長 長谷川 歌子
事務局 〒579-8036 大阪府東大阪市鷹殿町1-7
滝川あおい司法書士事務所
tel 0729-81-5281 fax 0729-87-3460
e-mail BZW00425@nifty.ne.jp

サマーセミナーINさいたま2005参加報告

理事 滝川あおい

8月20日土曜日、埼玉の浦和に於いて、オンライン指定庁の不動産登記実務についてのサマーセミナーが開催されました。参加者は全国から約600名。以下においては、参加者からいただいたメモを元に、セミナーの内容の概要を紹介させていただきます。間接的なメモとなりますので、あくまで、参考情報として受け止めて下さい。詳細については、各単位会からセミナーに参加された方にご確認下さい。

.....

第1 はじめに

セミナーは、1時から6時半まで、約5時間半にわたり、行われました。3部制となっており、第一部は、オンライン申請第一号についての埼玉県藤縄副会長、佐藤専務理事による報告でしたが、その内容は、オンライン申請の技術的な方法や問題点が中心であり、当面のオンライン指定庁の書面申請の実務にはあまり関係がありません。月報司法書士4月号・5月号に詳細に掲載されていますので、そちらをご覧ください。

第二部では、オンライン指定庁の「上尾の今」と題して、書面申請の実務について登記識別情報の取り扱いを中心に、臂美恵子司法書士から報告がありました。第三部は、オンライン指定庁の実務に関するパネルディスカッションで、日司連前理事の知久公子さんがコーディネーターとなり、日司連前副会長の佐藤純通さんらが登壇されました。以下が簡単に報告です。

第2 上尾出張所の実態

オンライン庁指定後の登記申請全体件数 8月19日現在5ヶ月で約15,000件

オンライン申請 権利 3.5件 1件は取り下げ。

表示 12件

不通知申出 10件

失効申出 2件
オンライン登記事項請求 26件
有効性証明 110件

・金融機関は、現在段階では、全て登記識別情報の通知を受けている。
・有効性検証の際の委任状添付の印鑑証明書は規則改正により原本還付が可能となった。
・登記識別情報の受領に関しては、原則、司法書士本人でないと、受領はできないが、法務局の態度は二転・三転し、受領に関する復代理もできるようになった。

第3 Xデー（オンライン指定日）前後の区別

オンライン庁指定日（Xデー）を意識して、執務を行う必要がある。義務者側の添付情報が登記済証なのか、登記識別情報なのか、権利の受付年月日がXデー前か後かを常に注意して確認する必要がある。新不動産登記法は、オンライン申請を見据えた条文であるが、しかし、現実には、圧倒的に書面申請が行われているというねじれ現象が起こっている。

第4 登記識別情報とは？

当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるもの（不動産登記法2条14号と定められているが、実態は、12ケタの英数字で、書面申請でも返ってくるのは番号のみである。登記名義人は、物件毎、登記名義人毎に交付されるので、例えば、土地建物を売買して抵当権を設定するような場合は、6つの登記識別情報が交付されることになる。

登記完了証は、権利者、義務者に交付される。

第5 登記識別情報が通知される要件とそれ以後の登記申請

「その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合に交付される」（法21条）「登記名義人とは？」→「権利部の権利者として登記されている者」（法2条11項）

- ①移転→売買なら買主に対して通知 A→B→Cの移転の場合は、Cだけでなく、Bにも通知。
- ②担保設定→担保権者に通知 設定者の権利証は権利証のまま。
- ③合筆→所有者に通知（合筆前の登記識別情報は閉鎖され、合筆後の登記識別情報のみが有効となる。登記済証との相違に注意）。
- ④分筆→通知無し（複数の土地につき、同じ登記識別情報が転写される）。以後、元番の登記識別情報を提供することになるが、機密性の保持はどうなるのか。
- ⑤共有者一人から申請された相続登記や保存登記→申請人のみに通知する。申請人以外の共有者には通知なし。以後、本人確認情報や事前通知が必要となる。例えば、夫が死亡して、土地建物を妻と子ども2人が法定相続して妻が保存行為として共同相続登記を申請したら、登記識別情報は妻に2通交付されるものである。

⑥代位登記→代位者に通知無し。申請人と登記名義人が異なるため。

⑦変更・更正・抹消等「新たに」登記名義人にならない場合は通知しない。所有権移転登記を抹消した場合、前所有権登記名義人が新たに登記名義人となる訳ではないので、当該登記名義人に新たな登記識別情報が交付される訳ではない。

「新たに」とは？ 所有権更正登記の場合

① A → AB Bのみに登記識別情報通知。以後、Bは当初の、Aは、更正による登記識別情報

② AB → A Aに登記識別情報を通知。以後、Aは、当初+更正による登記識別情報

③一部移転→全部移転(B) Bに登記識別情報通知。以後、Bは当初+更正による登記識別情報

④全部移転→一部移転(Bへ二分の一だった) 登記識別情報の通知無し。Aは権利取得時の、Bは、全部移転の登記識別情報。

⑤持分更正→登記識別情報通知無し。以後当初の登記識別情報で足りる。

⑥及ぼす変更→登記識別情報通知無し。以後当初の登記識別情報で足りる。

第6 通知・受領の方法等その他

- ・登記識別情報は、3ヶ月以内に受領しないとシュレッダーにかけて廃棄処分となる。オンラインの場合は30日。
- ・受領方法→委任状に登記識別情報受領の件の記載が必要
抹消登記等には受領印求められない。
- ・保管方法→登記識別情報は、法務局では鍵のかかるロッカーに保管。
- ・提供方法→書面申請では封筒に入れて提供する。
- ・連件申請→抵当権移転+抵当権抹消
登記識別情報には目隠しシールが貼られた。
また、抵当権移転・登記名義人・受付年月日等の下線が引かれて交付される。
- ・不通知申出→住宅公庫も抹消の際に本人確認情報を提供するのが困難なので、今のところ、登記識別情報を受領している。順位変更のとき、シールを剥がさないといけないので、その後、その管理をどうするかについて等、全銀協は揺れている。
- ・登記識別情報の失効申出→有効性証明請求の申出後、失効の申し出があるとどうなるのか。
失効の申出には登記識別情報の提供は不要だが、印鑑証明書は必要。
- ・有効性証明請求→当初は受付番号毎の請求であったが、8月29日から、登記名義人毎の請求が可能となる。印鑑証明書の原本還付可能。委任状も内容によって原本幹部可能。登記識別情報の提供が必要。
- ・登記完了証→受領証の請求が6割程度。

第7 私見

(1) オンライン申請はすぐに普及するか？

オンライン申請は、今後10年くらいは普及しないであろう。公的個人認証のカードの普及率は、全国で0.4%で、金沢地裁判決や、個人情報保護法も足かせとなって、今後の急速な普及は見込めない。法人の電子認証についても、電子証明書の複数発行が可能で、ファイル形式なので、コピーが簡単にできて、現在の印鑑証明書のほうが余程安全であるという難点がある。また、現在段階では、司法書士が公的個人認証の有効性確認が出来ず、各省庁間のシステムの互換性がないなど、超えるべきハードルがあまりにも高いといわざるを得ない。

(2) オンライン庁指定後の取引形態について

オンライン庁指定後、登記識別情報による取引を行う場合には、必ず有効性確認が必要で、登記識別情報の有効性確認には、印鑑証明書の提出が必要で、取引前に、印鑑証明書と委任状が必要となる。上尾では、取引前に、印鑑証明書と有効性確認用の委任状を預かり、決済当日有効性確認を行う一方、取引決済後、登記識別情報が失効する危険性を鑑み、本人確認情報の用意もするという実務が定着しつつあるようである。また、抵当権抹消の登記識別情報の有効性確認も、抵当権者の印鑑証明書と委任状が必要である。特に、大手銀行の場合、代表者の委任状と印鑑証明書を事前にもらって登記識別情報の有効性確認を行うのは難しいのではないかと思う。その意味の質問に対して、登壇者からは明確な回答は得られず、実祭問題、抵当権抹消の登記識別情報の有効性確認はあまり行われていないようにも思えた。しかし、大手行ならともかく、抵当権者が街金の場合はどうだろうか。登記識別情報の有効性確認をせずに、抹消→売買を連件申請を行うのはあまりにもリスクが大きくないだろうか。その場合、登壇者からは「訴訟で対応する」という回答があったが、決済のゴーサインを出している司法書士の立場と責任はどうなるのだろうか。

(3) 今後の課題

過去の不動産取引実務が覆されようとしている。今後は、不動産取引のモデルを我々司法書士自身が提言し、道なき道を司法書士自身が、切り開いていかなければならない。シールを貼った登記識別情報を預かるべきであろうか。二重譲渡を防ぐには、原本を預かるほうがよいであろう。シールを剥がす場合は、本人にはがしてもらほうがよいだろう。どうしても、司法書士が剥がす場合は、本人の了解の元に行うべきではないか。有効性証明は、例えば、完済による抵当権抹消単一申請の場合は不要ではないか。等々。

今川嘉文先生（神戸学院大学）のご著書に関するご連絡

FAX 通信でご案内を差し上げました、今川嘉文先生の「新会社法の基本Q&A」ですが、お陰様で、初版2000部が完売しました。FAXでお申し込みいただいた方で、出版社のほうで、判読できないものがあつたようです、申し込みをされた方で、まだ、本が届いていない方については、大変お手数ですが、再度、中央経済社（FAX 03-3291-5127）にお申し込みをお願いいたします。