

平成19年11月28日

法務省不動産登記のオンライン申請利用促進等のための改善策について（要綱案）

日本司法書士会連合会
不動産登記法改正対策部
オンライン推進対策部

本資料は、平成19年11月28日に開催された、日司連第3回全国会長会に向けて、法務省民事局に連合会が要望し、法務省民事二課よりオンライン申請利用促進策の最終要綱案として、パブリックコメントに付す内容を盛り込んで提供された情報に基づき、連合会がまとめたものである。

解説

(注) 本要綱案の内容は、今後の検討や関係機関等との意見交換により、なお変更される可能性があります。

(注) ゴシック体文字(カッコ囲、下線)は法務省要綱案趣旨、明朝体文字は連合会解説を示す。

今回の政省令案については3つの柱を考えている。

1. 添付書面別送方式の採用
2. 登記識別情報の通知、証明事務についての改善
3. 登記識別情報を提供できない正当事由の追加

第1 添付情報の提供方法の特例

(1) 不動産登記令関係

- ① 電子情報処理組織を使用する方法（以下「オンライン」という。）により登記の申請をする場合において、添付情報が書面に記載されているときは、不動産登記令第10条及び第12条第2項の規定にかかわらず、当分の間、当該書面を提出する方法により添付情報を提供することができるものとする。

【添付書面】

今回の措置は特例的な規定として、政令で特例規定をおく。

オンライン申請するときに、添付情報が書面で存在するときは、同時送信・電子署名の必要がある（令10条）にかかわらず、当面の間、書面で提供できる。

※1 添付情報のうち、登記識別情報は、オンラインで提供しなければならない。

【登記識別情報】

これは添付情報が書面に記載されているときの特例であるから、登記識別情報については、本来情報としてしか存在していないと考えられるので、これはオンラインで提供することとなる。

※2 登記済証は、添付情報に含まれるものとする。

【登記済証】

登記義務者が登記済証を所持しているときは、別送できる添付情報に該当し、別送できる。

- ② ①による添付情報の提供（以下「別送」という。）をする場合には、その旨をも申請情報の内容とするものとする。

※ 具体的には、登記申請書作成支援ソフト等により作成する申請情報の添付情報欄に、例えば「添付情報別送」と記録するものとする。

【申請情報への記録】

添付情報が同送されていないとき、登記所では添付されていないことが、忘れたのか、どうかかわからないので、申請情報の内容として、添付情報欄に別送の旨を記録するものとする。

③ ①により登記原因を証する情報を記載した書面を提出する方法により当該登記原因を証する情報を提供するときは、法務省令で定めるところにより、申請情報と併せて、当該書面に記載された情報を記録した電磁的記録をオンラインで提供しなければならないものとする。

※1 この電磁的記録には、登記原因を証する情報を記載した書面の作成者及び電磁的記録の作成者のいずれも電子署名を行うことを要しない。

※2 電磁的記録に記録する内容は、登記原因を証する部分のみで足りるものとする。

【登記原因証明情報】

登記原因証明情報を別送する場合は、申請情報と併せてこれをPDFファイル化したものを一緒に提出するものとする。なお、PDFファイルには電子署名を要しない。

なお、登記原因証明情報が大部であるとき（合併契約書等）、全部でなくても、登記原因を証する部分と、そのときに当該文書が存在していたことがわかる部分のみの提出でよい方向で考えている。よってこの部分は政省令から運用に落とすことになるだろう。

④ 別送申請をする場合における代表者の資格を証する情報を記載した書面の期間制限その他の必要な事項について、書面申請についての規定を準用するものとする。

【書面申請の規定準用】

書面で送る部分については、書面申請の規定（たとえば印鑑証明書の有効期間：受付日を基準とする）を準用する。

(2) 不動産登記規則関係

① (1)の③の書面に記載された情報の記録方法は、書面に記載された事項をスキャナ等で読み取る方法によることとし、詳細は、法務大臣が定めるものとする。

※ ファイル（PDFファイル）の形式については、法務大臣が定め、法務省ホームページに掲載する。

【登記原因証明情報のPDFファイル】

登記原因証明情報をPDFファイルで送ることは規則事項。

「法務大臣が定める方法」でPDF化するとして、この方法はHPで公示される。

② 別送申請をする場合には、当該添付情報が記載された書面は、申請の受付の日から2日以内に提出するものとする。

※1 2日以内に提出されなかった場合で登記官が相当と認めるときは、添付情報の提供につき補正をさせることができる。

【添付書面の別送】

受付日から2日以内に提出するものとする（しなければならないとは規定しない）。

書面が到達したときから補正で追加することも運用で可。

2日以内に来なければ直ちに却下とはならない。ただし登記妨害などが明らかな場合は別。

※2 この期間については、初日は算入しない（民法第140条）。

※3 期限が日曜、土曜、祝日等の行政機関の休日に当たるときは、その翌日が期限となる（行政機関の休日に関する法律第2条）。

【提供期間】

期間は民法の規定による。初日不参入。
終日が休日の時は、翌日（翌執務日）。

- ③ 別送申請をする場合において、添付情報が記載された書面を送付するときは、書留郵便等によるものとする。
- ④ 別送申請をする者は、添付情報が記載された書面と併せて受付番号その他の当該別送申請の特定に必要な事項を記載した書面を登記所に提出しなければならないものとする。
- ⑤ 添付情報の原本還付その他の必要な事項については、書面申請についての規定を準用するものとする。

※1 代理人は、オンラインにより通知された登記識別情報を復号するための特別の委任を受けた場合には、当該登記識別情報の復号を行うことができるものとする。この場合には、登記識別情報提供様式及び登記識別情報通知用特定ファイル届出様式については、委任を受けた代理人の電子署名があれば足りるものとする。

【別送書面の管理】

別送申請では書面の管理が重要なので、適正管理をしたい。
送付方法は書留送付。
添付情報と申請情報とを突合できるような情報を記載した書面と一緒に送る。この様式はHPで公開する。

【登記識別情報の通知の受領】

代理人がオンライン申請をしたときにおいて、登記識別情報がオンラインで通知されたとき、代理人が特別授権を有しているとき、代理人も復号できる。特定ファイルに電子署名するのは代理人の電子署名である。

※2 別送申請をした場合においても、申請人は、自ら費用を負担して、送付の方法による添付情報の原本の還付を請求することができるものとする。

【原本還付】

可能である。
郵送での還付も可能。
ただし、送付料は申請人負担。

第2 登記識別情報の通知及び登記識別情報に関する証明等に関する改善（不動産登記規則の一部改正）

(1) 登記識別情報の通知の方法（規則第63条関係）

- ① 書面による登記識別情報の通知は、申請人の申出により、送付してすることができるものとする。
- ② ①の申出をするときには、送付に要する費用も納付しなければならないものとする。
- ③ ①の申出があった場合において、登記識別情報の通知を受けるための特別の委任を受けた代理人があるときは、登記識別情報通知書は当該代理人に対して送付するものとする。

※ 登記識別情報の通知は、規則第70条第1項と同様の規律に従って行うものとする。なお、資格者代理人については、自然人であるものについても法人と同様の取扱いとする。

【登記識別情報の通知方法】

規則の改正。
書面申請の場合、申出で送付可能。費用は申出人負担。
受取人は、本人。特別授権の代理人宛も可。

通知方法は事前通知と同様。

自然人 本人限定郵便

法人 書留

司法書士 法人と同じ扱い 事務所に書留郵便

事務所と住所が同じで本人限定で希望する場合はそれに応じる。

(2) 登記識別情報に関する証明（規則第68条関係）

- ① 資格者代理人が、登記識別情報に関する証明の請求をする場合には、代理人の権限を証する情報及び請求人の印鑑に関する証明書又は電子証明書の提供を要しないものとする。
- ② ①の請求をするときは、当該資格者代理人が登記の申請の代理を業とすることができる者であることを証する情報を併せて提供しなければならないものとする。

※ 資格者代理人であることを証する情報は、①日本司法書士会連合会又は日本土地家屋調査士会連合会が発行した電子証明書、②当該代理人が所属する司法書士会、土地家屋調査士会又は弁護士会が発行した職印に関する証明書等（準則第49条第2項）とする。

【証明】

資格者代理人が職務上請求するとき。

本人の委任状、印鑑証明、電子署名は不要。

ただし、資格者代理人であることの証明は必要（本人確認情報と同様）。

第3 登記識別情報を提供することができない正当理由の追加（準則第42条の一部改正）

準則第42条の正当理由に、①登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合、②登記識別情報を提供したとすれば当該申請に係る不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場合を追加する。

【正当事由】

42条に追加。

担保がいくつもあって、適切な管理に支障が生じるとき。

提供することでは、取引を円滑に行えないような場合。

第4 その他

オンライン申請をした場合についても、当分の間、法務大臣の定める方法により、登記識別情報通知書の交付を希望することができるものとする。

【オンライン申請による登記識別情報の受領】

オンライン申請の場合、書面通知を希望すれば可能。

特別授権を受けている場合、オンラインで通知を受けても、代理人が印刷すること可能。提供はオンライン。

困難だという状況は、環境整備の問題と考える。

システム仕様公開などで、業務用ソフトとの連携を図っていきたい。

入力の手簡化は、開発検討している。