

令和6年2月20日

福岡県司法書士会
会長 安河内 肇

不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要に関する意見

当会は、標記省令案について、次のとおり意見を申し述べる。

【意見の対象となる項目】

省令案156条の4および省令案附則第2条

(法人識別事項の変更の登記又は更正の登記)

第156条の4 第156条の2各号に定める事項(第157条第3項、第196条第1項第4号及び第198条第1項において「法人識別事項」という。)に関する変更の登記又は更正の登記は、所有権の登記名義人が単独で申請することができる。

附則

(法人識別事項に関する変更の登記に関する経過措置)

第2条 改正法附則第5条第5項の不動産の所有権の登記名義人は、登記官に対し、所有権の登記に記録すべき法人識別事項(この省令による改正後の不動産登記規則(以下「新規則」という。)第156条の4に規定する法人識別事項をいう。以下この条において同じ。)を申し出ることができる。ただし、当該所有権の登記名義人の法人識別事項が既に登記されているときは、この限りでない。

【意見内容】

省令案附則第2条によれば、省令案第156条の2第1号に定める法人が、省令施行後、登記官に対し、所有権の登記に記録すべき法人識別事項の申出をする場合に、法人識別事項申出情報のほかに代理人の権限を証する情報を提供しなければならないと規定されている。

この規定によれば、申出人が所有権登記名義人であることを証明又は確認できる情報(例：登記識別情報、登記済証、固定資産税納税通知書、固定資産税評価証明書等)を提供せずに申出を行うことができるため、例えば、商号変更・本店移転により所有権の登記名義人と同一の商号・本店を有する法人を作出し、法人識別事項の申出を行ったうえで虚偽の売主となることも想定されるなど、第三者が所有権の登記名義人になりすますおそれがある。

したがって、申出人が法人識別事項の申出をする場合には、所有権登記名義人であることを証明又は確認できる情報を提供するような措置を講じるべきである。

【意見の対象となる項目】

省令案156条の8

(国内連絡先事項の変更の登記又は更正の登記)

第156条の8 第156条の5第1号に掲げる事項についての変更の登記又は更正の登記は、国内連絡先となる者として登記されている者も単独で申請することができる。

2 前項の規定により登記を申請する場合には、所有権の登記名義人の承諾を証する当該所有権の登記名義人が作成した情報をもその申請情報と併せて提供しなければならない。

3 令第12条第2項の規定は電子申請において提供する前項の承諾を証する情報について、令第19条の規定は同項の承諾を証する情報を記載した書面については、適用しない。

【意見内容】

省令案第156条の5第1号イに定める国内連絡先となる者の変更の登記又は更正の登記は、(1)国内連絡先となる者の承諾を証する情報を提供して所有権の登記名義人が単独で申請する方法、(2)所有権の登記名義人の承諾を証する情報を提供して国内連絡先となる者が単独で申請する方法がある。

登記申請時又は申出時に国内連絡先であったとしても、後から国内に住所を有しない所有権の登記名義人と国内連絡先となる者との間の契約等が期間満了した、解除した、解除された、連絡が取れなくなったため辞任したなどの事由が発生することが考えられる。省令案第156条の7及び第156条の8によると、国内連絡先事項の変更の登記をするためには上記の2つの方法により行わなければならないが、前述のような事由が発生した場合には、国内に住所を有しない所有権の登記名義人が単独で申請することや国内連絡先となる者が単独で申請することにつき所有権登記名義人の承諾を得ることは、現実的には難しいと思われる。

そうすると、所有権の登記名義人が変更の登記を申請しない又は所有権の登記名義人が承諾をしないために国内連絡先となる者が単独で変更の登記を申請することができない事態が生じてしまい、実体上すでに国内連絡先ではなくなったのに、誤った情報が公示され続けることとなる。

したがって、所有権の登記名義人による任意の申請又は承諾が得られない場合には、提供すべき情報(例：契約の期間満了を証する情報、契約解除を証する情報、相当の調査をしたことを証する書面等)を追加するなどの手当てを行ったうえで、国内連絡先となる者が単独で申請できるような措置を講じるべきである。

【意見の対象となる項目】

省令案158条の28

(相続人申告登記の抹消の申出)

第158条の28 相続人申告登記が次の各号のいずれかに該当するときは、当該相続人申

告登記によって付記された者は、その付記に係る相続人申告登記の抹消の申出をすることができる。

1 第158条の16第1項第1号から第4号までに掲げる事由のいずれかがあること。

2 相続人申告名義人が相続の放棄をし、又は民法第891条の規定に該当し若しくは廃除によってその相続権を失ったため法第76条の2第1項に規定する者に該当しなくなったこと。

2 前項の規定による申出においては、当該相続人申告登記が前項第1号又は第2号に該当することを証する情報をもその相続人申出等情報と併せて登記所に提供しなければならない。

【意見内容】

相続人申告名義人が相続の放棄をし、又は民法第891条の規定に該当し若しくは廃除によってその相続権を失ったため不動産登記法第76条の2第1項に該当しなくなった場合には、相続人申告登記によって付記された者は、その付記に係る相続人申告登記の抹消の申出をすることができる、と規定されている。

この省令案第158条の28第1項第2号のうち、民法第891条の規定に該当してその相続権を失った者及び廃除によってその相続権を失った者が、自ら相続人申告登記の抹消の申出を行うことは想定しにくく、実体上相続人ではないのに誤った情報が公示され続けることとなる恐れがある。他の相続人申告登記によって付記された者又は相続人申告登記によって付記された者が相続権を失ったために所有権登記名義人の相続人となり相続人申告登記を行う者にとっては、是正したくともその手段がない。

したがって、省令案第158条の28第1項第2号に定める相続権を失った者の相続人申告登記の抹消は、同じ所有権の登記名義人の相続人申告登記を行った者又は新たに同じ所有権の登記名義人の相続人申告登記を行う者が、民法第891条の規定に該当又は廃除によってその相続権を失ったことを証明できる情報等を提供したうえで申出ができる措置及び省令案第158条の30の規定に準じて登記官から相続権を失った者に対し通知を行う等の措置を講じるべきである。