

「不動産登記のオンライン申請の利用促進案」に対する意見

平成19年9月11日 武田則昭／左京

新不動産登記法の施行時より利用が困難であると問題が指摘されていた、オンライン申請（システム）について、問題解決のために、司法書士の意見を聞いていただけることについて、まずは敬意を表します。

1. 利用促進策について

全般的な評価 不適切な部分があり、評価できない

第1 甲号申請について

不動産登記のオンライン申請は、電子証明書が普及していないこと、添付情報が電子化されていないことにより利用できないのが現状であるが、電子署名が可能で添付情報が電子化されている場合であっても、利用されない大きな原因は、現在の申請システムでの登記識別情報の提供及び受領が非常に煩雑であり、取得後の復号化及び安全な保管方法についての問題である。

オンライン申請利用促進のためには、不動産登記の9割以上が資格者代理人によって申請されている現実を認識し、申請人の電子署名を必要としない申請システム（司法書士専用システム）を構築することと、大きな阻害要因となっている登記識別情報を廃止する必要がある。

1 添付情報の提供方法

申請情報に添付する情報を、PDF化した登記原因証明情報のみとすることは、オンライン申請の障害要因の一部が取り除かれたことになるが、後日、原本を電子化されていない添付情報と共に提出するのであれば、先にPDF化したものを送信させる必然性はない。

申請情報には、申請代理人である司法書士の電子署名がされており、司法書士による虚偽登記はないものとする。

よって、現在の商業・法人登記のオンライン申請と同様に申請情報だけを送信し、添付情報はすべて、後日提出することとすべきである。

2 登記識別情報の提供及び受領

① 書面申請の場合

登記識別情報が廃止されないのであれば、送付による交付も可能とする案は、評価できる。

② 電子申請の場合

オンライン申請の場合の登記識別情報の提供及び受領の際の問題を解消するための方法として、代理人に暗号化及び復号化の権限を認めることは、極めて不適切である。

登記識別情報の秘密保持については、不動産登記法で登記所職員に罰則規定のある秘密保持

義務を課し、登記名義人に対しては、銀行のキャッシュカードの暗証番号を他人に教えることがないのと同様に、保管には充分注意するようにと広報されている。

代理人が復号化することは、書面で受領した登記識別情報通知（書）の目隠しシールを剥がすことに等しく、登記名義人として容認できることではない。

仮に、暗号化・復号化について特別な授権が得られるとしても、その作業は代理人である司法書士のパソコン内で行われ、パソコン内にデータが保存されることになる。

多くの司法書士にとって、登記識別情報の提供及び受領の煩雑さ、取得及び復号化の際のパソコン操作に伴う危険負担、パソコン内に残されたデータの管理等は大きな負担となる。

司法書士が、これらの負担を負ってまで、積極的にオンライン申請をすることは期待できない。

先に述べたとおり、登記識別情報はオンライン申請の大きな阻害要因であるから、オンライン申請促進のためには廃止する必要がある、存続するのであれば、書面による提供及び受領を認めるべきである。

第2 登記識別情報に関する証明等について

1 登記識別情報を提供してする登記識別情報の有効証明について

2 登記識別情報を提供しないでする登記識別情報の失効していることの証明について
登記名義人の委任状及び印鑑証明書を不要とすることは、評価できる。

しかしながら、オンライン申請のために電子情報として利用する登記識別情報の証明手続を登記所職員が手作業で行っていることは、全く評価できない。

書面で受領した登記識別情報も、多くは登記識別情報通知（書）の写しとして提供するのであるから、存続するのであれば、自動読取り等により瞬時に判別するシステムにすべきである。

現在は、書面で請求する場合は管轄登記所に出向く必要があるが、他管轄の物件に関するものの証明もできるようにすべきである。

オンラインでの請求を含めて、今後多数の有効証明請求がなされると予想されるので、短時間に多数の請求があった場合でも、システムが正常に作動するように十分な対策をすると共に、証明手数料の軽減についても検討されるよう希望する。

3 登記識別情報を提供することができない正当事由の追加については、評価できる。

第3 登記完了証等の内容の充実について

多くの申請人が従前の登記済証（権利証）に代わる何らかの物（書面）を希望していると考えられるので記載内容を充実することは、評価できる。

その上で、改良後の登記完了証を、本人確認の際の1号書面とすることを検討して頂きたい。

2. 登記識別情報について

改めて言うまでもなく、横浜地方法務局横須賀支局・同平塚出張所におけるオンライン登記申請に関する実証実験において、登記識別情報はオンライン申請の阻害要因であることが明白となり、「登記識別情報制度についての研究会」においても、多くの問題点が指摘されている。

登記識別情報の実質は、登記官の免責のためのものであり、安全な不動産取引に寄与するものではない。オンライン申請のために創設されたものであるが、その提供及び受領は非常に煩雑であり、多くの人にとって利用することが困難で、オンライン申請の阻害要因となっている。

オンライン申請促進のためには、この現実を正しく認識し、阻害要因である登記識別情報を直ちに廃止して、登記識別情報の提供・取得を前提としない申請システムを構築すべきである。

3. 登記識別情報に代わる本人確認の方法

登記識別情報を廃止した場合に、不動産登記における本人確認方法

- 1、不動産登記法第23条第1項による事前通知
- 2、同条第4項1号による本人確認情報
- 3、同条第4項2号による公証人による証明

※ 登記完了証の記載内容を充実させ、本人確認の際の1号書面とする

※ オンライン申請の場合は、申請人の電子署名があれば、他の本人確認情報は不要とする。

4. 代理申請において、登記識別情報を提供することができない申請の本人確認（不動産法第23条4項1号）の割合

全事件数に対する登記済証（登記識別情報）を提供できない割合は、約3パーセント。提供できない場合に本人確認情報を作成する割合は、100パーセント。

申請人が個人で面談が可能な場合は、全件本人確認情報を作成している。

申請人が法人で業務権限証明書が提供されない場合、その他面談が困難な場合は、事前通知を選択することになる。

5. その他

オンライン申請するためには、電子証明書を取得し、パソコンの環境設定をする必要がある。法務省は、環境設定の手順についてホームページで説明しているが、パソコン操作の不慣れな者にとっては、非常に難解である。

パソコン初心者も含めて誰でも利用できるシステムに改善する必要がある。

平成19年4月には、オンライン申請システムにログインできない問題があった。その後改修されたと報道されているが、現在においてもログイン率は常時100%にはなっていない。

平成20年1月に同様の問題が生じないように十分な準備が望まれる。

※ 登記識別情報が存続する場合、取引上の問題を解決するために検討すべき事項

1

担保権等の抹消登記の場合に、有効証明請求のために登記識別情報の提供を受けることは極めて困難である。登記申請書に添付した登記識別情報が有効でなかった場合、本人確認情報を作成し提供することができる場合であっても、印鑑証明書の提供を受けることが困難な場合もある。よって、担保権等の抹消登記の場合は、登記識別情報を提供できない場合にも、印鑑証明書の提供は不要とすべきではないか？

2

海外在住者など、面談が困難な者の本人確認情報を作成する必要がある場合、本人からの包括委任状により、受任者との面談が可能であれば、本人確認情報の作成及び提供が認められるべきではないか？

3

2と同様に、別法人に対しての包括委任状がある場合、別法人の担当者との面談で本人確認情報を作成し提供することが認められるべきではないか？