

平成 31 年 4 月 4 日

資格者代理人方式改善案に関する意見書

不動産権利登記のオンライン化検討会

I 資格者代理人方式に対する見方

平成 16 年の不動産登記法一部改正により、既にデジタル手続法案の求めるオンライン化の法整備がなされ、それ以降、登記の真実性確保とその利便性の向上が図られてきている。

登記の真実性の確保のために、共同申請主義を前提として、添付情報の原本確認及び厳格な本人確認手続を不可欠として、登記官の審査精度を高めてきたわけである。

今次、法務省が提示された資格者代理人方式によって、登記官はその審査精度を維持することができるものかが問題となる。

当検討会は、平成 30 年 10 月 3 日法務省「資格者代理人方式について」の文書に示された、「資格者代理人方式については、更なる上乘せの対策を取らない限り、登記の真実性が毀損される状況が生じかねないのではないかという強い懸念」を払拭するための対策について、以下の (1) ～ (4) の論点について意見を述べる。

- (1) PDF ファイルの添付情報の適格性と証拠力の問題
- (2) 照会・調査権限の付与の問題
- (3) 新たな罰則規定を設ける必要性の問題
- (4) 原本書類の保管の問題

II 資格者代理人方式改善案の提示

1 PDF ファイルの添付情報の適格性と証拠力の問題

資格者代理人方式では、「添付書面を PDF 化した電子情報に資格者代理人が電子署名を付したものを添付情報とみなしている。しかし、資格者代理人の電子署名のみを付与して、添付書面の作成者本人の電子署名を付さないので、電子署名・認証法で規定している PDF ファイルの真正な成立の要件を充たさないものと考えられる。

当検討会は、PDFファイルの証拠力の問題に関して、以下のとおりA案とB案を検討した。

●A案

資格者代理人が、不動産登記法による原資料確認権限に基づき、その写しに相違ない旨の証明文を付して電子署名を行うことで、当該PDFファイルは、原資料の写してあることが真正に成立したもの（写しの内容が原本を正確に転写したものであることが）と推定される（電子署名・認証法第3条）。

●B案

資格者代理人が原本から作成したPDFファイルに、原本と同一性ある証拠価値を認めるには、資格者代理人に「原本により正確に作成したPDFファイルである。」旨の認証権限を付与するのが最適である。そして、当該PDFファイルを認証された謄本とすれば、PDFファイルは原本と同一の証拠力があるものと推定されることになる。

当検討会は、登記官の審査精度を維持するには、PDFファイルの添付情報の適格性として、A案又は、B案が示す資格者代理人に法律上の権限を付与すべきものとする。

2 照会・調査権限の付与の問題

資格者代理人方式の導入にあたっては、資格者代理人による原本の同一性の確認の一手段（偽造書類等の見極めのため）である照会・調査権限の付与が検討されるべきである。

現行制度でこれまで登記官が行ってきた調査・照会権限について、官公署への照会権限（コンビニ印鑑証明書取扱）及び知見（登記所内部の情報）を資格者代理人へ付与することを制度上可能な限り求めるものである。

なお、官公署への照会権限を資格者代理人に認める立法事実は、平成29年12月13日東京高裁判決に示されている。

3 新たな罰則規定を設ける必要性の問題

資格者代理人方式においては、資格者代理人に特別な地位を認めるのは、その資格に由来する職責上の義務を負い、PDFファイルを原本によって正確に作成する立場にあることを根拠とするものであるから、その不正行為に対して懲

戒や刑罰等の制裁が課せられるべきである。

例えば、平成16年の不登法改正により新設された「虚偽の本人確認情報を提供した罪」（不登法23条4項1号・160条）では、制度導入直後の裁判例にもあるように資格者代理人にそれを唆した者も教唆犯として処罰されて、資格者代理人に対する不当な要求に対して対抗することができる仕組みになっている。

そして、権限のある公務員が虚偽の謄本を作成した場合は、刑法第156条により虚偽公文書作成罪に処せられるが、改善案では、私人である資格者代理人にも虚偽の私文書作成を罰するものである。

4 原本書類の保管の問題

不動産権利登記の役割とされている①不実登記の防止機能と②物権変動の証拠保全機能の確保から、登記所に原本保管義務が課せられている。

そして、委任状・私文書である登記原因証明情報（ただし、原本還付を除く）・印鑑証明書の原本は、資格者代理人は登記所に提供しなければならず、登記所は30年間保存している。

当検討会は、原本書類の保管の問題に関して、以下のとおりA案とB案を検討した。

●A案

資格者代理人は、登記完了までは、登記官の審査に応じるために、原資料を保管しなければならないものとする。

資格者代理人は、委任状・登記原因証明情報（ただし、原本還付を除く）・印鑑証明書の原本を提供すべきであり、登記所は、それを30年間保存すべきである。ただし、すでに登記が完了しており、かつ、資格者代理人が原資料の写しであることを証明しているため、提供する書面は、「いわゆる特例方式」と異なり、登記官はPDFファイルとの照合は行わないものとする。

他方、原資料である判決謄本・公証証書謄本・戸籍謄本等は認証謄本であり、その原本は当該官公署において保存されていることから、登記所に保存するのは、資格者代理人がその写しに相違ない旨の証明文を付して電子署名を行ったPDFファイルで足りるものとする。

●B案

資格者代理人の認証したPDFファイルが、認証謄本としての法的規定がなされれば、PDFファイルの保管でも原本又は登記官の原本確認済み謄本の保管と同程度の証拠の保管として認められるので、資格者代理人方式と書面申請及び特例法式による申請とは同レベルの保管方法となる。

資格者代理人が保管すべき原本は、登記申請を受任した証拠となる委任状及び本人確認の資料の一つである印鑑証明書である。そして、除斥期間を7年とする司法書士法一部改正の実現が見込めることから、司法書士の委任状及び印鑑証明書の保管期間は、登記申請時から7年間が妥当と考える。

他方、司法書士が、登記の真実性を担保するために、物権変動の証拠保全を図るものであれば、契約時立会の記録、決済時までに生じた問題の記録、契約上の債務履行の事実確認及び決済時の立会記録などのデータ保管を目指すべきであり、連合会が主体となって、データ・センター（情報信託機構＝情報銀行）を創設し、個人情報保護への配慮と情報活用に向けた取り組みを開始すべきである。

III おわりに

当検討会は、国民の権利擁護と公正な社会の実現に向けて、不動産権利登記の真実性の確保とオンライン登記申請の促進とのバランスを探求し、不動産登記制度のさらなる充実および発展を目指している。

今回の改善案によって、利用者にとって、安全性や信頼性の確保がなされ、利便性の高い方式として、資格者代理人方式が導入されることを期待している。