

資格者代理人方式の概要と考察

司法書士法人鈴木事務所 司法書士
鈴木龍介

去る平成30(2018)年7月28日に一般社団法人全国司法書士法人連絡協議会^{注1)}(以下「法人協」という)の主催で「第8回 全国の司法書士法人の集い」^{注2)}が催された。その中のコンテンツの1つである「ディスカッション“資格者代理人方式(仮称)と司法書士制度”」に筆者もコーディネーターとして登壇し、議論に加わった。

ちなみに、コンテンツとして不動産登記のオンライン申請における資格者代理人方式(以下「資格者代理人方式」という)を取り上げたのは、それが検討段階であって現時点では何ら決定しているものではないものの、司法書士の業務にとっての影響は小さくないという点と、資格者代理人方式に関する情報が不十分かつ錯綜しているところが見受けられたからである。

それらを踏まえ、本稿では当該ディスカッションにおけるコメント等を参考にしつつ、資格者代理人方式について、その概要を確認した上で、考察を加えてみたいと思う。

なお、本稿中の意見にわたる部分については、当該ディスカッションの主催者や他のコメントターのものではなく、あくまで筆者の個人的見解であることをお断りしておく。

I 申請方式の変遷

資格者代理人方式は、不動産登記申請の一方であることから、まずは不動産登記申請の方式の大まかな変遷を確認しておくこととする。

1 紙申請方式

旧不動産登記法(明治32年法律第24号)では、紙の申請書に添付すべき書面(紙)の原本を添付し(=書面主義)、申請人が登記所に出頭して申請しなければならない(=出頭主義)とされていた(以下「紙申請方式」という)。なお、添付書面の原本については、一定期間、登記所で保管するものとされていた。

2 完全オンライン申請方式

現不動産登記法(平成16年法律第123号)では、インターネットにより申請情報を送信し、それと同時に電子化された添付情報を提供する方式を原則とすることとされている(以下「完全オンライン申請方式」という)。これにより、書面主義・出頭主義は撤廃されたものの、提供する添付情報をすべて電子化することが困難であるという事情を考慮して、旧不動産登記法下と同様に、紙申請方式も許容されている(不動産登記法18条2号)。

3 別送申請方式

平成17年から施行された現不動産登記法に基

(注1) <http://houjinkyoku.com/>

(注2) 詳細については、上野興一「第8回全国の司法書士法人の集い」の報告」本誌本号54頁を参照されたい。

づく完全オンライン申請方式については、添付情報の電子化、とりわけ電子署名・電子証明書の普及の問題等から利用が低調であったところ、平成20年に不動産登記令（平成20年政令第1号）および不動産登記規則（平成20年法務省令第1号）の改正により完全オンライン申請方式の特例として、申請情報をインターネットで送信した上で、別途、添付情報である書面の原本を登記所に送付もしくは持参する方式が創設された（以下「別送申請方式」という）。

別送等された添付情報である書面の原本については、書面申請方式の場合と同様に、一定期間、登記所で保管される（不動産登記規則17条2項）。

II 資格者代理人方式の骨子

資格者代理人方式は検討段階ということもあってか、オーソライズされた情報や資料が乏しいのが実情である。その点を勘案し、本稿では平成30年3月20日に日本司法書士会連合会が発信した「資格者代理人方式への対応について（お知らせ）」（以下「日司連文書」という）の内容に依拠することとする。

日司連文書における資格者代理人方式の骨子は、以下の4点に集約される。

- ① 不動産登記申請において、i) 紙申請方式、ii) 完全オンライン申請方式、iii) 別送申請方式に加え、4つ目の選択肢となるものである。
- ② 不動産登記申請において、司法書士等の資格者代理人による申請に限定（官公署を除く）されるものである。
- ③ 登記申請にあたって、資格者代理人が紙

の添付情報（以下「原資料」という）をPDF化し電子署名を付したものを（以下「PDF資料」という）を申請情報と当該資格者代理人の電子証明書とともに送信し提供するものである。

- ④ 原資料は、原則として登記官による審査は行われず、登記所（法務局）で保管されることはなく、その後の処理等は個々の資格者代理人の判断に委ねられるものである。

III 資格者代理人方式の意義

まず、資格者代理人方式の意義—メリットと言い換えることができるかもしれない—について考えてみたいと思う。

第1に、全体の方向性としては国が掲げる「e-Japan戦略」¹⁾や行政手続のオンライン化の推進²⁾には、完成形でないにせよ、合致するものと評価できよう。

第2に、登記所（法務局）としては膨大な原資料の保管コストが削減することができる。また、実際の運用次第のところもあるが、例えば別送申請方式では申請情報と添付情報の到達にタイムラグがあるところ、資格者代理人方式ではそれらが同時に到達することから審査の合理化・効率化への寄与も期待できよう。

第3に、申請人としてはどうかというと、それほど大きなメリットは感じられないというのが率直なところであるが、あえて挙げるとすれば、別送申請方式の場合の紙の添付情報を別途、送付等する手間とコストが削減できるところ、前述のとおり理屈的には登記処理の迅速化につながるという点であろう。

〔注3〕 https://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/dail/1siryou05_2.html

〔注4〕 官民データ活用推進基本法（平成28年法律第103号）10条など。

Ⅳ 資格者代理人方式の問題点

次に、資格者代理人方式の問題点—デメリットと言い換えることができるかもしれない—について、具体的に掘り下げてみたいと思う。

1 登記の真実性

資格者代理人方式は、あくまで登記申請の方式の問題であり、基本的には登記の真実性の確保とは無関係である。また、資格者代理人である司法書士等の義務を直接的に加重するものでもない。ただし、各論的・派生的に登記の真実性の確保に影響を与える可能性は否定できない。

登記の真実性の確保の根幹の1つに申請人が本人であるかどうかの確認（以下「本人確認」という）がある。例えばAさんが、Aさん本人であることを確認するということであるが、それは実際のところ容易なことではない。登記名義人であるAさんと、目の前にいる人（Aさん）が同一人であることは、それを認めるに足る書面等—例えば運転免許証やパスポート—や、本来、本人しか持ちえない書面等—例えば登記識別情報や印鑑証明書—の提示を受けた上で、総合的事情を観察し、本人確認をするのが一般的であり、この点は、仮に資格者代理人方式が導入されたとしても変わるわけではない。

それでは、資格者代理人方式において、どのようなケースで登記の真実性の確保に問題が生じるのかというと、原資料が偽造された場合が想定される。現在は、資格者代理人と登記官の双方で原資料を直接的に確認しているところ、資格者代理人方式では、原資料の確認は資格者代理人のみが行い、登記官は原則として行わな

い^(注5)。登記官による原資料の確認とPDF資料の確認とで審査の精度は変わらないという見解もあるようだが、これは明らかに差異がある。具体的には、原資料の紙質・大きさ・色・厚み等の違いを含めた印象や違和感といったものはPDF資料では判明し得ない。また、登記官は日々の執務を通して、資格者代理人とは比較にならないほど多くの原資料を目（手）にしており、その微妙な違いを見極める力は顕著であると思われる。

一方で、不動産取引実務に目を転じてみると、資格者代理人である司法書士が本人確認を含めた書面等の確認をしたことにより売買代金の支払等の資金決済がなされている。例えば、司法書士が印鑑証明書の偽造を看過して登記申請を行った場合、既に資金決済は完了しており、仮にその後の登記官の審査により印鑑証明書の偽造が判明したとしても、当該資金決済における損害は発生してしまっているという指摘もある。確かにそのとおりではあるが、少なくとも真実でない登記が実行されることは回避されており、二次的な被害も発生しない。また、当該犯罪の端緒を早期に発見し摘発に奏功する場合があることも認識する必要がある。加えて、登記官により原資料の確認がなされることは、そのような犯罪の抑止力となっているともいえよう。

2 文書の真正性

PDF資料は一種の電磁的記録ということになるが、電子署名・電子証明書は本人のものではなく資格者代理人のものである。したがって、PDF資料は真正に成立したものと推定されない（電子署名及び認証業務に関する法律

(注5) 申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足る相当な理由がある場合、登記官は原資料の提示を求めることは可能である（不動産登記法24条1項）。

3条参照)。例えば、本人の署名押印がある登記申請に係る委任状の原資料は真正推定が働くが（民事訴訟法228条4項）、当該委任状のPDF資料では真正推定は働かないということになる。

仮に、資格者代理人方式による登記申請について、後日、当該登記に疑義が生じ裁判となったような場合には、PDF資料について真正を立証しなければならず、証拠力が低下する可能性は否定できない。

3 原資料の取扱い

資格者代理人方式において、資格者代理人が原資料の原本を確認することは大前提であり、これを明確にしておかないと思われトラブルになりかねない。具体的には、資格者代理人と依頼者との関係性において、原資料ではなく、そのコピーでPDF資料を作成することを拒否することができる法令上の根拠は必要であろう。

登記申請中（登記官の審査中）には、PDF資料の不鮮明等の理由から再提供を求められる場合もあることから、少なくとも当該期間中、資格者代理人は原資料を手元に置き、再提出の要請に備えるべきということになる。

登記完了後、原資料については登記所（法務局）に保管されないわけであるが^{〔注6〕}、資格者代理人が取り得る対応としては、①廃棄、②委任者に返還、③自らで保管の3つが考えられる。①廃棄または②委任者に返還をした場合、資格者代理人の手元には原資料がないというこ

とになり、紛争の際に有効な反証ができないということも考えられる。

例えば原資料である法人の印鑑証明書等を再使用したいという理由で委任者から返還を求められた場合、何らかの規定がない限り、それを拒否することは難しいように思われるが^{〔注7〕}、返還をした場合、やはり資格者代理人の手元に原資料がないということになり、前述と同様の問題が生じることになる。さらに、③自らで保管をするとした場合、その保管の仕組みやコストが問題になる。

以上のとおり、原資料について、いずれの対応にもそれぞれ一長一短あるところであるが、すべてを法令に規定することは現実的ではないものの、一定のガイドライン的なものが示されないと混乱やトラブルが起きかねないように思われる。

4 PDF資料の作成等

PDF資料は、登記官の審査に耐え得る程度に鮮明に原資料がスキャニングされていなければならない。一方で、PDF資料の作成にあたり、どの程度の解像度が要求されるかが個々の登記官に委ねられるとすれば、現場の実務としては相当に混乱を来すおそれがある。また、不鮮明を理由に再提供を頻繁に求められるとなると、現行の3つの方式と比べ、かえって非効率となりかねない。加えて、PDF資料の作成に高水準の解像度が要求されると、現在使用している機器では対応できず、資格者代理人

〔注6〕 現行では、紙申請方式・別送申請方式のいずれでも、原資料は法務局で一定期間、保存され、閲覧することができる（不動産登記規則17条）。なお、「登記の申請人等からの閲覧請求は、例えば、登記の申請の際に使用された印鑑や印鑑証明書が偽造されたものか否かを調査する場合に行われることが多いが、その確認のためには原本を調査できなければ意味がない」という見解（小宮山秀史『逐条解説 不動産登記規則1』（テイハン、2009年）174頁）は説得力があると考えられる。

〔注7〕 例えば、登記義務者として添付する印鑑証明書については、偽造等による不正事実を防止するという観点から原本の返付の請求することは認められず（不動産登記規則55条）、登記所（法務局）に原資料として保管されることになる。

にとっては、新たな設備投資を強いられることにもなる。

V 資格者代理人方式への提言

最後に、資格者代理人方式を実現するにあたって、雑駁ながら私見を述べてみたいと思う。

1 位置づけの再確認と合意形成

資格者代理人方式の導入は、あくまで申請方式の追加的な見直しであり、総論的には諸手を挙げて賛成とはいかないまでも、絶対に反対という意見は少数であるように思われる。とはいえ、登記申請における原資料の提出・審査・保管という我が国の登記制度の大きなフレームのパラダイムシフトともいえる変化であることも厳然たる事実である。

そこで、これまで検討されてきた内容等を広く示し、将来にわたってどのようなところに影響が出るのかといった点を含めた議論の機会を設け、関係者、とりわけ資格者代理人となる司法書士等と一定の合意形成を図るのが得策であり、結果的にその実現への早道のように思われる。

そのためにも現在、進行しているような法務省と日本司法書士会連合会等の資格者代理人団体との調整と並行して、個々の資格者代理人である司法書士等の理解を深めるための動きは必要であろう。また、研究者やその他不動産登記に密接に関係する金融・不動産業界の意見を聞くことも有用であると考え。

2 将来の展望とランドデザイン

資格者代理人方式については、正直、中途半端であるという印象は拭えない。紙申請方式や

別送申請方式は過渡期的な措置と位置付けてとしても、最終的には完全オンライン申請と真の資格者代理人方式に収斂されるべきではないだろうか。真の資格者代理人方式とは、資格者代理人が本人確認を含めた登記に必要な確認を行い、登記申請に際しては登記申請情報のみを送信し、何らの書面の添付や情報の提供を要しないというものを想定している。ただし、その場合には法令の改正を含め、資格者代理人の権限・義務や能力担保のための施策や罰則といった相応の整備が必要になろう^(注8)。

資格者代理人方式の検討において漏れ聞こえてくる声の中には、このような資格者代理人の権限・義務等といったところとリンクしているものが少なくない。それらの意見の中には傾聴に値するものもあり、将来像を踏まえたランドデザインを示した上で、現時点で取り得る方策を模索し実現させるというのが1つの落としどころのように思われる。

3 導入のための方策

資格者代理人方式は、日司連文書を見る限り、全国一律一斉の導入を想定しているようである。一方、この状態で資格者代理人方式が実現した場合に懸念や不安があるのも事実であり、結果的に利用が進まないことにもなりかねない。それを一定程度カバーするための方策として、特定の登記所（法務局）への登記申請のみを対象とした実証実験的な導入は考えられないだろうか。そこで課題・問題点を抽出し、それらの対策を講じてから全面的に導入することで懸念や不安が解消され、資格者代理人方式の普及につながるのではないだろうか。また、平成20年の別送申請方式導入時と同様に、資格者

(注8) 米国で普及している権原保険制度(山田文「米国権原保険制度の紹介」本誌552号82頁など参照)やエスクロー(安井昭彦「不動産エスクロー業務の可能性」本誌547号26頁など参照)についての検討も視野に入れるべきであると考え。

代理人方式の利用により登録免許税の軽減措置が講じられれば大きな推進力にはなろう。

現在検討されている資格者代理人方式は、不動産登記を対象にしているところ、前述のランドデザインにも関連するところであるが、商業・法人登記や動産・債権譲渡登記においても導入することは十分考えられる。そこで、あえて誤解を恐れずに言えば、インパクトの大きな不動産登記に先行して、商業・法人登記や動産・債権譲渡登記に資格者代理人方式を導入してみるのも一案であり、実務家の視点からすれば歓迎できる施策であるように思う。

VI おわりに

本稿は、筆者の不勉強等に起因する誤認識や理論的な不整合があるかもしれず、その点については読者諸兄に厳しく叱責、批判をいただきたいと思う。

その上で、この資格者代理人方式の導入にあたっては、これまで国民生活の重要な基盤として機能してきた登記制度の役割を踏まえ、将来にわたり国民のために有用有益なものであるかどうかという観点を忘れてはならないものと考ええる。

(すずき りゅうすけ)