

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 9 日現在

機関番号：17102

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24530095

研究課題名(和文)不動産登記法の直面する諸問題とその対応策

研究課題名(英文)Present Problems of Land Register Act and Counterplans

研究代表者

七戸 克彦(AHICHINOHE, Katsuhiko)

九州大学・法学(政治学)研究科(研究院)・教授

研究者番号：00206096

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,600,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、不動産登記法(平成16年法律第123号)の現在直面している諸問題に関して、理論ならびに実務の二つの側面から検討を加えるものである。同法に関しては、現行法制定後、種々の問題が顕在化しているにもかかわらず、学者による理論面での研究がほぼ停滞している状態であり、他方、実務も一定の方向性を見出せないまま迷走を続けている。かかる状況に対して、一方では学術的側面において法の運用に関する理論的支柱を与え、他方、登記実務に関しても明確な指針を提示することを研究目的とし、その成果を同法の運用に反映させるための具体的な方法論としては、コンメンタール・専門的教科書・入門書の3種の書籍を刊行する。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study is dissolution of present difficulties about Land Register Act(2004. June 18, No. 123). About Land Register Act, there are two confusions. One is thoretical problems about interpretaion of text of law, another is problems about practical application of legal system. The object of this study is clarification of fondamental factors about these theoretical and practical difficulties and presentation of the plan of solution.

研究分野：法律学

キーワード：不動産登記法 民法 登記申請 登記原因証明情報 登記識別情報 物権変動 司法書士 土地家屋調査士

1. 研究開始当初の背景

現行不登法は、平成 16 年の制定から 7 年を経て、種々の欠陥が露呈してきた。

(1) 電子申請をめぐる問題 第 1 に、現行不登法制定の中心目的であった電子申請（オンライン申請）については、利用率の低迷状態が続いている。

(2) 登記の真実性向上をめぐる問題 第 2 に、現行不登法は、政府の電子化政策（「e-Japan 戦略」）に促されての急速立法であったため、電子申請以外の側面において、旧不登法が抱えていた問題に対する対応に、ほとんど手が回らなかった。とりわけ問題となるのが、登記が実体関係を反映する蓋然性が低い点である。

(3) 筆界特定をめぐる問題 第 3 に、現行不登法の制定から 2 年後の法改正によって導入された筆界特定制度についても、実際の後の運用においては、筆界と所有権界の原理主義的な峻別論にもかかわらず、土地家屋調査士 ADR は、登記官 ADR である筆界特定にシェアを奪われてギリ貧状態に陥っている。

(4) 物権変動の実体法理論との整合性の問題 第 4 に、以上のような論点は、民法・物権法の基本的教科書にも取り上げられる重要問題であるにもかかわらず、現行不登法の制定後これらの問題を検討する専門の研究者の枯渇状態が続いている。

2. 研究の目的

本研究では、3 年の研究期間で、上記 1. に挙げた 4 つのテーマ (1) 電子申請（オンライン申請）、(2) 登記の真実性向上、(3) 筆界特定、(4) 物権変動の実体法と手続法の整合性 のすべてについて、現在問題となっている懸案事項を解消するための具体的かつ最終的な提言を行う。本研究は、基礎研究ではなく、現場実務が現時点において求めている喫緊の課題につき、明確な方向性を提示することを目的としている。すなわち

(1) 第 1 の電子申請に関しては、申請人の利便性向上のため、種々の添付情報を独立別個に電子データとして提供する方法を廃止して、それらを統合した単一データの送信による方法を提言する。

(2) 第 2 の登記の真実性向上に関しては、中間省略登記、「真正な登記名義の回復」を登記原因とする登記をはじめとする、物権変動の過程および態様を反映しない登記について、その有効性を是認してきた旧法時代の学説の立場に全面的な変更を迫る。

(3) 第 3 の筆界特定に関しては、現行不登法の制度設計の前提となっている筆界・所有権界の原理主義的な峻別論の誤りを正し、筆界確定ないし筆界特定なるものが、過去の所有権界の確定に他ならないことを明らかにしたうえで、登記官の筆界特定 ADR の土地家屋調査士による境界紛争 ADR の統合を図る具体的な提言を行う。

(4) 第 4 の物権変動の実体法（民法）と手続法（不動産登記法）との整合性の問題に関しては、研究期間内に、日本で最も詳細なコンメンタールを刊行するとともに、物権法ならびに不動産登記法に関する単著を刊行する。

現行不登法の制度設計上の過誤により、(1) 電子申請に関しては、利用率低迷のまま龐大なランニングコストを費やし、(2) 登記の真実性向上に対する反発から、近時訴訟が頻発しており、(3) 筆界特定にシェアを奪われ、土地家屋調査士 ADR の運営は深刻な事態に陥っている。(4) 専門研究に関しては、旧法時代の古い（＝今日では誤りに属する）記述をそのまま維持している教科書類も少なからず存在する。これらの問題につき、早急に具体的な解消策を提示することが、本研究の具体的な目標設定である。

3. 研究の方法

本研究が、緊急問題に対する対応策を提示するという実践的な内容を有していることから、3 年間の短期間の初年度から、(1) 電子申請（オンライン申請）、(2) 登記の真実性向上、(3) 筆界特定に関して、現在実務が直面している喫緊の課題について、専門論文を積極的に発表し、また、実務家の間で研究会を開き、講演を開催するとともに、これと併行して、学術分野においても、(4) コンメンタール・教科書・入門書という 3 つの異なる側面で、問題の全体像とその解消策について、体系的な把握を図ることとする。

具体的には、論文執筆に加えて、不動産登記法に関するコンメンタールならびに教科書、物権法の教科書を発刊するほか、初年度より 3 年間を通じて、研究会への参加・講演等を行うことにより、司法書士・土地家屋調査士等との積極的な意見交換を進めてゆく。

4. 研究成果

(1) 著書 不動産登記制度に関する理論と実務の架橋を図るものとして、目下のところわが国で最も大部で詳細な不動産登記法のコンメンタールである日本司法書士会連合会 + 日本土地家屋調査士会連合会共編の弘文堂『条解不動産登記法』（弘文堂）の監修ならびに分担執筆を行い、同書は、平成 25 年 5 月 11 日に刊行された。同コンメンタールは、第 1 に、登記に関する専門実務家であ

る司法書士と土地家屋調査士の全国団体からはじめて共同編集を行った書籍である点において画期的であり、第2に、各条文の解説に関して、研究者(理論)と司法書士・土地家屋調査士(実務)の共同執筆を行った書籍である点においてもこれまでにない画期的な書籍といえる。

また、平成26年1月30日には、勁草書房より、「勁草法学案内シリーズ」(我妻栄『民法案内』と同シリーズ)の1冊として、『不動産登記法案内』(単著)を刊行した。同書は、不動産の章立てに沿って、理論と実務の両側面につき、正確で体系的な知識を提示するもので、各種登記統計のほか、登記事項証明書や登記申請の記載例、オンライン申請の申請画面等を具体的に挙示しながら、登記簿の読み方や申請の手順について、具体的な解説を加えたものである。

さらに、平成25年から平成26年にかけては、新世社「ライブラリ法学講義」シリーズとして、『基本講義物権法 総論・占有権・所有権・用益物権』(平成25年12月10日刊)、『基本講義物権法 担保物権』(平成26年6月10日刊)の2書を上梓した(いずれも単著)。両書は、実体法である民法・物権編に関して、法律専門職が備えるべき基本的知識を網羅するもので、不動産関係の個所において、実体法である民法と手続法である不動産登記法との相互関係につき、論点を屢述してある。

(2)論文 上記著書のほか、研究期間の3年間に発表した個別論文は、下記5.に掲げた12本である。

(3)実務家との連携等 研究期間の3年間に行った実務家との連携の内訳は、以下の通りである。

【平成24年度】平成24年4月：日本司法書士会連合会にて民法(債権関係)改正の不動産登記に与える影響につき講演・意見交換。平成24年5月：土地家屋調査士福岡勉強会にて権原保険制度につき報告・討論。平成24年6月：中国ブロック司法書士会協議会、中国ブロック土地家屋調査士会協議会にて講演・意見交換。平成24年7月：岐阜県土地家屋調査士会にて表示に関する登記につき講演・意見交換。平成24年8月：福岡法務局より乙号事務民間委託の検討につき委嘱。平成24年9月：福岡県司法書士会にて遺言執行と登記関係の講義。平成24年10月：早稲田大学にて講演。平成24年11月：関東ブロック司法書士会協議会にて司法書士の倫理関係の講演、愛知県土地家屋調査士会にて調査士業務の方向性につき講演。平成24年12月：神戸および筑波にて司法書士中央新人研修講師。平成25年1月：東北ブロック土地家屋調査士会協議会にて表示に関する登記の講演。平成25年2月：茨城県土地家屋調査士会にて講演。平成25年3月：北海道

地籍シンポジウム(札幌)パネリストとして講演(調査士会ADR制度に関するもの)。

【平成25年度】平成25年5月：福岡県土地家屋調査士会業務研修にて基調講演(演題「土地家屋調査士の社会連携について」)。平成25年7月：埼玉司法書士会にて講演(演題「司法書士の現状とその将来像について」)および討論。平成25年8月：岩手県土地家屋調査士会にて講演(演題「今後の土地家屋調査士の業務展開の方向性について」)および質疑応答。平成25年11月関東ブロック司法書士会協議会にて基調講演ならびに総括講演(演題「司法書士の倫理」)および質疑応答。平成25年12月：神戸および筑波にて司法書士中央新人研修講師。その他、本年度(平成25年度)後期より、九州大学にて、福岡県土地家屋調査士会との社会連携講座「土地境界と登記」(2単位の正規科目)を開講するに至った。

【平成26年度】平成26年7月：日本司法書士会連合会・司法書士総合研究所にて講演(演題「登記原因証明情報の精緻化に向けて」)および討論。平成26年10月：九州ブロック青年司法書士協議会にて講演(演題「司法書士の現状と将来の方向性について」)および討論。平成26年10月函館土地家屋調査士会にて講演(演題「土地家屋調査士制度の現状と将来展望」)および質疑応答。平成26年11月関東ブロック司法書士会協議会にて基調講演ならびに総括講演(演題「司法書士の倫理」)および質疑応答。平成26年11月全国公共嘱託登記土地家屋調査士協会連絡協議会にて講演(演題「公嘱協会の今後の展望」)。平成26年12月：神戸および筑波にて司法書士中央新人研修講師。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

【雑誌論文】(計12件)

七戸克彦, (判例評釈) 真正な登記名義の回復を原因とする中間省略登記請求の可否(消極), 法学教室編集室(編)『判例セレクト2009-2013[I]』(有斐閣), 査読有, 2015年1月, 97頁

七戸克彦, (判例評釈) 権利能力なき社団の財産の帰属と登記名義, 判例セレクト2014[I] (法学教室413号別冊附録), 査読有, 2015年1月, 15頁

七戸克彦, (判例評釈) 民法177条の物権変動の範囲 一般論, 潮見佳男=道垣内弘人(編)『民法判例百選I総則・物権(第7版)』(別冊ジュリスト223号), 査読無, 2015年1月, 106頁~107頁

七戸克彦, (判例評釈) 共有者の一人による不実登記の抹消手続請求, 潮見佳男

=道垣内弘人(編)『民法判例百選 I 総則・物権(第7版)』(別冊ジュリスト 223号), 査読無, 2015年1月, 146頁~147頁

七戸克彦, 印鑑とは何か, 福岡県土地家屋調査士会「ふくおか会報」, 査読無, 120号, 2015年1月, 5頁~8頁

七戸克彦, [借地借家法] 第18条(借地契約の更新後の建物の再築の許可), 田山輝明=澤野順彦=野澤正充(編)『新基本法コンメンタール借地借家法』(日本評論社・別冊法学セミナー230号), 査読無, 2014年1月, 104頁~109頁

七戸克彦, 所有権移転時期をめぐる問題, 千葉恵美子=潮見佳男=片山直也(編)『Law Practice 民法 総則・物権編(第2版)』(商事法務), 査読有, 2014年3月, 172頁~176頁

七戸克彦, 東京・銀座の地番未定地について, 福岡県土地家屋調査士会「ふくおか会報」, 119号, 査読無, 2014年1月, 5頁~8頁

七戸克彦, 司法書士の現状と今後のあり方, 市民と法, 査読無, 85号, 2014年1月, 2頁~21頁

七戸克彦, 平成24年の土地家屋調査士関係判例, 福岡県土地家屋調査士会「ふくおか会報」, 査読無, 118号, 2013年1月, 7頁~11頁

七戸克彦, 不動産の二重譲渡における第三者の悪意(破毀院第3民事部1968年3月22日判決), 松川正毅=金山直樹=横山美夏=森山浩江=香川崇(編)『判例にみるフランス民法の軌跡』, 査読有, 法律文化社, 2012年5月, 61頁~67頁

七戸克彦, 所有権の証明方法 相対的証明(破毀院民事部1927年3月27日判決), 松川正毅=金山直樹=横山美夏=森山浩江=香川崇(編)『判例にみるフランス民法の軌跡』, 査読有, 法律文化社, 2012年5月, 68頁~74頁

【学会発表】(計 0 件)

【図書】(計 4 件)

七戸克彦(監修・共著), 日本司法書士会連合会=日本土地家屋調査士会連合会(共編), 弘文堂, 条解不動産登記法, 2012年5月, 1065頁

七戸克彦, 新世社, 『ライブラリ法学基本講義 4-I) 基本講義・物権法 総論・

占有権・所有権・用益物権』, 2012年12月, 283頁

七戸克彦, 勁草書房, 『(勁草法律学案内シリーズ) 不動産登記法案内』, 2014年1月, 341頁

七戸克彦, 新世社, 『ライブラリ法学基本講義 4-II) 基本講義・物権法 担保物権』, 2013年6月, 284頁

【産業財産権】

出願状況(計 0 件)

名称:
発明者:
権利者:
種類:
番号:
出願年月日:
国内外の別:

取得状況(計 0 件)

名称:
発明者:
権利者:
種類:
番号:
出願年月日:
取得年月日:
国内外の別:

【その他】

ホームページ:
<http://www.law.kyushu-u.ac.jp/~shichinohe/index.htm>

6. 研究組織

(1) 研究代表者
七戸 克彦 (SHICHINOHE, Katsuhiko)
九州大学大学院法学研究院・教授
研究者番号: 00206096

(2) 研究分担者
なし

(3) 連携研究者
なし