

# 「デジタル社会における不動産登記簿の公開」

小西飛鳥

- I はじめに
- II 不動産登記簿の公開
- III 不動産登記簿の公開に関する立法過程及び改正の経緯
- IV ドイツにおける土地登記簿の公開
- V 検討
- VI おわりに

## I はじめに

不動産登記簿には、個人情報やプライバシーにかかわる情報が含まれているが、公開の原則が採られ、誰もがその情報を手に入れることができる。これに対して、戸籍については、当初は公開の原則が採られていたものの、現在では非公開が原則となっている<sup>①</sup>。不動産登記簿は個人の氏名、住所、担保権の設定などから資産状況も把握できプライバシー<sup>①</sup>として保護される必要性の高い情報を有するデータであり、戸籍における個人情報と同様にその保護の必要性

は高いが、そのデータにアクセスするについては何ら制限が設けられていない。さらに、不動産登記簿が紙の登記簿・窓口申請から、電子化・オンライン化に変わることにより、以前よりデータへのアクセスが容易となっており、世界中から誰もが我が国の不動産登記簿の情報を取得することが可能となっている。

今回の民法・不動産登記法改正においても、不動産登記簿の公開に関し、DV被害者等の保護のための対策が取られたが、それ以上に踏み込んだ対策は取られなかった。しかし、DV被害者等の保護だけで十分と言えるのであろうか。デジタル化が進んでいない時代においては、わざわざ法務局に行くなどしない限り他人の資産状況を知る（閲覧すること）はできなかったが、現在ではオンラインでの閲覧が可能になり、誰もが容易にアクセスできてしまうため、プライバシーの侵害となり得る<sup>(2)</sup>。

本稿<sup>(3)</sup>では、不動産登記簿の公開について改めてとりあげ、その公開すべき情報及び公開方法について以下で検討する。

## Ⅱ 不動産登記簿の公開

### 1. 不動産登記簿の公開の原則

不動産登記制度の目的は、不動産登記法第一条に「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するため」であり、これにより「国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資すること」であると定められている。

同条は平成一六年の不動産登記法の全面改正の際に新設された規定であるが、新設される以前から「実体的権利変

動を正確かつ迅速に公示することにより不動産取引の安全と円滑とに奉仕すること」にあるとされてきた。<sup>4)</sup>

このように不動産登記制度は、不動産の表示及び権利を公示することにより、不動産取引の安全と円滑に資するための制度であることから、第一条に定める目的に従い、登記簿は、不動産取引に関与する者に対してこれを公開しなければならぬが、さらに誰に対しても無制限に公開しなければならぬかについては検討の余地がある。なぜなら、公開されることにより、登記されている者のプライバシーを侵害する可能性があるからである。

不動産とその物権関係を登記するかどうかが、まったく当事者の任意にゆだねられている制度のもとであるならば、当事者は自らの意思に基づき、自己の財産関係及び権利関係について公開されることをあらかじめ想定して登記すべきといえるが、公法上・私法上の公示強制<sup>5)</sup>がはたらく不動産登記制度の下では、当事者の想定外またはその意思に反して、みだりに第三者から、財産関係および権利関係が「のぞき見」されることは、当事者にとって事実上だけでなく法的にも不利益を被るといえるからである。隣の家に住む者の財布の中身や銀行の預金高を知ることがないのは当然であると同様に、隣人の不動産登記簿上の乙区の抵当権から銀行からの借金を知ることがあつてはならないのではないだろうか。

## 2. 不動産登記簿の公開の方法、範囲及び請求権者(閲覧権者)

### (1) 公開の方法

#### 1) 登記事項証明書書の交付

現行の不動産登記法では、誰でも手数料を納付することにより登記記録に記録されている事項の全部または一部を証明した書面(登記事項証明書)の交付を請求することができる(現不登法一一九条一項)。今回の改正でも同項の変更

はない。

証明力のある登記事項証明書の交付については、書面請求、証明書発行機による請求、オンライン請求が認められている。<sup>⑥</sup>

## 2) 登記簿の閲覧

登記事項証明書の交付と同様に、誰でも手数料を納付することにより、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面(登記事項要約書)を交付する方式で行われている(現不登法規則二七条一項二二号)。登記事項要約書については、閲覧制度の代替的制度であるという理由から、登記所に直接出向いて請求書を提出し、その場で交付を受ける方法しか認められていない。<sup>⑦</sup>

## 3) 登記情報提供サービス

登記情報提供サービスは、オンラインで電子化された地図・図面情報を含む不動産登記情報を取得できるサービスであり、平成一二年四月一日に開始され現在に至っている。<sup>⑧</sup> 登記事項証明書と同じ内容であるが、登記所ではなく、一般社団法人が行っているものであり、証明力はない。平成二七年からは、地番と住居表示の対応地図の利用も可能となった。<sup>⑨</sup>

この登記情報提供サービスは、証明力はないもののオンラインで電子化された情報として取得できることから、自宅からでも、また誰でも容易にアクセスが可能である。

## (2) 公開される範囲

不動産登記簿の公開の範囲は、明治三三年旧不動産登記法の規定では謄抄本の交付については登記簿のみ、閲覧に

については登記簿と付属書類に限られていた。

戦後、昭和三五年の「登記・台帳一元化」改正の際に、交付・閲覧の両方について地図・建物所在図が加わり、平成五年の改正では、同改正によって法定化された地図に準ずる図面も加わった(旧不登法二四条の三第三項)。さらに平成一一年旧法改正の際に、交付については登記簿の付属書類のうち地籍測量図・建物図面・その他の図面(土地所在図・地役権図面・各階平面図など)の全部または一部の写しの交付も認められることになった。<sup>10)</sup>

閲覧については、登記簿・付属書類の利害関係のある部分に限り認められていた(明治三二年旧不登法二一条一項)。昭和六三年磁気ディスク登記簿導入の際に、登記簿の閲覧に関して登記事項要約書の制度に置き換えられたが、登記事項要約書で閲覧できない地積測量図等以外の登記簿の付属書類については、従来通り、利害関係のある部分に限るとされた。さらに現行不動産登記法第一二一条二項ただし書においても、登記簿の付属書類のうち土地所在図等以外のものについては利害関係者のみが閲覧できるとされている。これは改ざん防止が主な目的であるとされる。<sup>11)</sup>

### (3) 請求権者(閲覧権者)

登記簿の謄抄本の交付に関しては、明治三二年旧不動産登記法の原始規定において、誰でも請求できると定められていたのに対し、閲覧については利害関係のある部分に限りとされていた。これは、紙の帳簿・図面に関しては、原本それぞれ自体を閲覧させることになるため、原本が閲覧者によって破損・改ざんされる危険があったからとされる。<sup>12)</sup>

### III 不動産登記簿の公開に関する不動産登記法の立法過程及び改正の経緯

#### 1. 不動産登記法の制定及び改正

現行の不動産登記法は、明治一九年旧登記法までさかのぼることができる。その後、明治三二年旧不動産登記法が制定され、何度かの改正を経て現在に至っている。

以下では、不動産登記簿の公開に関する改正をたどることにする。

#### 2. 明治一九年旧登記法(明治一九年八月二三日公布 明治二〇年二月一日施行)

明治一九年旧登記法は、不動産の権利関係を表すために法律第一号としてドイツ法及びフランス法を参考に制定された。<sup>13)</sup> 不動産登記簿の公開に関して、同法第一条は「登記ノ謄本又ハ抜書又ハ一覽ヲ要スル者ハ其登記所ニ出頭シテ之ヲ請求スルコトヲ得」と定め、登記簿の公開の範囲及び閲覧権者について特に制限は設けていない。

明治二三年には司法省令で「登記法取扱規則」(明治二三年一〇月二九日公布)により詳しく手続きが定められた。登記簿の公開に関して、同取扱規則三八条は「登記簿ノ閲覧ヲ請フ者アルトキハ官吏ノ職務ヲ以テ閲覧スルノ外吏員ノ面前ニ於テ之ヲ閲覧セシム可シ」、同三九条は「登記簿ノ謄本若クハ抜書ヲ請フ者アルトキハ其用紙ニ謄寫シ謄本下付帳ト割印シテ之ヲ下付ス可シ但手數料ヲ領収セサル前ニ謄本又ハ抜書ヲ下付スルコトヲ得ス」、同四〇条は「謄本ハ登記簿用紙ノ全部ヲ遺漏ナク謄寫シテ之ヲ作ル可シ抜書ハ請求アル部分ノミ登記簿ヨリ摘寫シテ之ヲ作ル可シ」、同四一条では、郵送料を別に納めれば登記所に出頭せずとも送付することが定められている。同取扱規則の下でも特

に制限は設けられていない。

### 3. 明治三二年旧不動産登記法

当初の草案では、ドイツ土地登記法草案一五条の規定を参考にして、第九条「登記所ハ何人ト雖モ法律上ノ利害関係ヲ疎明シテ申請ヲナシタルトキハ其関係アル部分ニ限り登記簿若クハ其附属書類ノ一覽ヲ許シ又ハ登記簿ノ謄本若クハ抜書ヲ交付スヘシ」として、法律上の利害関係を疎明することを要件としていた。これに対して修正案では、第九条「登記所ハ何人ニモ登記簿若クハ其附属書類ノ一覽ヲ許シ又ハ其請求ニ應ジ登記簿ノ謄本若クハ抄本ヲ交付スルコトヲ要ス」が示された。原案については、梅謙次郎がフランス法では誰でも抄本を取得できること、利害関係人である書面を要求することは容易ではないといったことを理由に反対した。これに対し、磯部四郎は、原案に賛成の立場を示した。その理由として、登記法は公示方法であるとは言うものの利害関係を有する者が初めて登記書類を見る必要があるものであり、商業帳簿のように秘密にするべきものと述べている。そして、フランス法の規定はフランス法の制度によつてのみ妥当するものであり、公証人制度が関係しているものであり、日本も将来制度が整えば、公示に制限をする必要はなくなるかもしれないが、現状においては疎明を要件とすべきと主張した。続いて田部芳は、何人に対しても制限なく認めると、登記管理は非常に煩わしくなり、他の登記業務に差し支えることを理由に反対した。井上正一は利害関係人である書面を要求し、最終的には抗告の手続きをもつて対応できるのであり、真の利害関係人が閲覧できない事態には至らないと主張した。長谷川喬が抗告をもつて利害関係人であるか否かを判断するといふ制度については弊害が生ずる可能性があることを理由に折衷案を示し、閲覧のみは利害関係人に許し、謄抄本は誰にでも認めるとの案が、賛成多数で可決された<sup>15)</sup>。

その後、明治三十二年一月二一日の衆議院(第一三回帝國議會)に提出された条文では、第二一条「何人ト雖モ手数料ヲ納付シテ登記簿ノ謄本又ハ抄本ノ交付ヲ請求シ又利害ノ關係アル部分ニ限り登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルコトヲ得但登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルニハ利害ノ關係ヲ疎明スルコトヲ要ス」<sup>15)</sup>とされていた。

ところが、その後開催された衆議院不動産登記法審査特別委員会において同条ただし書の閲覧については利害關係者の疎明を要するか否かについて議論された。<sup>17)</sup>明治三十二年一月二七日の會議では、平岡萬次郎が閲覧について利害關係者に対し政府委員の田部芳から、「随分餘リ必要ノナイモノガ、唯物好キニ見ルト云フヨウナ者モ餘リ餘計ハ無イカモ知レマセヌケレドモ、無イトモ限ラヌ」とし、さらに閲覧については登記所の間が見張っていないなければならないが、制限がないとむやみに見たいといつてこられても事務の取り扱い上も問題があるとの説明がなされた。これに対して、平岡萬次郎が中には悪いことを企んで閲覧する者がいるかもしれないが、それは本當にわずかであり大方は必要があつて閲覧しに来るのであり、疎明を聞くほうがかえつて難儀であるから事務方の取り扱いとして閲覧時間に制限をするなどすれば十分であろうと述べている。政府委員の倉富勇三郎が事務手続きの煩雑さを理由に閲覧制限を行う旨を述べたところ、小山久之助から公務員の仕事として当然のことであり制限を設ける理由としては間違つてゐるとの指摘がされた。これに対し田部芳からは、決して手数という意味ではなく、登記申請手続きに差支えが生じないようにするためとの釈明があつた。さらに西原清東から利害關係について、取引を開始するか検討中の相手方についての財産状況を知るために閲覧請求をする場合は、現在は利害關係は生じていないが、この場合も広く利害關係ありとするのかについての疑問が示された。これに対し、倉富勇三郎からは、西原清東が示した事例は当然に利害關係ありと解釈できる場合であり、また購入を検討している者が眞の所有者が誰であるかを確認する場合に閲覧請求する場合



も利害関係ありと判断されるとしたうえで、結局のところ、利害関係がないのに閲覧しようとする人はあまりおらず、その様な規定をおいても実際は不都合は生じないのではとの意見が述べられた。そして、田部芳から、利害関係者に限るとの規定をおいても、緩やかな制限であり不都合は生じないであろうとして閲覧については制限ありとの意見でまとめられた。

翌日の明治三十二年一月二八日の委員会で一通り条文ごとの検討が終了したとのことで、条文の修正案の決議を行われることになった。ここで平岡萬次郎から修正案が示された。すなわち、「何人ト雖モ手數料ヲ納付シテ登記簿ノ謄本又ハ抄本ノ交付ヲ請求シ又登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルコトヲ得」として、いずれの場合も利害関係を要しないとされた。これに対し、倉富勇三郎からは利害関係者に限るとの規定をおいても閲覧に不便は生じない、裁判における疎明とは異なり、登記官吏が尤もであると感じればそれで済む話であり原案通りにすべきと反対した。関直彦は、一般市民は簡便なほうがよく、利害関係者に限るとの文言を加えると困難を感じるようになるので反対と述べた。さらに平岡萬次郎から、登記官の判断で利害関係のあるなしが決まることになると登記事務の多さや登記官の疲れ具合により、ある日は認めたりある日は認めないといった弊害が生ずるのではないかといったことも付け加えられた。このような議論を経て最終的には原案から但し書きを削除するという修正案でまとめられ可決された。<sup>18)</sup>

明治三十二年二月三日に開催された第一三回帝国議会衆議院本会議において、利害関係の疎明を要しないとする修正案が不動産登記法案特別委員会の経過報告として提案され可決した。<sup>19)</sup>その後、明治三十二年二月七日及び二月一四日に開催された貴族院(第二三回帝国議会)においても同様に可決し不動産登記法が成立した。<sup>20)</sup>

明治三十二年旧不動産登記法二一条第一項は、「何人ト雖モ手數料ヲ納付シテ登記簿ノ謄本又ハ抄本ノ交付ヲ請求シ又利害ノ関係アル部分ニ限り登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルコトヲ得」とされ、登記簿の謄抄本の交付につ

いては何ら制限を設けず、閲覧については申請人の範囲については制限を設けず、利害関係ある部分に限って認められることとなった。

ところがその後、明治三二年五月一二日司法省令第一一号として「不動産登記法施行細則」が定められ、同第三〇条の但書において「閲覧ヲ請求スル申請書ニハ利害ノ関係アル事由ヲ記載シ又ハ其事由ヲ記載シタル書面ヲ添付スヘシ」とされ、法律の規定を裏面から覆してしまったことを吉野衛<sup>22)</sup>は明らかにしている。とはいっても、この利害関係の事由は疎明ではなく、登記実務上も単に申請書に「賃借権登記の取調」などと書くだけで足りるとされ、第三〇条但書も弊害はなく、それならば、このような無意味な制限規定は削除するのが相当であるとの見解を述べている。登記実務上も、この運用はルーズに行われており、必ずしも利害関係の記載を要しないとされてきたとの指摘もされている。

#### 4. 平成一六年までの改正

明治三二年旧不動産登記法はその後、明治三八年の改正を皮切りに数度の改正を経て平成一六年に全部改正されるにいたるが、その間に、磁気ディスク登記簿導入というコンピュータに伴い謄抄本の交付及び閲覧に関し昭和六三年に不動産登記法の一部改正が行われた。

昭和六三年の改正により、磁気ディスク登記簿の公開方法として、従来の謄抄本の交付・閲覧に代えて、登記事項証明書と登記事項要約書の交付の制度が設けられた(旧不登法第一五一条の三第一項及び第五項)。登記事項証明書は、従来の謄抄本に相当するものである。登記事項要約書は、磁気ディスク登記簿に記録されている事項を記載した書面であり、登記簿の閲覧に代わる制度である。従来と同様に磁気ディスク登記簿について閲覧の制度を認めようとする

と、閲覧のための端末機を用意しなければならず、その整備のための予算、場所の確保の問題を考えると現実的ではないことから、その代替手段として設けられた。<sup>23)</sup>

#### 5. 平成一六年不動産登記法

不動産登記簿の公開について、旧不動産登記法第一一九条は、旧不動産登記法第一五一条の三における登記事項証明書及び登記事項の概要を記載した書面の交付に一本化し、登記簿謄本及び抄本の交付及び閲覧(旧不登法二二条は廃止された。

登記簿の付属書類の閲覧については、旧不動産登記法第二一条の趣旨に基づいて、電子化されている場合にはその写しの交付、電子化されていない場合についてはその閲覧を請求することができる旨が定められている(旧不登法二二条一項及び二項)。付属書類の閲覧については、誰でも登記官に請求することができるが、旧不動産登記法第一二一条第一項に定める土地所在図等の図面以外の付属書類の閲覧については、利害関係を有する者のみが請求人となることができ、利害関係を有する部分のみを閲覧することができる(旧不登法二二条二項ただし書)。閲覧請求の手續きについて、利害関係を有する理由及び閲覧する部分を情報として提供し(不動産登記規則一九三条二項四号)、利害関係がある理由を証する書面を提供しなければならず(不動産登記規則一九三条三項)、その具体例として訴状の写し等が該当するとされる。<sup>24)</sup>

平成一六年の改正においては、不動産登記簿の公開の是非については、特に議論されなかったようである。<sup>25)</sup>

6. 令和三年民法・不動産登記法<sup>26)</sup>

今回の民法・不動産登記法の改正においては、不動産登記簿の公開についても検討された。平成三一年二月に「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」の報告書「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究報告書」所有者不明土地問題の解決に向けて」の中で、登記名義人等がDV被害者であり、登記名義人等の現住所を公開することが相当でない場合にその現住所を公開しないものとする方向で、引き続き検討すべきであるとの提案がなされた。<sup>27)</sup>

## (1) 不動産登記簿の公開

## 1) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料九

登記名義人等がDV被害者等である場合の現住所の非公開の場合を除き、部会資料九では、より一般的に住所情報を非公開とすることの是非について、広く登記名義人等本人から自己の住所情報を秘匿したい旨の申出があった場合には、住所情報を公開しないものとし、利害関係を有する場合に限って当該住所情報を閲覧することができる考え方もあり得るが、例外的に住所情報の閲覧を許容する要件をどのように定めるべきかについて慎重な検討が必要になるものと考えられるとされた。例えば、「利害関係を有する者」に住所情報の閲覧を認めるという制度とすることが考えられるが、「不動産の買受けを検討している」という程度でも利害関係があるとすると、原則として住所情報を公開するものとするにと変わりが無いことにもなりかねない。他方で、これをより厳格に解釈した場合には、閲覧を過度に制約し、不動産登記による公示制度の目的が達成されない事態を生み出しかねないとの指摘が考えられると説明されている。また、利害関係の有無について、登記官による判断が困難なものとなった場合には、迅速な公開が妨

げられるといった弊害も問題となり得るとして、住所情報についてより広く公開を制限することについては、慎重に検討をする必要があると考えられると指摘されている<sup>(28)</sup>。

2) 法制審議会民法・不動産登記法部会第六回会議(令和元年七月三〇日開催)

第六回会議において、部会資料九に基づき、各委員から登記簿の公開に関し様々な意見が出された。道垣内委員からは不動産登記法の目的に関して「民間の取引をアクセスしやすくするため」なのかという部会資料九の記載についての指摘から始まり、松尾幹事からは利害関係の線引きについて取引に入ろうとする者について「こういう人たちが使えるように、不動産登記簿には住所が載っているんだというふうを考えるべきなのか、ぎりぎりのところはどこかを明確にする必要がある」、「この土地を誰が所有しているか、その者の住所を知りたい、その者にアクセスしたいということが、どういう範囲の人たちに許されていて、情報提供すべきなのか、登記所自体はマーケットそのものではないかもしれませんが、登記が取引を促進するというときに、登記がどういう機能を果たすべきなのかということ、しっかりと考えるべきである」との発言があった。

これを受けて養毛幹事からは、住所情報の公開を維持したほうがよいとの立場に立ちつつ、「登記所が土地所有者の現住所をバックデータとして持つのか、あるいは登記事項とするけれども公開でないという類型を作るのか、いずれにせよ、登記所が土地所有者個人の特定に資する情報は持ち続けるけれども、公開する範囲は何らかの形で限定するという方法で、土地の適切な管理を図ることはできるのではないか、という議論もあり得」との発言があった。

また、山本幹事からは、個人情報取り扱いには三段階あり、「ここでいう不動産の買い受けを検討している事業者等について、アクセスしやすいうようにするという目的を立てるのかどうかということがあり、さらに、目的を実現するために、一体どういった情報が必要なのか、あるいは、どこまでの情報を出すのが相当なのかという問題がある

うと思います」との発言があった。

会議ではこの論点については、DV被害者等のケースについては、提案する方向で進めるが、一般的な登記簿の公開に関しては、引き続き、検討を続けるということにせざるを得ないとして山野目部会長がまとめて終わった。<sup>(29)</sup>

### 3) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料一二

第六回会議での論点は部会資料一二にまとめられた。すなわち、登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるものとする規律を設けることについて、現住所を非公開とする方法が検討されたことがまとめられている。

### 4) 法制審議会民法・不動産登記法部会第七回会議(令和元年九月二四日開催)

第七回会議では、部会資料一二をもとに、被害者の住所を非公開にするという点について詳細な検討がなされたが、登記簿の公開についての一般的な議論はなされなかった。<sup>(30)</sup>

これ以降の会議において、登記簿の公開をめぐる一般的な議論はなされず要綱案、要綱とまとめられ、法律案(閣法第五五号)として提出された。その後、第二〇四回国会衆議院法務委員会、参議院法務委員会においての質疑があり、参議院法務委員会(令和三年四月一五日開催)において、参考人の阿部健太郎(全国青年司法書士協議会会長)からインターネットを使った技術の革新から、自宅から誰でも、全国どここの情報も閲覧できることについての問題についての指摘があるにとどまった。<sup>(31)</sup>

## (2) 附属書類の閲覧制度の見直し

## 1) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料九

附属書類の閲覧制度の見直しについては、登記簿の附属書類のうち、図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限って閲覧することが認められている現行の規律(不登法第一二二条第二項)について、見直すべき点はないかも検討事項としてとりあげられた。附属書類のうち図面以外のものの閲覧の請求をするときは、利害関係を有する理由及び閲覧する部分を請求情報の内容とした上で、利害関係がある理由を証する書面を提示しなければならぬこととされている(不動産登記規則第一九三条第二項第四号、第三項)。登記簿の附属書類の閲覧については、他の書類とは異なり、利害関係のあることが要求されているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかについては、法律の趣旨目的を踏まえた解釈に委ねられており、実務においては、事例ごとに登記官が個別に判断することとなっている。

このことを所有者不明土地問題との関係で考えると、登記記録を見ても直ちに所有者又はその所在が判明しない場合等には、附属書類を閲覧して所有者探索のための端緒を見つけることが考えられるものの、この「利害関係」が過度に厳格なものと解釈されるとすれば、簡単には附属書類の閲覧をすることができなくなり、所有者探索が更に難航することが想定される。そこで、近時、上記のような観点からの考慮も必要になってきていると考えられることも踏まえ、利害関係を有する部分について閲覧が認められている現行の規律について、見直すべき点がないか、検討する必要がある。加えて、近時の所有者不明土地問題を背景とした社会的要請としては、附属書類から所有者探索の端緒を見つけないものがあると考えられる。閲覧の範囲を画する基準として、「利害関係を有する部分」との規律を維持することが相当であるかどうか、又は、例えば、「閲覧する正当な理由がある部分」などの規律とすることの方

がむしろこれまでの解釈や近時の社会的要請にも応えられるものとなるのかどうかなどについて、検討する余地があるものと考えられるとされた。<sup>32)</sup>

2) 法制審議会民法・不動産登記法部会第七回会議(令和元年九月二四日開催)

第七回会議において、部会資料九に基づき、各委員から附属書類の閲覧に関し様々な意見が出された。

表示の登記に関しては、例えば隣地の分筆の際の土地の境界の立ち会いについての経緯などが附属書類に含まれているため閲覧をする必要があるといった指摘が國吉委員から、権利の登記に関しては、委任の有無について委任状を見て確認する、原因証明情報について正当に作成されたかどうかの確認をする要請があるといった指摘が今川委員からなされた。

これを受けて、山野目部会長より、現行法の法文の文言を利害関係がある部分に限るから、正当な理由がある部分に限りするという意見があったこと、附属書類のうち戸籍謄本は個人情報が多く含まれており、戸籍法の現行の規律や個人情報保護に関する規制を実質的に潜脱する結果とならないよう慎重な取り扱いがあつてよいとの発言があつた。道垣内委員からは、一般的に附属書類を見ることができるといったことになった場合には、附属書類を見なかつた場合には過失があると評価され、高い注意義務水準が求められるといった可能性もあつたのではとの発言があつた。<sup>33)</sup>

3) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料一九

第七回会議での議論を受けて、部会資料一九に以下のようにまとめられた。<sup>34)</sup>

「登記簿の附属書類(不動産登記法第一二二条第二項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。)の閲覧制度に関し、閲覧の可否の基準を明確化する観点等から、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求す



ることができる。

② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は、登記官に対し、手数料を納付して、当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる。

(注) 登記簿の附属書類のうち、不動産登記法第一二一条第二項に規定する政令で定める図面(土地所在図、地積測量図等)については、何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。」

さらに、「附属書類には、例えば、申請書、嘱託書、委任状、印鑑証明書、戸籍謄本、住民票の写し、資格者代理人作成の本人確認情報、法人の登記事項証明書、相続関係説明図、法定相続情報一覧図、遺言書、遺産分割協議書、相続放棄申述受理証明書、売買契約書等の各種契約書、裁判書、和解・調停調書、不動産登記規則九三条ただし書に規定されている不動産の調査に関する報告書、立会証明書、固定資産評価証明書等の様々なものが含まれている。」

「特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者であったとしても、他人の個人情報も含まれた様々な附属書類を全て限定なく閲覧することができるとすることには問題があると考えられ、請求人の属性や利用目的等により、閲覧を認める必要性があり、かつ、閲覧が相当である附属書類は個別の書類ごとに分けて検討すべきものと考えられる。」

#### 4) 法制審議会民法・不動産登記法部会第一〇回会議(令和元年一月一九日開催)

第一〇回会議では、部会資料一九について、必要であると認められる部分に限りという点について平成二十七年の民事第二課長通知に基づいて、行われている嚴重な取り扱いが今後も基本的に維持されるということでした。<sup>35)</sup>

#### 5) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料二六

部会資料一九からの変更はない。<sup>36)</sup>

6) 法制審議会民法・不動産登記法部会第一回会議(令和元年二月三日開催)

平川委員から住民基本台帳法や戸籍法のように、かつて原則公開であったのが閲覧の制限をかけるという内容で法改正がされていることとの整合性について、整合性が取れるように何らかの形で記載すべきとの発言があった。<sup>37)</sup>

7) 民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案

「試案第一〇の三「附属書類の閲覧制度の見直し」

登記簿の附属書類(不動産登記法第一二二条第一項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。)の閲覧制度に  
関し、閲覧の可否の基準を合理化する観点等から、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。

② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は、登記官に対し、手数料を納付して、当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる。

(注)登記簿の附属書類のうち、不動産登記法第一二二条第一項に規定する政令で定める図面(土地所在図、地積測量図等)については、何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。<sup>38)</sup>

8) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料三五

パブリック・コメントの結果、試案①については賛成する意見が多数であったことが報告されている。②については「個人情報保護の要請を踏まえると、附属書類の閲覧が認められる基準を明確化する必要があること」が指摘されたものの、賛成する意見が多数であったことが報告された。

9) 法制審議会民法・不動産登記法部会第一五回会議(令和二年七月一日開催)

特に反対意見はなく、今川委員より「正当な理由について、法務省のほうで通達や通知等で運用上の指針を示していただくということですので、是非これは期待をして」いる旨の発言があった。<sup>36)</sup>

10) 法制審議会民法・不動産登記法部会 部会資料五三

要綱案のたたき台として、以下の案が示された。「三 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類(不動産登記法第一二二条第一項の図面を除く。)の閲覧制度に関し、閲覧の可否の基準を合理化する観点等から、次のような規律を設けるものとする。

① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類(不動産登記法第一二二条第一項の図面を除く。)(電磁的記録にあつては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの。後記②において同じ。)の閲覧を請求することができる。

② 登記簿の附属書類(不動産登記法第一二二条第一項の図面及び前記①に規定する登記簿の附属書類を除く。)(電磁的記録にあつては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの)の閲覧につき正当な理由があると認められる者は、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数料を納付して、その全部又は一部(その正当な理由があると認められる部分に限る。)の閲覧を請求することができる。<sup>37)</sup> この案については、部会資料三五と基本的に同じとする補足説明がなされている。

11) 法制審議会民法・不動産登記法部会第二三回会議(令和二年二月一五日開催)  
賛成とする意見以外は出されなかった。<sup>38)</sup>

12) 法制審議会民法・不動産登記法部会第二四回会議(令和三年一月二二日開催)  
部会資料五三と同じ案のもと、部会資料五七に基づいて審議されたが、橋本幹事から「閲覧についての正当理由の

判断について、現状で認められている閲覧よりも過度な制限がされるのは少し困るという意見がある一方で、本人確認手続は厳格にやるべきだという意見<sup>(42)</sup>があったことが紹介された。

これ以降の部会資料及び部会の会議録では特にコメントはなされていない。部会資料五三から変更されず、要綱案、要綱とまとめられ、法律案(閣法第五五号)として提出された。その後、第二〇四回国会衆議院法務委員会(令和三年三月二三日開催)において、附属書類の閲覧について大口委員と池田(真)委員から、DV被害者等の保護に関して、正当な理由の運用及びその運用の適切さについての質疑がなされた。これに対して、小出政府参考人から、DV被害者等の保護の観点から、法務省として、正当な理由の内容について、できる限りこれを具体化、類型化して、通達等において明確化することを予定しており、これにより、適切な実務運用、これが安定的に行われるものと考えているとの回答がなされた<sup>(43)</sup>。参議院法務委員会においては特に指摘はされなかったようである。

### (3) 小括

以上のように、不動産登記簿の公開については、第六回の会議において不動産登記簿の公開についてのそもそもの制度趣旨、また公開の範囲及び方法についての意見が各委員から出されたものの、その後の会議においては議論されることなく終わっている。

そして、DV被害者等の保護の観点から今回の改正では、不動産登記上の住所情報を非公開とする措置がとられることとされた。すなわち、登記記録に記録されている自然人の住所が明らかにされることにより、その人の生命若しくは身体に危害を及ぼす恐れがある場合又はこれに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるものとして法務省令で定める場合、その者からの申し出があったときは、法務省令で定めるところより、登記事項証明書等に当

該住所に代わる事項を記載するという規定が設けられた(改正後不登法一一九条六項)<sup>(4)</sup>。

しかし、これはあくまでもDV被害者等に対処するためだけの限定的な対応であり、本来は記載されることが予定されている自然人を特定するための情報が欠けることになる。このような対応ではなく、もっと普遍的な対応を検討すべきではないかと思われる。

附属書類の閲覧については、「利害関係を有する部分」から「正当な理由があると認められる部分」へと文言上は広げられた(改正後不登法一二二条二項)。その詳細は法務省令で定めるが、平成二七年の民事第二課長通知に基づいて行われている嚴重な取り扱いが今後も基本的に維持される<sup>(5)</sup>とすることで、閲覧をするについてはその対象者は広がる可能性はあるが、概ね現行法が維持されると理解されている。

#### IV ドイツにおける土地登記簿の公開

次に、我が国の不動産登記法の母法であるドイツ法の状況を見ていくことにする。

##### 1. 土地登記簿の公開の原則

ドイツ土地登記法(GBO)一二条一項において、「登記簿の閲覧は、正当な利益を申述する者には、だれにでも許される。登記を補完するために登記簿において引用されている証書ならびに未処理の登記申請書についても同様とする」とし、さらに第二項において「登記簿、第一項に規定されている証書および未処理の登記申請書の閲覧が許される場合にはその写しを請求することができる。この写しは請求により認証される」と規定し、登記簿の公開は無制限ではないことが明らかにされている<sup>(6)</sup>。

## 2. 土地登記簿閲覧の要件

登記簿の閲覧について正当な利益を有する者は、登記簿のみならず、登記簿の記載の煩雑化を避けるために、登記簿において引用されている、登記の根拠となる証書（登記許諾証書、アウフラスング公正証書等）及び未処理の登記申請書を閲覧することができる。また、登記簿の閲覧が認められる限り、これらの謄本または抄本の交付を請求することができる。したがって、土地登記簿は、商業登記簿のように一般に誰にでも、閲覧及び謄抄本の交付が許されているわけではない。登記簿の閲覧についての正当な利益は、これを証明しなければならぬのではなく、単にこれを申述すれば足りる。<sup>47)</sup>

## 3. 正当な利益

### (1) 正当な利益の意義

ドイツにおいて登記簿を公開することに制限が認められるのは、不当な目的による第三者からの、登記されている権利者の財産関係及び権利関係ののぞき見から登記されている者の個人的な秘密を保護するためのものであるから、正当な利益の範囲についてもこの観点から判断されなければならない。

正当な利益とは、「法律上の利害関係」よりも包括的な概念であるとされる。登記簿閲覧の申請人がその者の立場から、登記簿の閲覧によって求めるものが社会的通念に照らして是認しうるものであればそれで足りる、と解されている。また、正当な利益があることの証明を要するのではなく、不当な目的または単なる好奇心から閲覧をするものではないことをうかがわせる程度の事実をわかりやすく、登記官が納得できるように申述することで十分である。しかし、申請者の正当な利益の申述について合理的な疑念が生じる場合には、登記所は必要な書類の提出、事情によつ

ては疎明あるいはそれどころか証明を要求することができる。<sup>48)</sup>

(2) 正当な利益を有するとみなされる者

1) 法律上当然に正当な利益を有するとみなされる者

登記簿を閲覧することについて、法律上当然に正当な利益を有するものとみなされる者は、閲覧についての正当な利益を申述することなく、関係する土地の登記簿の閲覧をすることができる。土地所有者、不動産物権者及び不動産物権上に設定されている権利の権利者はすべてこれに該当するほか、土地所有権移転請求権、不動産物権の設定請求権を有する者もこれに含まれる。これらの権利が登記されているか否かは問われない。例えば、未登記の相続人、証券抵当債権者または未だ仮登記されていない所有権移転請求権者である。これらの者は、第三者というよりもむしろ当事者として、関係する土地の登記簿を閲覧して、不動産の状況及び権利関係をいつでも調査、確認する利益があるからである。

2) 公証人、官公署の職員または公務員たる身分を有する測量士

公証人、官公署の職員または公務員たる身分を有する測量士も、登記簿の閲覧について法律上正当な利益を有する者とみなされ、閲覧についての正当な利益を申述することなく、閲覧することができる(ドイツ土地施行規則GBV四三条)。これらの者は職務執行に関連して閲覧をするものであるからである。とくに公証人は、登記に必要な意思表示の証書を作成する場合には、当事者に登記簿の内容を告知する義務がある(証書作成法BaukG二一条)。したがって、これらの者が公務上の理由により、登記簿を閲覧する場合には、登記簿の閲覧の手続きの軽減と簡素化のために、正当な利益の申述の義務を免除している。しかし、この場合にも官公署等は正当な利益を有していなければならぬ。

のであって、ただ、登記所によつてそれが審査されないだけである。したがつて、登記所が、具体的事件において、正当な利益が存在しない、ということを確認な根拠に基づき、知っている場合には、登記簿の閲覧または謄抄本の交付を拒否すべきである。弁護士が職務上登記簿を閲覧する場合には、その正当な利益について申述すべきであるが、ただ、弁護士が、公証人から登記簿の閲覧について委託された場合には、その閲覧についての正当な利益の申述の義務が免除される。公証人からの委託については、これを証明することは要せず、委託があつた旨の、当番弁護士の確約で足りる。<sup>(49)</sup>

### (3) 正当な利益を申述した者(GBO二二条一項)

不動産の取引をする者に、登記簿の閲覧権が認められるかは争いがある。売買契約の交渉に入っている者は、土地所有者の代理人として登記簿を閲覧し得るから、それで十分であるとする。隣地の所有者に閲覧権が認められるかは、具体的でありかつ、距離的に理由づけられる状況において正当な理由が導かれる場合にのみ、認められるとされる。<sup>(50)</sup>土地所有者に対する与信者または与信をもくろむ者、また、登記簿の閲覧についての正当な利益は、もちろん取引関係だけに限られるわけではなく、土地所有者または登記されている権利者の債権者、それもすでに執行名義を取得しているか否かを問わずすべての債権者にも、それぞれの立場において正当な利益を有していると解されるから、それぞれの立場からの事実関係を申述して、登記簿を閲覧することができる。また、公益は登記簿の閲覧を正当化することができる。しかし、それでも登記簿の閲覧を要求する者は、公共の利害関係を代表することの権限を有していることを申述すべきである。とくにジャーナリストについては、基本法(GG五条)上保護されている新聞雑誌の情報伝達とチェック機能は、また別な観点から考慮されるべきである。新聞雑誌の登記簿閲覧については公共的な利害関係が



成立すると思われるから、これと登記されている者の私的秘保持との均衡(比例)法の原則に照らして個別的に判断されるべきであろう。したがって、ジャーナリストも、少なくとも、公共利害関係からの正当な利益について申述すべきである。<sup>(41)</sup>

(4) 正当な利益を有しない者

閲覧が単なる好奇心または不当な目的のためになされるべきときには、登記所はその閲覧を拒否すべきである(GBO一二条一項)。また、興信所及び不動産業者も一般的には固有の閲覧権を有していないと解せられるから、不動産業者は土地所有者の代理人として閲覧をすることができるだけである。<sup>(42)</sup>

(5) その他の利害関係

学術上若しくは研究を目的とする登記簿の閲覧は、ドイツ土地登記法一二条において法的請求権が与えられていない。しかし、これは司法行政上の方法で認められることが可能である。研究を目的とする登記簿(附属基本書類を含めて)の閲覧については地方裁判所または区裁判所の所長が決定をする。<sup>(43)</sup>

4. 閲覧の対象

閲覧権を有する者は、登記簿及び閉鎖登記簿の他、登記において引用されている、登記のために必要な意思表示を公証または認証した証書及び未処理の登記申請書を閲覧することができる(GBO一二条一項)。未処理の登記申請書の閲覧は、たしかに登記所の登記事件の処理について支障をきたすものであるが、一方、不動産取引をする者にとつ

てはその閲覧は欠かすことのできないものである。というのは、登記事件は、登記申請書の受理の順番に従って処理されるものであり（GBO一七条）、それは権利の順位について重要であるばかりでなく、ときには受理された登記申請が実行されないことがあるからである。たとえば、抵当権設定登記申請は、先に受理されたアウフラッシングに基づき土地が新所有者に移転された場合には、もはや実行することができないからである。したがって、登記所側の業務処理の迅速性よりも、取引当事者の権利保護の利益を優先させるべきである、という考えに基づき、未処理の登記申請書の閲覧が認められた理由がある。

登記所の登記簿の管理上調製された、所有者目録および土地目録はGBO一二条一項には含まれないから、原則として、それらの目録の閲覧、謄抄本の交付またはそれらの目録からの情報の交付を請求することはできない。

閲覧権は、正当な利益の申述の範囲において与えられるから、登記簿（閉鎖登記簿）、証書及び未処理の登記申請書も関係する部分についてだけに限られる。

したがって、登記所は閲覧権者の正当な利益の申述の内容によっては、登記簿の一部、たとえば、ある区欄用紙の特定の登記または表題部用紙と第一区欄用紙、または附属基本書類を除外して、登記簿だけを、または閉鎖登記簿だけを閲覧させることもでき、その逆も同様である。<sup>(54)</sup>

## 5. 閲覧に関する権限

登記簿の閲覧の請求があった場合、登記所は正当な利益の存否についての審査によって閲覧の可否を決定すべきである。登記簿（必要な場合には、登記所で調製した目録を含めて）の閲覧、謄抄本の交付の認容については登記課の書記官が決定をする（GBO一二条一項<sup>(55)</sup>）。したがって、正当な利益の存否についても登記課の書記官が決定をするこ

とになる。登記所は、登記簿の閲覧、謄抄本の交付の前に、あらかじめ土地所有者からその可否についての聴聞をする必要はない。

登記課の書記官の決定に対する不服申し立てについては、登記判事が決定をする。登記判事の決定に対してさらに不服がある場合に、初めて抗告が許される（GBO 一二 c 条四項及び司法補助官法 RpflegerG 四条一項二号<sup>56)</sup>）。

## 6. 閲覧の実行

閲覧権は申述された範囲内において、本人または代理人によって行使することができる。代理人による閲覧の場合には、その代理権の証明はドイツ土地登記法二九条一項の証書によることを要しないが、委任状の提出が必要である。委任状の署名の真正について合理的な疑問がある場合には、登記所は署名の認証を要求することができる（家事事件及び非訟事件の手續に関する法律 FamFG 一条）。閲覧の正当な利益については、もちろん本人のそれが基準となる。しかし、代理人が本人の正当な利益に代えて、代理人自身の不当な利益または第三者の利益のために閲覧をするものである、という合理的な根拠のある疑念が生じる場合には、登記所はその代理人の閲



【ドイツの土地登記簿閲覧サイトのアクセス画面】

脚注(58)のURL参照

覧を拒否すべきである。合理的な根拠のない、たんなる疑念だけでは、登記所は閲覧を拒否すべきではない。

閲覧は、登記所の執務室において、勤務時間内に、かつ登記所の職員の面前でなすべきである。

なお、コンピュータ式登記簿においては、当該登記簿を管轄する登記所以外の登記所からも閲覧することができる（GBO一三二条<sup>57</sup>）。さらには、インターネットを通して登記所外部からアクセスすることも可能である<sup>58</sup>。GBO一三三条一項に、あらかじめ許可を得た後は個別に許可を得る必要のない者として、裁判所、官庁、公証人、公に任命された測量技術者等が示されている<sup>59</sup>。

## 7. 謄抄本

閲覧権を有する限り、登記簿及び付属基本書類の謄本、それも認証された謄本または認証のされない写しの交付を要求することができる（GBV四三条、四六条三項）。また、登記簿の一部、たとえば一部の区欄用紙だけの、または一定の登記だけの認証された抄本の交付を請求することもできる（GBV四五条一項、二項）。

コンピュータ式登記簿については、公式の出力された印刷物が、認証された謄本または認証されない写しといった区別をすることなく、認証された写し（謄本）と同一の効力を有する（GBO一三一条、一三九条、GBV七八条、九九条<sup>60</sup>）。

## V 検討

## 1. 不動産登記簿及び附属書類で取得可能な情報

## (1) 不動産登記簿で取得可能な情報

現行法上、不動産登記簿で取得可能な情報は以下のとおりである。表示に関する登記については不動産の情報、権利に関する情報については、権利の種類、権利者の氏名及住所、権利変動の原因である。

## (2) 附属書類で取得可能な情報

様々な資料が閲覧可能であるが、中間試案の補足説明<sup>①</sup>及び部会資料三五<sup>②</sup>では次のような例が示されていた。隣地所有者が境界確認方法を確認する場合の資料として、隣地所有者が、過去に行われた分筆の際に実施された隣地との境界標や筆界の確認の方法等について確認したい場合がある。他の相続人が相続登記関連資料を閲覧する場合の資料については、被相続人から相続人への相続登記がされている不動産がある場合に、他の相続人が当該相続登記の内容に疑義があると考えられる場合が想定される。不動産購入希望者が所有権の来歴を確認する場合の資料については、不動産購入希望者が附属書類の閲覧につき登記名義人から承諾を得たうえで過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとする場合がある。訴訟資料として提出する場合の資料としては、訴訟に関連する事実関係の確認のために相手方が当事者が登記名義人となっている不動産登記の附属書類の閲覧が必要であると認められる場合がある。このような場合に登記官はこれらの事案に必要な情報を判断し、閲覧が必要と認められる部分のみを請求人に認めることになる。

め、具体的な取扱いについては、詳細な運用上の指針を示す必要がある。

(3) 個人情報としての登記情報

附屬書類だけでなく不動産登記簿自体にも個人情報が含まれているおり、これらの情報は、行政機関の保有する「個人情報」(行政機関個人情報保護法二条二項)であるが、不動産登記簿等に記録されている個人情報は適用が除外されている(不登法一五五条)。しかし、不動産登記簿を利用し、住所情報を収集することが可能となり、吉田論文でも問題があることが指摘されている。<sup>(63)</sup>

次に、プライバシー権であることを根拠に保護することができるかについても、吉田論文では検討されている。まず、住所について、古典的プライバシー権の概念から保護の対象となるのは、私的領域において問題になる法益に限られ、氏名・住所は個人識別のための基本情報であることから、保護の対象にはならないとされる。判例は、住所について、古典的プライバシー権の枠組みで把握したうえで、権利主体の秘匿意思をもとに法的保護に値するという結論を江沢民講演会名簿提出事件で導いたことに触れ、吉田教授は、「プライバシー観念の通俗的な膨張」と評価され、秘匿の正当性をもとに判断すべきと主張している。<sup>(64)</sup> DV被害者等の住所公開を制限するについて、秘匿の正当性ありと解することができる。同様に、資産情報、すなわち、①どのような資産を有しているかの情報、②借入の情報についても、個人の秘匿意思+秘匿の正当性を根拠に公開の制限が認められるのではないかと思われる。

## 2. 私見

### (1) 不動産登記簿の目的及び公開すべき範囲

不動産登記法第一条に定めるように「権利の保全」及び「取引の安全」のための制度であるならば、権利の保全及び取引の安全のために必要な範囲に限定して公開すれば足りると思われる。また、今回の民法・不動産登記法改正のきっかけとなった登記が土地情報の基盤としての役割を果たすことを求めるのであれば、そのための情報公開の範囲を検討すればよいのではないだろうか。<sup>65)</sup>

### (2) 請求権者の範囲

第一の目的である権利の保全及び取引の安全の観点からの公示については、閲覧を望む者の範囲は取引に必要な範囲に限られることになる。この場合、登記簿の附属書類の閲覧において一定の基準がすでに作られていることから、同様の基準で「正当な理由」がある者のみ公開されていれば足りると思われる。不動産登記簿の登記事項証明書の交付及び閲覧に関し、正当な理由を有するか否かについて、すべての申請に対し登記官が判断するのは量的にも困難であることが予想される。また、現行のオンライン情報システムへの対応についても検討する必要がある。一つの考え方として、ドイツのように不動産取引に関して閲覧する必要のある専門職等からの申請はあらかじめ正当な理由があるものとして許可しておく、そうでない場合には登記官がその正当性について個別に判断するという方法もあるのではないだろうか。さらに、ある不動産の購入や与信を望む者については、権利者から代理権を授与してもらい、閲覧する方法もあり得よう。

第二の目的である土地情報の基盤の観点からの公示については、所有権の登記がない不動産(現不登法二七条三号)

を除き、個人情報に関わる部分はほぼないと言えることから、権利の登記がなされている不動産については、公開を制限する必要はないであろう。

## VI おわりに

我が国の不動産登記法は、ドイツ土地登記法を参照して規定されたものの、その公開に関しては制定当初から、運用面も考慮すると、事実上、無制限に公開されており、ドイツ法とは隔たりが大きいことが明らかであった。そして、その後の改正においても、特に不動産登記制度の公開の理念から特に制限する必要性については、論じられてこなかったことが分かる。

今回の法改正においてもDV被害者等の保護の観点及び戸籍や住民票などの附属書類についての公開についての議論はあったが、一般論として不動産登記簿の公開に関して踏み込んだ議論はなされずに終わってしまった。

以上のように、本稿では、我が国の不動産登記簿の公開の現状及び改正の経緯及びドイツ法における登記簿の公開について述べてきた。最後に、不動産登記簿の公開すべき範囲及び請求権者の範囲について若干の検討を試みたが不十分な検討であり、次の機会にはドイツ法とも比較してさらに具体的な検討を試みることにしたい。

〔付記〕本稿は、令和三年度平成国際大学研究助成の研究成果の一つである。



## 【注】

- (1) 個人情報保護の観点から、戸籍制度は公開の原則から大幅な見直しが行われ、他人の戸籍謄本等の請求は制限されている。しかし、それでもなお不正取得の問題が指摘されている。二宮周平「個人情報の保護と戸籍公開原則の検討」立命館法学三〇四号（二〇〇五年）二三八頁―二六六頁、同「二〇〇七年改正戸籍法の検討課題と本人通知制度の展望」部落解放研究一九九号（二〇一三年）七七頁―八四頁参照。
- (2) 吉田克己「不動産登記と個人情報・プライバシー」ジュリスト一五〇二号（二〇一七年）四〇頁―四五頁において、吉田教授は、DV被害者等の保護の観点から出された二〇一三年二月二日付け法務省民事局第二課長からの通知が出されたことをきっかけに、不動産登記簿の情報開示の制限についての正当性及び制限の程度について論じている。
- (3) 本稿は、二〇二二年一月二十七日に開催された日本登記法学会第六回研究大会「デジタル社会と登記」において報告した内容をまとめたものである。コーディネーターの石田剛教授、研究大会当日のサポートを下さった田高寛貴教授、武川幸嗣教授をはじめ関係者の方々に改めてお礼を申し上げる。研究大会での質疑を反映させた論文については別途、法律時報二〇二二年八月号に発表する予定であるのでそちらも参照されたい。
- (4) 幾代通『不動産登記法「第四版」』（有斐閣、一九九四年）一三頁。
- (5) 七戸克彦『不動産登記法案内』（勁草書房、二〇一四年）一五頁―一六頁。  
<https://www.touki-kyoutaku-online.noi.go.jp/>「登記・供託オンライン申請システム」
- (6) 七戸・前掲注(5)二六六頁―二七〇頁。  
<https://www.touki-kyoutaku-online.noi.go.jp/>「登記・供託オンライン申請システム」
- (7) 七戸・前掲注(5)二七〇頁―二七一頁。
- (8) 七戸・前掲注(5)二七一頁―二七二頁。  
<https://www.touki.jp/>「登記情報提供サービス」
- (9) 小柳春一郎「土地の公示制度の課題―取引安全円滑と情報基盤」論究ジュリスト二五号（二〇一五年秋号）九一頁。
- (10) 七戸・前掲注(5)二六三頁。
- (11) 七戸・前掲注(5)二六三頁―二六四頁。
- (12) 七戸・前掲注(5)二六三頁―二六四頁。
- (13) 七戸克彦「日本における登記制度と公証制度（の機能不全）」法学研究（慶応義塾大学）七二巻一二号（一九九九年）二五五頁―二五六頁。
- (14) 原典では「説明」と記載されているが、誤植ではないかと思われる。不動産登記法第四回議事速記（明治二九年二月二四日）『日本近代立法資料叢書二六 法典調査会不動産登記法案議事速記 他収録』（商事法務 昭和六一年）三一頁、

[https://dl.ndl.go.jp/view/pdf/digidepo\\_1367619.pdf?pdfOutputRanges=G&pdfOutputRangeFType=R&pdfPageSize](https://dl.ndl.go.jp/view/pdf/digidepo_1367619.pdf?pdfOutputRanges=G&pdfOutputRangeFType=R&pdfPageSize) [国立国会図書館デジタルコレクション]

- (15) 不動産登記法第四回議事速記明治二十九年二月二四日・前掲注(14)三二頁—三三頁
- (16) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001313242X01918990121&pkNum=109#109> [帝国議会議録検索システム]
- (17) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001313023X00118990127&page=1> [帝国議会議録検索システム]
- (18) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001313023X00218990128> [帝国議会議録検索システム]
- (19) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001313242X02318990203> [帝国議会議録検索システム]
- (20) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001303242X02118990207> [帝国議会議録検索システム]
- (21) <https://eikokugikai.ndl.go.jp/simple/detail/PDF?minId=001303242X02518990214> [帝国議会議録検索システム]
- (22) 吉野衛「注釈不動産登記法総論〔新版〕上」(キンザイ、昭和五十七年)四二八頁—四二九頁。
- (23) 房村精一「登記情報の公開」鎌田薫ほか編『新不動産登記講座①総論I』(日本評論社、一九九七年)所収一八八頁。
- (24) 七戸克彦監修『条解不動産登記法』(弘文堂、二〇一三年)七一七頁(武川幸嗣)。
- (25) 登記研究編集室編『平成一六年改正不動産登記法と登記実務(資料編)』(テイハン、平成一七年)二九五頁。平成一六年六月三日開催の参議院法務委員会木庭委員から公開に関して若干の懸念が示されたのに対し、房村政府参考人からは登記情報の公開に関して、オンライン化されることで、将来的にはオンラインで証明書の発給を請求できる仕組みを導入することを検討しているとの答弁がなされている。
- (26) 各条文ごとの立法の経緯については七戸克彦『新旧対照解説 改正民法・不動産登記法』(ぎょうせい、二〇二一年)を参照した。
- (27) <https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900398.html> [法制審議会民法・不動産登記法部会第一回会議 平成二二年三月一九日開催] 参考資料一(四二頁—四三頁)。
- (28) <https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900401.html> [法制審議会民法・不動産登記法部会第六回会議(令和元年七月三〇日開催)] 部会資料九(二二頁—二六頁)。
- (29) <https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900401.html> [法制審議会民法・不動産登記法部会第六回会議(令和元年七月三〇日開催)] 議事録五六頁—六四頁。
- (30) <https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900403.html> [法制審議会民法・不動産登記法部会第七回会議(令和元年九月二四日開催)]

- 議事録五四頁―五八頁。
- (31) <https://kokkai.ndl.go.jp/#detail?mind=120415206X00820210415&current=B> [第一百四回国会参議院法務委員会] 会議録第八号五頁。
- (32) 前掲注(28)三〇頁―三五頁。
- (33) <https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900403.html> [法制審議会民法・不動産登記法部会第七回会議(令和元年九月二四日開催)] 議事録一頁―六頁。
- (34) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00002.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00002.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第一〇回会議(令和元年一月九日開催)部会資料一九(三七頁―四一頁)]。
- (35) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00002.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00002.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第一〇回会議(令和元年一月九日開催)議事録二四頁―二七頁]。
- (36) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00005.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00005.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第一一回会議(令和元年二月三日開催)部会資料二六(一一頁)]。
- (37) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00005.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00005.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第一一回会議(令和元年二月三日開催)] 議事録四二頁
- (38) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00007.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00007.html) [民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案] 三六―三七頁。
- (39) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00020.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00020.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第一五回会議(令和二年七月一四日開催)] 議事録三七―五四頁。
- (40) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00040.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00040.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第三回会議(令和二年二月五日開催)] 部会資料五三(一一頁―一二頁)]。
- (41) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00040.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00040.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第三回会議(令和二年二月五日開催)] 議事録二九頁―四六頁。
- (42) [https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001\\_00044.html](https://www.moj.go.jp/shingit/shingit04900001_00044.html) [法制審議会民法・不動産登記法部会第二四回会議(令和三年一月二二日開催)] 議事録二五―二八頁。
- (43) [https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb\\_kaiiroku.nsf/html/kaiiroku000420420210323006.htm](https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_kaiiroku.nsf/html/kaiiroku000420420210323006.htm) [第二〇四回国会衆議院 法務委員

〔会〕会議録第十六号。

- (44) 荒井達也『Q & A 令和三年民法・不動産登記法 改正の要点と実務への影響』（日本加除出版、二〇二二年）二七三頁。
- (45) 荒井・前掲注(44)二七一頁参照。
- (46) 石川清／小西飛鳥『ドイツ土地登記法』（三省堂、二〇一一年）三四頁。
- (47) 石川／小西・前掲注(46)三四頁―三五頁。
- (48) 石川／小西・前掲注(46)三五頁。
- (49) 石川／小西・前掲注(46)三五頁―三六頁。
- (50) Riedel/Volner/Wilisch, Grundbuchrecht, 16. Aufl., 2020, Rz. 525.
- (51) 石川／小西・前掲注(46)三六頁―三七頁。
- (52) 石川／小西・前掲注(46)三七頁。
- (53) 石川／小西・前掲注(46)三七頁。
- (54) 石川／小西・前掲注(46)三七頁―三八頁。
- (55) GBO一二c条(書記官の権限)
- (1) 登記課の書記官は、次の各号につき決定する。
1. 登記簿の閲覧または第一二条に規定する書類および申請書の閲覧の許可ならびにそれらの写しの交付。ただし、学術的または研究上の目的のためのものを除く。
  2. 第一二a条による情報の提供または同条に規定する目録の閲覧の許可
  3. その他法律上規定されている場合における情報の提供
  4. 証書の返還および付属基本書類の送付についての国内の裁判所または官庁に対する申請
- (2) 項以下省略
- (56) 石川／小西・前掲注(46)三八頁。
- (57) GBO一三二条(閲覧)
- コンピュータ管理の登記簿の閲覧は、当該登記所以外の登記所においても認めることができる。閲覧の許可に関しては、閲覧が請求された登記所が、決定する。
- (58) <http://www.grundbuch-portal.de/stufe-1-nl.htm>

- (59) GBO一三三条(自動化された手続の開設の要件、許可)
- (1) 略
- (2) 第一項の規定による自動化された請求手続の開設には、ラントの司法行政当局による許可を要する。この許可は裁判所、官庁、公証人、公に任命された測量技術者、その土地について物権を有する者、物権者から委任を受けた者、官公署またはベルリン国立銀行のほか、情報請求の機械処理(第四項)の目的のために限つてする公法上の金融機関に対してのみ、与えることができる。(以下略)。
- (60) 石川／小西・前掲注(46)三九頁。
- (61) [https://www.moj.go.jp/singit/shingit04900001\\_00007.html](https://www.moj.go.jp/singit/shingit04900001_00007.html) 「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案の補足説明」二一五―二一七頁。
- (62) [https://www.moj.go.jp/singit/shingit04900001\\_00020.html](https://www.moj.go.jp/singit/shingit04900001_00020.html) 「法制審議会民法・不動産登記法部会第一五回会議(令和二年七月一四日開催)部会資料三五(一七頁)。
- (63) 吉田・前掲注(2)四三頁。
- (64) 吉田・前掲注(2)四四頁。
- (65) 小柳・前掲注(9)九〇頁―九八頁。