

宮調発第 5号
平成17年4月27日

会員各位

宮崎県土地家屋調査士会
会 長 河野 俊治
業務部長 谷口 和隆

改正不動産登記法に伴う事務取扱について

不動産登記法の改正に伴い、本会では、その変更点、注意点等を宮崎地方法務局と協議して参りました。ようやく一部まとまりましたので別紙のとおりご報告致します。

今回の改正は大幅な改正だったこと、地積測量図の記載方法が変わったことなどにより、白熱した議論になり、協議事項をまとめるのに、時間がかかってしまいご迷惑をおかけしました。

本日お知らせすることができるのはまだ一部です。

実はまだ、一番重要な点が未解決のままです。許容誤差の考え方、地積更正登記の要否など、調査士の根幹に関わるものが、未解決のままです。この点については、連合会の意見等をもとに早急に解決したいと思っています。よい報告ができるように努力していますので、もうしばらくお待ちください。

不登法改正に伴う事務取扱協議会

【第1回】日時 平成17年3月16日 10:00~12:00
場所 宮崎地方法務局 会議室
出席者 宮崎地方法務局登記部門
首席登記官 田辺正知 統括表示登記専門官 中村正治
表示登記専門官 坂下健市 登記官 楠本和彦
登記官 斉藤浩司
土地家屋調査士会
会長 河野俊治 副会長 平田登基美
業務部長 谷口和隆 宮崎支部 松崎靖尚
宮崎支部 竹嶋弘康
土地家屋調査士公嘱協会
理事 菊坂孝章 理事 隈雅彦

【第2回】日時 平成17年4月7日 13:30~17:30
場所 宮崎地方法務局 会議室

【第3回】日時 平成17年4月20日 13:30~16:30
場所 宮崎地方法務局 会議室
出席者 宮崎地方法務局登記部門
首席登記官 江口徹 統括表示登記専門官 中村正治
表示登記専門官 日高忍 登記官 斉藤浩司
登記官 上村英之 登記相談官 井戸広
土地家屋調査士会
会長 河野俊治 副会長 平田登基美
総務部長 鎌田隆光 業務部長 谷口和隆
土地家屋調査士公嘱協会
理事 松元光春 理事 菊坂孝章

平成17年3月18日に実施した宮崎支部研修会
(講師 田辺主席・中村統括表示登記専門官)の応答内容も含んでいます。

1. 不登法改正の主な改正点は、次の10点である。

- (1) 書面申請と併存して、オンライン申請制度を導入する。
- (2) 権利に関する登記に関して出頭主義を廃止した。
- (3) 登記済証に代わり、登記識別情報の制度を導入する。
- (4) 保証書制度を廃止して、新たな事前通知制度を設け、資格者代理人による本人確認制度を導入する。
- (5) 登記原因証明情報の提供を必須のものとする。(権利に関する登記)
- (6) 紙登記簿の規定を見直して、コンピューター登記簿を前提とする制度とする。
- (7) 地図等を電磁的記録にする制度とする。
- (8) 法文の全てを現代語化する。
- (9) 予告登記制度の廃止・A版横書き化
- (10) 登記官による職権更正手続きの整備

2. 申請書の書式等の変更点について

- (1) 登記済証は希望する場合にのみ交付し、申請書の写しを添付すれば交付する。
添付情報欄に「申請書の写し」と記載し、万一添付していなかった際には、法務局側から連絡をする。交付が不要な場合は「登記済証の交付を希望しない」旨を記載する。
公嘱事件で登記済証が必要な場合は必ず「登記済証の交付を希望する」と記載する。
- (2) 共同担保目録の添付は必要ない。(但し、県内。ブック庁の場合は必要)
- (3) 市町村への通知書の添付は従前のとおり添付する。
- (4) B4の用紙(登記申請書も含む)は4月以降も使用できるが、A版での申請に協力願いたい。
但し、収入印紙を貼る場合には、A版・B版何れの場合でも用紙の中央部分に貼るようにして欲しい。
- (5) 土地合筆、建物の合体、合併の登記の際、登記済証を添付できない場合で、本人確認情報を提供しないで、事前通知制度を利用する時は、添付書類欄に「本人確認情報」と記載しなければよい。(本人確認情報は必ず添付しなければならないものではない。)
- (6) 規則・準則では、「かわらぶき」となったが、「瓦葺」と従前のとおりの記事でも差し支えない。

3. 登記申請書の記名押印について

- (1) 原則は必要(令16条)
- (2) 記名押印を要しない場合(規則47条)もある。
表示に関する登記については、土地合筆、建物合体、建物合併の登記以外で、代理人が申請書に署名した場合は記名押印の必要はない。

4. 原本還付請求について

- (1) 原本還付請求できない書類は規則55条のとおり「令16条2項、18条2項、19条2項の印鑑証明書及び当該申請のためにのみ作成された委任状その他の書類」だけである。「その他の書類」とは地役権証明書、抵当権消滅承諾書、本人確認情報、登記原因情報である。また、宛先が法務局長宛に明記された書類、使用目的が「登記のため」と記載されているものも原本還付請求できない。
委任状であっても他管轄の物件が記載されているもの、公嘱事件で表示に関する登記と権利に関する登記が同一用紙に記載されているものは還付できる。また、複数の物件が委任されており、同時申請できない事情があるときは還付できる。
実地調査書は必要があれば原本還付の取扱いはできる。「還付原本」の押印をして原本を還付する取扱いをする。
包括委任状の委任状・資格証明書は原本還付ができるが、印鑑証明書の原本還付はできない。(分筆の際の抵当権消滅承諾書添付の場合)
- (2) 窓口での原本還付請求はできない。登記完了後となる。
但し、完了検査が必要な場合等のやむを得ない時には一時貸出はできる。
- (3) 相続がからむ、表示に関する登記をする時の不在住証明は戸籍の一部であるので謄本の添付なしでも還付できる。
- (4) 事実証明書(工事完了引渡証明書、建物滅失証明書等)及び、それに添付する印鑑証明書、資格証明書は原本還付請求ができる。

5. 地図訂正について

- (1) 所有者からの申し出が原則
- (2) 今までになかった却下の手続ができた。
- (3) 利害関係人から職権発動を促す申し出もできる。

6. その他

- (1) 「土地表示登記」「建物表示登記」は「土地表題登記」「建物表題登記」とする。
但し、「表示登記」と記載してあっても補正は要求しない。
「表示変更登記」も「表題部変更登記」とする。
- (2) 登記申請書の附属書類の閲覧をする際には、委任状、受託書、委託書、契約書等の提示が必要。
- (3) 土地地積更正登記、土地分筆登記に添付する立会証明書（宮崎地方法務局 土地実地調査要領 附録第10号様式）の隣接者の押印が認め印である場合でも、同要領第9条第2項但し書きの添え書きは必要ない。
立会証明書に印刷している「本立会証明書のとおり立会いの事実を確認し調査・測量したものであることを証明します。」との文が添え書きにあたる。

【公嘱登記関係】

- (1) 今まで使用している登記承諾書は、3月7日以前の日付のものであれば、登記原因証明情報は記載されていなくても、当面は使用できる。今後は別紙様式のものを使用してもよい。
また、本年3月7日以前に調査・測量が終了しているものは、従来どおりの地積測量図の作成方法でもよい。3月7日以前の調査・測量かどうかは調査書に記載する。
- (2) 表示に関する登記を申請する場合で、代位原因証書として添付される登記承諾書には印鑑証明書の添付は要しない。
- (3) 表示に関する登記を申請する場合で、代位原因証書として添付された登記承諾書は、地積更正、分筆の時は原本還付できるが、所有権移転登記の時には原本還付はできない。委任状も同じである。
- (4) 地図訂正、地積更正、分筆を連件で出すときの官庁からの委任状は1枚でよい。

【地積測量図の作成について】

- (1) 規則第 77 条第 1 項第 7 号 (公共測量の座標値記載) の「特別な事情について」
近傍に公共座標値をもった基本三角点等があればそれにもとづいて測量する。
常識的な判断による。
公共座標を使わなかった場合には、「近傍に基本三角点等が存在しないため。」等の理由を実地調査書に記載する。
- (2) 残地求積について (準則第 50 条、準則第 72 条)
基本的には全地測量をして、全地の求積をするのが原則である。
旧準則 123 条の但し書きはなくなったので、原則は筆界点の座標値を全て記載し求積する。
「特別な事情」とは別紙記載のとおり、また、宮崎地方法務局 (平成 11 年 10 月) 訓令の「土地建物実地調査要領」の第 27 条 1 項の「特別な事情」のとおり。
引照点の概略図は必ず記載する。従来のように文字だけの記載では不可。また概略図の代わりに白黒写真で鮮明に表示されたものでもよい。
「誤差の限度」を超える場合には、分筆登記の前提として地積更正登記は必要であり、準則 72 条の規定に反する登記申請は却下することとなる。
地積測量図の申請人欄に、申請人の署名があれば申請人の押印は必要ない。