

第三十四回国会 衆議院 法務委員会 議 録 第 四 号

昭和三十五年二月十九日(金曜日)
午前十時三十四分開議

出席委員

委員長 瀬戸山三男君
理事 鍛冶 良作君 理事 小島 徹三君
理事 田中伊三次君 理事 福井 盛太郎君
理事 菊地 義之輔君
綾部健太郎君 池田 清志君
一萬田尚登君 久野 忠治君
薄田 美朝君 竹山祐太郎君
二階堂 進君 馬場 元治君
吉川 兼光君 大野 幸一君

出席政府委員

検事 (民事局長) 平賀 健太郎
委員外の出席者
検事 (民事局長第三課) 香川 保一君
長心得 専 門 員 小木 貞一君

二月十九日

委員犬養健君、濱田正信君、吉田茂君及び伊藤卯四郎君辞任につき、その補欠として久野忠治君、二階堂進君、池田清志君及び大野幸一君が議長の名で委員に選任された。

同日

委員池田清志君、久野忠治君及び二階堂進君辞任につき、その補欠として吉田茂君、犬養健君及び濱田正信君が議長の名で委員に選任された。

同日

理事井伊誠一君同日理事辞任につき、その補欠として坂本泰良君が理

事に当選した。

本日の会議に付した案件
理事の互選
不動産登記法の一部を改正する等の法律案(内閣提出第四九号)

○瀬戸山委員長 これより会議を開きます。
この際お諮りいたします。理事井伊誠一君から理事辞任の申し出があり、誠に遺憾でありますこととし、これを許可することとし、これよりその補欠選挙を行ないたいと存じますが、これは先例によりまして委員長の名に御一任願いたいと存じますが、これに御異議ございませんか。
〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○瀬戸山委員長 御異議なしと認めます。よって、そのように決しました。それでは、理事に坂本泰良君を指名いたします。

○瀬戸山委員長 次に、不動産登記法の一部を改正する等の法律案を議題とし、質疑に入ります。

質疑の通告がありますので、これを許します。田中伊三次君。

○田中伊三委員 不動産登記の公信力という問題について御意見を伺いたい。ドイツ、フランスにおいては、不動産登記の場合に、取引の安全をはかるための登記の公信力というものを非常に強力に認めておる。わが国の登記

制度においても、かかる画期的な大改正を行なう機会に、登記制度の公信力を認める方針をとっていく必要があるのではないかと考えておるのでありますが、御意見を伺いたい。

○平賀政府委員 登記に公信力を認めてはどうかという意見が、わが国でもかねがねあるのをごいいます。御承知のとおり、登記の公信力と申ししますのは、登記簿の記載を信じて取引をした者は保護される、従って、たとえば無権利者が誤って権利者であるかのごとく登記されておりました場合に、それを信じてその者から不動産を取得したという場合に、その取得者は真実に権利を取得する、従って真正の権利者が権利を失うという結果になるわけでございます。わが国でもこの登記に公信力を認めるかどうかというところになり、これは民法の百七十七条の根本的な改正になるわけでございます。ところが、現実の問題といたしまして、特に公信力を認めるということになり、登記官吏に実質審査権を与えなくてはならない。今は、権利関係の登記の場合には、形式審査権だけしか持たないわけでありまして、はたして真実に権利者であるかどうか、権利の移転が行なわれたものであるかどうかということにつきまして、実質審査権を与えなくてはならぬ。その関係で登記手續が非常に複雑になりまして、取引の迅速を阻害するという結果にもなるおそれがございます。またこの真の権利者が権利を失う

という場合があります。この場合でございます。その場合には国家補償をしなくてはならぬという問題も起こってくるわけでございます。現在の登記官吏の資格がそのままだとどうか。裁判官に準ずるようなそういう資格を持った者が登記官吏にならなくては行けないのではないかと考え、それから国家補償の関係で財政上も相当問題があるわけでございます。それから現在のわが国の公信力を認めておられません登記制度のもとにおいて、公信力が認められていないために一体どの程度の被害があるかと申しますと、特に公信力がないために思わぬ損害を受けるという事例は、きわめてレア・ケースでありまして、現在のところではぜひ公信力を認めなければ非常に困るほどの事態ではないように思っております。

しかしながらその公信力の問題は、かねてから学会なんかでも論議されておることでございますので、今回の不動産登記法の改正におきましてはこの点は全然手を触れておりませんけれども、法制審議会の民法部会におきましては財産法全般の再検討をいたしておりますので、その際にこの公信力を登記に認めるかどうかという点も慎重に検討したい、そういうふうにご考えております。

○田中(伊)委員 次に、登記簿と台帳との一元化の問題ですが、答弁は簡単に願いたいと思いますが、大体何年間で実施をされるお考えか。それからもう一つこれに関連して、登記簿と台帳が

一元化するわけであるが、これはやがてメートル法の計算にやにかえる必要があるわけですが、これもどういうやり方で書きかえをされるお考えか。

○平賀政府委員 登記簿と台帳の一元化は、登記所の能力それから予算の制約などを考慮いたしまして登記所ごとに逐次実施いたしまして、昭和三十九年度末までに全国を完了させる予定でございます。でありますから、予算の年度を基準にいたしますので、昭和四十年の三月三十一日までに完了させたいと思っております。そして、メートル法は、一元化が済みまして上でメートル法の書きかえをやりたいと思っております。できますれば一元化を四十年の三月までに終わります。次の一年間でございまして四十一年度の三月までにメートル法の書きかえをいたしたい、そういう予定でございます。

○田中(伊)委員 この提案理由にうたがわるところを拝見すると、一元化が完成した上は、なるほど一元化のできなかった前と比べると事務はいくらも助かることにはなるわけですが、しかし、その一元化を完成するに至るまでは、複雑な一元化事務というものが正常業務のほかに加わるわけになります。これは非常に覚悟としても心配をしておるわけでありまして、それがために登記事務がそれだけでなくも滞滞しがちなものが、さらにこれが滞滞する結果になるのではないかと。もう一つは、それがために気の毒なのは司法

職員、法務職員の労働がいたずらに過重になるのではないかとというふうに着るわけでありまして。これらの点についてはどういうお考えか。

○平賀政府委員 一元化の仕事をやりますためにはある程度の登記所職員の執務強化ということは避けがたいと思つてございまして、登記所の事務量その他も考えまして、忙しいところには賃金職員を回す、あるいは他のあまり忙しくない登記所から応援の職員を出す、それから平常業務をやりながら一元化の作業ができるようには執務時間中にもやってもらつても足りないければ超過勤務を少しやってもらつてというふうなことでやつていきたいと思つておりました、現に昭和三十五年度予算におきましては一億四千万円の予算が入つております。このおまな内容は、超過勤務手当であるとか賃金であるとか事務応援の旅費などがある程度入つておりました、これを活用していきますれば、本局職員に非常な事務負担をかけることはない、支障なくやつていける予定であります。

○田中(伊)委員 この機会に、一元化に伴う予算措置を一言聞いておきたい。

○平賀政府委員 ただいま申し上げましたように、昭和三十五年度におきましては、全国の土地建物の一〇%につきましては、台帳をもとにしまして土地建物の表示を新しい帳簿の表題部に移しかえるという予定でございます。そのほかに、昭和三十四年度に全国の土地建物の約五%足らずにつきましてやはり移しかえをやっております。それを登記簿の中にはさみ込んでいく作業があるわけでございます。この二つの

作業をひつくるめまして約一億四千万円の予算が入つております。そのおまなものは、ただいま申し上げましたように、超過勤務手当、事務応援の旅費、賃金、それから用紙代その他の庁費でございます。昭和三十五年度におきましては、この予算でもって十分に処理できる予定でございます。

○田中(伊)委員 この改正案の十七条、十八条に、御承知の通りに、地図と建物の所在図という言葉を使つておられますが、地図及び建物の所在図を登記所に設けるということになっておりますね。これはきわめて重要なことと思つたのですが、これは、具体的にどういふふうにして整備をされるわけですか。

○平賀政府委員 地図と建物の所在図は、ただいま仰せの通り、登記制度にとりましては非常に重要な必要欠くべからざるものであるでございます。が、現在のところ建物所在図というのは登記所に持つておりません。それからまた地図も、これは法律の規定に基づくものではございませんで、省令に基づいて保管しておるわけでございます。これとともその実質は明治時代に作成されたものを税務署から移管を受けたもので、現状に合致してないというものがその実情でございます。これらの地図、建物所在図は、国家財政の見地から予算措置の可能な限りにおいて逐次整備していく考えでございます。現在でも国土調査法による地籍調査、それから土地改良または土地区画整理事業の施行によりまして関係地域の地図が登記所に送られてきておりますので、現在でも徐々にではございますが、整備をされておる状況でございます。

○田中(伊)委員 今後とも予算の許す限りにおきまして私どもも十分努力をいたしまして、この地図、建物所在図の整備をはかつていきたいと考えております。

○田中(伊)委員 それから、従来権利書を失った場合に、保証書の制度をとつておりましたね。これは今度の改正法でも四十四条の二によつて保証書を作るようになるわけでありまして、今度の改正の制度では本人に事前通知をするという事前通知の方式をとつておる。これは相当なる期間を置いて事前通知をして正確を期するのでありましようが、制度として非常にけつこうに存じますけれども、不動産の取引というものは非常に迅速果敢に手続が行われるということが、国民の立場からは非常に大事な点ですね。こういうことと正確を期する方法をとつていただくことはまことによろしいと考えるが、これによつて、どうかすると取引の迅速という点を阻害したり、あるいはそれを欠くおそれがあるのではないかと、この点どういふふうに運営をされるお考えか。

○平賀政府委員 保証書の制度を事前通知に改めましたことによりまして、ただいま仰せのような不便が生ずるといふことがあり得ると思つてございしますが、実際の取引に即してみますと、取引の相手方でありまして、この登記義務者が、信用度の高い人でありますならば、登記が完了します前に金銭の授受が行なわれるということになると思ひますし、そうなりますと、事前通知のために取引が遅延するといふおそれはないと思つてございします。しかしながら、取引の相手方がどうも信用できない、信用度が低いということになりますと、やはりこの事前通知があまりすために取引がおくれるといふ可能性はあるわけでございますが、それでも現行法のように、保証書が虚偽であります場合に、その虚偽の保証書によつて登記をいたしまして、無権利者から権利の譲渡を受けて、それによつてその人のこうむる損害、あるいはほんとうの権利者はまた登記の回復というふうなことをしなければならぬ関係で、その人もまた不利益を受けるわけでございます。こういう非常な不利益というものを考えますと、ある程度この事前通知のために登記がおくれるといふことになりましても、これはやむを得ないのではないかと、そういうふうにお考えまして、現在の事後通知を事前通知に改めた次第でございます。

○田中(伊)委員 これに関連をして改正案百五十八条を拜見いたしますと、虚偽の保証書を作つた場合に非常に嚴重な処罰を規定しておりますが、一体不動産のこの意味の保証書を作る場合には、あまり確実な知識を持たない人が作成する場合は多いのではないかと。そういう意味でこれは、善意の、善良な人々があやまって嚴重な処罰を受けるようなことなしないといふ心持がするわけでございますが、御意見を伺つておきます。

○平賀政府委員 現状を見ておりますと、ややともしますと、保証人が実際は登記義務者について面識がないにもかかわらず、言われるままに保証書を書くという例が必ずしも少なくないようでございます。それがやはり問題になりまして、ほんとうの権利者でない

者が登記義務者の名前を応用いたしまして登記申請をするということが起こつてくるわけでございます。先ほど申し上げましたように、登記官といふものは実質審議権がない、形式審議権しかないという建前のもとにおきましては、やはりこのような保証書の作成というものを嚴格にしまして、そして保証人には嚴重な責任を与えまして、虚偽の登記をされることを防止する必要があります。そういう意味におきまして、やはりこのような罰則をもちまして、虚偽の保証書が作成される事態をできるだけ少なくする必要があるのではないかと思ひまして、この罰則を掲げた次第でございます。

○田中(伊)委員 それから従来のわが国の制度を見てみると、意外に二重登記が多いんですね。こういう改正が行なわれる機会に、将来は二重登記といふことは根絶したい、こういうふうにお考えのわけでありまして、これについてのお考えを伺いたい。

○平賀政府委員 ただいま仰せの二重登記につきましては、これは土地にはあまり例がないのでございまして、建物に多いわけでございます。これは要するに登記官吏が実地の検査を十分にやればこういうことが起こるはずがないのでございします。ところが、ただいまは登記事務が非常に多忙をきわめておりますことと、台帳と登記簿が二重になつておりますために、それがまた事務負担を倍加しておるというふうな現状でございます。十分な実地調査といふことができかねる実情にあるのでございします。幸いにこの一元化が進みますと、登記所の手数もある程度減

りますので、その余力は実地調査の方に回しまして、二重登記というような事態の絶滅に努力いたしたい、そういうふうな考えております。

○田中(伊)委員 それから家屋番号ですね。これは今度の登記には大へん大事なものになっている。従来の家屋番号というものは、どうも一般に一向無関心であります。われわれはわれわれの住居の家屋番号を知らない。番地はやつと知っているが、家屋番号はわからない。これは役割が非常に大事なものであると思ひますが、この家屋番号は、容易に知り得るようにならねばならぬ。いかがでしょうか。

○平賀政府委員 ただいま仰せの通り、登記所の家屋番号は、建物台帳に登録しますつと番号をふつております関係で、非常にわかりにくい実情にございまして、実は、昨年省令を改正いたしまして、建物の登記用紙を地番順に編綴をするという方法をとつておりますが、この一元化の機会に、建物の登記簿の編綴の順序を変えまして、家屋番号順ではなしに、敷地番順に登記用紙をつづり変える予定でございまして、そうなりますと、家屋番号を知つていなくても、その登記簿上における家屋をすぐ探し出すことができるようになりますと思ひます。そういう方法を実施いたしたいと考えております。

○田中(伊)委員 それから、今までのない制度であります。表題部ですね。第一ページの表題部に所有者を記載するということになっておりますね。これはどういう理由ですか。それからこの記載ができる場合に、——できるということになるわけ

であります。この記載をした場合に、その記載は、対抗要件としての登記に考へていられるかどうか、その点を一つ伺ひたい。

○平賀政府委員 表題部に所有者を記載いたしますのは新しい制度でございまして、その実質は台帳と同じでございます。要するに、所有権の登記のない不動産につきまして所有権保存の登記を申請する場合に、その申請の資格者は表題部に所有者として記載をされておる者、これは、土地につきましても第百条でございまして、新しい規定がございまして、所有権の登記の申請資格者を明らかにするということとが第一点。それから、第二点として、地方税法による固定資産税の納税義務者を明らかにすること、この二つの意味をもちまして、表題部に所有者を置くことにいたしましたのでござい

ます。それから、この表題部の所有者の記載は、これは登記所が職権でもできるわけにございまして、所有権の権利の表示ということにはならないわけに、対抗要件にはならぬ、そういう建前でございます。

○田中(伊)委員 この所有権の保存登記のできる場合として、列挙がございまして、改正案のたしか百条だと思ひますが、その中に、収用によつて所有権を取得した場合の取得者が追加してあるわけに、これは申し上げるまでもなく、登録税を出して保存登記をするというものは、保存登記というものは本来自由なものでなければならぬのに、保存登記を強制するようなことになるのではなからうか。思ひ過ご

しかもわかりませんが、これはいかがでしょうか。

○平賀政府委員 現行法のもとにおきましては、土地収用の場合には、台帳の所有者名義を起業者の名義に変更いたしまして、そして保存登記をするという手続をとつておりますが、この制度のもとではもう台帳がなくなりまして、いきなり収用によつて権利を取得しました起業者が所有権の保存登記を申請することができるようになつて、この百条の趣旨であります。ただいま仰せの所有権の保存登記を強制することにはならないかというお話でございまして、これは必ずしもそうならぬのでございまして、この収用によつて所有権の保存登記を申請するおかしな場合は、これはやはり起業者の任意でございまして、登記せずにはうつておきますと、もとの土地の所有者がさらにその土地を処分して登記するということなことで、対抗要件を取つていられないという不利を受けるおそれがありますけれども、保存登記を強制するという結果にはならぬのでござい

ます。

○田中(伊)委員 それからこの改正案の百十三条の二を拝見しますと、地役権の設定登記の場合に、地役権者の記載は必要ないとなつておりますね。これはどういう理由ですか。

○平賀政府委員 地役権の登記は、御承知の通り承役地と要役地という両方についてするわけにございまして、この地役権というものは、要役地の所有権の従として移転するわけにございまして、要役地の登記がございまして関係で、その要役地の所有権者が地役権者になるわけにございまして、従いまし

て、承役地にされております地役権の登記に地役権者の表示をする必要がない、そういう結果になるわけにござい

ます。

○田中(伊)委員 それから、この抵当権の登記手続の場合に、改正案ではいろいろ規定が整理されておる。これはけっこうであります。けれども、この根拠が、根拠の場合にも登記規定を相当に整理しておく必要があるのじゃないか。

○平賀政府委員 現在の根拠当の登記も、やはり現行の抵当権に関する不動産登記法の百七条の規定によつてやつていられるわけにございまして、この根拠当制度については、根本的に問題があると思ひますけれども、これは実体法の問題、民法の改正の問題で、こちらの方で十分検討したいと思つております。ただ登記手続の関係におきましては、今度の改正にございまして、遅延損害金の定めを登記できることにしたわけにございまして、根拠当の登記に關しまして、特別の規定はほかに必要がないと思ひます。現行の登記法の今度の改正を含めました百七条によりまして十分まかなえる、こういうふうな考へておられます。特に根拠当の登記のための手続はこの際必要ではない、そういうふうな考へております。

○田中(伊)委員 それから、外国通貨で債権額を表示した抵当権登記という場合に、担保限度額を登記することになつております。これが限度額というものは、当事者双方の約束によつて登記金額をきめるでしょうが、これはやたらに金額が高くなるおそれはないか、これが一つ。

それからこの為替相場で換算した邦貨の額が限度額より低い場合、これは、そういうことはあり得るですね。二人が相談するということであると、そういう低い場合でも限度額の優先弁済が受けられる、こういうふうな考へてよいかどうか。

○平賀政府委員 ただいまのこの外貨表示債権の担保権の登記の場合にございまして、この担保限度額は、ただいま仰せの通り、当事者の合意によつて定めるわけにございまして、これは登録税なんかの関係もありまして、そうむやみに高い邦貨の額による表示をすることは、実際問題としてないと思ひます。

それから邦貨にこれを換算した場合に、その換算した額が担保限度額より低い場合には、もちろん邦貨に換算した額だけしか弁済が受け得られないわけにございまして、登記法に表示されました担保限度額を超える弁済を受けるということには相ならぬわけにござい

ます。

○田中(伊)委員 それから、この改正法の百三十四条を拝見しますと、所有権以外の権利の移転登記の場合には、附記登記の形式ということにしてあります。これはどういうわけにござい

ます。

でされたいとしますと、これは権利の順位を定めておきますところの不動産登記法第六條の規定からいいますと、あたかも移動された地上権が抵当権に對抗できないような形になりますので、これはきわめて不合理でございまして、登記の形式が実質と符合しないという外編を呈しますので、用益権の移動の登記は全部登記登記ですというようにいたした次第でござい

す。担保権と同じように、担保権の移動が現行法では附記登記になっておりまして、それと同じようにしよう、そういう趣旨でござい

○田中(伊)委員 それからこの地番ですが、これは登記所が定めるところになっておりますが、これはむしろ市町村に定めさすということが合理的ではないか、一応こう考えられるのですが、登記所が引き取ってこれをきめるといふふうにお考えになったのはどういう根拠でしよう。

○平賀政府委員 現行制度におきましても、地番は登記所がするという建前になっておるのでござい

も、やはり地番は登記所が設定するところの合理的であり、国民の便宜であらう、そういうふう

○田中(伊)委員 それからわが国の現在の状況を見ると、この地番といふのが大へん乱れておるので

○平賀政府委員 ただいま仰せの通り、地番が非常に錯雑しておるわけ

と、郵便なんか、やはり新旧両地番を使つてやってくるというために、郵便局なんかにおいても非常に事務に混乱を来たす、こういう

と、郵便なんか、やはり新旧両地番を使つてやってくるというために、郵便局なんかにおいても非常に事務に混乱を来たす、こういう

○田中(伊)委員 この改正案の御提案の趣旨は、一番最初の提案理由の説明の際にも強調しておられる通り、登記簿、台帳等の公簿を一本化する、そしてその手続を簡素にして、これを迅速にし、国民の利便に供するということ

○田中(伊)委員 この改正案の御提案の趣旨は、一番最初の提案理由の説明の際にも強調しておられる通り、登記簿、台帳等の公簿を一本化する、そしてその手続を簡素にして、これを迅速にし、国民の利便に供するということ

○田中(伊)委員 この改正案の御提案の趣旨は、一番最初の提案理由の説明の際にも強調しておられる通り、登記簿、台帳等の公簿を一本化する、そしてその手続を簡素にして、これを迅速にし、国民の利便に供するということ

にしてやりまして、その明確になった区分に従つて代理申請手続の業務をとつていく、両者は仲よく共存共栄をしてやっていくということが、この制度を運営していく上に非常に大事な第一線の仕事と考える。登記官吏の仕事も非常に大事な仕事であることはもちろんであります

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

ば現状把握のための現場調査や測量図面は必要がないわけではござい

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

○田中(伊)委員 それから今度は建物の一部が滅失をした場合、一部は残つておる、そういう場合の市町村長の証明書あるいは消防署長の証明書というものは、やはり現況調査をして、実測図面を添付するということにならないかと、この公簿が明確にならぬ。しかし、一部滅失の場合でも、たとえば本屋から離れた離れた家屋といったようなものがある。離れ自体が全部滅失をしたという場合は、その建物全体としては一部滅失でありま

をしていいのですか。

○平賀政府委員 ただいま仰せの場合
は、御意見の通りに相なると考えてお
ります。

○田中(伊)委員 それから家屋の増
築、構造の変更——模様がえですね。

増築、模様がえを含めた意味です。す
べての家屋の建築の場合であります。
そういう意味の家屋建築の場合に、建
築基準法のたしか六条であつたと思
いますが、確認の通知書というものが
出てくることになっております。しかし
この確認通知書というものは、建築に
着手する前に、その建築せんと欲して
おるその設計そのものが、基準法の
規定に適合しておるかどうかというこ
とについての確認書なんです。こうい
う確認書もやはり官庁の出した証明書
であることは間違いないわけですが、
こういう証明書は、証明書であつても
直ちに登記をすることは許すべきもの
ではなからう。その理由は、確認通知
書があつても、その設計通りに現実に
建築が行なわれたかどうかということ
についての現状把握の測量図面がなけ
れば正確な登記はできないからです。

もしそれなしに登記をさすというの
だったら、この登記はたよりないもの
で信用ができぬものだということにな
るわけでありまして、そこで官庁の出
した証明書ではあるが、いわゆる建築基
準法の六条による確認通知書のある場
合であつても、それが設計通りに施工
されたかどうかということについては、
現況を証明するための測量図面が必
要となると考えます。この場合にお
いては、やはりさきに申しましたよう
に、調査士はもちろんやれるが、調査
士のお作りになった図面が添付される

場合においては、司法書士においても
この仕事をしていただく、こういう
ように考えていいんですか。

○平賀政府委員 ただいま仰せの通り
であると考えます。

○田中(伊)委員 それからもう一つ似
たことでありますが、建築工事が完了
した場合には、検査済み証明書とい
うか、検査済み証を添付せられてお
る場合がございましょう。この検査済
み証が添付せられておつても、現状把握
という場合は別なものでないか。検
査証で現状把握ができるものとは言
えぬのじゃないか。たとえば言つてみ
ると、完成した建物の見ても、
いわゆる床面積と建築面積とは違
うんですね。床面積というのは、申し上
げるまでもないことでありますが、原
則として、外壁、外側の壁の中
心を基準にとる。もし壁がない場合に
おいては柱のちようど中心部を基準に
とりまして、各階ごと中心部を基準に
して、各階を合計したものがいわゆる
床面積の合計、いわゆる延べ坪とい
われておるそれが床面積の場合であ
ります。ところが建築面積の場合であ
ると、屋根のひさしの先端から一メー
トル後退した線を基準にしておる。こ
れが原則でございまして、こういう場合
を考へてみると、床面積と建築面積とい
うのは、シンプルな建物の場合におい
ては一致することもある。けれども、
シンプルな建物の場合においても、
比較的に出窓などが多い建物について
は一致をしない場合が多い。ことに複
雑なる建物においては不一致が原則で
ございまして、そうすると、そういう実
態に建築というものがあつて、上は、単
なる工事の完了の証明という意味の検

査済み証があるだけでは登記を許すべ
きものでない。やはり現状把握の実際
図面というものが必要である、こうい
うふうに考へるので、この場合におい
てもさきの方法と同様に調査士及び図
面のある場合においては、司法書士も
これをやることのできるというふう
に解釈をしていいか、どうか。

○平賀政府委員 御意見の通りである
と考えます。

○田中(伊)委員 それから家屋成りの
場合にちよつと伺つておきたいのであ
りますが、国有あるいは公有の家屋、
これは多く非課税のものであります。
あるいは無償によつてもらう場合があ
るいは有償で譲り渡す場合がある
りましようが、これは従来はいずれも
非課税のものであります。それが非課税
のといふことは、一口に申しますと、
家屋の戸籍がなかつた場合が多い。こ
れを家屋成りによつて扱い下げるを受
け、無償譲り渡したというふうな場
合において、官公署の証明がある。し
かし、この場合もやはりその扱い下
げの証明、所有権を移転したという証明
だけでは登記はできないのじゃないか。
やはりその官庁の扱い下げ証明に照
する現状把握の実際図面というものを
添付しなければ登記はできないとい
うのは、あたかも新築の場合同様じや
ないか。この場合においても調査士及
び図面添付のある場合においては、司
法書士が申請代理の業務を行なうとい
うふうな解釈をしてよいのではありません
か。

○平賀政府委員 ただいま仰せの場合
には、建物の表示の登記の申請をする
ことになるわけでございます。その場
合には、やはり建物の図面の添付が必

要になりますので、それは必ず調査士
が作成したものであることが必要であ
ります。また調査士の作成した図面
がありますれば、司法書士も申請書だ
けは作つてよろしいということに相
なると思ひますので、やはり御意見の通
りであると考えます。

○田中(伊)委員 それからこれは間々
あることで、ずいぶん登記の誤りが起
こつておる事例が多いことであります
が、土地が滅失する。土地が滅失する
ということはおかしいことですが、土
地それ自体が流れてしまつて、今ま
の陸が川になつてしまつたり、陥没を
して姿がなくなつた、これは間々ある
ことであります。よく切れる小刀でよ
うかんを切つたように、きちんと番地
別にこれが滅失してくると文句はな
いのですが、一部滅失した場合に、滅
失の証明がありますと、東西南北を問
違つて、南部の滅失が北部になつて
おつたり、山の中が滅失して川になつ
ておつたり、残つておつたりするこ
とがずいぶんありまして、いろいろな
ことを起こしておる事例がずいぶんご
ざいます。そこで何つておきたいの
であります。土地が流失をした、ある
いは陥没をしたというふうな場合、い
わゆる土地が滅失した場合に、滅失の
証明書を官公庁が出すのであります
が、その場合の官公庁の証明を、実例
をよく調べてみると、何々番地地先何
坪滅失、こういう証明が多いのであ
ります。その地先というところまでは書
いてあるが、何々番地の地先の位置は
どこなのか、北の方か南の方か東の方
か西の方か、地先までは書いてあつて
も、その位置、流失した土地の所在、
陥没した土地の所在というものが明白

に書いてない証明書が多い。そこが間
違ひの原因になるわけなんです。そこで、
地先、番地の証明書のある場合であつ
ても、土地の滅失の場合においては、や
はりその地先における陥没、滅失土地
の位置を把握する必要がある、こうい
う場合に、現状把握のための実際図面
を必要とするものと考えます。それが
なくて登記をしようと間違ひばかり起
こる。こういう場合も、先ほどと同様
に、調査士及び図面添付のある場合に
は司法書士の仕事としても、これを
やつていただくことができる、こうい
うふうな解釈をしていいかどうか、お
伺ひいたします。

○平賀政府委員 御意見の通りである
と考えます。

○田中(伊)委員 地目交換の場合を
伺つておきたいのでありますが、土地
台帳法の場合には変更という言葉を使
い、登記簿の方では変更といつておる
ようであります。一本になりますか
ら今後は変更という言葉になりまし
ょうが、地目変更の場合を考えてみ
ると、地目にもいろいろな地目があ
ります。宅地もあれば田畑もある、林
野があり、原野がある、雑種地があ
る、境内地がある、学校敷地がある、
公共用道路敷地がある、鉄道敷地
がある、河川敷がある、池がある、沼
がある、鉱泉地がある、墓地があるとい
うふうな地目がある。いろいろの地目
がありますが、どの地目を見ても、こ
れが実測と公簿面が合致しない場合
が多い。ことに宅地以外の場合には、
実測と合致しないという場合がほと
んど大部分ではないか。宅地の場合は、
今までの宅地を分筆したとか、ある
いは合筆したとかいうことがあります

と、測量をしておりますから、そういう実測をやむなくやった経緯のある宅地でございまして、公簿面とびつたり合う場合が多い。ところがそうでない場合は、宅地の場合であっても、実測面と合わないといったような場合が非常に多い、こういう場合があることを前提にしてものと考えてみると、農地法によって、農地の転用許可書がある。それから農地でないという非農地の証明書がある。そういう証明書がある場合においても、これによって直ちに登記はできないこと、もちろんであります。やはりこの地積の変更があるかどうか。そして当該土地の所在についても、現状を調査して、測量図面を添付する必要があると思う。この場合においても、調査士はもちろんであります。司法書士においても申請の業務をやつてもらうことができる、こういうふうな解すべきと考えます。いかがでしょうか。

○平賀政府委員 仰せの通りであると考えております。

○田中(伊)委員 それから、その次は土地の合筆の場合ですね。これもさういふんあやまちがあるのです。土地の合筆の行なわれるたびごとにあやまちの量が増えておるといふことなんで、一応聞いておくのでありますが、土地の合筆をする場合に、甲と乙と合併する場合に、甲、乙の坪数を合わせた合計坪数に何らの変化がない、両方に坪数と公簿面に変化がなかった場合においては、この実測図面は要らないものだ。しかし、そうでなくて、甲と乙とを合併してみると、坪数が違うという場合においては、これはやはり現状把握のための測量図面というものが必要となる。こういう場合においても、やはり調査士はもちろんで、図面添付のある場合においては、司法書士の業務としてこれをやっていただくことは差しつかえない、こういうふうな考えの必要がありますが、この点はいかがでしょうか。

○平賀政府委員 仰せの通りでございます。この登記簿上の地積の表示が実測と合っておりますれば、合筆につきましては特に調査測量を必要としませんけれども、それが実測と違つております場合には、地積の変更が同時に生ずるわけでございますので、地積の訂正が必要になってくるわけでありまして、仰せのように調査測量がやはり必要になります。

○田中(伊)委員 それからもう一つは、地成りの場合であります。これは家屋成りの場合と同様、地成りの場合は、やはり今までは土地の戸籍はないというので、これを払い下げによつて民間がちょうどいふした場合に、官公庁の証明書があるという場合も、やはり地積を調べる必要がある、所在を調べる必要があるということでありまして、やはりこれも実測図面を必要とするものと考えます。この場合も、調査士はもちろんで、証明のある場合においては、司法書士においても業務の取り扱いができる、こういうふうな解すべきものであると考えます。いかがでしょうか。

○田中(伊)委員 それから、土地建物の分割の場合であります。さつきは土地の合筆の場合であります。土地建物の分割の場合に、権利関係に何らの変更を生じない場合においては、実測図面が要らぬのではないかと。変更を生ずる場合があり得る。たとえば百坪の上に百万円の抵当権が設定してある場合に、その五十坪を分けた。しかし土地に力があるから、一方の五十坪に全部抵当権の責任を持たせたい。新しく分ける五十坪について売却をするものだから、抵当権を消してもらいたい、こういう話し合いがかりにつきました場合には、権利関係に変更があるのじゃないか。これは場合によりますが、やはり実測図面を必要とするという場合が、分割の場合においてはあり得る。これも同様の業務と考えてよいのではないかと。いかがでしょうか。

○平賀政府委員 分割の登記の申請の場合は、分割後の土地の区画がどうなるか、それから地積がどうなるかというのを明らかにする必要がある。この中で、分割の登記の申請の場合には、常に土地家屋調査士による調査測量が必要となつてくるわけでございます。権利関係に変更を生じない場合は、土地家屋調査士の方で全部の申請手続ができるわけでございます。ただ、今仰せのように、分割後の土地の一方の方について抵当権を消滅させるというような場合は、権利関係に変更を生ずる場合には、調査測量、それから図面の作成は調査士にやつてもらわなければなりません。登記の申請書だけではなく、その場合は、司法書士に作つても

らつた方がよいのではないかと。いうことで、こういう申し合わせになつておるものと考えます。今の申し合わせは実に妥当な解決であると考えておりまして、ただいま仰せのようなことに相なると思つてございまして。

○田中(伊)委員 以上いろいろ申し上げたような場合の現状把握のための測量図面というものでございまして、これは念のため伺つておきますが、たとえば私の場合に、だれか人にまかすのならば調査士に頼まなければならぬが、私自身が測量する、国民自身が測量をするという場合、その自作の測量図面をつけて自分自身がみずから申請をするという場合は、差しつかえないのでしょうか。

○平賀政府委員 その通りでございます。本人自身で申請するものは差しつかえないのでございます。

○田中(伊)委員 そこで續いてこういうことを伺つておきたいと思つて、おのれ以外の者が作成をする図面です。登記申請に添付する図面作成は、調査士でなければならぬ、調査士の作成した図面にあらざれば添付は許さぬ、こういうことは、調査士制度を持つております以上は、はっきりすべきものであると思つて、いかがでしょうか。

○平賀政府委員 調査士というのは、不動産の登記の申請をする場合におきまして、その土地建物の調査測量、それから登記の申請手続をすることを業とする、そういう建前になつております。他人が登記申請をすることを目的とした調査測量あるいはそれに基づく申請手続を業としてはできないというところになつておりますので、自

分自身のものについてする場合はいひのでございまして、他人のものをやつてやるというところはできない建前になつております。司法書士についても同様なことが言えるわけでありまして、業としてはできないということになつておるわけでございます。

○田中(伊)委員 これで終わります。が、大へん長く時間をちやうだいして恐縮でございました。今申し上げましたことで、仕事の区分が非常に明確に明瞭にしたというだけでは意味がないので、これを司法書士諸君に徹底し、調査士諸君に徹底をし、特に大事なのは、登記官吏諸君に徹底をする。その具体的な例を上げての仕事区分というものを明確にこういう場合は役所の証明書があつても現状、把握の図面が必要なんだよというところを、抽象的でなしに、具体的に明確にしておかないと、登記簿に間違いが起る、こういうことなんです。それを私は心配する。時間をかけてこういうことをくどくど申し上げる意味は、それが登記官吏に徹底をするということが非常に大事だからです。それから、司法書士の皆さんと調査士の皆さんにこれが徹底しておるということが非常に大事です。これが徹底を誤ると、でき上つた登記簿に間違いが起る。法務省が御苦心になつてこういう大改正を行なわれるのでありますから、この機会にあやまちなきを期するというところに万全を尽くし、そして公簿を一本にして、迅速かつ簡素な手続によつて、時間の負担、労力の負担、金の負担を国民から軽減する、こういう措置を講ずると同時に、その公簿上のあやまちなきを徹

格に期していくことをしているために必要であると考えて、以上のよう

最後に伺っておくのは、これを司法書士、調査士、登記官吏に徹底させられるのは、どういう形式で、どうい

か、伺いたい。

○平賀政府委員 今度の改正法を基礎にいたしまして、調査士会と司法書士

会の方で非常に合理的な申し合わせができておりますし、なお今日の御質疑

によりまして具体的に明らかにした点もございまして、こういう点を織り

込みまして、これをものと敷衍しました詳細なものをさらに申し合わせに

よってやっていただきます。調査士会の方は調査士連合会の方から各調査

士の方に流していただく、司法書士会の方も同様に連合会の方から各司法書

士の方々にその趣旨を伝えていただく。私どもの方としては、司法書士

会と調査士会との間に改正法の運用についてこういうような申し合わせが

できたのであるが、この申し合わせは、新法の解釈、運用として非常に妥

当なものであると思うので、これによって事務を処理するようにという通

達を私どもの方では各登記官吏に向かつて出したい、こういうふうな考

えております。

○小島委員 関連して一言だけ聞きたいのですが、先ほどの田中君の質問の

中に、土地収用によって収用された土地ないし建物を登記させるという場

合は、保存登記を強制することになるのじゃないかという話が出まして、そ

れに対して局長から、いや土地収用者が登記をしようとしまいとそれは自由

なんだから、必ずしも強制することにな

らない、こういうお答えがあったので

す。それはそれとして、私はこの場合の答弁としてはそれでいいんだと思

うのですが、先ほどもちよつと局長が言われたように、土地収用者がそれを

登記しない場合、もとの持ち主がそれを第三者に売ってしまったというよう

なことは、土地収用の効果が出なくなることでは、土地収用の効果が出

るのだから仕方がないのだというようなお言葉があった。これは非常に大

きな問題だと私は思うのです。というのは、土地収用の目的というのは、

そんな勝手な、どうなってもいいといううなものではないと私は思うの

です。その土地がまた第三者に移つてしまつて、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

ら、今度はまたた

○鑑査委員 やはり分筆したり滅失したり分合したりすれば、申請をさせるには図面がついておらなければできぬだろうと思う。そうなると、これは土地測量士でなかったらできないことになります。それを保存するところおっしゃるのですが、そこで聞きたいのは、図面というものは法律上どういう関係になるか。今土地台帳というものはここで法律に載りましたが、図面というものは載っていないのですが、なければいかぬのか。ただ便宜上あなた方が持っておいでなのか。私は必要なものだろうと思う。必要なものであれば、法律上必要であるということを表示する必要があるのか、この点を一つ伺いたい。

○平賀政府委員 この地図、建物図面は、仰せの通り土地建物の現況を把握するというために、ぜひともなくてはならないものでございます。現行法ではこれは規定してございません。土地台帳法、家屋台帳法にも規定してございません。わずかに地図だけは法務省令で規定がございます。これでは困りますので、今度の改正法では第十七条におきまして「登記所ニ地図及び建物所在図ヲ備フ」、法律上ぜひ備えなくてはならぬものだという事を明らかにしまして、第十八条で、その地図、建物所在図はどういうものでなくてはならないかということを規定いたしました。法律上必要なものだということを明らかにしたのでございます。

○鑑査委員 では、一筆々々のこれは、ただ便宜上わかるためにやるのですか。またそういうものがなかったら申請を受けつけないことにするのか。

○平賀政府委員 これは登記の申請手續のところと詳しい規定を置いたのでございますが、たとえば、堀め立てなんかによりまして新たに土地を生じたというような場合になりますと、地積の測量図、土地の所在図を申請書に添付しろ、あるいは地積の変更があったというような場合には、地積の測量図を添付しろという工合に、申請書の添付書面としまして、それぞれの場合に応じまして、具体的に法律の上に規定いたしております。

○瀬戸山委員長 ほかに御質疑はございませんか。——それでは、本日はこの程度で散会いたします。

午後十一時五十六分散会