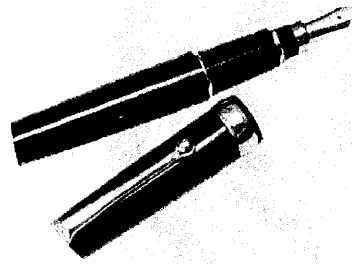


登記原因証明情報制度が導入されました。

これまで、売買等による所有権移転や抵当権設定の登記申請を行うときは、登記原因を証する書面を提出することが原則として求められていましたが、新しい制度では法令に別段の定めがある場合を除き、権利に関する登記について、「登記原因証明情報」を必ず添付して申請することになりました。



Q12 登記原因証明情報ってなに？効力をどんな関係があるの？

A 土地や建物を購入するときには「売渡証書」や「所有権移転証書」、贈与のときは「贈与契約証書」、不動産に担保を付けるときは「抵当権設定契約証書」などの登記原因を証する書面を申請書に添付して登記の申請がなされており、「売渡証書」「所有権移転証書」は主に司法書士等が、「抵当権設定契約証書」等の担保権設定契約書は銀行等の金融機関などが主に作成していました。これらの証書は、登記原因を証する書面であると同時に、「売渡証書」や「所有権移転証書」は権利証(登記済証)として買主に交付される重要な書面でした。

しかし、新しい制度では、相続・時効取得・錯誤・真正な登記名義の回復など法律行為によらない登記原因を含め、すべての権利の登記について登記原因証明情報を添付することになりましたので、登記の真正確保がこれまで以上になされることとなります。従前の制度では、登記原因を証する書面を添付できないときは、それに代るものとして申請書副本を添付すれば、登記の申請することが可能でしたので、中間省略登記のような権利変動の実態を反映しない登記や不実の登記がなされることもありましたが、今後はそのような登記はできなくなります。

Q13 登記原因証明情報は誰がどうやって作るの？

A 登記申請人が自分で作成しなければなりません。登記の申請は、原則として登記権利者と登記義務者本人が共同してしなければなりませんので、申請当事者において作成し署名押印したものを提供する必要があります。ただし、これまで殆どの登記申請が司法書士によってなされており、司法書士を代理人として依頼する場合には、司法書士が登記原因証明情報を作成しますので心配はいりません。ただし、これまでと同じように登記原因証明情報を作成するための確認にご協力をいただくことになります。

Q14 法務所に提供した登記原因証明情報を閲覧することはできるの？

A 登記原因証明情報は、登記記録の付録記録として保存されますので、一定の利害関係があれば登記所の窓口で申請をすることにより、閲覧することが可能です。この閲覧制度の導入により、一定の範囲ではありますが「前登記の権利変動の過程(権限)」を調査することが可能になりました。