

1. 意義

登記義務者が登記識別情報を提供することができない場合、登記申請の代理の依頼を受けた司法書士（又は弁護士）は、当該登記義務者が真実の権利を有している者であることの証明をすることができ、「本人確認証明情報」という書面を作成し（申請書に添付し、添付情報欄に「本人確認証明情報」と記載する）、その書面から登記官は登記義務者の本人確認をすることができる。そして、登記官が本人確認情報の内容を相当と認めるときには、事前通知は不要となる（不登法23条4項1号）。

2. 「本人確認証明情報」の内容

登記官が申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報として、面談した日時やどのような本人確認書類によって本人確認をしたか（ex. 免許証）等を記載する必要がある。

そして、司法書士が職印で押印し、職印証明書を添付する（※）。ただし、これは申請書の添付情報欄に記載する必要はない。

※司法書士は、登録する際に、所属する司法書士会（ex. 神奈川県司法書士会）に職印を届け出なければならない。職印を届け出ると、所属する司法書士会で職印証明書の発行を請求することができる。本人確認証明情報に添付する職印証明書は発行後3か月以内のものである必要がある（不登準則49条3項、2項3号）。

3 公証人による認証

不登法23条（事前通知等）

4 第1項の規定（事前通知の規定）は、同項に規定する場合において、次の各号のいずれかに掲げるときは、適用しない。

- 二 当該申請に係る申請情報（委任による代理人によって申請する場合にあっては、その権限を証する情報）を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録について、公証人から当該申請人が第1項の登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、かつ、登記官がその内容を相当と認めるとき。

申請情報又は委任状に、登記義務者に間違いないという公証人の認証を受け、登記官がその内容を相当と認めるときは、事前通知は不要となる（不登法23条4項2号）。

公証人は、私署証書につき当事者が公証人の面前で署名又は記名捺印をしたときは、当該私署証書につき認証することができるため（公証人法58条）、この公証人の認証がある申請情報又は委任状については、本人が作成したものであるということが公に証明されるからである。

第5節 登記官による本人確認

(設例)

- (1) 登記官 A は、添付情報として提供された売買契約書の内容に疑問を感じ、「本当にこの売主は、不動産を手放す気があるのか？」と思った。この場合に、登記官 A は、電話などの手段によって売主の真意を調査することができるか？
- (2) 登記官 A は、申請人である売主に疑問を感じ、「本当にこの登記記録に所有者として記載されている者なのか？」と思った。この場合に、登記官 A は、電話などの手段によって売主が本人であるかの調査をすることができるか？

1 形式的審査主義

登記の申請が実体法上の権利変動と合致しているかについて、登記官は、申請人が提出した情報や登記記録から判断できるのみであって、積極的に審査する権限を有していないことを形式的審査主義という。

登記官は、形式的審査権限しか有しないのが原則である。

2 実質的審査主義

不登法 24 条（登記官による本人確認）

- 1 登記官は、登記の申請があった場合において、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、次条の規定により当該申請を却下すべき場合を除き、申請人又はその代表者若しくは代理人に対し、出頭を求め、質問をし、又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない。

登記官は、登記の申請があった場合において、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、当該申請を却下すべき場合を除き、申請人等に対し、出頭を求め、質問をし、又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない（不登法 24 条 1 項）。すなわち、申請人の本人確認については、登記官に実質的審査権限が与えられている。

申請人の本人確認は、虚偽の登記がされるのを防ぐ重要な手段である。また、オンラインや郵送でも申請は可能であり、申請書等を登記所に持参して申請する

場合も本人確認は行われない。そこで、登記官に実質的審査権限が与えられているのである。

例えば、以下のような場合に、「相当な理由がある」と認められる。

- ①登記官が、登記識別情報の誤りを原因とする補正又は取下げ若しくは却下が複数回されていたことを知った。
- ②登記官が、申請情報の内容となった登記識別情報を提供することができない理由が事実と異なることを知った。

なお、登記官が本人確認の調査のため申請人の出頭を求めた場合において、申請人から遠隔の地に居住していること又は申請人の勤務の都合を理由に他の登記所に出頭したい旨の申出があり、その理由が相当と認められるときは、登記官は当該他の登記所の登記官に本人確認の調査を嘱託することができる（不登準則 34 条 1 項，不登法 24 条 2 項）。

【MEMO】