

アメリカの不動産登記制度について

都市研究センター主任研究員

福田充孝

我が国の不動産登記制度がドイツ、フランスの制度に倣ったものであることは、よく知られているところである。よって、ドイツ、フランスの不動産登記制度についてはさまざまな文献で紹介されているところであるが、その一方、イギリスやアメリカといった英米法系の不動産登記制度については、制度そのものが我が国とは大きく異なっていることもあり、紹介されることが少なくなるのは致し方のないことである。

しかしながら、英米法系の不動産登記制度は、その歴史的経緯も含め、非常に興味深い点があるので、既存の文献を参照し、取りまとめてみることにした。なお、文中意見に属する部分については筆者個人のものであり、筆者が属する組織には何ら関係がないこと、引用についての責任は引用者である筆者にあることを明記しておく。

1 アメリカの不動産登記制度¹

アメリカの不動産登記制度は、我が国の不動産登記制度が模範としたドイツ、フランスの制度とは異なり非常に未整備な状態にある。しかし、それゆえ独特の発展を遂

げており、特に不動産権原保険は非常に特徴的なものであり、注目に値する。

1-1 アメリカ不動産登記制度の特色

アメリカの不動産登記制度の中心をなすものは、証書登録制度 (recording system) である。この制度の起源はアメリカの植民地時代にまで遡ることができ、公示制度としては前近代的なものである。そのため、多くの欠点を有している。

アメリカのような高度に発達した資本主義国家において、このような前近代的な制度が継続していること自体不思議であるが、その最大の理由として、不動産権原保険 (title insurance) の存在を挙げることができる。

しかし、不動産権原保険は証書登録制度の欠陥を根本的に解決するものではなく、弥縫策にすぎない (根本的な解決には、イギリスのように、不動産権原登記制度を採用するほかない)。しかも、不動産権原保険が普及すればするほど証書登録制度の根本的な改善が困難となり、アメリカにおける不動産登記制度の近代化は遠のいていくジレンマに陥っていることに注意すべきである。

¹ 本稿の記述は、主に以下の文献を取りまとめたものであり、謝意を表したい。特に、②、③の吉村教授の論文に依るところが大であり、英米の不動産取引法も含めた制度の全体像について知るには③を読む必要がある。不動産権原保険会社の賠償責任については④、不動産取引の流れについては⑤が有益である。

① 新谷正夫「登記制度の比較法的研究 (アメリカ)」法律時報 24 巻 3 号 (1952 年)

② 吉村眸「アメリカの不動産登記制度」香川保一編『不動産登記の諸問題・上』(テイハン、1974 年)

③ 吉村眸「英米法」舟橋諄一・徳本鎮『新版注釈民法(6)物権(1)』(有斐閣、1997 年)

④ 中村昌美「アメリカ法における不動産権原保険会社の調査・賠償責任」法學研究 72 巻 12 号(1999 年)

⑤ 板持研吾「アメリカ不動産取引法概説」神戸法学雑誌 67 巻 3 号 (2017 年)

1-2 アメリカの証書登録制度の概要

1-2-1 不動産取引手続

アメリカにおける不動産取引手続は、以下のようなものである。

- ① 不動産の買主を A、売主を B とする。
A、B は交渉段階において、ひとまず売買契約を締結する。この段階ではまだ不動産の権原は移転しない。
- ② 不動産売買契約においては一般的に、**deed**²（捺印証書、不動産譲渡証書）の作成、交付の日付、それまでに両者が行うべきこと（A は権原調査〔後述するように、権原保険会社に依頼する〕、実地調査、購入資金の用意等、B は引渡の準備）、権原移転が予定通りにいかなかった場合の取り決め等が定められている。
- ③ それらが終了した後、B は代金の支払いと引き換えに A に対して **deed** を引き渡す。これにより不動産の権原が買主の B に移転する。
- ④ B は、**deed** を **recording office**（登録所）に登録する（これにより、権原移転を第三者に対抗できる）。

このように、アメリカにおける不動産取引では二段階の契約が必要となっているが、これは、ドイツ、フランスでも同様である

³。①段階は、フランスにおける仮契約、ドイツにおける債権契約に相当すると考えられる。日本のように、意思表示だけで不動産所有権が移転するというシンプルな法制は、現在では少数であると解すべきである。

1-2-2 証書登録制度

現行の証書登録制度は 1640 年頃までにイギリス植民地内において確立されたとされており、イギリスの慣習にその淵源があるとされている。

これは英米法の不動産譲渡証書による不動産取引の伝統に基礎を置くものであり、現行の多くの立法例では、

- ① 当事者間の不動産譲渡証書の交付（**delivery**）により権原移転は有効に行われる、
- ② 不動産譲渡証書を登録しないと第三者に対して対抗できない、とされる⁴。

この制度は、土地に関する権利自体を登記するものではなく、単に土地の処分に関する証書の内容を登録しておいて後日の証拠とするものであるにすぎない⁵。

当事者は証書を管轄の登録所に提出し手数料を支払えば、証書を登録官に手渡した瞬間に登録されたことになる。登録官はその証書のコピーを受付の年代順に編綴する。

² deed については、板持(2017)にサンプルが記載されている。

³ 拙稿「土地の所有者把握のためにーフランス、ドイツの不動産登記制度を参考にー」国土交通政策研究所報 64 号 (2017 年春季)、p.7
<https://www.mlit.go.jp/pri/kikanshi/pdf/2017/64-1.pdf> (2020 年 12 月 18 日)

⁴ 立法例は、州によって異なる。

① **race-notice statute** と呼ばれ、対抗要件として登録及び未登録先行取引についての善意かつ有償取引であることを要する。

② **notice statute** は、後順位の権利者の未登録先行取引についての善意かつ有償取引であることを対抗要件とする。①との違いは、登録をしなくても先行

取引者に優先することである。善意かつ有償取引者が複数いる場合は最後の者が勝つとされているが、このことは登録をしないと新たに善意かつ有償取得者が現れ、不動産の権原を奪われることを意味しており、結局登録が必要である。

③ **race statute** は、登録所への先行登録(**race**)を唯一の対抗要件とする。初期の立法はすべてこのタイプであったが、現在では二州のみ。

⁵ 証書の登録という点ではフランスと同じである。フランスでは、ここから近代的不動産登記制度に発展したが、アメリカではそのようにはならなかった。その理由は、不動産権原保険の普及に見出すことができる。

登録官吏は証書を受領するに当たってなんら実質的審査権を有せず、申請をそのまま登録するのみである。従って、二重譲渡に関する証書、無権利者からの譲渡証書等も、容易に登録されることになる。

そのため、アメリカにおける不動産登記は、単に権原の歴史を調査するための証拠を提供するにすぎない。アメリカにおいて不動産取引をしようとする者は、年代順に編綴された証書の中から当該不動産に関する証書を探しだし、自分の取得しようとする権原が実際に譲渡人に属し有効なものであるかを自己の責任において判断しなければならないのである。

近年このような権原調査はインターネットを利用してオンラインで行うことができるようになってきてはいるが、有料であるうえ、すべての記録が電子化されているわけではないので権原の遡及に限界があることやシステムが統一されていないなどの制約が存しており、リスクがあることに変わりはない。

また、相続の際に裁判所により検認手続が行われるが、検認手続により不動産の権原が移転した場合、その文書は裁判記録として一般に公開される。そのため、これについても権原調査により見つけられるということが前提とされるが、一般人にとっては検認裁判所の記録を調べるのは面倒なことであると考えられる。

1-2-3 権原調査

⁶ 譲受人から遡って証書の連続性を確認する（権原連鎖）ことも、譲渡人から譲受人を調べることもできる。物的編成による索引（tract index）を提供しているカウンティはわずか6か所である（板持(2017)p.240）。

⁷ 弁護士の意見、判断の誤りにより損害を蒙った依頼者は、救済されないことが多い。一方、弁護士も責任をの

権原調査は登録簿に索引が付せられている⁶とはいえ、上述したようにきわめて困難な作業であるため、実際は専門家が担当することになる。不動産専門の弁護士（title lawyer, examining lawyer）や abstractor と呼ばれる調査専門の機関が調査を行う。この機関は、依頼者の目的の不動産に関する全ての取引について登録簿等を調査し、その要約である“abstract”を作成する。そして、この abstract に基づいて弁護士が権原審査、依頼者への意見の提示を行う（lawyer's opinion system）⁷。

1-2-4 不動産権原保険会社

しかし、権原調査は必ずしも完全なものとはいえない。まず、当該不動産に関する登録簿の全ての事項をもれなく調査できたかどうかの確認が困難であり、また、そもそも登録簿自体が不完全で無効の証書が登録されていることもあれば、実際に有効な取引が行われていても証書を登録していない場合も存する。

そこで、権原調査、審査に加え、調査で見いだせなかった権利、調査ミス、判断の誤り等により、将来依頼者が蒙るかもしれない損失（保険対象となる瑕疵に基づくものに限る）に対して、保険証券を発行して、その券面額まで無過失責任を負う会社が権原調査会社から現れた。これが不動産権原保険会社である。その当時のアメリカでは、産業革命に進展に伴い都市への人口集中が生じていたため、不動産取引が増大していた。その結果、不動産権原保険会社は大い

がれるため、権原審査に当たって小さな瑕疵まで問題にして、不動産の市場性を損ねることもある。しかも、調査の基準や報告が標準化されておらず、この点で権原保険会社には及ばない。

に発展したが、1930年代に大恐慌による不動産価値の下落等により多くの会社が破産した⁸。しかし、不動産権原保険会社は第二次大戦後のアメリカ経済の飛躍的發展に伴い息を吹き返し、現在では不動産権原保険会社は百数十社、その利用率の高い地域では90%以上の土地がその保険の対象となっている⁹。

1-2-5 不動産権原保険業務の概要

不動産権原保険は、他の種類の損害保険と大きく異なっている。それは、一般の保険は保険契約締結後に起こる将来の危険を対象とするのに対し、不動産権原保険は保険契約締結時までにすでに存在する不動産の権利関係についての瑕疵で会社の調査により発見できなかったものを対象としている点である（そのため、「不動産権原保険は、他の種類の保険の始まるところで終わる」といわれている）。

したがって、会社の行う調査が完全であればあるほど、会社の危険負担はそれだけ小さくなることになる。そのため、不動産権原保険会社の業務のうち、最も重要なのは権原調査である（その沿革からいっても当然である）。権原調査により集められた資料と審査結果は、会社の企業資産としてストックされ、今後同一不動産について再調査を行う際に活用される。このため、ある地域で古くから権原保険を行っている会社は、過去に収集した膨大な資料を有して

いるため当該地域において高い競争力を有しており、結果的に寡占状態になっている。

利用者の立場から見ると、金融機関が抵当貸付 (mortgage loan) に際し権原保険への加入を貸付の条件としていることが権原保険の需要を高めている。さらに、不動産権原保険会社は、権原調査、審査以外にも関連業務を行っており、その一環として、保険証券にカバーされた瑕疵に基づいて被保険者に提起される全ての訴訟に対し、会社が一切の訴訟費用を負担し応訴するというサービスも行っている。このようなサービスの面の充実も、アメリカにおいて不動産権原保険が幅広い利用者を獲得している理由の一つであるといえる。

1-2-6 不動産権原保険の問題点¹⁰

だが一方で、不動産権原保険にも問題がないわけではない。不動産の買主の多くは一般人であり、もともと不動産権原保険会社が権原調査会社から発展したという経緯もあり、買主が権原保険会社の調査を信頼してしまうのはやむを得ないところである。しかしアメリカの契約一般にも言えることであるが、約款が細かく定められており、権原保険を付けた買主が保護されない事例が少なからずあるようである。

次のような事例が、中村(1999)で紹介されている。住宅地に一軒家のレストランを経営しようとしたAが、土地購入の前提として権原保険会社に権原調査を依頼した。

⁸ そのため、当時、トレンズシステム、権原登記制度の導入が図られたが、証書登録制度と並存したため、結局普及しなかった。

⁹ 一般に、カリフォルニアでその利用率が最も高く、95%以上の利用であるという。ニューヨークでも90%以上の土地がこの保険の対象となっている。

¹⁰ なお、権原保険証券には所有者証券と抵当権者証券の二つのタイプがある。前者は被保険者が不動産の権原を

有している間有効であるが、譲渡した場合は新しい所有者が改めて証券を買う必要がある。後者は抵当権

(mortgage) の存続期間だけ有効であるが譲渡可能である。これにより、抵当権の市場性が増し、特に多数の不動産融資を一本化して証券化するという実務が行われるようになった。しかし、弁済能力の低いサブプライムローンが大量に焦げ付いて2007年以降の金融危機の引き金となったといわれる(板持(2017)pp.242-243)。

その際、権原調査だけでなく、法令による用途規制の調査についても依頼した。権原保険会社は「州の規制はない」と報告したが、実際には当該土地には未登記であるが土地所有者に対抗できる特約 (covenant) が付随しており、A はレストラン建築を一時断念せざるを得なかった。しかし、保険契約によると、州の法令による用途制限規制は保険の担保条項になっていたが、登記に出てこない用途制限の特約は担保条項から除かれていた。これによれば、保険会社の責任は否定されることになる。しかし、買主としては、レストラン建築を行うのだから用途規制が重要であると契約前から保険会社に明言し、権原保険を契約したのであるから、免責約款で責任逃れをする権原保険会社の主張はおかしいと考えるのは当然であろう。そして、裁判の結果も権原保険会社の敗訴となった。このような免責約款を理由とする保険金支払い拒否については、調査機関としての権原保険会社の注意義務違反が認められるような場合は権原保険会社の不法行為責任が認められるようである。

1-2-7 保険料

保険料は各社によってまちまちであるが、調査を含めない基本保険料率は、保険金額 1,000 ドルにつき、所有権者証券で 3.5 ドルといわれる。上記のような問題を避けようと保険対象を拡大するための調査費用を含めた場合、大体 10,000 ドルの所有権者証券で 1%以内と、基本保険料率の 3 倍近くになる。しかし近年、売主の開示義務が立法

により拡大されており、保障範囲のより広い、保険料の高い保険に加入することが増えているという (中村(1999)p.460)。

権原保険における損失率は 1.5%を少し上回る程度であるといわれており、これは一般の保険に比べ非常に低いといえる (その分、権原保険会社の利益は増大する)。

1-2-8 不動産権原保険への評価

不動産権原保険制度については、次のような批判が加えられる。

- ① 不動産権原保険会社は、上述の例にあるように保険加入者に十分な保護を与えていないにもかかわらず、寡占企業として巨額の利益をあげている¹¹。
- ② 政府機関である登録所と私企業である不動産権原保険会社がダブって存在するのは無駄であり、不動産所有者に税金と保険料の二重の支払を強いている。これに対し、不動産権原保険を擁護する側からは、
- ③ 不動産権原保険制度がアメリカの不動産取引の安全のために果たしている大きな役割は大きい¹²。権原保険会社が問題ありとする不動産には誰も手を出さないで、この会社の存在自体が不動産詐欺師等の横行を防いでいる。
- ④ 不動産権原保険会社の調査とサービスは公務員である登記官吏には到底期待できない。不経済であるというのなら、公の登録事務を効率の良い私企業に委託する方が良い (この考え方はいかにもアメリカ的である)。

¹¹ 「アメリカにおける権原保険の契約金額の総額は年間約 750 億ドル、権原保険会社の利益は 2 億 5,000 万ドルといわれる (七戸克彦「新『不動産登記法』の制定と司法書士の役割」法政研究 (九大) 71 巻 3 号(2005 年)p.521) 」。

¹² 特に、権原保険の最も発達したカリフォルニアでは「不動産上の権利についての最高裁判所は権原保険会社である」といわれることがある。

といった反論がなされている。

1-3 アメリカの権原登記制度の概要

1-3-1 権原登記制度（トレンズシステム¹³）

しかし、はじめに述べたように、不動産権原保険は、証書登録制度の欠陥を是正するものではなく、あくまでその欠陥に寄生するものにすぎず、証書登録制度自体が不完全なものであるのは明らかであった。そして、その改善策として、オーストラリアに端を発したトレンズシステム（Torrens system）に基礎を置く権原登記制度（Title Registration system）が1890年代に四つの州で採用された。その後、1910年代までに、十五州とハワイがこれを立法化した。

ところが、この制度は強制ではなく、旧制度である証書登録制度と併存するものであったため、その利用は一部の州の限られたカウンティを除いては広がらなかった。そのため、やがて採用した州のうち八州が制度を廃止した。

その後、大恐慌下の不動産権原保険会社の倒産により、再び権原登記制度への関心が高まったが、結局戦後の社会情勢の安定とともに不動産権原保険会社が息を吹き返し、権原登記制度が日の目を見るには至らなかった。現在、Title registration Actを残している州は十二州であるが、その利用は数州の非常に限られたカウンティにとどまっている。

1-3-2 権原登記制度の内容

権原登記制度の本質は、不動産に関する権原そのものの登記にあり、公権力により保障を与えられた、権原に関する究極的な

事実と結論のみが登記簿上に表示される。したがって、登記簿記載事項には確定力が与えられる。

創設登記（initial registration）に際しては、

- ① 土地上の権利を化体した権利証（certificate of title）が作成される、
- ② 権利証が登記所に編綴されて、登記簿（register of title）となる、
- ③ その副本が不動産所有者に渡される、という手続きをとる。

1-3-2-1 創設登記

権利を化体する権利証を作り出す作用をもつ創設登記は、アメリカでは憲法の due process of law の要請により、裁判による司法手続で行われる。登記申請訴訟（suit for registration）は、管轄を持つ裁判所で、対物訴訟として行われる。

証書登録制度と権原登記制度の二元的公示制度を持つアメリカでは、この創設登記は単に登記簿の一頁を開設するということが以上に、その後当該不動産を Title Registration Act の作用の下におくという積極的な意味を有している。創設登記を行わない限り、その不動産は従来の証書登録制度の下で取引が行われることになる。

創設登記の申請を行うことのできるのは、単純所有権（fee simple）の持主またはその代理人である。fee simple 以外の不動産権（life estate（生涯不動産権）、estate for years（定期不動産権）、mortgage（譲渡抵当権）等を有する者等は被告として訴訟に加えられ、それらの権原を認められれば、権利証に記載される。

申請があると、

¹³ この制度は、トレンズ（Sir Robert Richard Torrens、トーレンス）が考案したもので、1858年南オーストラリアではじめて採用された。

- ① 裁判所は所定の方法で公示・送達を行う、
- ② 実質的職権調査をするために最低一人の調査官を任命し、調査官は、調査・審理を行い当該事件の法律の事実問題に関する結論を提出する、
- ③ この報告は公簿 (public record) となり、利害関係人による閲覧、異議申立が認められる、
- ④ 申請人が登記に適する権原を有すると認められる場合は、裁判所は登記官に対して登記命令を出す(この決定については上訴が認められている)、
- ⑤ 登記官は決定に従って、登記簿に新たな用紙を開設する、
- ⑥ 権利者には登記簿の完全な写し (duplicate certificate of title) が交付される。

ただし、これらの手続は司法手続であることからわかるように、申請者である現在の権利者の費用的、時間的負担が大きくなる。しかも、権原登記制度で利益を得るのは、従来の証書登録制度におけるよりはるかに容易かつ確実に権原を取得することができる爾後の権原取得者であり、現在の権利者にはそれほど大きな利益はない¹⁴。このようなことも、この制度が普及しなかった一因であると考えられる。

1-3-2-2 登記後の土地取引

登記された土地の所有者は、不動産譲渡証書等を用いて自由に不動産に関する契約を締結することができるが、このような契約書は登記所に提出されて登記簿に記入されない限り、有効な実質関係を発生させる

¹⁴ 売主が確実に権原を有しているという証明にはなるが、もともと英米では不動産購入に当たっては「買主注意せよ」の原則により売主の担保責任は否定されている

ことはできない。すなわち、登記は不動産に関する権原移転の効力発生要件である。

未登記の契約書は当事者間の契約として効力をもつのみであり、登記官には登記を請求するための証拠としての効力を有している。

1-3-2-3 所有権移転登記の手続

所有権移転の場合、

- ① 当事者は譲渡証書及び譲渡人の有する権利証を登記官に提出する。
- ② 登記官は、譲渡人名義の正副両権利証に、その所有権移転の日付と新しい権利証の編綴されている巻数と頁数を書き入れ、“cancelled”の押印をする。
- ③ 譲受人名義で新しい権利証を発行する。また、譲渡証書も新権利証の番号と登記簿中の場所を記載され、別に編綴される。

1-3-3 登記の確定力

登記簿または権利証がどの程度信頼が置けるかということは、不動産登記制度の中心的な問題である。創設登記の確定力は、登記申請手続における対物訴訟の既判力 (estoppel by judgement) の効果である。したがって、裁判所の決定は当該土地に関する権利関係に対世的に確定する。虚偽の事実を伝え裁判所を欺罔したような場合は判決が破棄されるが、それ以外は何人もその効力を争えないとされている。

それ以降の取引において、権利証は、

- ① その保有者が詐欺または偽造の当事者等である場合を除き、権利証上に記載されたとおりの権利を取得する(積極的効果)、

ことからわかるように、買主の責任の方が大きくなっている。

② 記載されていない他人の権利により自己の権利を脅かされまたは制限されることがない（消極的効果）

ということに関する確定的証拠として取り扱われる。

権利証の確定力による保護を主張する者は善意取得者（bona fide purchaser）でなければならない。前述のとおり、詐欺または偽造の当事者及びその関係人が除外されるほか、判例の中には、権利証に記載されていない第三者の権利で、権利証記載の権利と矛盾していたり、これを制限するような権利について、現実の知（actual notice）を持つ者は確定力の保護を受けないとするものがある。第三者の権利につき現実の知を持つ者は、衡平法によって保護を拒否されなければならないというのである。

しかし、このような判例の態度は、Title registration Act の目的を放棄し、権利証の価値を減少させるという批判がある。判例の考えは衡平法（エクイティ）により不正義の是正を図ろうというものであるが、権利証の確定力を損なうことになったため、いくつかの州で権原登記制度は廃止される結果を招くこととなったとされている。

なお、確定力は、ドイツ法における公信力と似通った点があるが、公信力は、登記所の確定に基づく「登記簿記載の前主の権利を信頼した」という点に買主保護の理由が見いだされる。これに対し、権原登記制度における確定力は、「前主までの権利の

瑕疵の存在を知らずに有効な契約をもってその権利を取得し登記簿上の権利者となった」ということに買主保護の理由がある点で異なっている。

1-3-4 補償基金（Assurance Fund）

権利証に確定力を与えた結果、真正権利者の静的安全が害されることがある。それを予防するために、

- ① 創設登記に際しては、裁判による実質的審査を行う、
 - ② それ以降の取引においては登記を権原移転の成立要件とする、
- とされている。

しかしそれにもかかわらず、不真正な登記がなされ真の権利者が損失を蒙った場合の事後的な矯正手段として補償基金による金銭的救済が存在する¹⁵。

創設登記の場合、既登記土地の相続または遺贈の登記、譲受人が権利証の発行を受ける場合、土地見積価格の1%の十分の一に相当する金額が登記官に支払われる。補償基金は、これと手数料によってまかなわれる独立会計である¹⁶。

1-4 まとめ

1-4-1 アメリカにおける不動産登記制度の評価

「アメリカには不動産登記制度はない」という人もいるくらい、その不動産登記制度は遅れている。ほとんどの産業は不動産なしでは成り立ちえないが、近代的資本主

¹⁵ 動的安全を保障することにより静的安全が害される結果、元の不動産所有権者がこの基金による救済を受ける。一方、不動産権原保険では、これが逆になり、現在の不動産上の権利者が物権的利益を喪失し、金銭的救済を受ける。

¹⁶ イギリスにおいても補償基金が存在するが、これは究極的には国家の一般会計から不足分を支払うという国家

補償の性格を有している点がアメリカとは異なる。権原登記を利用して不動産の所有権を守られる者の負担により補償を行うアメリカの方式の方が、一般納税者（特に不動産を所有していない納税者）の負担により補償を行うイギリスの方式よりもはるかに合理的であると言える。

義が世界で最も発達しているアメリカにおいて、このように不動産に関する権利の保護制度が前近代的であることに驚かざるをえない。

現在ほとんどの地域で行われている証書登録制度は、不動産権原保険という、いかにもアメリカらしく小さな政府・民間活力の活用により補完されている。この制度は権原登記制度に比べ劣ったものであるが、不動産権原保険会社が強固に存在している以上、証書登録制度の廃止は困難であろう。このような現実の前に、現在では40年前まで遡ればそれ以前の権原調査は不要とする権原調査の負担軽減措置が立法的に行われている¹⁷。

1-4-2 我が国が参考にすべき点

アメリカの証書登録制度は遅れているとはいえ、権原保険制度の発展と訴訟の積み重ねによる是正により、消費者保護の観点からは我が国より先行しているという評価もある（中村(1999)p.439）。

我が国の不動産登記制度はフランスの制度を継受しているが、フランスにおける不動産登記制度を支える公証人制度の活用を欠いている。そのため、我が国の不動産登記制度は信頼性が十分ではなく、不動産取引の安全性に問題がある¹⁸。アメリカの権原保険や権原登記制度で最も重要なのは、権原連鎖（chain of title）を遡及して調査で

きることであり、そのことにより不動産の所有権を確実に取得することが制度的に可能となっている。また権原連鎖は、フランスやドイツの不動産登記制度においても同様に重視されている¹⁹。

しかしながら、我が国の不動産登記制度は、登記官に実質的審査権がないなどの理由により、中間省略登記がやむを得ないこととして認められてきたことからわかるように、権原連鎖を調査するための機能が弱かった。しかし、平成16年の不動産登記法大改正により移転登記申請の際に登記原因証明情報（同法61条）の提供が義務づけられたため、今後中間省略登記は認められないという考えが判例・学説において支配的となってきており²⁰、この面における改善が期待できるところである。

また、アメリカの権原登記制度において、特別の補償基金により真正権利者の損失の事後的な金銭的救済措置を設けていることは、我が国でも大いに参考とすべきであろう。

¹⁷ この法律は、Marketable Title Act といい、権原を何年も前に遡って調査することの困難を救うために定められたものであり、現在十数州で立法化されている。本来長期間にわたり取引の証拠を保存しておくことが困難であることを考慮して定められたものである（我が国の時効制度にも同様の立法理由があるとされている（星野英一「時効に関する覚書—その存在理由を中心として—」民法論集4巻p.167以下（有斐閣、1978年））。

¹⁸ 水野紀子「相続財産の取引安全における『相続と登記』判例と表見理論」

<http://www.law.tohoku.ac.jp/~parenoir/souzokuzaisan.html>

（2020年12月18日）

¹⁹ 拙稿・前掲注3 p.6

²⁰ 近江幸治『民法講義Ⅱ物権法〔第3版〕』pp.132-133（成文堂、2006年）、山野目章夫『不動産登記法』pp.301-302（商事法務、2009年）、七戸克彦『不動産登記法案内』p.35（勁草書房、2014年）、石口修『民法講義2 物権法』p.176（信山社、2015年）、松岡久和『物権法』pp.110-111（成文堂、2017年）。なお、判例においても中間省略登記を否定するものが現れている（最（一小）判平成22年12月16日民集64巻8号2050頁）。さらに、虚偽の登記原因証明情報を作成した司法書士の懲戒事例も現れている（前掲・七戸 p.148）。