

# 月刊 登記情報

637 2014年12月号  
54巻/12号

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

法窓  
一言

商業登記所の集中化と司法書士の役割

神崎満治郎

## 特集 後見制度支援信託の現在

- 1 後見制度支援信託の運用状況について
- 2 後見制度支援信託の取扱状況について

和波宏典/松永智史

寺本 恵

## 司法書士のためのABLの理論と実践

〔第6回・完〕ABLと債権法改正 白石 大

## 権利登記実務研究会報告

〔第11回〕最終相続人一人からする遺産処分決定(遺産分割)に基づく  
登記手続について～東京地判平成26.3.13を受けて～ 半田久之

登記実務プラスα(12・完) 大野静香

抵当権の実務Q&A(14) 青山 修

## 地名と名字(2)

都道府県名と県庁所在地の名字 高信幸男

坂道をゆく〔第24回〕南部坂・本氷川坂 小林昭彦

## 新連載 風雲 事務所見聞録

第1回 司法書士法人オフィスワングループ代表 島田雄左氏

最近の土地境界確定判決を散策する(第37回) 山口智啓

## 司法書士入門～いまさら聞けない登記実務～SeasonⅡ

第3回 募集株式の発行 初瀬智彦/小口文隆/浦田 融

## 登記実務からの考察

【権利登記】不動産決済における台湾人特有の書類について 林 魁愷

## 供託ねっと一実務から学ぶ供託一(第49回)

賃借していた建物が根抵当権実行により競売となった場合における新所有者に対する賃料  
相当額の弁済供託について 田上珠子

## 通達・回答 不動産登記

○平26・7・4民二第326号

## 判決速報

- 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者に法定代理人がない場合と民法158条1項の類推適用(最二小判平26・3・14)
- 夫と民法772条により嫡出の推定を受ける子との間に生物学上の父子関係が認められないことが科学的証拠により明らかであるなどの事情がある場合における親子関係不存在確認の訴えの許否(最一小判平26・7・17(①平成24年(受)第1402号、②平成25年(受)第233号))



# 月刊 登記情報

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

## 637

2014年12月  
54巻/12号

## CONTENTS



### 商業登記所の集中化と司法書士の役割

一般社団法人商業登記倶楽部代表理事・主宰者  
桐蔭横浜大学法学部客員教授 神崎満治郎

1

### 特集 後見制度支援信託の現在

#### ① 後見制度支援信託の運用状況について

最高裁判所事務総局家庭局第二課長 和波宏典  
最高裁判所事務総局家庭局付 松永智史

7

#### ② 後見制度支援信託の取扱状況について

一般社団法人信託協会調査部長 寺本 恵

13

### 司法書士のためのABLの理論と実践

〔第6回・完〕ABLと債権法改正

早稲田大学大学院法務研究科 准教授 白石 大

18

### 権利登記実務研究会報告

〔第11回〕最終相続人一人からする遺産処分決定（遺産分割）に基づく登記手続について  
～東京地判平成26.3.13を受けて～

司法書士 半田久之

23

### 登記実務プラスα (12・完)

司法書士 大野静香

32

### 抵当権の実務Q & A (14)

司法書士・土地家屋調査士 青山 修

38

### 地名と名字(2)

都道府県名と県庁所在地の名字

名字研究家 高信幸男

45

### 登記実務からの考察

【権利登記】不動産決済における台湾人特有の書類について

プラス事務所司法書士法人 司法書士 林 魁愨

4

### 坂道をゆく

〔第24回〕南部坂・本氷川坂

東京高等裁判所判事 小林昭彦

49

### 新連載 風雲 事務所見聞録

第1回 司法書士法人オフィスワングループ代表 島田雄左氏

51

### 最近の土地境界確定判決を散策する (第37回)

山口智啓

55

### 司法書士入門～いまさら聞けない登記実務～Season II

第3回 募集株式の発行

司法書士 初瀬智彦／司法書士 小口文隆／司法書士 浦田 融

61

### 供託ねっと一実務から学ぶ供託一 (第49回)

賃借していた建物が根抵当権実行により競売となった場合における新所有者に対する賃料相当額の弁済供託について

熊本地方法務局総務課 (前熊本地方法務局供託課供託係長) 田上珠子

70

### 連載

商業登記掲示板 泣き笑い千例集～死亡を証する書面

司法書士 (広島会) 佐渡哲洋

72

成年後見掲示板 泣き笑い千例集～冷たいリンゴ

司法書士 (リーガルサポート東京支部) 中井川洋平

73

実務の現場から 未成年者の監護・財産管理と夫婦共同信託

104

### 通達・回答

#### 不動産登記

○租税特別措置法第81条の2の規定に基づく登録免許税の軽減に係る証明書の様式について (平26・7・4民二第326号法務局長・地方方法務局長宛て民事第二課長依命通知)

75



●精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者に法定代理人がない場合と民法158条1項の類推適用 (最二小判平26・3・14)

79

●夫と民法772条により嫡出の推定を受ける子との間に生物学上の父子関係が認められないことが科学的証拠により明らかであるなどの事情がある場合における親子関係不存在確認の訴えの許否 (最一小判平26・7・17 (①平成24年(受)第1402号、②平成25年(受)第233号))

83



## 不動産決済における 台湾人特有の書類について

プラス事務所司法書士法人 司法書士 林 魁愨

### 登記実務 からの考察

・権利登記・

#### はじめに

近時、海外在住の外国人が日本の不動産を購入する場面が増加している。筆者は、国籍が中華民国（以下「台湾」という。）であるということもあり、外国人のなかでも、特に台湾人が買主となる不動産決済に立ち会う機会が増えたように感じる。筆者の私見ではあるが、台湾人投資家の不動産購入の増加の要因として、日本の投資用マンションの利回りのよさ、円安の影響による実質的な不動産の購入価格の下落、2020年の東京オリンピック開催による経済効果への期待などが考えられる。

本稿では、台湾在住の台湾人投資家が当事者となる不動産決済の場面で、司法書士が確認すべき書類のうち台湾の公的証明書特有の認証手続及び本人確認書類に焦点を当てて考察する。

#### 台湾人の住所証明書及び印鑑証明書

台湾には、日本と同じく戸籍及び印鑑証明書が存在する。日本の戸籍が現住地にかかわらず、個人の身分事項を記載する制度として設計されているのに対し、台湾の戸籍（以下「台湾戸籍」という。）は、個人の身分事項のほか、住所の転入・転出、住所変更の記録も目的としているため（注1）（中華民国戸籍法16条～18条参考）、日本の住民票又は戸籍の附票と同様の権能を併せもっている。また、台湾の印鑑証

明書（以下「台湾印鑑証明書」という。）は、登録される印鑑の印影、氏名、住所及び生年月日等が記載され、日本の印鑑証明書と類似の権能をもっている（注2）。

不動産決済の場合、司法書士は、登記申請に必要な公的証明書の一つとして、買主からは住所を証する書面を、売主からは印鑑証明書の提出を受けて、登記を申請することとなるが、台湾人が売買の当事者となった場合には、外国の公的証明書である台湾戸籍や台湾印鑑証明書がそのまま日本の登記所に提出できるかどうか、すなわちこれらの書面を日本の不動産登記申請の添付書面として利用することができるかが問題となる。

一般的に、自国の官憲等に提出される外国の公文書は、真に権限ある機関によって作成された文書であるかを判断することが難しいため、これを判断するための国際慣行として、「領事認証制度」が確立している（注3）。領事認証は、公文書を作成する機関が属する国の関係官庁が証明した上で、その証明した公文書を同国に駐在する自国の外交官又は領事官が認証することにより行われる。しかし、これらの手続は非常に煩雑であるため、領事認証を不要とする国際的要請のもとハーグ条約の加盟国間（注4）では、発行国政府の作成する一定様式の証明書であるアポストイーユ（APOSTILLE；自国で作成された公文書の署名の真正、公文書の署名

（注1） 笠原俊宏・徐瑞静「中華民国戸籍法の改正（上）」戸籍時報No632 22頁～34頁

（注2） 戸政事務所辦理印鑑登記作業規定（中華民國103年1月29日發布／函頒）

（注3） 「登記簿 日本に登記のない外国会社を登記権利者とする所有権移転登記について」登記研究617号146頁

者の資格及び印影の同一性についての証明文を付与するもの。）の付与をすることで、領事認証の手続が不要とされている。一方、外国の公文書を日本の官憲等に提出する場合には、そもそも日本では、領事認証制度を採用していないため、当該公文書が権限を有する官憲によって作成され、その文書の訳文を添付することで認証の手続を踏むことなく、外国の公文書の効力を日本においても認める取扱いがなされている（注5）。

しかし、台湾の公的証明書については、1972年9月に日本が中華人民共和国と国交を回復して以降、台湾を国際法上の国家又は政府として承認していないため、台湾の政府機関である戸政事務所が発行した台湾戸籍や台湾印鑑証明書をそのまま外国官憲の発行した証明書と取り扱うことはできない。そのため、不動産登記申請においてこれらの書面を添付書面とするためには、台北駐日経済文化代表処（従前の亜東関係協会）において、台湾の政府機関が発行した真正な書面である旨の奥書証明を受ける必要があるとされており（注6）、前述の領事認証に準じた取扱いがなされている。

具体的な手続としては、台湾の戸政事務所が発行された台湾戸籍又は台湾印鑑証明書について、台北駐日経済文化代表処にて認証を受けるためには、あらかじめ、台湾における地方法院の公証人もしくは民間公証人で認証を受けた上で、日本の外務省に相当する台湾の外交部において認証を受ける必要がある（注7）。なお、認証を受ける場合には、日本語訳を添付する必要がある。筆者の経験上、台湾で行う認証の手

続は買主又は売主本人が行うケースが多いが、台北駐日経済文化代表処の認証手続については、代理人による手続も認められており、代理人が手続を行う場合、委任状、本人の旅券の写し、代理人の写真付身分証明書の提出を求められるケースが一般的である。

#### 台湾人の本人確認書類

日本に住居を有しない外国人（以下「非在留外国人」という。）であっても、司法書士が、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）に基づく本人確認の義務を負うことに変わりはない（犯罪収益移転防止法4条）。

筆者が、不動産決済の現場で非在留外国人について犯罪収益移転防止法に基づく本人確認をする場合には、旅券の提示を求めるケースが多いが（犯罪収益移転防止法施行規則6条1項1号ホ）、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関が発行した書類を利用することもできる（犯罪収益移転防止法施行規則6条1項4号）。外国政府には外国の地方政府も含まれるものと解されており、台湾の公的機関発行のものも同様に取り扱うことができると解されているため（注8）、台湾人が本人確認の対象となる場合には、台湾の公的機関により発行される中華民国国民身分証（以下「国民身分証」という。）を、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認書類とすることも可能であると考えられる。国民身分証は、個人の身元を弁識するため満14歳以上のすべての台湾の戸籍を有する者（ただし、満14歳未満の者であっても、当事者

（注4） 外務省ホームページ【参考資料】「外国公文書の認証を不要とする条約（ハーグ条約）」の締約国（地域）（[http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/page22\\_000610.html](http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/page22_000610.html)）

（注5） 前掲注3・148頁

（注6） 「カウンター相談① 台湾の会社を登記権利者とする所有権移転登記申請書の添付書面について」登記研究512号87頁～90頁

（注7） 外交部及駐外館處文件證明條例施行細則5條（中華民國100年11月16日部授領三字1007000736號令訂定）

（注8） 犯罪収益移転防止制度研究会編著「逐条解説 犯罪収益移転防止法」105頁（東京法令出版、2009年）



が申請をすれば発行することは可能である。)に発行される顔写真付の身分証であり、表面には氏名、生年月日、発行地、発行年月日、身分証番号、裏面には両親の氏名、配偶者の氏名、出生地、戸籍登記住所、転籍記録、兵役記録(男性のみ)が記載される(注9)。台湾人にはこの国民身分証の携帯が義務付けられている(中華民国戸籍法56条)。旅券については、居住地が法定の記載事項ではないため、所持人記入欄に住居が自書されていない場合や転居前の住所が記載されている場合に、犯罪収益移転防止法に基づく本人確認事項のうち住居の情報が不足するケースが見受けられる。一方、国民身分証の場合には、住所等の台湾戸籍の記載事項に変更が生じたときには、戸政事務所において戸籍の記載事項の変更の申請をすることとされており、これに伴い国民身分証の記載事項に変更が生ずるときには、同時に、戸政事務所に国民身分証の交換も合わせて申請しなければならないため(中華民国戸籍法58条)、国民身分証に

は現住所が記載されている可能性が高いといえる。

## おわりに

数ある不動産取引のなかでも、台湾人が当事者となるケースは现阶段では頻繁にあるものではないかもしれないが、台湾人が当事者となる登記手続は、日本が台湾を国際法上の国家又は政府として承認していないという特殊な事情があるため、本稿で言及した認証手続など一般的な渉外登記と異なる取扱いが存在する。今後更なるグローバル化の進行が予想されるなかで、不動産取引を円滑かつ安全に進める役割を果たすため、台湾人に限らず外国人が当事者となる場合の取扱いについて理解する必要性は更に大きくなっていくものと考えられる。今後筆者は不動産取引に関する台湾と日本の法制度の情報を発信していくことにより、司法書士の立場から両国の懸け橋となることができるよう努めていきたい。(りん かいてつ)

(注9) 中軽米重男「台湾の戸籍制度」外国人登録Vol519 30頁～31頁