

3 所有者の調査やその結果を利用することが個人情報保護法に抵触するか



不動産の取得交渉を依頼されたので、当該不動産の登記記録を確認して特定した所有権の登記名義人Aに連絡をしたところ、Aから私のしたことは個人情報保護法違反であるとの抗議を受けました。所有者の調査が個人情報保護法に違反することはあるのでしょうか。



登記記録の記載内容は個人情報保護法の規定する個人情報に該当します。この場合、個人情報取扱事業者は同法に基づく制約を受けることとなりますので、所有者の調査や調査結果を利用する際には、同法に違反しないように留意する必要があります。

解説

1 登記記録が個人情報である場合

個人情報保護法において、個人情報とは、生存する個人に関する情報であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの又は個人識別符号が含まれるものをいいます（個人情報保護2①）。

そのため、登記情報に記載された者が生存する個人であれば、それは個人情報に該当します。

2 個人情報取扱事業者

個人情報を含む情報の集合体であって、特定の個人情報を電子計算

機を用いて検索することができるように体系的に構成したもの又は特定の個人情報を容易に検索することができるように体系的に構成したものとして政令で定めるものが含まれるものを個人情報データベース等といいますが（個人情報保護2④）、個人情報データベース等を事業の用に供している者（国の機関等を除きます。）を個人情報取扱事業者といいますが（個人情報保護2⑤）。

3 個人情報取扱事業者の義務

個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用目的をできる限り特定しなければならず（個人情報保護15①）、また、あらかじめ本人の同意を得ないで、特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならないとされています（個人情報保護16①）。

さらに、個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、原則として、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならないことになっていますが（個人情報保護18①）、例外の一つとして、取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合には、この通知等の義務は生じないとされています（個人情報保護18④四）。

この例外について、国土交通省が公表している「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」は、仲介の依頼を受けた不動産取引に際しての重要事項説明に使用する目的でのみ不動産登記記録や固定資産課税台帳に記載されている個人情報を入手した場合は、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」に該当するとして利用目的の公表等を不要と解することは可能であるとしています。

4 本設問の検討

本設問の場合、登記記録に記載された所有権の登記名義人Aは生存していますので、対象不動産の登記記録に記載されたAの情報は個人情報です。

本設問の受任者は、個人情報データベース等を事業の用に供している者であれば、個人情報取扱事業者に当たります。そうしますと、Aに関する個人情報を取得したので、あらかじめその利用目的（受任者が弁護士であるとする、一般には「受任した法律関連業務の遂行及びこれに関する連絡」などのような目的が定められていると思われます。）を公表している場合を除き、原則として、速やかに、その利用目的を、本人Aに通知し、又は公表しなければならないこととなります。そうしなければ、受任者の行為は個人情報保護法違反であるとのAの指摘が当てはまることになるのが原則です。

もっとも、前述した「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」によれば、受任者が取得交渉に使用する目的でのみ登記記録に記載されているAに関する個人情報を入手した場合には、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」に該当するとして利用目的の公表等を不要と解することができる余地はあるとも思われます。

(古屋 丈順)

24 売却したい不動産に買戻特約の仮登記がある場合の対応は

Q 所有する山林を売却するために登記記録を確認したところ、買戻特約の仮登記が残っていることが分かりました。このまま売却することは可能でしょうか。また、買戻特約の仮登記を抹消するには、どうしたらよいでしょうか。

A 買戻特約の仮登記が付いたまま山林を売却することは可能ですが、後日買戻権が実行された場合は、買主は所有権を失ってしまう危険があります。

買戻特約の仮登記を抹消するためには、買戻しの相手方を探索して抹消してもらわなければなりません。

買戻しの相手方が故人である場合は、その相続人を探索する必要があります、当該相続人との間で、買戻特約の仮登記の抹消手続を進めなければなりません。

解 説

1 買戻特約の仮登記

買戻特約の登記は、売買による所有権移転登記の付記登記としてなされますが（昭35・3・31民甲712）、所有権移転登記を不動産登記法105条1号による仮登記をもってする場合には、その所有権移転登記に付記して仮登記をすることができます。その仮登記は、所有権移転又はその請求権の仮登記と同時に申請する必要はありません（昭36・5・30民甲1257）。

買戻特約は、仮登記のままでは順位保全的効力しか認められません

ので、対抗力を有するためには仮登記を本登記に改めなければなりません。

この点、買戻特約の登記は売買契約と同時にしなければならないとされていますので(民581①)、所有権移転登記の本登記と同時に買戻特約の本登記を申請しなければなりません(昭36・5・30民甲1257)。

しかしながら、所有権移転登記のみ本登記の申請がなされ、買戻特約の付記登記が仮登記のまま残されている場合は、買戻特約は無効となりますので(民581①)、これを原因として、買戻権者に対し、買戻特約の仮登記の抹消登記手続を求めることができます。

他方、所有権移転登記も買戻特約の登記も仮登記のままである場合は、上記の理由のみで買戻特約を無効とすることはできませんが、買戻しには期間の制限があり、期間の定めがなければ5年以内に(民580③)、期間の定めがある場合はその期間内(ただし、最長10年)(民580①②)に買戻権が行使されなければ、買戻特約は無効となります。したがって、これらの期間満了を理由として、買戻権者に対し、買戻特約の仮登記の抹消登記手続を求めることができます。

また、上記のような理由がなくとも、買戻権者と交渉することによって買戻特約を合意解除したり、買戻権者に買戻権を放棄してもらったりすることができれば、買戻特約の仮登記の抹消登記手続を求めることができるようになります。

2 買戻特約の仮登記の抹消登記手続

(1) 共同申請

買戻特約の仮登記の抹消登記手続は、登記権利者と登記義務者が共同で申請しなければなりません(不登60)。したがって、登記権利者である不動産の所有者と、登記義務者である買戻権者が共同で、買戻特約の仮登記の抹消登記手続を申請する必要があります。

(2) 買戻権者の探索

そこで、不動産の所有者としては、買戻特約の仮登記を抹消するために買戻権者を探索する必要があります。この点、買戻権者の氏名や住所は登記事項とされていますので（不登59四）、登記記録上の記載から買戻権者を特定して探索できる場合があります。

他方、古い買戻特約の仮登記が残っているような場合は、既に買戻権者が死亡している場合も考えられます。このような場合であっても、不動産の所有者が単独で仮登記の抹消登記手続を申請することはできません。不動産の所有者としては、買戻権者の相続人を探索し、当該相続人全員と共同で仮登記の抹消登記手続を申請しなければなりません（買戻権者やその相続人が判明しない場合の対応については、Q23の解説1をご参照ください）。

(3) 買戻権者が仮登記の抹消登記手続に応じない場合

仮登記の抹消の理由があるのに買戻権者（又はその相続人。以下同じ。）が仮登記の抹消登記手続に応じない場合は、不動産の所有者としては、買戻権者を被告として、買戻特約の仮登記の抹消登記手続請求訴訟を提起し、その勝訴判決などの債務名義を得ることによって、初めて買戻権者の協力なくして買戻特約の仮登記の抹消登記手続を申請することができるようになります。

3 まとめ

本設問の事案では、当該山林の所有者としては、まず、登記記録上の記載から買戻権者として登記されている者を探索し、買戻期間満了等を理由として、又は交渉により買戻特約を合意解除や放棄してもらうことによって、買戻特約を無効とした上で、買戻権者と共同して買戻特約の仮登記の抹消登記手続を申請することになります。

登記記録上に記載されている買戻権者が死亡していた場合は、買戻

権者の相続人を探索した上で、上記の手続を行うことになります。

また、買戻権者やその相続人が買戻特約の仮登記の抹消に応じない場合は、当該山林の所有者としては、買戻権者やその相続人を被告として民事訴訟を提起し勝訴判決などの債務名義を得た上で、買戻権者やその相続人の協力なくして買戻特約の仮登記の抹消登記手続を行うことになります。

万一、買戻特約の仮登記が抹消できなかった場合は、買主としては、後日買戻権が実行されて当該山林の所有権を失ってしまう危険がありますので、それを考慮して代金等の売買の条件を決定したり、買戻特約の仮登記の抹消を停止条件としたりするなどの対応を検討する必要があります。

(村山 輝紀)

第4 境界

34 いわゆる「公図」が登記所に備え付けられた土地を売買する場合の注意点は



売買対象となる土地について、登記所で備え付けられている地図を調べたところ、旧土地台帳附属地図しかありませんでした。この土地を売買するに当たり注意すべき点は何でしょうか。



登記所には、土地に関して「地図」(不登14①)又は「地図に準ずる図面」(広い意味での「公図」)(不登14④)が備え付けられています。「地図」は、高度な測量技術により作成されたものですので、高い精度をもって「各土地の区画」が示されています。しかし、「地図に準ずる図面」は、「土地の位置、形状」等を示すものの、地図に比べて精度が劣ります。特に、旧土地台帳附属地図が「地図に準ずる図面」とされている場合(狭い意味での「公図」)、明治期に作成されたものやその種類が様々であるため、現在作成される地図と比べた場合、精度が劣っていることもあり、位置や形状等を正確に示していないこともあります。そのため、隣接地との筆界等の境界を明確にできないことも多く、後日境界についての紛争が生じやすいといえます。このような土地を売買するに当たっては、確定測量図を作成するなどして、後日境界に関する紛争が生じるリスクをできる限り減らすようにすべきです。

解 説

1 「地図」(いわゆる「14条地図」)

- ① 不動産登記上、土地は、一筆の土地ごとに付された地番(不登2十七)により特定・識別されます。しかし、各地番によって特定される実際の土地について、その位置や形状は登記記録(不登2五)のみからでは分かりません。これら実際の土地の物理的外延を明らかにするのが「地図」の役割となります。地図は、登記所に備え付けられるものであり(不登14①)、「一筆又は二筆以上の土地ごとに作成し、各土地の区画を明確にし、地番を表示するものとする。」と定められています(不登14②)。
- ② 地図の作成方法及び確保されるべき精度については、不動産登記規則により定められています。すなわち、「地図は、地番区域又はその適宜の一部ごとに、正確な測量及び調査の成果に基づき作成」(不登規10①本文)されます。地図の縮尺や測量方法等についても定められており(不登規10②～④)、極めて高い測量精度が求められています。ただし、地図にも誤差等があるため、必ずしも地図のみによって現地の筆界(不登123一)を完全に復元できるとは限りません。

2 「地図に準ずる図面」及び「公図」

(1) 地図に準ずる書面

登記所は、地図を備え付けなければなりません(不登14①)、「地図が備え付けられるまでの間、これに代えて、地図に準ずる図面を備え付けることができる。」とされています(不登14④)。この「地図に準ずる図面」は、必ずしも地図のように高い測量精度により作成されたものとは限りませんが、「土地の位置、形状」(不登14⑤)を明らかにする機能を担っています。

(2) 公図

いわゆる「公図」とは、広い意味では「地図に準ずる図面」全般のことをいいます。狭い意味では、「地図に準ずる図面」のうち、旧土地台帳附属地図のことをいいます。旧土地台帳附属地図とは、土地台帳法施行細則（昭和35年廃止）に基づき登記所が備え付けていた地図であり、土地台帳法が廃止されてからも登記所が引き続き保管しているものです。旧土地台帳附属地図が作成された時期や種類は様々ですが、明治期に作成されたものが多く存在します。現代の測量技術により作成されたものではありませんので、土地の位置や形状等を正確に示すものではないこともあります。それでも旧土地台帳附属地図は、土地の位置や形状等を示すために工夫して作成されたものですので、筆界を明らかにするために有力な資料の一つとなり得るものです。

3 公図地域の土地を売買対象とする場合の注意点

(1) 筆界等の調査

公図（旧土地台帳附属地図）が登記所に備え付けられている土地を売買対象とする場合、公図が示す土地の位置や形状等が必ずしも正確なものではないことも多く、筆界についての紛争が生じやすいといえます。公図地域の土地を売買対象とする場合には、土地の位置や形状等について、公図で特徴を掴みながらも、その他の資料と照らし合わせて総合的に判断する必要があります。その他の資料としては、地積測量図等の図面、境界標、及び現地での地形的な特徴や形状物等が考えられます。隣接土地所有者の認識を確認したり、当該土地の所有者や隣接土地所有者らにより過去に作成された境界の確認書面の調査をしたりすることも考えられます。

(2) 隣接土地所有者との相互確認

境界についての紛争が後日生じることを回避するため、土地売買契

約を締結する前には、確定測量図を作成した上で売買契約書にこれを添付することが望ましいといえます。確定測量図とは、土地家屋調査士が実際に測量を行って作成されたものであり、隣接土地所有者が境界について相互確認を行った上で署名押印した図面のことをいいます。実印によって押印され、印鑑登録証明書を添付するのが一般的です。道路や水路等との境界については、官民境界確定協議等の手続(国財31の3等)が必要になります。

私人間の合意により、所有権の範囲を示す境界(所有権界)を法的に確定することはできますが、不動産登記制度上の境界(筆界)(不登123-1)については法的に確定することはできません。筆界に関する私人間の合意は、事実上のものに留まります。しかし、筆界について事実上の合意が存在することは、後日紛争が生じることを防ぐことにつながりますし、後日登記官等が筆界を判定する際の資料として尊重される可能性があります。

確定測量図を作成しない場合には、測量を行わずに隣接土地所有者の立会いにより境界の相互確認を行う方法、隣接土地所有者の相互確認を行わずに売主が現況測量図のみを作成する方法、現況測量図も作成しないまま売主が買主に説明するのみの方法等があります。確定測量図を作成する場合と比較して、費用や時間を節約することができますが、後日紛争が生じやすいと考えられますので、そのリスクを十分に考慮する必要があります。

なお、隣接土地所有者との間における筆界紛争の解決手段としては、筆界特定登記官が行う筆界特定制度(不登123~150)、裁判所が行う筆界確定訴訟、及び土地家屋調査士会が運営するADR境界問題センター等があります。

(3) 売買契約の内容

筆界や所有権界の境界につき、売買時の認識と後日判明した事実が

食い違う場合には、売主に契約不適合責任等が生じる可能性があります。公図が登記所に備え付けられた土地を対象とする場合等においては、売買契約の特約条項等で、後日食い違いが生じた場合の責任内容等を明確に定めて置くことも必要でしょう。

(橋本 潤)

63 公共の給水管や下水道に直接接続できない敷地に住宅を建築するために隣地の給排水設備を使用することができるか



私はA地を所有し、現在住宅の建築を計画しています。

しかし、A地は、隣地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から給水を受け、また、下水を公流又は下水道等まで排出することができない状況にあります。隣地のB地に既に設置されている給排水設備の使用を求めることができるでしょうか。



B地に設置された給排水設備を給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であれば、その使用によりB地における給排水設備に予定される効用を著しく害するような事情のない限り、B地の給排水設備の使用を求めることができます。

解説

1 ライフラインの必要性

現代社会で暮らしを営むためには、上下水設備などのライフラインが必要不可欠です。住宅を建築するに際し、住宅の設備を公共の給水管・下水道に直接接続できる場合には、これらの接続工事を行って、ライフラインを確保することになります。また、公共の給水管・下水道に直接接続できなくても、隣地に給排水設備が設置され、かつ、設置者の承諾を得たときには、これを利用して住宅の設備を設けることができます。

他方で、隣地に給排水設備があっても、設置者の承諾を得られないときに、承諾を得ずにこれを利用できるかどうかについては、排水のための低地の通水（民220）や、通水用工作物の使用（民221）を除くと、定めがありません。そのために、どのような場合に利用が可能になるのかが問題となり、最高裁平成14年10月15日判決（判時1809・26）がこの点について判断をしています。

2 隣地の給排水設備の使用が可能であること

判決では、設置者の承諾なく隣地の給排水設備を利用できるかどうかについて、宅地の所有者は、他の土地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から宅地に給水を受け、その下水を公流又は下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、民法220条及び221条の類推適用により、当該給排水設備を使用することができるとされています。

3 民法220条及び221条の類推適用

民法220条及び221条の類推適用が可能である理由について、まず、これらの条文の趣旨に関し、「民法220条は、土地の所有者が、浸水地を乾かし、又は余水を排出することは、当該土地を利用する上で基本的な利益に属することから、高地の所有者にこのような目的による低地での通水を認めたものである。同法221条は、高地又は低地の所有者が通水設備を設置した場合に、土地の所有者に当該設備を使用する権利を認めた。その趣旨とするところは、土地の所有者が既存の通水設備を使用することができるのであれば、新たに設備を設けるための無益な費用の支出を避けることができるし、その使用を認めたとしても設備を設置した者には特に不利益がないということにある」と論じ

ました。

現代の社会生活において、いわゆるライフラインである水道により給水を受けることは、衛生的で快適な居住環境を確保する上で不可欠な利益に属するものです。また、下水の適切な排出が求められる現代社会においては、適切な排水設備がある場合には、相隣関係にある土地の高低差あるいは排水設備の所有者が相隣地の所有者であるか否かにかかわらず、これを使用することが合理的です。したがって、宅地の所有者が、他の土地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から宅地に給水を受け、その下水を公流又は下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、宅地所有者に給排水設備の使用を認めるのが相当であり、二重の費用の支出を避けることができ有益であるといえることができます。そして、その使用により給排水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、給排水設備の所有者には特に不利益がないし、宅地の所有者に対し別途設備の設置及び保存の費用の分担を求めることができる(民221②)とすれば、給排水設備の所有者にも便宜であるといえるものであって、類推適用に合理的な根拠があると考えられるわけです。

なお、民法の相隣関係規定については、見直しが検討されており、隣地の使用についても、中間試案が公表されています(Q62の解説3参照)。

【参考判例等】

- 袋地の所有者について、民法の相隣関係の規定及び下水道法の規定の類推によって、囲繞地通行権がある通路に関して、下水道管・ガス管の工事の承諾及び妨害排除が認められた事例(東京地判昭57・4・28判時1057・77)

(渡辺 晋)