



## 外国への住所変更に伴う所有権 登記名義人住所変更登記

日司連国際室渉外業務推進部会  
室委員・米国ワシントン州弁護士 亀崎絹子

渉外業務には特有の問題がある。受託している事件の論点に当てはまる先例がないことも多い。答えが複数あって明確な正解はないことも多い。国内案件の場合数日で取得できる書類が、数週間かかることもあり決済日などの期限との闘いとなることもある。顧客や関係者が外国にいることも多く、時差のため迅速なコミュニケーションが取れないこともある。国内で完結しない論点については、司法書士側で事案を整理し、法令や制度を調査し、登記申請に足る資料を揃えることができるかが重要となる。これらを面倒というところもあるが、答えが決まっている事件より専門家としての知見が要求されるため、これらこそ渉外業務の醍醐味だと思い日々業務に取り組んでいる。

今号から不定期に国際室渉外業務推進部会でも月報の付箋に投稿させていただき運びとなった。会員諸氏の渉外業務の一助となれば幸いである。

### 事例

今回は住所変更の登記の事例をご紹介します。日本で住民登録をしていた日本人が不動産を購入し登記名義人となり、その後、外国へ引っ越しをし、更にその後日本国籍を離脱したという事例である。論点としては、仲介業者から受領した住所変更の情報（日本国A市（登記簿上の住所）→米国C市→米国S市）及びその裏付け資料に基づき、宣誓供述書の草案を作成したところ、依頼者である所有者

が日本国A市に住民登録をしていた期間に米国B市に滞在していた期間があったというものであり、これにどのように対応したかを紹介する。なお、国籍離脱に伴う氏名変更の論点は紙面の都合上またの機会としたい。

### 住所変更の添付書類

不動産登記令第7条第1項6号、同別表23「登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記」の添付情報は日本に住民登録がない自然人の場合、日本人と外国人で考えるべき点が異なる。日本人の場合は原則として居住地の大使館もしくは領事館（以下「在外公館」という。）から証明書が発行される。外国人の場合は、住民登録制度がある国自体少なく、住民登録制度に類似した制度がある国であっても登記申請に使用できる証明書を発行する国が少ないこともあり、一部の国を除いて移転の事実の裏付けを取った上で宣誓供述書を添付するのが一般的な実務上の扱いである。

外国法人の場合は、当該国の登記所が日本での登記申請に使用できる証明書を発行しているのであればその証明書を提出することになる。そのような証明書が発行されない場合や登記申請に必要となる事項が複数の証明書にわたるため翻訳の手間が多くなりすぎるなどの場合には証明書に代えて登記申請に必要な事項を記載した宣誓供述書を添付することが実務上の扱いである。この場合でも、法人の設立準拠法に定める登記登録の確認は必

須である。なお、昨今ではPDFファイルに電子証明情報などを付け、ウェブサイトで真正性の検証ができるようにして、紙媒体の証明書を廃止する措置をとる国も増加している。このような外国での電子証明付きデジタルデータをどのように取り扱うかも最近の渉外業務での論点の一つである。

### 居住者から非居住者になった場合の添付書類

日本国内での住所移転の場合、「住所について変更があったことを証する市町村長が職務上作成した情報」として住所移転前と住所移転後双方の住所の記載のある住民票の写しが必要である。日本から外国への住所移転の場合、前者の記載のある書類は住民票除票が該当するが、後者は国内では基本的に取得できない。日本人であれば在外公館から在留証明書を発行してもらうこととなるが、今回の事例では既に日本国籍を離脱している。在留証明書の交付申請時点で日本国籍がない場合、過去の在留に関する在留証明書であっても発行されない。よって宣誓供述書による方法で進めることにした。

### 宣誓できない問題

仲介業者からの情報を基に作成した宣誓供述書の草案を依頼者へ送付したところ、「この内容では宣誓できない」との回答があった。理由を聞いてみると「対象不動産を購入した際、住民登録は日本に残したまま、短期留学生として米国に滞在していた」とのことである。すなわち日本国A市(登録簿上の住所)→米国C市へ移転したわけではなく、米国B市→日本国A市住民登録抹消→米国C市とのことで、宣誓供述書には「〇〇州法の偽証罪を認識の下、上記が真実かつ正確であることを供述します。」との文言があり、宣誓できないとのことであった。

### 事実の再検討

司法書士の観点で困った問題は、依頼者は米国B市からC市へ移転し、C市へ移転する

際に日本の住民登録を抹消しているため、住民票除票の日本国A市から米国C市への住所が直接的に繋がらない点である。これについては、日本の住民登録上の住所と米国法におけるDomicileとの差異がもたらした問題として解決した。米国には日本のような住民登録制度はなく、一方でDomicileという概念がある。Domicileとは、現実に当該場所に存在し、期限を切らずに当該場所に留まる意思のある場所とされている。

本件では依頼者が米国B市に滞在していた時点では短期留学のために滞在していたこと、その時点では留学終了時に日本へ帰国する意思があったことから、米国にDomicileは無かったこととなる。米国法の観点からは、その後米国の居住者となる意思を持って日本国A市において住民登録を抹消したことをもって、米国居住地へDomicileを変更する意思表示と解することができるため、この内容の宣誓供述書であれば偽証罪と抵触することはない。一方、日本法の観点からは依頼者が米国B市に行った当初は短期留学の目的であり、居所と解することができ、米国B市滞在中に日本国A市に住民登録があることと矛盾しない。

そこで修正した宣誓供述書草案には、上記の内容を反映し、依頼者からも事実と相違ないことが確認された。

### まとめ

外国の住所や国籍が関係する場合は、適用できる先例がないことが多い。それだけでなく、論点の整理に手間取り、論点が整理できた後も資料や書類の入手、すでにある住民登録や不動産登録簿などの国内の公簿との整合性など検討すべき事項が多岐にわたる。

また渉外登記と聞くと「ああ宣誓供述書が必要なんでしょう。」と言われることも多いが、宣誓供述書という表題の書類が重要なのではなく、宣誓供述書の中に登記法に沿うようなどのような内容を記載するのか、それをどのような書類や情報を以て裏付けを取るのかを常に意識することが重要である。