

## 最近の判例から (1)

# 司法書士による嘱託拒否に 正当な事由がないとされた事例

(最高判 平16・6・8 判時1867—50) 青山 節夫

土地売買契約の当事者双方から所有権移転登記手続についての代理を嘱託された司法書士が、本件土地については、その実体的所有関係を確定することができないとして嘱託を拒み、買主に売買契約によって土地の所有権が買主に移転するとは限らないなどと述べた。土地の売主が、これにより取引上の信用を毀損され、売買契約を解除することを余儀なくされたとして、司法書士に対し、不法行為による損害賠償を求めたのに対し、嘱託を拒んだことには正当な事由があるとはいえず、本件嘱託の拒否及び上記の発言は、いずれも違法と解すべきであるとされた事例（最高裁 平成16年6月8日判決 上告棄却 判例時報1867号50頁）

## 1 事案の概要

株式会社Xは、平成12年8月22日、媒介業者Eの媒介により、買主Aとの間で、A市所在の宅地（以下「本件土地」という。）をAに対して代金1,800万円で売り渡し、契約締結時に手付金として200万円を受け取り、同年9月7日までに本件土地の引渡し及び所有権移転登記手続（以下「本件登記手続」という。）を完了することと引換えに残代金1,600万円の支払を受ける旨の売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結した。

Eの宅地建物取引主任者であるFは、X及びAの了解を得て、平成12年8月25日、司法書士であるYに対し、本件登記手続について

の売主及び買主の代理の嘱託（以下「本件嘱託」という。）をした。

本件土地の閉鎖登記簿謄本には、平成5年2月にA市から株式会社Bに対して「払下」を登記原因とする所有権移転登記がされた後、同年5月17日に株式会社Bから有限会社Cに対して「売買」を登記原因とする所有権移転登記がされ、平成7年5月18日、同登記が「錯誤」を登記原因として抹消された上で、株式会社Bから有限会社Dに対して「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権移転登記がされるとともに、有限会社D名義の他の4筆の土地が合筆され、その後、登記名義人の表示を、商号変更、本店移転及び組織変更を登記原因として有限会社DからXに変更する旨の登記がされた旨の記載がある。

Yは、XとAとが売買代金の決済及び本件登記手続を行うことを約定した日である平成12年9月7日、F、Xの代表者及びAに対し、事前の予告、説明もなく、突然に、本件土地については、その実体的所有関係を確定することができず、本件売買契約によって本件土地の所有権がAに移転するとは限らないという問題があるので、本件嘱託を受けることはできない旨を述べた。

Yの上記発言を聞いたAは、Xに対し、登記手続の専門家である司法書士が所有権移転登記手続についての代理の嘱託を拒むような物件を買うことはできないので、本件売買契約を解除したい旨を申し入れ、Xは、やむな

くこれに応じ、Aに対して手付金200万円を全額返還した。

Xは、取引上の信用を毀損され、本件売買契約を合意解除することを余儀なくされ、損害を被ったとして、Yに対し、不法行為による損害賠償を求めた。一審は請求を棄却、二審は損害額を30万円として請求を一部認容、そこでYが上告した。

## 2 判決の要旨

最高裁判所は次のように判示して上告を棄却した。

- (1) 所有権移転登記の登記原因である「払下」は、私法上の売買と解されるから、「払下」を登記原因として所有権移転登記を受けた株式会社Bから有限会社Dに対して「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権移転登記手続がされていることが、特段、不自然であるということはできない。そして、司法書士であるYは、上記の場合に、上記のような所有権移転登記手続が行われることが、特段、不自然なものではないことを、容易に理解し、認識することができたものというべきである。
- (2) 商号を株式会社Bとし、本店所在地を前記の場所とする株式会社が時期を異にして2社存在したとしても、仮に、Yが同一性について懸念を持ったとしても、嘱託をしたXに対して上記の懸念を伝えて、この点に関する説明や商業登記簿謄本等の資料の提出を求めるなどの調査、確認もせずに、商号を株式会社Bとし、本店所在地を前記の場所とする株式会社が時期を異にして2社存在した事実のみに基づき、本件土地についての実体的所有関係を確定することができず、本件売買契約によって本件土地の所有権がAに移転するとは限らないと判断したことは合理性を欠くというべきであ

る。

- (3) Yが、本件売買契約の決済日の当日になって、突然、X及びAに対し、本件土地についての実体的所有関係を確定することができず、本件売買契約によって本件土地の所有権がAに移転するとは限らない旨を述べ、これを理由に本件嘱託を拒んだことには正当な事由があるとはいえないものというべきであり、Yの本件嘱託の拒否及び上記の発言は、いずれも違法と解すべきである。

## 3 まとめ

本件は、司法書士の登記嘱託手続きに関する事例であるが、宅地建物取引の媒介においても、登記簿に記載された所有者本人であるか否か、その確認のための調査が適切であったかどうかについて紛争となり、媒介業者の責任が問われる場合がある。実務の参考となる事例である。

(調査研究部調査役)