

最近の判例から (10)

司法書士に対する登記手続上の 損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平15・10・28 判例マスタ2003-10-28-0008) 能智 浩二

金融業者が、貸付の担保として根抵当権設定仮登記等を設定することになっていた土地の所有者になりすました者に、貸付金を詐取されたことにつき、司法書士に担保権設定者が当該不動産の所有者本人であることを確認すべき義務を怠った過失があるとし、損害賠償請求を求めた事案において、請求が棄却された事例（東京地裁 平成15年10月28判決棄却 判例マスタ2003-10-28-0008）

1 事案の概要

Xは、貸金業等を営む法人であり、Yは、Xの本店ビル内のXの事務所の一部を使用し、Xの行う登記手続に関する事務をほぼ専属的に受任していた司法書士である。

平成11年8月、Xは、C（以下「C」という。）の紹介により、「D」と名乗る男（以下「自称D」という。）から融資の申込を受け、同月24日、Xの営業部長E（以下「E」という。）が、Xを代理して、自称Dとの間で、Dの所有する土地2筆（以下「本件土地」という。）について、極度額1億2,000万円とする根抵当権（以下「本件根抵当権」という。）の設定契約を締結した上、Dに対し、8,000万円を貸し付けることを合意した。また、同月31日、E・自称D及びCがA銀行B支店（以下「B支店」という。）に参集し、弁済期日を平成11年10月29日とし、利息を年37.47%として天引きする等の約定により貸し付けることを最終的に合意した。Xは、自

称Dが新規開設したD名義の預金口座に、利息・費用等を控除した残額7,249万3,290円を振り込んだ（以下「本件貸付」という。）。

Yは、Xから本件根抵当権設定仮登記及び本件根抵当権の被担保債務の不履行を条件とする賃借権設定仮登記の各登記手続の依頼を受け、YがXの代理人としてこれらの登記手続を申請する旨の登記申請書（以下「本件登記申請書」という。）を作成した。しかし、Yは、平成11年8月31日にはB支店には行かず、Xの従業員が本件登記申請書をN法務局に提出し、本件土地について、本件根抵当権設定仮登記及び前記条件付賃借権設定仮登記がなされた（以下「本件仮登記」という。）。

その後、Xは、Dの子からの連絡により、自称DがD本人ではないことを知るに至ったが、Dから、Xに対し、本件仮登記の抹消登記手続請求訴訟が提起され、平成14年2月27日、裁判所は請求を認容し、本件仮登記の抹消登記手続を命ずる判決が言い渡された。

そこでXは、Yは、自称Dが登記義務者であるD本人であることを確認すべき義務を怠った過失があるとして、不法行為に基づく損害賠償責任を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のような判断を下した。

- (1) Yは、司法書士であって、本件根抵当権設定仮登記手続について、登記権利者としてX及び登記義務者として自称Dの双方か

ら登記手続きの委任を受けたものであるが、このような場合にあっては、Yは、登記手続の適正を確保する観点から、委任者である登記義務者がD本人であることを確認すべき職務上の義務を負うと解するのが相当である。もっとも、自称Dは、Yの面前で、登録印であるとして持参した印章を本件委任状に押捺し、Yは、自称Dが本件委任状に押捺した印影と自称Dが持参した印鑑登録証明書の印影とを対比して照合し、これらが同一の印章によるものであると判断し、また、自称Dに対し、住所、生年月日を質問し、これらによって同人がD本人であると判断しているところ、自称DがD本人ではないことを疑わせる特段の事情が認められない限り、Yの行うべき確認としてはこの程度で足り、Yは、さらに確認のための措置をとるまでの義務は負わないが、このような特段の事情が認められる場合には、さらに確認のための措置をとる義務を負うと解するのが相当である。

- (2) しかし、Eが自称D又はCから受領した印鑑登録証明書は、本件登記申請書の添付書類として受け付けた法務局においても偽造であることが発覚せず、また、自動車運転免許証においても、偽造されたものであった。他方、本件貸付においては、借主が本件土地所有者のD本人であることはXにとって不可欠の前提であり、Eは、Xの融資担当者として、8,000万円もの多額の貸付をするのであるから、自称DがD本人であることを確認すべく、相当の注意を払ってこれらの証明書等を見ていたはずであるのに、偽造されていることに気づかなかつたものである。このことを併せて勘案すれば、これらの証明書等は極めて精巧に偽造されたものであり、住民票に本籍の記載が省略されていたこと等を考慮しても、これ

らの書類から自称DがD本人でないことを疑わせる事情があったとは認め難い。

- (3) 自称Dらの行動については、Eはその当時には警戒感を抱くまでには至らなかったようにも供述しており、Yにおいて、さらに確認の措置をとる義務が生ずる根拠があったと認めることはできない。
- (4) Xは、Yが、平成11年8月31日にB支店での本件貸付の実行に立ち会わなかったことをYの過失を基礎付ける事実の一つとして主張するが、このこと自体は、自称DがD本人であることを疑わせるような事情ではないし、Yに、自称DがD本人であることを確認するために、B支店において立ち会う義務があったということとはできない。また、同日Yは、M法務局においてXの委任に基づく他の登記申請を行っていたのであって、Xがそれを中止してB支店において立ち会うよう依頼したと認めるに足りる証拠はなく、Xは、結局、Yが立ち会わないことを容認したともみられるのであるから、X主張の事実をもって、Yに、さらに確認の措置をとる義務が生ずる根拠とすることはできない。

3 まとめ

本件は、詐欺による金銭消費貸借に関する登記申請上の事故であり、司法書士が本人確認義務を怠ったとして損害賠償責任を追求した事例である。宅地建物取引上のトラブルにおいても、真正の所有者でない者が所有者と偽って取引を行い、後日トラブルとなる事例がみられる。媒介業者については、登記権利者であるか、真の所有者であるか調査説明義務が問われるケースである。本事案では、さらに調査すべき「特段の事情」が認められないとして責任がないとされたが、宅地建物取引に当たっても留意すべき事例である。