

最近の判例から (2)

売主側の司法書士の

買主に対する不法行為責任を認めた事例

(さいたま地判 平19・7・18 判時1996—77) 中島 修一

不動産売買に基づく所有権移転登記手続について、売主より囑託を受けた司法書士に、売主の所有権移転登記意思の確認を怠った過失がある場合に、買主に対し不法行為に基づく損害賠償責任があるとされた事例（さいたま地裁 平成19年7月18日判決 一部認容控訴 判例時報1996号77頁）

1 事案の概要

平成7年8月頃、Aから夫に愛人（D）がいて困っているとの話を聞いたA夫妻の共通の知人であったBは、夫に対して、Aには財産の2分の1をもらう権利があるのだから、賃貸用マンション（本件不動産）を贈与するよう説得し、一方、Aには、Dから財産を守るため、一時的に名義を自分（B）に移しておいたほうがいと執ように迫っていた。当初乗り気でなかったAも、結局、Dに対抗するため、これを了承し、Bは「（Dへの）対抗手段として売買で登記を移しますが、（D問題が解決次第）買い戻して頂いてAに戻します。」との念書を交付した。

一方、Xは、ブローカーCから、BがAから買い受ける予定であるとする本件不動産の紹介を受け、購入することにし、同年9月8日、B、C、売主側の司法書士Y1、懇意にしている（買主側）司法書士Y2とともに、Aの売却意思の確認のため、Aの勤務先の近くに集まったが、来るはずだったAがいなかったため、Y2、B及びCが勤務先に赴き説

得したところ、Aは売却を渋った。同月16日、Y1、Y2が再度Aを訪ねて、委任状（本件委任状一）に「Aの所有権移転登記平成7年9月16日売買」、「復代理人選任の件」、登記義務者として「A」と記入させたうえ、登記義務者欄にAの署名押印をさせ、Aの夫からAへ9月12日付の贈与登記申請する際に予備として作成された委任状（本件委任状二）と印鑑証明書を受け取った。なお、Y1は、本件委任状二に物件名等を記載し、Y2は、本件委任状一及び二の登記権利者欄等を記入し、Xの押印を受けた。同月18日、Y2は、Xの代理人兼Aの復代理人として、本件不動産の所有権移転登記（本件登記）及び根抵当権設定登記の抹消登記の各申請を行った。

Aは、平成12年4月19日、本件不動産が自己の所有に属すると主張し、Xを被告として本件登記の抹消登記手続訴訟を提起し、高裁判決は、Aの請求を認容、平成16年6月29日確定した。

結局、Xは、本件不動産を取得することができず、損害を被ったとして、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Aには、Bへ本件不動産の登記名義を一時的に移転する意思はあったが、売却するまでの意思、ましてやBからXへの売却や登記名義の移転を了承していたと認めるこ

とはできない。

- (2) 他人の嘱託を受け、登記手続について代理することをその主要な業務の一つとする司法書士は、虚偽の登記を防止し、真正な登記の実現に努める職務上の義務がある。したがって、司法書士が、登記手続をするにあたり、嘱託者の登記意思確認をすべきことはいうまでもないことである。司法書士に要求される登記意思確認の要素としては、不動産登記が実体法上の権利移転・設定の対抗要件であることからすれば、登記当事者、対象物件、権利内容、すなわち誰に対して、どの物件に、いかなる内容の権利の登記を移転・設定するかが、重要である。登記嘱託者に対する司法書士の意味確認の方法・程度に関しては、登記に必要とされる書類の具備及びその記載内容をもって嘱託者の意思を確認する必要がある、必要書類の欠如ないし記載事項の欠缺があれば、専門家たる司法書士として、嘱託者の意思確認義務の懈怠があるということが出来る。

そして、司法書士が、かかる意思確認を怠った場合、直接の嘱託者に対しては格別、直接の嘱託を受けたわけではない登記の相手方当事者に対し、債務不履行責任を負うものではないが、登記権利者は、登記義務者の意思確認がなされず、結果として真正な登記がなされなかった場合には不利益を被る関係にあるから、直接の嘱託者に対する登記意思確認の懈怠は、相手方当事者に対する関係でも不法行為責任を構成しうると解すべきである。

この点、Y 1は、本件での同人の役割は「登記済権利証代わり」にすぎず、後行の登記を可能にすれば足りると主張する。しかしながら、先行の登記に対し便宜的な関与であったとしても、重要な書類である登

記済権利証の代わりとしての行動を行う司法書士は、専門家として要求される上記義務を果すべきであって、単に後行の登記を可能にすれば足りるというものではない。したがって、Y 1には、通常どおり、登記義務者の登記意思を確認する義務があるというべきである。本件においては、本件登記に先立ってなされた贈与を原因とする移転登記手続の際の委任状が本件委任状二となったことその他、不自然な点があり、AのXへの移転登記の意思が確認されたということとはできず、Y 1は当該意思確認を怠ったということが出来る。

- (3) 相手方に司法書士がついている場合には、相手方の司法書士の言動や登記関係書類の記載から、当事者の意思確認が不十分であると考えられる事情のない限り、反対側の司法書士は、相手方の司法書士を通して確認すれば足りると解すべきであり、Y 2に対する請求は理由がない。
- (4) 不動産取引を業とするXにも過失が認められ、売買代金1億6000万円について8割を過失相殺し、Y 1には3200万円の賠償責任がある。

3 まとめ

本件において、XはBの責任を追及できることは当然であるが、既にBには資力がなかったという事情があったようである。

直接の契約関係にない者に対しても専門家としての責任を負うことについては、仲介業者に関する判例があるが、この法理が司法書士にも適用された事案である。