
最近の判例から (17) – 司法書士の注意義務 –

無権利者に売買代金を騙し取られた買主の登記申請を受任した司法書士に対する損害賠償請求が棄却された事例

(横浜地判 平25・12・25 ウエストロー・ジャパン) 生田目 裕

購入土地の登記申請を司法書士に依頼した買主が、所有者の名をかたった無権利者の売主に売買代金相当額を騙し取られたとして、損害賠償を求めた事案において、売主側と面談して真の所有者か否かを確認するよう買主から委任されたとは認められないし、果たすべき義務を果たした司法書士が結果として自称売主が土地所有者本人でないことを看過したとしても、注意義務違反があったとは認められないとして請求が棄却された事例（横浜地裁 平成25年12月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 平成23年7月11日、買主不動産会社X（原告）の代表者Aは、以前から不動産取引をしてきたb社の従業員Cから、本件土地所有者の資金事情で早期に売却、決済をしたい意向なので、代金2500万円で購入しないかと打診され、Aは、b社の資料で買得物件であったと判断し、同日のうちに購入する意向を固めた。

(2) 同日、Aは司法書士Y（被告）に対し、本件土地の登記手続に必要な費用の見積りを依頼した際に「b社に電話番号を聞いて事前に売主の意思確認をしてほしい。」と依頼した。

(3) 翌日、Aから所有権移転登記手続を依頼する旨の電話があり、Yは準備や調査等していたが、同月14日b社からYに売買契約書予定稿がファックスされた。Yはb社の担当者に対し、事前に売主の意思確認のため、連絡方法を教えてほしいと依頼したが連絡先を把

握できず、YはAに対し前記の旨を電話で報告した。同日、Yはb社から「売主とは売主側業者が連絡をとっており、売買契約の当日に本人が出席するので、その場で意思確認等をしてほしい。」と言われ、その旨をAに電話で伝えたところ、Aから特に異論はなかった。同日、B（本件土地の権利者）と名乗る者（以下、「自称B」という。）からYの事務所に契約の時間と場所の確認の電話が入った。

(4) 同月15日、c銀行において、b社の従業員、自称B、本件売買契約をb社に持ちかけた売主側仲介者DとEと名乗る人物が立ち会い、本件売買契約が締結された。

(5) 同日、Yは自称Bから本件登記手続に必要な書類を受領すると共に登記手続の委任状と登記原因証明情報に自称Bに住所、氏名を記入させ、署名の末尾に、印鑑登録証明書の印影と矛盾しない印影の実印で押印を得た他、Xからも押印を得た。Yはその際、本人確認のため自称Bに運転免許証の提示を求め、そのコピーを取った。AはYに対し、登録免許税等の諸費用65万8200円、Yの報酬3万1900円（実費込み）を支払った。Yは前記委任に基づき横浜地方法務局で、本件土地売買を原因とする所有権移転登記申請を行い、買主に本件土地の所有権移転登記がなされた。

(6) 同年8月15日、Xは本件土地の真正な権利者Bより偽造書類による不実登記として、本件所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴訟を提起され、本件所有権移転登記は抹消された。

(7) XはYに対し、司法書士の注意義務違反に基づく損害賠償を求めて訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、Xの請求を棄却した。

Xは、本件売買契約を締結する以前にYに、売主と称する者に電話をするか、可能であれば面談するなどして、真の所有者であるか否か確認することを委任した旨主張する。一般に司法書士は、依頼者の権利が速やかに実現されるように登記に必要な書類の徴求を指示し、依頼者が用意した書類相互の整合性を点検して、その所期の目的に適った登記の実現に向けて手続的な誤謬が存しないかどうか調査確認義務を負うほか、委任者が本人であるか否か、登記意思があるか否かを確認する義務を負うが、司法書士は、特段の事情のない限り書類の真否を知り得る立場にはないし、当事者の取引や内部事情に介入することはその職分を超えたもので、当事者の契約意思の確認や書類の真否といった事柄は、本来的に依頼者において調査確認すべきである。

もっとも、司法書士は、国民の登記制度に対する信頼と不動産取引の安全に寄与すべき公益的な責務があるものと考えられ、具体的な登記申請の受任に当たっても、依頼者としては司法書士の高度な専門的知識や職業倫理に期待を寄せており、事案に即して依頼者の期待に応えるべきで、専門的知見を駆使、依頼に関わる紛争を未然に防ぐことも、登記の速やかな実現の要請とも相俟って、依頼者との委任契約上の善管注意義務、若しくはこれに付随した義務となり得るが、YがXから売買契約締結以前に売主側と面談して真の所有者か否かの確認を委任されたとは認められない。

また、Yが契約締結後の履行行為として登記申請の代理を委任されたにすぎないこと

は、XからYに支払われた報酬の額に照らし明らかで、Yが契約に先立ち、自称Bが所有者本人であるか否かを確認する等の事務まで引き受けたとは認められない。

他方、YはXと自称Bから委任された登記申請事務に当たり、自称Bと面談し、免許証を提示させる等、B本人か否かを確認し、本件土地の所有権移転登記をする意思があることも確認している。Yが、結果として自称Bが所有者本人ではないことを看過したとしても、司法書士として果たすべき義務は果たし、注意義務違反があったとは認められない。

さらに、登記済権利証に関して登記官ですら偽造と気付かず所有権移転登記をしており、Yが偽造に気付かなかったとしても、Yが果たすべき注意義務を怠ったとは認められない。

3 まとめ

本判例は、司法書士は登記依頼者の本人確認等を行う義務があり、一方で迅速な処理を求められているとして、司法書士が契約・決済の際に、結果的に偽造ではあったが一見してわからない運転免許証の提示を求めコピーを取り、特段、真の所有者であるかの確認依頼は報酬額に照らして認められない以上、司法書士として果たすべき義務を果たしていると判示した。特に契約を急ぐような状況では詐欺等の事件も起こりやすく、売買の当事者は、必要な本人確認等を司法書士任せにせず、自ら取引の相手方と事前に面談し、意思を確認するなど慎重な作業が求められる。これは、仲介でも同じであろう。

なお、参考判例として、最高裁判昭50.11.28(裁判集民事編116号557頁)、東京地判平13.5.10(判例タイムズ1141号198頁)、東京地裁平17.11.29(判例タイムズ1232号278頁)も参照願いたい。

最近の判例から (18) – 設計施工会社の不法行為責任 –

設計施工会社の免震機能は、危険性があること自体は否定できないが、事故発生頻度は必ずしも高いとはいえないとして、買主の慰謝料請求が棄却された事例

(東京地判 平25・8・23 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

免震構造のマンションの1階住戸を購入した買主が、地震が発生し免震機能が作動した場合専用庭でテラスが移動し怪我をする危険があり、この点十分な危険防止策を伴わない設計・施工をした為、上記危険性を巡って販売会社との訴訟に巻き込まれたとして、設計施工会社に対し慰謝料の請求をした事案において、現状の対策については、人が負傷する危険性があることは否定できないが、事故の発生頻度は必ずしも高いとはいえず、さらに、これ以上の対策をとるかどうかは設計者の裁量の範囲であるとして、買主の請求が棄却された事例（東京地裁 平成25年8月23日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 本件建物であるマンションの102号室(以下「本件住戸」という。)について、Xら(原告)は、平成20年3月9日、訴外a社との間で、本件住戸を1億4300万円で購入する売買契約を締結し、手付金1,430万円を交付した。

(2) 本件建物は、訴外a社が建築主で、Y(被告)が設計、施工、監理を担当したマンションであり、免震構造を採用している。

(3) 免震構造とは、建物の上部構造と下部構造を物理的に切り離して、その間に積層ゴム等を挟み込む(この部分を免震層という。)構造をいう。地震の際には、地面の動きは激しく早いものになるが、積層ゴムは水平方向

には非常に柔らかい性質を有して、上部構造の水平方向の揺れを地面の動きとは異なるゆっくり大きなものに変えて、地震動により上部構造に働く力を低減させるものである。

(4) Xらが売買契約を締結した本件住戸は、本件建物の1階に位置する専用庭を含む住戸である。地震時に本件建物の免震構造が機能して本件建物が水平移動する場合には、本件住戸の専用庭部分に本件建物の上部構造であるテラスの先端部分が移動してくることになる(以下、本件住戸の専用庭部分のうち、地震時に本件建物のテラスの先端部分が移動する可能性がある部分を、「本件可動域部分」という。)

(5) 平成21年1月16日、Xらは本件住戸の内覧会に赴いたが、その際、テラスと専用庭部分との間に約30cmの段差があること、地震の際に専用庭である本件可動域部分に本件建物の上部構造が水平移動してくることの説明を受けた。Xらは専用庭に本件建物の上部構造が水平移動してくると子供を遊ばせた際に危険であると考え、訴外a社やYに対して改修等の対応を求めたが、いずれも拒絶された。そのため、Xらは平成21年3月5日付で売買契約を解除した。そして、設計施工を行ったYに対し、Yが免震構造部分に危険性のあるマンションを設計施工した結果、Xらはその後紛争に巻き込まれ精神的苦痛を受けたと主張して、不法行為に基づき、慰謝料300万円

の支払いを求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xらの請求を棄却した。

(1) 本件住戸部分のテラスの先端部分は、免震構造性能評価（審査）におけるレベル2地震の場合に、秒速約60cm最大254mm移動すること、実際に発生する地震の内容によっては移動速度ないし移動量がより増える可能性があることが認められ、これらの事情からすると、地震時に本件可動域部分にいる人とテラス先端部分が接触し、人が負傷をする危険性があること自体は否定できない。

(2) しかし、Yは、本件テラス先端部と障害物との間に560mm以上のクリアランスを設け、上部構造部と地面との空間をゴム素材のカバーで覆うなど、上記接触の危険性に対して完全とはいえないまでも一定の対策は施している。さらに進んだ対策としては、そもそも本件可動域部分に人が立ち入れないようにするか、エキスパンションジョイント等の専用の設備を設置する必要があるが、前者の場合は専用庭として利用できる範囲が減少することになり、後者の場合は相応の費用がかかるため最終的には販売価格に転嫁されることになるなどのデメリットも存する。免震構造が機能するような地震が発生し、その際に本件可動域部分に人が存在し、その人とテラス先端部分が接触して負傷するという事象の発生頻度は必ずしも高いとはいえないことからすると、上記した接触の危険性は他のあらゆる要素に優先して対処すべきものとはいえない。そして、本件可動域部分は住戸の専用庭にあり、立ち入る人間は原則として危険性の存在を理解している人間に限られることが合理的に期待できる。

(3) これらの事情を総合的に考慮すると、Y

が採用した現状の対策に加えて、さらに本件可動域部分に人が立ち入れないように設計をするか否か、接触防止のために機器の設置等を行うか否かは、接触の危険性に対する対応の必要性、経済性、耐久性、美観、意匠を総合的に考慮した上で、設計者がその裁量において決定すべき事柄である。本件可動域部分に人が立ち入れないように設計がなされておらず、本件可動域部分に接触防止を目的とした機器の設置等がなされていないからといって、そのことのみをもって、建物としての基本的安全性を欠くことがないように配慮すべき注意義務に違反したことはない。

Xらの主張は採用できない。

3 まとめ

本判決は、本件建物の免震構造に対する危険防止対策については、人が負傷する危険性があることは否定できないが、事故の発生頻度は必ずしも高いとはいえず、さらに、これ以上の対策をとるかどうかは設計者の裁量の範囲であるとして、建物としての基本的安全性を欠くことがないように配慮すべき注意義務に違反したことはないとした事例判決であり、実務上参考になろう。

なお、建物の設計者・施工者・工事監理者が、施主以外の第三者に対して不法行為責任を負いうる場合を最高裁として初めて判断した判例（最高裁判所第2小法廷平成17年（受）第702号損害賠償請求事件平成19年7月6日）も併せて参考とされたい。