

## 最近の判例から (4)－本人確認・地面師－

# 不動産売買において、偽造された資料等を基に売主に係る誤った本人確認情報を提供した売主側弁護士に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平28・11・29 金融法務事情2067-81) 笹谷 直生

不動産所有者に成りすました者に、買主が売買代金を騙し取られた事案において、所有権移転登記手続に際し、売主側から依頼を受けた弁護士が、買主に対し、売主に係る誤った本人確認情報を提供したことについて、過失相殺を4割とした不法行為責任が認められた事例（東京地裁 平成28年11月29日判決 金融法務事情2067号81頁）

## 1 事案の概要

Y（被告・弁護士）は、以前法律事件の委任を受けたB（個人：金融・不動産取引ブローカー）から、本件不動産（収益物件・共同住宅）の売買において、売主が立会人となる弁護士を探しており、引き受けてもらいたいとの依頼を受けた。Yはこれを一旦は断ったが、どうしても弁護士の関与が必要として再度の依頼を受けたことからこれを承諾し、平成26年2月13日、B及びA（個人）に成りすました自称Aと面会した。自称Aは、弁護士の関与を必要としていることについて、不動産売買が初めてで不安なためと答えた。

同月17日、Bより、Aが本件不動産の登記識別情報通知を紛失のため、本人確認情報を作成してほしいと依頼されたYは、翌日自称Aと面談を行い、本人確認資料としてA名義の住民基本台帳カードの提示を受け、氏名、住所、生年月日を訪ね、自称Aの回答と同カードの記載内容の一致を確認した。

買主X（原告・個人）は、「売主は、本件不動産を相続により取得したが、親族間で揉

め事があり、税金支払いのため売却を急いでいる、売買代金は現金一括決済が条件、取引には弁護士が関与する」などを聞き、本件不動産の購入を申し入れた。

同月26日、Xは、Yの事務所において、自称A、Y、B、媒介業者C社ら、計約10人の立ち合いのもと、本件不動産につき売買契約（売買代金2億5千万円・うち1千万円は、賃借人の退去完了まで支払を留保）を締結、自称Aに現金で2億4千万円を引渡すとともに、Y作成の本人確認情報、自称A提出の遺産分割協議書等により、本件不動産の所有権移転登記を経た。

しかしその翌月、本件不動産の真の所有者Aより所有権移転登記の抹消を求められ、結局Xは所有権を取得できなかった。

Xは、本件所有不動産の所有権移転登記に関し、Aの本人確認情報を提供した弁護士Yには、住民基本台帳カードや遺産分割協議書等の偽造に気付かず、誤った本人確認情報を提供した過失があるとして、不法行為に基づき、売買代金相当額、登記移転費用等、計3億2239万円余の損害賠償を請求した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり、Xの請求を一部認容した。

### (1) 成りすまし被害の予見可能性

自称Aより本人確認の追加資料として提出された遺産分割協議書は、相続開始日と被相続人の死亡日が異なっているなど、本人確認

に当たり疑義を抱かせる体裁のものであったこと、売主が現金で2億4千万円を受け取るとした本件売買契約の決済は、それ自体異例な決済方法であるし、決済当時78歳の自称Aに多額の現金を交付することは著しく安全を欠く行為といえ、現金決済はその後の金銭の流れを調査することが著しく困難になることなどを考慮すると、Yには、自称Aの本人確認において、成りすましであることを疑うべき事情があったといえる。

## (2) 結果回避義務について

Yは、自称Aに住基カード(※)の提示を求め本人確認を行っており、提示された住基カードも、登記申請において写しを提出して法務局より特段の指摘を受けていないことから、Yは申請者代理人として通常要求される程度のもを満たしているといえる。しかし、前記の本件事情のもとでは、提示を受けた住基カードが一見して真正なものと判断されるものであったとしても偽造の可能性を疑うべきであり、Yは自ら自称Aの自宅に赴くか自称Aの自宅に確認文書を送付して回答を求めるなどして、本人確認を行う義務があったといえる。ただし、Xは、本件住基カードのQRコードの生年月日が住基カード表記の記載と異なっていたことから、YにはQRコードを読み取り確認する義務があったと主張するが、QRコードの読取りを行わなかった点については、注意義務違反にあたるまでは評価できない。

また、本件売買契約の締結までに、他の手段による本人確認を行う時間的余裕がなかったのであれば、本人確認完了までは本人確認情報の提供に応じられないことを申し入れ、本人確認情報の提供を拒絶すべき義務があったといえるべきであり、このような措置を講じることなく登記申請書の作成に関与したYは、結果回避義務に違反したといえるべきである。

## (3) 結論

Yの不法行為と相当因果関係のあるXの損害は、売買代金相当額、登記移転費用の計2億4309万円余と認められるところ、本件の取引事情や、契約当事者は自らの責任において、契約者が真実の相手方かの確認はすべきであるなどの事情を考慮すると、4割の過失相殺をすることが相当である。

## 3 まとめ

本件のような、成りすましによる事件に巻き込まれないために、本人確認に係る調査方法として、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が要請する方法は当然のこと、その他売主所在地(自宅)への訪問確認、同所へ文書の送付による確認、できれば同伴者を伴わない売主単独への確認、調査確認者複数名・複数回による確認等疑わしい度合いに応じ慎重におこなうべきであることを再度認識していただきたい。

より慎重に確認すべき事案としては、①決済を急いでいる場合②家族に内緒であるからなどと売主所在地(自宅)への訪問を拒否する場合③売買価格が相場より相当安価に設定され、一刻も早く取引成立を迫っている場合④売買代金を現金で支払うよう求めてくる場合等が考えられる。

本件判決を踏まえれば、本件売買契約の締結までに、本人確認を完了させる時間的余裕がないのであれば、仲介業者においても、依頼者に対し本人確認が完了するまで契約を見送るようアドバイスをする(これがかなわなければ、最終的には媒介を断る)責務があることにも十分留意をしておきたい。

(※) 現行の不動産登記規則では、個人番号カード(効力を失うまでの住基カード)とされている。

(調査研究部調査役)