

最近の判例から

替え玉詐欺と売主代理人の弁護士の責任

(東京地判 平七・一一・九 判タ九二一一二七三) 辺見 博

替え玉詐欺は、古くからある詐欺の事案であるが、このほど、事情を知らないで取引に立ち会った弁護士が、売主代理人としての署名を求められ、これに応じたところ、その責任を追求された判例が出たので、ご紹介する(東京地裁、平七年十一月九日判決 判例タイムズ 九二一一号二七二頁)。

一 事案の概要

買主Xは、平成二年一〇月東武越生線東毛呂駅の土地を買収し、道路付けのため隣接地の地上げをY1(無免許業者のよ)であるに依頼したところ、Y1は、直ちに地主Aの売却承諾書を取りつけた(しかし、Aには売却の意思はなく、Y1の偽造によるものであった)。

Xは、同年一〇月買収交渉費五〇〇万円を支払い、翌平成三年二月二六日買付証拠金八

〇〇万円を支払うこととした。しかし、Xは、Aと面識がなく、明渡しに不安があったので、売主に代理人弁護士の同行を求め、Y1はこれを承諾した。

二月二六日、Y1は、売主Aの替え玉としてB(女性)を用意し、また、知合いの弁護士Y2に立会いを依頼した。BはXに会う前にY2に住民票と戸籍謄本を示し、Aであると述べた。Xは、Bに対し、身分証明書、印鑑証明、権利証の提示を求めたところ、Bは車の運転をしないと答えたが、Y2がA本人に間違いなく、権利証は登記の時に準備できると答えたので、Xは、八〇〇万円を支払い、売主Aの代理人Y2の預り証の交付を受けた。なお、Y2は当日Y1から報酬二〇万円を受領した。

売買契約の締結は、同年四月一九日、X、Y1、B、Y2らの出席の下に行われた。同

契約は、Xの強い要望で、Xと売主Aの代理人Y2との間で、代金は六、五七八万円として締結された。手付金は二、〇〇〇万円とされ、うち八〇〇万円は買付証拠金で充当し、残り一、二〇〇万円が支払われ、BはA名義の領収証を発行した。その際、Y2はY1から三〇万円の報酬を領収した。

その後、決済日の五月一五日を過ぎ、本件売買はY1の詐欺によるものであることが発覚した。Y1は平成五年二月詐欺罪で起訴された。

Xは、Y1から一部弁償を受けたが、一、六八〇万円が未返済であるとして、Y1、Y2に対して、損害賠償請求訴訟を提起した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) Y1は、関係書類を偽造したり、売主の替え玉を用意したりして、Xから金員を詐取したのであるから、不法行為責任があるとし、

(2) Y2は、XA間に本件売買が実在するかどうかを、直接Aに電話し、また、依頼者本人であるかどうかを、保険証、権利証、印鑑証明書等で確認すべき注意義務があるのに、これを怠り、本件売買についてAの

承諾がなく、BがAの替え玉であることに
気付かなかつたのであるから、過失があり、
不法行為責任があるとし、

(3) それぞれ連帯して、一、六八〇万円を支払
えと命じた。

三 まとめ

本件は、弁護士が本人確認の注意義務を怠
り、替え玉詐欺にあつた珍しい事案である。
不動産取引において、当事者特に売主が本
人であるか否かの確認は、必ず行うべき基本
的な注意義務である。特に、初対面ときは
身分を証する書類、印鑑証明書、権利証等で
確認するとともに、自宅等に直接連絡をとつ
て、その同一性を確認することが要求される
(東京地判 昭和三四年一月一六日 判事
二二二号二九頁等)。
本件は、弁護士が替え玉から住民票と戸籍
謄本を示されただけで、本人と誤信して、そ
れ以上の確認をせず、売主代理人として署名
押印したものであり、責任が問われたのは、
当然の結論であろう。

本件判例も、この「結論は、弁護士に高度
の注意義務を課することによって弁護士一般
に対する高い社会的信頼を維持し、もって法
律専門家である弁護士を通じて契約締結手続

を円滑に実行させ、法律的紛争を迅速適正に
解決させていくという見地に照らして、やむ
を得ないものと考ええる」としている。宅建業

者についても、通用する議論であろう。
なお、本件はY2が控訴している。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

不動産売買に係る基本協定と信義則上の義務

(東京地判 平八・三・一八 判時一五八二一六〇) 橋本 行雄

分譲マンションの専有床売買に係る基本協
定締結後に、不動産不況を理由に基本協定を
破棄し契約締結を拒否したことが、信義則上
の義務に反し、不法行為に当たるとされた事
例。(東京地判平成八年三月一八日判決 控訴
判例時報一五八二二六〇頁)

一 事案の概要

売業者Xは平成二年九月一八日、買主業
者Yと大宮のマンションの売買に関し基本協
定を締結した。

同基本協定では、①Xは、Xの所有地にY
の仕様による五階建マンションを建築し、土

地とともに合計二六億八、〇〇〇万円をYに売
り渡す。②売買契約は、建築確認が下付され、
国土法の届出から六週間経過後または不催告
通知受理後、速やかに締結する。③Yは、設
計変更、仕様の変更を行うことができるが、
Xが大宮市中高層建築物等指導基準に定める
標識を設置した後は、建物の外観形状の変更
等の近隣説明に影響する設計変更は行わない
ものとするなどが定められた。

Xは、早速Aに設計業務を発注し、平成三
年一月実施設計(意匠設計、構造設計、設備
設計)を完成させたが、Yの要望で中柱を抜
いて大幅な手直しをし、同年四月二五日には