

最近の判例から

(7)

自称土地所有者による登記済証の偽造を看過した司法書士の責任

(東京地判 平一三・五・一〇 判時一七六八—一〇〇) 山田 英夫

自称土地所有者から土地を購入する契約を締結した買主宅建業者が、所有権移転登記申請手続を委任した司法書士に対し、登記済証の偽造等を看過したため代金を騙し取られたとして損害賠償を請求した事案において、司法書士に債務不履行責任として損害額の四割(過失相殺六割)の金額の支払が命じられた事例(東京地裁 平成一三年五月一〇日判決 控訴 判例時報 一七六八号一〇〇頁)

一 事案の概要

宅建業者Xは、平成一二年七月、面識のあった宅建業者Cから、Aが相続した土地(以下「本件土地」という。)を紹介され、Xは、本件土地を建売住宅分譲用地として購入することにした。なお、分譲用地全ての区画の接道要件を満たすためには、本件土地に隣接する道路部分(これもAが相続したもの。以下「本

件道路部分」という。)を取得する必要があったが、本件土地については、相続登記を経由していたものの、本件道路部分についてはAの相続登記は未了となっていた。

Xは、Cに対し、調査等のためA本人との面会を求めたところ、Cは、Aに成り済ましたBらを連れてXの事務所を訪れた。その際、Xが、Bに対して売却意思を確認した上、本件道路部分の相続登記未了の理由を尋ねたところ、Bは、順次相続登記する予定であり、登記を経由した後Xに所有権を移転する旨確約した。その後Xは、本件土地に関わる所有権移転登記申請手続を依頼した顧問司法書士Yから、本件土地の登記済証の写しがあれば相続登記の担当司法書士に事情を聞いてもよいと助言された。このためXは、Cに対し、本件土地の登記済証の写しを引き渡すよう求めたが、契約日当日まで引き渡されなかった。ま

た、Bから、先祖伝来の土地売却の件を身内に知られたくないとの理由でA宅への訪問を拒まれていたため、Xは、A宅には一度も訪問しなかった。

翌八月、Xは、Aの名のもとにBとの間で売買契約を締結し、購入代金三億円のうち二億七、〇〇〇万円を支払った。契約の際、Yは、運転免許証(偽造されたもの)により本人確認を行い、Bが持参した本件土地の登記済証(偽造されたもの、以下「本件登記済証」という。)等の登記申請添付書類の内容を確認して不備がない旨告げた。なお、本件登記済証には、法務局登記官の登記済印の下部に記載されるべき整理番号(コード番号)が記載されておらず、登記済印の受付年が「平成元年」と記載されていた。

Yは、契約締結日に本件土地の所有権移転登記の申請手続を行い、翌日その登記が經由された。しかし、その十数日後、法務局において登記済証を受領しようとしたところ、本件登記済証偽造の事実が告げられ、XがBから金員を騙し取られたことが判明した。

このためXは、Yに対し、委任契約上の債務不履行による損害賠償として、騙取された売買代金及び諸費用の合計三億円の支払を求めて提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は以下のような判断を下した。

(1) 司法書士は、登記申請手続を受任した場合、登記原因たる法律行為等がされたかどうかを職務上収集し得る限りの資料に基づいて調査する義務を負うが、それを超えて登記原因の前提的事項や付随的事項を調査する義務は当然に負うものではない。

(2) しかし、司法書士は登記済証のような重要な申請添付書類については、慎重に検討し、一見して直ちに分かるような不合理な点があれば、これを調査して依頼者に告げる義務がある。

(3) 本件登記済証に整理番号が記載されていなかったことは、一見して明らかであり、また、真正な登記済証の場合、受付年が「平成拾壹年」と記載されるべきところ、「平成壹壹年」と記載されていたことは、子細に観察すれば疑念を抱くことができたものである。Yは、これらの偽造を窺わせる事情を看過して、Xに対して不備がない旨告げたのだから、委任契約上の債務不履行があったといえる。

(4) Xは、不動産取引を業とする者として、A

の自宅を訪問する等してA本人の取引意思を確認すべきところ、相手が拒んだという理由で行わず、本件道路部分の相続登記未了の理由についても自ら調査しなかったもので、過失により自ら被害を回避する機会を逸したといえる。このような事情を考慮すると、損害額二億八、〇〇〇万円余のうち、六割を過失相殺するのが相当であり、Yは、Xに対し、一億一、〇〇〇万円余を支払え。

三 まとめ

一般に司法書士は、特段の事情がない限り、依頼者から交付を受けた登記申請書類の真偽性についての調査義務はないと解されているが、本判決は、本件登記済証のような記載事項の異常が明白な場合は、特段の事情があり、司法書士が発見して原因を調査すべきであったとして四割の過失を認めた。

他方、買主宅建業者は、不動産取引の専門家として、自宅訪問による本人居住の確認や、直接契約の対象となっていないが密接な関係のある本件道路部分の相続登記未了の原因調査等を行えば、被害を回避できた可能性があったとして、司法書士よりも重い六割の過失を認めた。

不動産取引において、売主が真の所有者で

あるかどうかは、いうまでもなく最も基本的かつ重要な調査事項である。それは、公簿や本人確認資料等の確認にとどまらず、自宅訪問による面接聞き取り調査等を通じて、不審な点があればその都度確認を行うべきであろう。宅建業者が媒介するにあたっては、本件のような事件に巻き込まれて依頼者が不測の損害を被ることのないよう、基本的な調査を励行すべきである。その意味で本事案は教訓とすべき事例と思われる。