

最近の判例から

(21)

偽造の印鑑証明書を看過した登記官の過失を認めた事例

(千葉地判 平二二・一一・三〇 判タ二二〇―一五〇) 大谷 明

「贈与を原因」とした土地の所有権移転登記は真の所有者の承諾なしで行われたものとして、訴訟が提起された結果、その贈与を前提として当該土地を購入した買主の所有権移転登記は抹消された。このため、多大な損害を被った買主に対して、これらの原因は、偽造の印鑑証明書を看過して登記申請を受理し、所有権移転登記をした登記官(国)に過失があったとし、損害賠償を認めた事例(千葉地裁 平成二二年一月三〇日 判決 確定 判例タイムス一一一〇号一五〇頁)

二 事案の概要

高名な画家訴外Bが所有する世田谷区所在の土地(以下「本件土地」という。)を、訴外Aは、平成八年三月偽造した印鑑証明書等を使用し、BからAへの「贈与を原因」とした所有権移転登記を行った。

Aは、翌四月に、本件土地の買取りを不動産業者Y<sub>2</sub>に申し込んだ。その際、土地登記簿を見たY<sub>2</sub>は「Bとはあの有名な芸術家か」と尋ねたところ、Aは、当初これを否定していたが、のちにこれを認めた。

また、Aの買取り要求に対して、Y<sub>2</sub>は、媒介の方がより多くの利益が出せると判断し、専任媒介で行いたいと申し出て承諾をえ、本件土地を分割することを前提に販売広告を発行した。その広告を見た買主X<sub>1</sub>とX<sub>2</sub>(以下「Xら」という。)は、Y<sub>2</sub>の媒介により、それぞれ売買契約を締結し、同年六月、Xらはそれぞれ分筆後の所有権を取得した。

Bは同年一月に死亡していたが、同年七月、その相続人が、Xらの購入した土地の贈与はBに無断でされたものである、として、XらとAを被告として、Xらへの所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴えを提起した。こ

の結果、相続人が勝訴し、本件土地の所有者であったXらの所有権移転登記は、平成九年三月に抹消された。

このため、多大な損害を被ったXらは、登記官(国)(以下「Y<sub>1</sub>」という。)に、所有権移転登記申請手続の添付書類の審査において、本件印鑑証明書には「複製」の文字が浮き出ており、一覽すれば一般人でも判る状況にあり、これを看過して登記を実行した結果、売買代金相当額の損害を被ったとしてY<sub>1</sub>に、また、Y<sub>2</sub>にも損害賠償を請求した。

これに対してY<sub>1</sub>は、登記申請に使用された印鑑証明書は、極めて巧妙に偽造されたものであり、登記官がこれを看過したとしても、過失には当たらないと主張した。

二 判決の要旨

(1) 登記官は、登記申請の形式的真否を調査する職務権限があり、添付書類、登記簿、印影の相互対照などの判定で不真正な書類は登記申請を却下する注意義務がある。

本件においては、

① 本件印鑑証明書には「複製」の文字が浮き出ており、一般人でもわかるような状況にあった。まして専門的に審査している登記官としては、本件印鑑証明書が

真正に成立しているか否か疑問を抱く客観的状况が存在した。

② 登記官は、前記のような不自然さに気づかず、必要な調査もしないまま登記申請書を受理し、BからAへの虚偽の所有権移転登記を作出したもので、その職務の執行に過失があったことは明らかである。

(2) また、Y<sub>2</sub>の媒介業務にかかる責任は、売主が真の所有者であるか否かの確認をすべき義務がある。本件のように、その売主とされる者が所有者として登記されていることについて疑問を抱かせるような事情がある場合には、その所有権取得の経緯について調査をし、権利の帰属を確認できないときは、媒介を中止すべきか又は買主に対し、危険性が存在することを告知すべきであったが、それをせず売買を締結させた。

(3) 以上のように、Y<sub>1</sub>の違法な公権力の行使によって、X<sub>1</sub>に損害を与えたものであり、その損害は国家賠償法一条一項に基づく賠償する責任を、また、Y<sub>2</sub>は、業者としての注意義務を欠き、その結果、真実の所有者でない者との売買契約を成立させたことにより、X<sub>1</sub>に損害を与えた責任を連帯して負う。

### 三 まとめ

登記簿上の所有者が真の所有者であるか否かを判断することは必ずしも容易でない。しかも、本件のように紛争に発展すると、当事者に多大な損害を強いることになる。よって、登記簿上の名義人との権利関係は、聞き取り調査等を行うことは言うに及ばず、また、登記簿上の名義人に対しても、真の所有者であるか否か、疑義を抱くようなおそれが認められる場合には、より積極的な調査と事実確認をしたうえで業務を遂行し、もって、紛争を未然に防ぐ必要があると考えられる。