

## 最近の判例から (9)

# 司法書士が登記義務者の本人確認を怠ったことが 不法行為に当たるとされた事例

(東京地判 平16・8・6 判タ 1196-120) 金子 寛司

所有者の名を騙った無権利者の売主から不動産を買い受けた原告が、司法書士である被告に対して、登記済証及び印鑑登録証明書等が偽造文書であったにもかかわらず、それを看過して売主の本人確認を怠ったとして、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、過失相殺を8割5分とする損害賠償請求が認められた事例（東京地裁 平成16年8月6日 判決 一部認容〔控訴〕判例タイムズ1196号120頁）

## 1 事案の概要

不動産ブローカーA兄弟は、平成13年12月3日ないし4日頃、不動産の売買、仲介、管理等目的とする株式会社Xの代表者乙の父であって、Xの会長である甲に対し、約1千坪の土地を譲渡担保に供するので3億5千万円（後に2億5千万円に減額）を融資してほしいと申し入れた。

X内で専務と呼ばれている丙は、同月7日、Aに話を持ってきた不動産ブローカーBを訪れ、借主は自称C（実は「D」）であること、譲渡担保の対象はC所有の不動産である旨の説明を受け、A、Bと共に不動産を見て歩き、区役所にも行って調査し、当該不動産は2億5千万円以上の担保価値があると判断した。同日丙は、甲に融資を進言し、甲はそれを決めた。

同月10日、A、B、CことD、Dの債権者E、甲、丙及び司法書士Yは都内の喫茶店に

会した。その際、Dは甲、丙に、名はCと記載されDの顔写真の貼られた自動車運転免許証を示したので、甲、丙は、DがCであると判断した。丙は、Yに対し、DをCとして紹介し、その所有する本件各不動産を譲渡担保として登記したいこと、登記簿上相続されていない建物もあること、Cは独身で、母親等には今回のことは内緒であることを告げた上で、Yに登記手続きに関する書類の確認と、不足部分の書類の指示を依頼した。

Yは、同月13日までにDから関係書類の一部を預かったが、登記済権利書及び印鑑登録証明書等は預かっていなかった。翌14日、甲、乙、丙及びDは公証人役場を訪れ本件契約について公正証書を作成したが、公証人丁は本件印鑑登録証明書が偽造であることに気付かず、DをCであると判断した。

同月17日午前、乙、丙、D及びYは登記申請書等の確認を行ったが、その際、Yは実印や印影と印鑑登録証明書の印影の照合を行い、本件印鑑証明書等を裏返し変形菱形の影があることを確認し、透かしが施されていると判断した。Yは、運転免許書の写真とDが同一人物であることを確認し、事前に調べていたCの自宅の電話番号をDが答えたことで、YはDがCであると判断した。同日午後Yは、法務局において所有権移転登記等の申請手続きを行い、その旨を丙に伝えた。丙はその電話連絡を受け、Dに対して2億2,289万円余を支払った。しかし、本件登記済権利書、

本件印鑑登録証明書等が偽造文書であったため登記申請は却下された。

Xが調査した結果、Dが持参した運転免許証、本件登記済権利証、本件印鑑登録証明書等は偽造であることがわかった。Xは、D等を詐欺罪で告訴し、Yに対し、Yが売主の本人確認を怠った過失により、売買代金を売主に騙取されたと主張して、債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償の支払を求めた。

## 2 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を示した。

- (1) 一般的に、他人に委任を受け、その代理行為をする者は、その立場や事情によって、程度の差はあれ、委任した者が本人か否かを確認すべき義務があると解すべきであって、その確認義務を懈怠したことによって第三者に損害を与えた場合には、第三者に対し、不法行為に基づく損害賠償義務を負うと解するべきである。
- (2) 司法書士は、登記に関する手続に適正かつ円滑な実施をすべき地位であり、業務に関する法令及び実務に精通すべきであって、専門性の高い地位であること、Yは報酬を得ていること、本件で問題になっているのは権利義務関係に直結する極めて重要な事務であることに鑑みると、Dが持参した書類を精査して、それが偽造に係るものか否かを確認すべき義務があると解すべきである。
- (3) 司法書士であるYとしては、本件印鑑登録証明書等の記載から透かしが施されていることに気付き、その透かしは偽造防止のものとして理解した上、光源にかざし、透かしの有無を確認する義務があると解すべきである。そうすると、Yが、光源にかざすことなく、裏面を見て透かしを確認したのみ

で、透かしがあると判断したことは、本人確認の手段としての本件印鑑証明書の確認を怠った過失があると解さざるを得ない。

- (4) YがDに接触する前に、Xが接触しており、YはXからDをC本人と紹介されていることからすると、XがYに対し、本人確認を従前に行うことを期待しにくい状況にあること、本件契約は、経緯、内容共に極めて不自然な契約であるのに、Xも運転免許証のみでDをCと軽信したこと、Yの過失は軽微であり本件契約で得た報酬は約20万円に過ぎないこと等の一切の事情を考慮すると、その損害の大部分はXが負担すべきであるといえ、8割5分の過失相殺をするのが相当である。したがって、Xの請求は3, 113万円余の限度で理由がある。

## 3 まとめ

本判決では、司法書士が所有権の移転登記等の申請を行うに当たって登記義務者の本人確認を怠ったことが不法行為に該当するとされたが、「他人に委任を受け、その代理行為をする者は、その立場や事情によって、程度の差はあれ、委任した者が本人か否かを確認すべき義務があると解すべきである」と判示し、印鑑登録証明書等の書類の精査・確認方法等についても詳述されている。不動産取引の代理・媒介を行うに当たっても参考になる事例と思われる。