

最近の判例から (14)

土地売買の所有権移転登記手続において、本人確認情報提供制度に基づき司法書士が行った本人確認に過失があったとして不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平20・11・27 判時2057-107) 太田 秀也

土地売買の所有権移転手続において、権利証がなかったことから、本人確認情報提供制度に基づき、司法書士が運転免許証により本人確認を行ったが、その免許証の外観、形状の確認が不十分なものであり、偽造運転免許証であることを発見できなかった過失があるとして、不法行為責任が認められた事例（東京地裁平成20年11月27日判決 一部認容 判例時報2057号107頁）

1 事案の概要

本件は、土地所有者Cになりすました人物（厳密には、その人物の息子と称する者B）との間で売買契約を締結し、売買代金を騙し取られたと主張する原告Xが、Cと称する上記人物について本人確認情報を提供した司法書士である被告Y1及び同人が社員となっている被告司法書士法人Y2に対し、被告Y1には誤った本人確認情報を提供した過失があるなどと主張して、損害賠償を求めた事案であり、事案の主な経緯は下記のとおりである。

(1) Y1は、平成18年11月14日、CからBへの所有権移転登記をBより依頼されたが、権利証がなかったため、Cの本人確認をすることとし、Y1は、同月15日、Cと称する者と面談を行った上で、印鑑証明書及び運転免許証の提示を受けた。その際、免許証がケースに入っていたため、ケース入りのまま免許証

の確認をただけで、ケースから取り出して免許証そのものを手にとって材質、厚みを確認するなどしなかった。

(2) XとBは、Y1の立会いの下、同年12月6日、代金を2億円とする売買契約を締結し、Xは同月7日に2億円を支払った。

(3) 同日、本件土地については、所有権移転登記申請手続が行われ、その申請に当たっては、Y1の本人確認情報が提出されていた。ところが、Cからは「不正登記防止申立書」が提出されていたため、登記官においてCと面談をしたところ、Cは「本件登記申請の委任行為をしたことは一切ない。」「Y1とも面識がない。」「押印されている印鑑も自分所有のものではない。」と申し立て、更に、登記官から調査を受けたY1も、C本人の運転免許証と、Y1が本人確認をした際に確認した免許証とは異なることなどを認めた。その結果、登記官は、登記申請を却下した。

(4) なお、Bは、本件訴訟において共同被告として訴えを提起されものの、同人に対する訴えは、分離され、公示送達の上（Bは平成19年1月11日から行方不明となった）、請求認容判決がされるに至っている。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、Xの請求を一部容認した。

(1) Y1の過失責任

以下の理由により、Y1の過失を認定した。

- ①本人情報の提供をする司法書士等が、その前提として本人確認を行うのに当たっては、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課せられる。
- ②Y1は、Cとは面識がなく、本人確認のための客観的な手掛かりとなる資料は運転免許証のみであったことから、運転免許証に基づく本人確認が適正に行われるためには、その前提として、運転免許証そのものが真正なものであることが必要である。
- ③本人確認を行うY1としては、最低限免許証の外観、形状を見分して不審な点がないことを確認した上で、貼付された写真との容貌の照合等、免許証に記載された情報との同一性を確認すべきであった。
- ④Y1は、ケースに入ったままの免許証を手渡され、中身をケースから出すこともしないまま、免許証が真正なものであると判断したものであるが、ケース入りのままでは運転免許証の外観、形状に異常がないかどうかを十分に確認することができないことは明らかである。また、中身の確認は容易に行うことができる事柄であることからすると、Y1による免許証の外観、形状の確認は、本人確認を行う司法書士に求められる確認としては不十分なものであったといわざるを得ない。加えて、Y1が免許証をケースから取り出して、その外観、形状を確認していれば、それが偽造運転免許証であることを発見できた可能性は十分にあったものといえることができる。

(2) 過失相殺の要否

原告自身も本人確認を行っていないのであるから過失があることは否定できないが、原告がCに対する本人確認をしなかった事情

や、司法書士という資格の保有者であるY1が本人確認を行っている事情から、過失割合は2割程度と認定した。

(3) 以上より、被告らは、原告に対して、1億7038万円余の損害賠償義務を負うと判示した。

なお、本件は、控訴されたが、その後、和解が成立している。

3 まとめ

平成16年の不動産登記法の改正により、登記済証の代用制度としての保証書制度を廃止する代わりに、旧法の前通知制度を厳格化した事前通知制度が導入され、さらに資格者代理人による本人確認情報提供制度が導入された(同法23条)。同制度による本人確認においては、運転免許証等の提示を求めて行うこととされている(不動産登記規則72条)。

本件は、この本人確認情報提供制度に基づき、司法書士が運転免許証により本人確認を行った事例について、本人確認を行うのに当たっては高度の注意義務が必要であるとした上で、運転免許証の確認が不十分なものであり、偽造運転免許証であることを発見できなかった過失があるとして不法行為責任が認められたものであり、改正後の不動産登記法の実務上参考になる事例である。

また、宅地建物取引業者も犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づき顧客について本人確認を行う義務があり、顧客が個人である場合には、運転免許証等の公的証明書等により本人特定事項(氏名、住居、生年月日)を確認しなければならないこととされており、宅地建物取引業者にとっても参考になる事例である。

(総括主任研究員)