
最近の判例から (15) – 司法書士の本人確認義務 –

司法書士が登記義務者の本人確認義務を怠り成りすましを看過したことにつき過失相殺の上で債務不履行による損害賠償義務を認めた事例

(東京地判 平26・11・17 判例時報2247-39) 松木 美鳥

所有権移転登記手続きを委任された司法書士が、当該売主が真の所有者でないことを見抜けず、買主に注意喚起する義務を怠ったことで損害を被ったとして、買主が司法書士に対し損害賠償を請求した事案において、書類に関し明白な疑義があり、その一部は司法書士会等から注意喚起されていたことを踏まえ、司法書士の委任契約上の債務不履行責任を認めた一方で、本来相手方の本人確認を行うのは買主の責務であるにもかかわらず買主はこれを怠っていたとして、認定された損害額の7割を過失相殺した上で買主の請求を認容した事例（東京地裁 平成26年11月17日判決 一部認容 判例時報2247号39頁）

1 事案の概要

本件は、買主X（原告）において、同人が土地建物の所有権を有するとする売主から買い受けるにあたり、その登記申請を司法書士であるY（被告）に委任し、売主が真正な所有者で前記登記が問題なくなされるものと信じて売買代金等を支払ったが、実際には売主Aは所有者の名をかたった無権利者であって、提出された印鑑登録証明書や提示された運転免許証が偽造されたものであることをYが見逃すなどしたために損害を被ったと主張して、委任契約の債務不履行に基づき、前記代金相当額やYらに対する報酬などの合計4307万8000円及びこれに対する訴状送達日の

翌日である平成25年4月8日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた事案である。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 過失による債務不履行

YはXから運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否確認を含む登記義務者の本人確認を委任された。

本件運転免許証にはインクのにじみのようなものが、本件印鑑登録証明書にも印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあったこと、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会がした注意喚起では、偽造された印鑑登録証明書には氏名や住所等の上書きした部分に消去した文字の残像が一部残っているなどと紹介されていることからすれば、Yとしては、前記不審な痕跡自体や前記注意喚起で得た不正登記事案についての司法書士としての知識に照らし、本件運転免許証及び本件印鑑登録証明書の痕跡が不審であるとして自称Aに確認を求め、これらが真正なものであるか否か、ひいてはこれらを所持する自称AがA本人であるか否かを証明できる客観的資料の提出をさらに求めるとともに、Xに対しても不審な点があることを伝えて注意喚起をするべき義務があったというべきである。

しかるところ、Yは、本件印鑑登録証等に現れた不審な痕跡を看過し運転免許証の顔写真との風貌の一致や生年月日等を確認したのみで本人性の確認を終えたというのであるから、Yには、運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否の確認を含む本人の確認を怠った過失があると認められる。

(2) 過失相殺について

本件では、XはYに対して売主の本人性の確認も委任しているものの、売主が誰であり、売主とされる者が真に権利を所有する者であるかの確認は本来的には売買によって権利を取得することとなる買主の責任において事前に十分な調査を尽くした上で行うべきものであるというべきである。

しかるところ、Xは平成24年12月上旬に本件不動産を紹介されてから本件登記申請の前日に至るまで売主とされたAと面会したことはなく、自ら依頼してAの本人性や本件不動産の権利性を裏付ける資料を事前に徴求するということがなかったというのであり、Xが十分な調査を尽くしていたとは認め難い。

また、本件登記申請前日も前記のような本件売買契約に至る経緯についてX関係者がYに告げていた経過はうかがわれないこと、Yを通じて示されたA名義の運転免許証等を見てもX関係者は自称Aと売主との同一性について特に異論を述べていないこと、Xにおいて翌日には登記申請をすとしてYに登記申請の準備を急がせたことなどからすると、こうしたX関係者の対応がYが本件売買契約に至る経緯に照らしてより慎重に印鑑登録証明書等を確認するという契機と時間的な余裕を減少させたことは否定し難いところである。

さらに、Xは売買代金の支払を登記が完了したときまで待つのではなく、登記申請が受理された時点で自称Aに支払っており、このようにXが登記申請と代金決済を急いだこと

も本件損害の発生に大きな影響を及ぼしているといえる。よって、X自身の過失も大きいと言わざるを得ないのであり、その過失割合は7割と認めるのが相当である。

以上によれば、YはXに対し、本件売買契約の代金3500万円及び委任契約の報酬78000円の合計357万8000円のうち3割に相当する1052万3400円の限度で損害賠償金の支払義務を負うこととなる。

3 まとめ

本判決は、司法書士が本人確認の際、運転免許証や印鑑登録証明書に印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあつたという不審な痕跡は、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会の注意喚起で得られた不正登記事案に該当することを前提に、司法書士には本人確認を怠った過失があると認められた事例である。本人であるかどうかの基本的確認は買主の責務だとし、これを十分果たすことなく司法書士に丸投げした買主の過失相殺を7割とした判断は、注目される。

これ以外にも、登記における司法書士の責任範囲について明示した判例（横浜地裁H25.12.25判決 RETIO94-104）として、契約意思の確認や登記のため準備された書類の真偽確認は本来的には買主が行うべきものとし、司法書士が絶対的に確認義務を負うとはいえないとした事例がある。また、類似判例として、東京地裁H25.5.30判決 ウェストロー・ジャパン、東京高裁H25.7.11判決 ウェストロー・ジャパンも併せて参考にされたい。