

次のように述べて、Xの請求を2626万円余の限度で認容した。

本件では、Cの抵当権抹消登記手続に必要な書類が事前に郵送されずYが不安を覚えていたこと、抵当権設定契約証書には抵当権設定者であるBの住所に明白な誤記があり、被担保債権の範囲についても不自然な記載があったことから、本件登記済証には偽造を疑うに足りる事情があったと認められ、Yは、司法書士としての登記済証の真否確認の義務を怠った過失が認められる。

また、本件では、Cの抵当権抹消登記手続に関し、Cの登記意思の存在を疑うに足りる事情があったものと認められ、YはCの登記意思の確認の義務を怠った過失が認められる。

8 登記官には登記済証の受付日に使用されていた登記済印の印影と登記済証上の登記済印の印影との同一性を確認する注意義務があり、司法書士には、特段の事情がない限り、登記済印の印影の真正さを確認する注意義務はないとされた事例

大阪地判 平成17年12月5日 判時1928-89、判タ1207-168

<事案の概要>

Xは、平成15年4月に、本件土地について自称AことBから買戻特約付所有権移転登記を受けることと引換えに、Bに9400万円を融資した。

ところが、A本人の申立てにより、本件土地の所有権移転登記手続を行うためにBがXに提出した登記済証、印鑑登録証明書及び運転免許書が偽造であることが判明した。そのうち、登記済証については、受付日（平成8年1月30日）当時登記所で使用されていた登記済印と本件登記済証の登記済印の印影が一致していないことが偽造判明の決め手となった。

その結果、本件土地についてX名義への所有権移転登記は抹消された。

Xは、登記済証の印影に関する登記官の注意義務違反を理由とする7798万円余の損害賠償を国に請求するとともに、本件登記手続を受任した司法書士Yに対しても、登記済証の印影に関する注意義務違反、自称AことBがA本人であることを確認する注意義務違反を理由として、国と連帯して7798万円余の損害賠償の支払い及び別途2000万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの国に対する請求を2977万円余の限度で認容し、司法書士Yに対する請求を斥けた。

登記官は、登記申請の際に提出された書面を点検すべき義務を負い、不動産登記制度を維持管理する専門家として正確な知識に基づく判断が求められているというべきである。

本件登記所で使用する登記済印が改印されたのは平成10年6月1日からであったことから、登記官は、提出された本件登記済証の受付日当時に使用されていた旧登記済印の印影を念頭に置いて、本件登記済印の印影の様式、形態及び刻印文言等を、まずは肉眼により総合的に観察し、疑義が生じたときは、旧登記済印の印影と相互対照するなどして、その真性を確認すべき注意義務があったところ、それを懈怠した過失があるものと認められる。

他方、司法書士が登記所で使用する印の改印に関する情報に接することはなく、一見して不自然な印影であるといった特段の事情のない本件においては、司法書士Yに本件登

記済証の印影の真正を確認すべき注意義務があったということとはできない。また、取引の相手方が本人であることの確認は、まず、その当事者が第一義的に責任を負うべきであり、本件においては、XがYに登記申請事務を委任するにあたって、特に注意して本人確認をするように要請した事実もなく、Yにおいて、自称Bの本人確認を通常以上に慎重にすべき注意義務があったということもできない。

9 意思能力を欠く本人の登記申請関係書類を偽造し、有資格者による本人情報確認制度を悪用して本人所有の土地の所有権移転登記を行った司法書士が実刑に処せられた事例

大阪地判 平成17年12月21日 RETIO64

<事案の概要>

高度の痴呆に陥っていた本件土地の所有者Aの実子Bは、司法書士Y及び宅建業者Cと共謀して、本件土地を勝手に売却処分することを企図した。

平成17年5月に、YはBに指示して、本件土地の所有権移転登記手続に必要な登記申請事務委任状及び「登記原因証明情報」にAに無理やり署名させてA名義のこれらの文書を作成し、さらに、登記申請人であるAが登記義務者（登記名義人）本人であることを確認する「本人確認情報」に虚偽の情報を記載して、これら偽造文書又は虚偽文書を登記官に提出し、本件土地の売却処分を実現した。

<裁判所の判断>

次のように述べ、Yを私文書偽造（刑法第159条）、虚偽私文書等行使（刑法第161条）の罪で実刑に処した。

Yの行為の態様は、共犯者Bに指示してAに偽造文書に無理やり署名させるなど、極めて強引かつ悪質である。

Yは、司法書士等資格を有する専門家のみが作成権限を有し、制度上その記載内容の真実性が厳格に要求される「本人確認情報」にまで明らかな虚偽情報を記載しており、Yが本件に果たした役割は非常に重要である。

「本人確認情報」制度は、平成16年の不動産登記法全面改正によって導入された新制度であるが、Yの行為は、新制度が前提とする司法書士への社会の信用を大きく損なわせ、ひいては司法書士等に対する社会的信頼を基盤として設計された新しい本人確認制度の妥当性・合理性そのものを突き崩す可能性もあり、このような点からも、司法書士たるYの責任は厳しく問われなければならない。