〈不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第299回）検討報告〉

真の所有者になりすました第三者による不動産売買につき、売買契約の不存在が認められ、所有者相続人による所有権移転登記抹消請求等が認められた事例

＜抹消登記等請求事件＞
◎東京地裁 平成27年６月16日判決
平26（ワ）22940号 （控訴、控訴後、控訴取下げ。確定）
金融法務事情2035号91頁

調査研究部
（調査研究部長：小林正典）

はじめに

第299回の委員会では、本件土地を相続により取得した所有者が、被相続人になりすました第三者により、本件土地を売買したとした登記移転がなされているとして、被相続人との売買を理由に所有権移転登記を経由した会社、及び同社との売買により所有権移転登記を経由した買主、当該買主を債務者として抵当権設定登記を経由した保証会社に対して求めた、所有権移転登記、抵当権設定登記の各抹消登記請求が認められた事案（東京地裁平成27年６月16日判決）を取り上げた。

昭和53年８月23日、Ａは本件土地の所有権を取得し、更地のまま所有していた。

Ａの代理人と称するＰより、本件土地売買の話を持ちかけられ、売買代金5838万円で買い受けることとしたＹ１（被告）は、平成25年10月25日、ＰよりＡが署名押印したとする本件土地の売買契約書２通を受け取り記名押印した。

平成25年10月28日、Ｙ１は、公証役場において、ＡになりすましたＱより登記申請書類を受領し、Ｑ及びＰとともに法務局に赴き、本件土地の所有権移転登記手続を行い、Ａからの売買を原因とした本件所有権移転登記１を経由した。同日Ｙ１は、本件土地の売買代金の一部4600万円をＱに支払った。

平成25年11月頃、Ｙ１はＰに対し、残代金1238万円を支払った。

平成25年11月４日、Ｙ２（被告）とその妻であるＹ３（被告）は、本件土地をＹ１より8250万円にて買受け、同年12月３日、本件所有権移転登記２を経由した。

Ｂ銀行は、平成25年12月３日、Ｙ２に対し、8000万円を融資し、同日、保証会社であるＹ４（被告）は、Ｙ２との間で保証委託契約を締結してＹ２の上記借入れについて保証した上、本件土地につき、債務者をＹ２とする本件抵当権設定登記を経由した。

平成26年４月、Ａは税務署職員から、「土地を譲渡しているのに譲渡所得税の申告がなされていない。」との指摘を受けたことから、本件土地が売買を理由に、Ｙ１に所有権移転登記が経由されていることを知った。

Ａは、Ｙ１に対し本件土地を売った事実はないのに、本件土地につき、本件所有権移転登記１がなされたとして、被疑者不詳とする公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、平成26年５月13日、同告発は受理された。

その後、Ａの死亡により本件土地を相続取

【当事者】

Ｘ（原告）：個人Ａの相続人。

Ａ　　：個人・本件土地所有者。

Ｙ１（被告）：建築業者。Ａになりすましたｑより本件土地を購入し、本件所有権移転登記１を経由。その後Ｙ２・Ｙ３に本件土地を売却。

Ｙ２・Ｙ３（被告）：個人。Ｙ１より本件土地を購入。本件所有権移転登記２を経由。

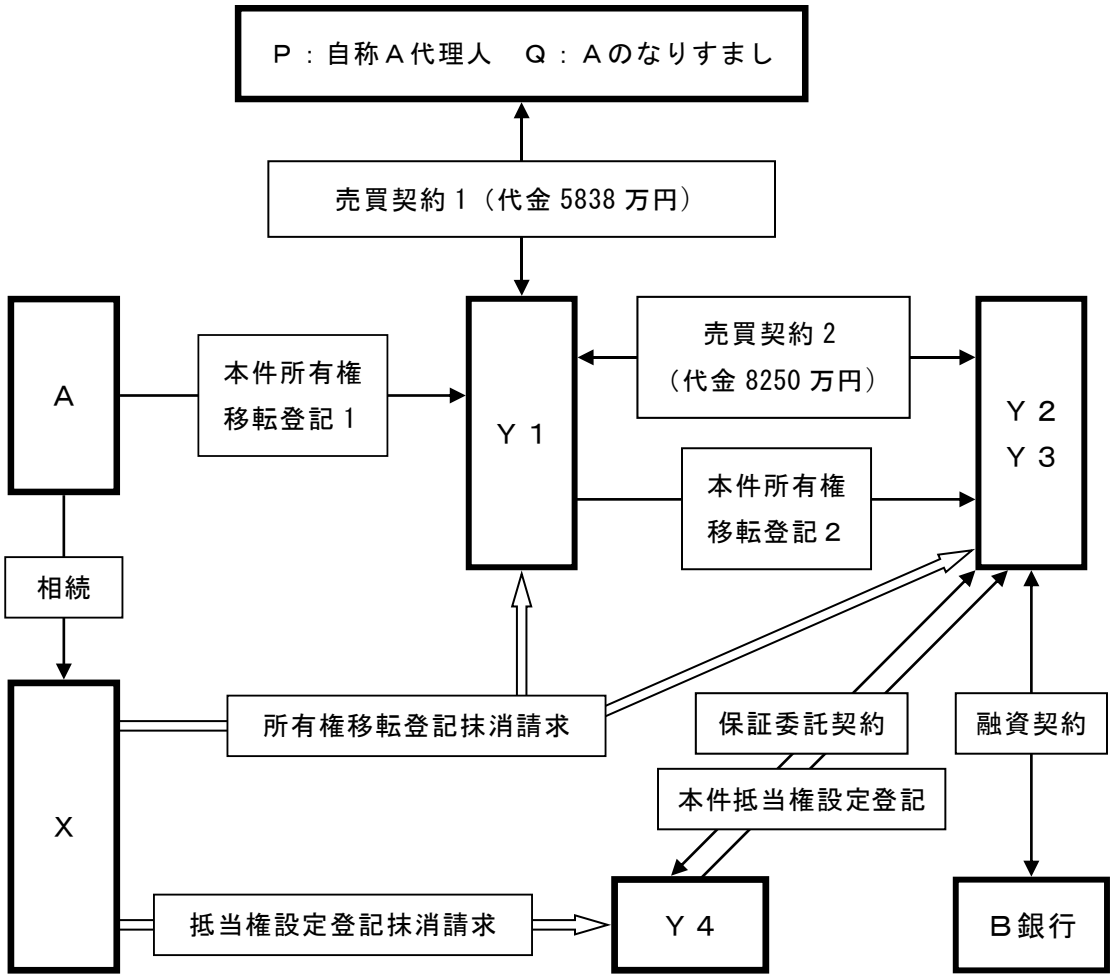
Ｙ４（被告）：保証会社。Ｙ２のＢ銀行よりの融資について、Ｙ２と保証委託契約を締結。本件抵当権設定登記を経由。

Ｂ銀行　　：Ｙ２に、本件土地購入資金として 8000 万円を融資。

Ｐ：自称Ａの代理人。

Ｑ：Ａのなりすまし。

【所有権移転登記等の状況】



得したXは、AとY１との間の売買契約は成立していないとして、所有権に基づく妨害排除請求として、Y１に対して本件所有権移転登記１、Y２及びY３に対して本件所有権移転登記２、Y４に対して本件抵当権設定登記の各抹消登記手続を求めて提訴した。

裁判所は、本件所有権移転登記１に添付されたAの印鑑登録証明書は偽造されたものであること、登記申請書に添付された委任状の作成者がAであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑証明書によりなされたことなどから、登記申請書類等は、Aになりすました第三者により作成されたものであり、AとY１との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできない、また、民法94条２項類推適用又は同項及び民法110条の適用によりY２夫妻及びY４保証が保護されることはない、として、Xの請求を認容した。

委員会では、本件事案における問題点等について意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政等で構成）において、マンション分譲における諸費用精算実務などについて意見交換を行なったので一部紹介する。

＜ワーキング意見＞

○　偽造を見抜く方策、宅建業法上・宅建行政としての注意喚起ポイントについて

・登記手続は本人申請ではなく、専門家である司法書士に委任すべき、司法書士であれば本人確認がより慎重に行なわれる、との意見があった。

・決済を急ぐ更地取引は、より注意する必要があるとの意見があった。

・東京法務局は、東京司法書士会に対し、平成21年11月16日付書面にて、変造した印鑑登録証明書を添付した登記申請事件が発生していることを紹介、注意喚起している。（紹介された変造の手口：他人の印鑑登録証明書の印影・氏名・生年月日・住所を何らかの方法により消去し，その上に登記義務者の氏名等を印刷するもの。一見本物そっくりに見えるが、氏名や住所等の上書きした部分について注意してよく見ると、消去した文字の残像が一部残っている。）

○　本人確認の方法について

・各社とも、当事者の本人確認は、写真付証明書にて実施している。

○　法務局での受付について

・法務局での受付は、申請書の不備の確認が主で、偽造のチェックはあまり期待できないのではないかとの意見があった。

＜事務局意見＞

○　一般的な住宅の売買ではこのような問題に巻き込まれることはあまりないと考えられ、「なりすまし」について過剰反応する必要はないかもしれないが、近年立て続けに報道されている類似事例を見ると、一般的な売買取引でも、実際には真の所有者ではない方が売主となる取引があり得るため、一定の注意・確認が必要かと思われる。

○　例えば、権利関係を確認するために登記を調べることは重要であるが、登記を全面的に信頼することも危険だということを認識しておく必要がある。また､贈与があった後に、すぐに売却するようなケースについては、万が一ということも想定されるため、念のために前の所有者に本当に贈与契約があったかどうかを確認することも必要であると考える。

○　一般的な住宅取引では、宅建業者が売主の自宅を訪問するなどして、登記済権利証や登記識別情報、取得時の売買契約書等を確認することで、真の所有者かどうかのチェックをしているはずで、運転免許証やパスポート、印鑑証明書に記載された氏名と住所がそれぞれ一致しているかどうか、運転免許証の顔写真と本人が一致しているかどうか、実印と印鑑証明書の印影が合致しているかといったことも確認していると考えられるが、今後は、買主は、こうした手続きを宅建業者がきちんと行っているか、売買契約を結ぶ前に念のために確認しておくと安心できる。

○　本件のように巧妙な手口で所有者本人の書類が偽装をされてしまうと、本来の真の所有者かどうかを確認することは極めて難しくなる。地域の協会による司法書士の処分も弁護士に対する処罰に比べ厳しくないことも問題につながっているかと考えられる。こうした事件から免れるために、信頼できる宅建業者や司法書士を自ら選ぶことやそのための環境整備がこれまで以上に求められるかもしれない。

○　いわゆる地面師グループの犯人たちがどのような手口で犯行に及ぶのか、偽の地権者を仕立てる手法から、印鑑証明を偽造するテクニックまで事件の背景や原因を関係者間で共有することが重要である。

○　地面師集団などによる不動産詐欺事件に遭わないために、以下の自衛手段をとることが必要だと再認識した。

⑴　本人確認

運転免許証・住基カード・健康保険証などで確認するのは勿論であるが、登記済証（登記識別情報）の有無にかかわらず、固定資産の納税通知書、「電気・ガス・水道」等の公共料金の領収書（建物の場合）を必ず求めるようにし、求めに応じない場合は、事前に自宅に赴いて本人確認を行う。

⑵　仲介業者への確認

仲介業者が、いつどのように本人確認しているか、特に売主について自宅に赴いて確認しているかを、報告してもらうこととし、報告がない場合は電話等で督促し、仲介業者が売主自宅に赴いて確認していない場合は、司法書士自らが、売主自宅に赴くことを検討する。また、登記済証（登記識別情報）がなく、売主自宅での本人確認ができない場合は、事前通知による取引決済とすることを提案する。

⑶　より慎重に確認すべき事案の例

①決済を急いでいる場合、②家族に内緒であるからと自宅訪問を拒否する場合、③不動産価格が相場よりかなり安く設定され、心理的に、一刻も早く取引を成立させるよう迫っている場合等は、より慎重な本人確認を行う。

○　近年続発する地面師集団による所有者なりすまし詐欺事件においては、取引履歴のある仲介業者、立会経験豊富なベテランの司法書士でさえも騙される事故が発生しているため、登記に必要な書類が全て揃っていても事前の確認を充分に行い、自衛していくことが肝要であると再認識した。

1．委員会資料

［物件目録］

土地：所在　○○市○区

　　地目　宅地

　　地積　402.12㎡

＜判決の内容＞

［主文］

1　被告Ｙ１は、原告Ｘに対し、本件不動産につき、売買を原因、Ｙ１を所有者とする、平成25年10月28日受付第○号の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

2　被告Ｙ２及び被告Ｙ３は、Ｘに対し、本件不動産につき、○法務局平成25年12月３日受付第○号の所有権移転登記の抹消登記手続をせよ。

3　被告Ｙ４は、Ｘに対し、本件不動産につき、○法務局平成25年12月３日受付第○号の抵当権設定登記の抹消登記手続をせよ。

4　訴訟費用は被告らの負担とし、参加人（売買契約２の媒介業者）の補助参加によって生じた費用は同参加人の負担とする。

［請求］

主文同旨

［争点と当事者の主張］

⑴　争点⑴（ＡとＹ１との間の本件土地の売買契約の成否）

（Ｙ１の主張）

Ｙ１は、平成25年10月25日、Ａから、本件土地を代金5838万円で買った。

上記売買契約締結の経緯は、次のとおりである。

すなわち、Ｙ１は、同日、Ｐから、Ａが署名押印した本件土地の売買契約書２通を受け取り、同契約書２通に記名押印した。Ｙ１は、同月28日、公証役場において、Ａから登記申請書類を受領し、Ａ及びＰとともに法務局に赴き、本件土地の所有権移転登記手続を行った。Ｙ１は、同日、Ａに対し、本件土地の売買代金として4600万円を支払った。Ｙ１は、平成25年11月頃、Ｐを通じて、Ａから本件土地の売買残代金1238万円の請求を受け、その頃、Ｐに対し、上記1238万円を支払った。

（Ｙ２・Ｙ３及びＹ４の主張）

Ｙ１とＡとの間の本件土地の売買契約は有効に成立している。

（Ｘの主張）

否認する。

ＡはＹ１と会ったことすらなく、ＡがＹ１に対し本件土地を譲渡した事実はない。

Ａは、平成26年４月16日、税務署職員から「土地を譲渡しているのに譲渡所得税の申告がなされていない。」との指摘を受けたことから、本件土地の登記簿を取得したところ、Ａの全く知らないうちに、本件土地につき、売買を原因として、Ｙ１に、本件所有権移転登記１が経由されていた。

上記登記の申請は、Ｙ１がＡの代理人として行っていたが、その登記申請書に添付されたＡの本件印鑑登録証明書は偽造されたものであり、登記原因証明情報や委任状にはＡによるものではない署名がなされ、本件印鑑登録証明書上の印影と同一の印影（Ａの真正の実印によるものではない印影）が顕出されていた。

⑵　争点⑵（民法94条２項の類推適用又は同項及び同法110条の重畳適用の可否）について

（Ｙ２・Ｙ３の主張）

仮に、ＡとＹ１との間に本件土地の売買契約が成立していない場合、本件所有権移転登記１は虚偽の外観ということになるが、下記の事情に照らせば、Ｙ２・Ｙ３は、民法94条２項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により本件土地の所有権を有効に取得する。

ア　虚偽の外観作出についてのＡの過失

本件印鑑登録証明書に顕れた印影は、Ａの真正の実印の印影と酷似している。この事実からすると、本件印鑑登録証明書は、Ａの真

正の印鑑登録証明書又は実印を参照して偽造されたことが明らかである。そして、Ａが平成25年９月18日に発行を受けた印鑑登録証明書２通のうち１通の使途が不明であることからすると、本件印鑑登録証明書は、Ａが同日発行を受けた真正の印鑑登録証明書を参照して偽造されたものと認められる。したがって、Ａによる真正の印鑑登録証明書の保管状況には問題があり、そのために本件印鑑登録証明書が偽造されたといえる。よって、本件所有権移転登記１という虚偽の外観が作出されたことにつきＡに過失があるといえる。

イ　Ｙ２・Ｙ３の善意無過失

Ｙ２・Ｙ３は、本件所有権移転登記１が虚偽の外観ではあることを知らなかった。また、Ｙ２・Ｙ３は、不動産取引に関しては全くの素人である上、不動産仲介業者である補助参加人らから、Ｙ１との売買契約締結の時点で、本件土地の所有権がＡにあるとの説明を受けたこともなかったことから、本件所有権移転登記１が虚偽の外観であることを知らなかったことにつき過失はない。

（Ｙ４の主張）

仮に、ＡとＹ１との間に本件土地の売買契約が成立していない場合、本件所有権移転登記１は虚偽の外観ということになるが、下記の事情に照らせば、Ｙ４は、民法94条２項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により、本件土地に抵当権を有効に設定したといえる。

ア　虚偽の外観作出についてのＡの過失

Ｙ２・Ｙ３の主張アと同じ

イ　Ｙ４の善意無過失

Ｙ４は、本件所有権移転登記１が虚偽の外観であることを知らなかった。

また、Ｙ４は、Ｙ１とＹ２・Ｙ３との間の本件土地に関する売買契約書が存在することを認識した上で、Ｙ１からＹ２・Ｙ３らに本件所有権移転登記２がなされた直後に、本件土地につき、Ｙ２を債務者とする本件抵当権設定登記を経由したところ、その取引の経緯に不審な点はなかった。したがって、Ｙ４には、本件所有権移転登記１が虚偽の外観であることを知らなかったことにつき過失はない。

（Ｘの主張）

否認ないし争う。

本件所有権移転登記１は、Ａの全く知らない間に偽造の印鑑登録証明書を用いるなどしてなされたものであるから、そもそも民法94条２項の類推適用等は問題とならない。

［判決の要旨］

１　争点⑴（ＡとＹ１との間の本件土地の売買契約の成否）について

⑴　前提事実に加え、証拠及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

ア　Ａは、換地処分により本件土地の所有権を取得した昭和53年８月23日以降、本件土地を更地のまま所有していた。Ａは、平成21年10月頃以降、本件土地の管理をＣ不動産に委託しており、Ｃ不動産は、同年末頃から、本件土地上にＣ不動産が管理している旨を表示する看板を設置していた。Ａは、従前から、Ｃ不動産に対し、本件土地を売る意向はない旨を伝えていた。

イ　本件所有権移転登記１の本件登記申請は、平成25年10月28日、Ｙ１及びＡの代理人と称するＰによりなされた。本件登記申請の本件登記申請書には、同申請書のＡ名下の印影と同一の印影が実印として登録されている旨の平成25年10月15日付けの本件印鑑登録証明書が添付されていた。しかし、本件印鑑登録証明書上の印影はＡの真正の実印の印影とは異なっていた（なお、実印登録がなされて以降、Ａの実印が改印されたことはない。）。

また、同日、○区長がＡの印鑑登録証明書を交付した事実はなかった。

ウ　本件登記申請の添付書類である登記原因証明情報及び委任状になされたＡの署名は、Ａの筆跡によるものではなく、その名下の印影は本件印鑑登録証明書上の印影と同じものであった。上記委任状には、○地方法務局所属公証人Ｄにより、「嘱託人Ａは、本公証人の面前で、別添の「委任状」の署名押印は自己のものである旨自認した。本職は、印鑑及びこれに係る印鑑証明書の提出により上記嘱託人の人違いでないことを証明させた。」との認証文を付した認証がなされていた。

エ　本件登記申請書には、登記済証を提出できない理由として、紛失と記載されていた。しかし、Ａは、本件登記申請がなされた平成25年10月28日当時も本件土地の権利済証を保管しており、紛失してはいなかった。

オ　Ｙ１が提出する、Ｙ１とＡとの間の本件土地の本件売買契約書及びＡ名義の売買代金4600万円の本件領収証におけるＡの署名は、Ａの筆跡によるものではなく、その名下の印影は、本件印鑑登録証明書上の印影と同一であった。

⑵　以上の認定事実を前提に、ＡとＹ１との間に本件土地の売買契約が成立したか否かを検討する。

上記認定事実のとおり、本件印鑑登録証明書上の印影はＡの真正の実印の印影とは異なること、本件印鑑登録証明書が発行された平成25年10月15日、○区長がＡの印鑑登録証明書を交付した事実はなかったことに照らすと、本件印鑑登録証明書は偽造されたものであると認められる。また、本件登記申請書に添付された委任状の作成者がＡであることの公証人による確認は偽造された本件印鑑登録証明書によりなされたと認められること、本件登記申請書及びその添付書類になされたＡの署名は同人の筆跡とは異なり、同人によるものではないと認められること、これらの書類のＡ名下の印影はＡの実印によるものではなく、偽造された本件印鑑登録証明書上の印影と同一のものであることに鑑みると、本件登記申請の申請書類等はＡにより作成されたものではなく、Ａになりすました第三者により作成されたものと認められる。また、本件売買契約書及び本件領収証におけるＡの署名は同人の筆跡とは異なり、同人によるものではなく、その名下の印影は偽造された本件印鑑登録証明書上の印影と同一であることに鑑みると、本件売買契約書及び本件領収証もＡが作成したものではないと認められる。以上によれば、本件所有権移転登記１が存在すること並びに本件売買契約書及び本件領収証の存在から、ＡとＹ１との間に本件土地の売買契約が成立した事実を認めることはできず、他にかかる事実を認めるに足る的確な証拠はない。

したがって、ＡとＹ１との間に本件土地の売買契約が成立した事実は認められない。

２　争点⑵（民法94条２項の類推適用又は同項及び同法110条の重畳適用の可否）について

Ｙ２・Ｙ３及びＹ４は、本件所有権移転登記１という虚偽の外観が作出されたのは、Ａによる真正の印鑑登録証明書の保管に問題があったからであって同人に過失があるといえる上、Ｙ２・Ｙ３及びＹ４は善意無過失の第三者であるから、民法94条２項類推適用又は同項及び民法110条の重畳適用により保護される旨主張する。

しかしながら、本件所有権移転登記１は、Ａになりすました第三者がＡの知らないうちに行ったもので、Ａは、本件所有権移転登記１による虚偽の外観の作出につき何らの関与もしていないのであるから、民法94条２項類

推適用又は同項及び民法110条の適用によりＹ２･Ｙ３及びＹ４が保護されることはない。

同被告らは、Ａによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったことから、本件印鑑登録証明書が偽造され、本件所有権移転登記１という虚偽の外観が作出された旨主張するが、Ａによる真正の印鑑登録証明書の保管状況に問題があったこと、そのことにより本件印鑑登録証明書が偽造されたことを認めるに足りる証拠はない。

したがって、Ｙ２・Ｙ３及びＹ４の上記主張は採用できない。

３　結論

以上によれば、Ｘの請求は、いずれも理由があるから認容することとし、主文のとおり判決する。

２．委員会における指摘事項

［地面師事件の防止策について］

・登記済権利証がない場合、公証人役場での認証ではなく、法務局から売主所有者あて「事前通知書」（いわゆるお尋ね状）の送達を受け、売主所有者が確認の旨の返送を行う方法をとるのが望ましい。
・司法書士への依頼は励行する。
・仲介業者は必要とされている手順（犯罪による収益の移転防止に関する法律が要請する本人確認、売主所在地への確認、現場確認を含め）を踏む。
・地面師事件発生状況を宅建業界や関係者(公証人など）全体で認識することも重要。
・登記済権利証の偽造事件は聞かれるが、不動産登記法改正により切り替わった、登記識別情報については、偽造被害は今のところ聞かれない。

［仲介業者の本人確認義務］

・「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が平成28年に改正施行され、宅建業者の行うべき本人確認のルールが改正されているが、少なくともこのレベルは必要。

［公証人による本人確認］

・現状のきまりでは、本件のような委任状、印鑑証明書による確認方法が認められているが、今般の民法改正による保証人の意思確認を公証人が行うことになったこともあり、公証人に対する期待度と責任を求める声は高まるものと思料され、気を付けるべきであろう。

［第二次売買に係る仲介業者の、第一次売買についての注意義務］

・一般論としては、第一次売買について、疑うべき特段の事情がなければ、仲介業者は当該売買の有効性についてまで調査すべき義務まではない。しかし、登記記録において､短期間に所有者が何度も変わっている、他人物売買である、などの特段の事情が見られる場合､慎重に対処する必要があろう。

［物件最終購入者Ｙ２・Ｙ３の救済について］

・本件の場合、Ｙ２・Ｙ３はＹ１に対し、損害賠償請求ができると思われるが、現実論としては､Ｙ１の支払い能力が問題となる。

３．参考資料

（委員会資料を本稿用に修正。）

［参考裁判例］

１．平成28年２月16日　東京地裁　ウエストロー・ジャパン

居住する土地建物の所有者Ｘが、贈与契約書・登記申請書の偽造により、Ｙ１に所有権移転され、その後、Ｙ２、Ｙ３と転売されたとして、Ｙ１、Ｙ２、Ｙ３に対し所有権移

転登記の抹消を請求した事案。

裁判所は、Ｙ１への贈与契約は真正に成立しておらず、Ｙ２、Ｙ３は無権利者であるＹ１からの転取得者であるとして、ＸのＹらに対する当該抹消請求を認めた。

Ｙ１がＸとの贈与契約による登記移転を依頼した司法書士は、Ｘに登記識別情報の保有の有無を確認することなく、登記識別情報は失念のため提供できない(実際にはＸが保管)として登記申請していた。

２．平成27年５月26日　東京地裁　ウエストロー・ジャパン

買主（不動産業者）が、土地所有者と称する者との間で本件土地の売買契約を締結し、所有権移転登記を経由したが、その後、本件売買契約は詐欺によるものであったことが発覚し移転登記が抹消されたことから、買主が登記手続を委任した司法書士に対して、本人確認を十分にすべき義務を怠った過失等があるとして損害賠償を請求した事案。

裁判所は、相手方が真正な所有者かどうかは、本来的には当該権利変動の当事者である買主が調査確認すべきであって、司法書士は、依頼者から特にその確認を依頼された場合や、書類が偽造又は変造によるものであることが明らかである等の特段の事情がない限り、登記義務者による登記書類の作成が真正であるまでの調査確認義務は負わない、本件司法書士に買主の主張する注意義務違反は認められないなどとして、買主請求を棄却した。

３．平成27年３月18日　東京地裁　ウエストロー・ジャパン

本件土地の所有者Ａ社はＢ社と第一売買契約を行い、その直後にＢ社と買主との第二売買契約を行うとしたスキームのもと、買主は第二売買の契約・決済を行ったが、登記申請書類の不備（添付の印鑑証明書がコピー、本人確認の運転免許証が偽造であった）により法務局に却下され、Ａ社の代表と称するものに売買代金を騙し取られたことから、買主が、第一売買、第二売買の所有権移転手続きをした司法書士、第一売買の仲介を行った媒介業者及びその代表者らに対して、損害賠償を請求した事案。

裁判所は、司法書士においては慎重に本人確認を行うべき注意義務を怠った過失があるとして、買主の損害賠償請求を一部認めたが(過失割合６割)、媒介業者らの第一売買の仲介と、第二売買の買主である原告の損害との間に因果関係は認められないとして、媒介業者らに対する請求は棄却した。

４．平成26年11月17日　東京地裁　判例時報2247-39

本件土地建物を買い受け、売買代金を支払い、司法書士に登記移転手続きを委任したところ、法務局より書類不備を理由に申請が棄却され、本件土地建物の所有者になりすました者に売買代金を騙し取られたことから、買主（不動産業者）が、司法書士に対して、登記義務者の本人確認義務を怠った債務不履行等を理由とした損害賠償を請求した事案。

裁判所は、売主のものとする運転免許証、印鑑登録証明書に、インクのにじみ、印字のずれ、消去した文字の残像のようなものが見られ、法務局よりも偽造書類に対する注意喚起がなされていることから、司法書士には本人確認を怠った過失があるとして、その賠償責任を認める一方、買主は司法書士に対して売主の本人確認を委任しているが、本来的には本人確認は買主の責任において行うべきものであり、本件買主が十分な調査を尽くしていたとは認められないとして、過失割合を７割とした。

５．平成25年12月25日　横浜地裁　判例時報2219-89

本件土地につき売買契約を締結し、所有者と称する者より権利証、印鑑証明書等を受領し売買代金を支払ったところ、一旦なされた買主（不動産業者）への所有権移転登記が、その後本件土地の権利者の申請により抹消されたことから、買主が登記申請を委任した司法書士に対して、売主の本人確認、権利証が真正なものであることの確認を怠った債務不履行があるとした損害賠償を請求した事案。

裁判所は、司法書士が買主より、売買契約以前に売主と面談をして真の所有者かを確認するよう委任されたとは認められず、また、本件登記済権利証は偽造が一見して明白でなく、偽造に気付かなかったとしても果たすべき注意義務を怠ったとも認められない、として買主の請求を棄却した。

［時系列］

昭和53年８月23日	・Ａは、本件土地の所有権を、土地区画整理法の換地処分により取得。
平成25年10月25日	・Ｙ１は、ＰよりＡが署名押印したとする本件土地の売買契約書2通（売買代金5838万円）を受け取り記名押印した。
平成25年10月28日	・Ｙ１は、公証役場において、ＡになりすましたＱより登記申請書類を受領し、Ｑ及びＰとともに法務局に赴き、本件土地の所有権移転登記手続を行い、Ａからの売買を原因とした本件所有権移転登記１を経由した。 ・Ｙ１は、本件土地の売買代金の一部4600万円をＱに支払った。
平成25年11月４日	・Ｙ１と、Ｙ２・Ｙ３は、本件土地の売買契約（売買代金8250万円）を締結した。
平成25年12月３日	・Ｙ２・Ｙ３は、Ｙ１との売買を原因として、所有権移転登記２を経由。 ・Ｂ銀行は、Ｙ１に8000万円を融資、保証会社Ｙ３は、Ｙ１との間で保証委託契約を締結し、本件抵当権設定登記を経由した。
平成26年４月16日	・Ａは、税務署職員から「土地を譲渡しているのに譲渡所得税の申告がなされていない。」との指摘を受け、本件土地に本件所有権移転登記１等が経由されていることを知った。
平成26年５月13日	・Ａは、本件土地を売った事実がないのに、ＡからＹ１対し売買を原因とする本件所有権移転登記１がなされたとして、被疑者不詳として公正証書原本不実記載罪等により刑事告発を行い、受理された。
平成26年８月11日	・Ａが死亡。その後、Ｘが本件土地を相続。
平成26年９月２日	・Ｘは、Ｙ１、Ｙ２、Ｙ３、Ｙ４を相手に、所有権移転登記１、同２、本件抵当権設定登記の抹消登記を請求する本訴を提起。
平成27年６月16日	・東京地裁は、Ｘの請求を全て認容。
平成27年６月24日	・Ｙ３は、上記判決を不服として控訴。
平成27年７月18日	・Ｙ３は、控訴を取下げ判決が確定。