

最近の判例から (2)－地面師事件－

誤った本人確認情報を提供した弁護士に売主の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、原審判決を変更し賠償請求を棄却した事例

(東京高判 平29・6・28 ウエストロー・ジャパン) 葉山 隆

所有者に成りすました者に不動産の売買代金を騙し取られた買主が、売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士に対して損害賠償を請求した事案の控訴審において、その弁護士に所有者の成りすましを疑うに足る事情はなかったとして、買主の請求を一部認容した原審判決を変更し、その請求を全て棄却した事例（東京高裁 平成29年6月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

本件事案は概略すると、買主X（原告・個人）が、売主との間で売買契約を締結し、代金の一部2億4千万円を支払い、所有権移転登記経たところ、後日、その売主は所有者に成りすました者（以下「自称A」）であったことが発覚、本件不動産の所有権を得られなかったことから、Xが売主の誤った本人確認情報を提供した弁護士（被告）に不法行為に基づく損害賠償を請求したものである。詳細については、RETIO 108号134頁を参照していただきたい。

原審は、「自称Aより提示された遺産分割協議書に相続開始日等に誤記があるうえ、高齢者が多額の現金を受領する異例で安全性を欠くものであったこと等から、成りすましを疑うべき事情があった」としてYの注意義務違反を認め、これと相当因果関係のあるXの損害についてXの過失相殺（4割）後の1億6044万円余の支払いをYに命じたが、X・Y両者ともこれを不服として控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原審の判断を変更し、Xの請求を棄却した。

(1) Xは、弁護士であるYが売主の代理人であると認識し、本件売買契約が売主本人の意思に基づく契約と信頼していたため、Yは高度の注意義務を負うと主張する。

しかし、Yは、自称Aから売買契約への立会いを求められ、これを承諾したものであり、依頼内容は必ずしも明らかではない。また、不動産登記法において、資格者代理人の資格の差異によって義務の内容が異なるとする定めはないことから、本人確認に際して、一般に弁護士が司法書士よりも高度の注意義務を負うとは認められない。

(2) Xは、自称Aが成りすましによるものであることを疑うに足る事情があったから、本人確認資料として提供された住基カードのQRコードを読み取る作業を行うか、Aの自宅に赴いてA本人やその近親者と面談をする等により本人確認を追加して行う注意義務を負っていたと主張する。

しかし、Yは自称Aと面談し、その際本人確認資料として提示された住基カード（後日偽造と判明）を手にとって見た限り違和感はなく、写真が付け替えられたりした様子や改ざんされた形跡もなく、他にも不自然な点はないと認識した上、Yが自称Aに生年月日等を尋ねた際にも、正確に回答がなされ、特段不自然な点はなかったことから本人確認情報

を提供したものである。そうすると、Yにおいて知り得た事情に照らし、自称Aが申請の権限を有する登記名義人であることを疑うに足りる事情があるときは格別、そうでない場合にまで、不動産登記規則に定める方法以外の本人確認をすべき義務を負うことはないといふべきである。

(3) また、以下の点を踏まえれば、自称Aが登記名義人であることを疑うに足りる事情があったとは言えず、Yにおいて、自称Aの自宅を訪問して、A本人ないし近親者に面談するあるいは、QRコードを読み取る等、住基カードの提示を求める方法以外の方法によって本人確認すべき注意義務があったとは認められない。

- ① Yが、自称Aに対し、弁護士関与の必要性を尋ねたところ、本件不動産が夫の遺産であり、不動産の売買が初めてで不安であること等を述べたものであり、その内容に特段不自然な点があるとはいえないこと。
- ② 自称Aは、所有権移転登記を受けた2か月余り後に登記識別情報を紛失したと説明したが、かかる事態は頻繁にはないとしても、およそあり得ない事態とまでは言えないこと。
- ③ 遺産分割協議書の相続開始日等の日付が誤っていたとしても、これに押印された印影は添付された印鑑登録証明書と同一ないし酷似しており、印鑑登録証明書自体にも不自然な点はなかったこと。
- ④ 本件売買契約の代金額は多額であるにもかかわらず、現金一括払いであったものの、Yがこれを認識したのは、契約締結の際であったこと。
- ⑤ 自称Aは、Aの年齢より若い風貌であったとのことだが、外見は個人差があるうえ、売買契約に立会った者の中に、自称Aの本人性に疑念を述べた者はいなかったこと。

(4) 以上によれば、Yにおいて、本人確認情報を作成する際に相応な調査・確認を行っていると認められ、原判決中Y敗訴部分を取り消した上、Xの請求を棄却することとする。

3 まとめ

本控訴審では、Yが行った本人確認方法の手順等を検討した結果、Yには売主成りすましを疑う特段の事情はなかったとして、原審の判断が変更されたものである。その後、本判決を不服としたXは最高裁に上告したが、棄却されている。

司法書士が本人確認等を行う場合の注意義務の程度について示された判例として、「司法書士は、登記義務者の代理人と称する者の依頼を受け所有権移転の登記申請をするにあたり、依頼者の代理権の存在を疑うに足りる事情がある場合には、登記義務者本人について代理権授与の有無を確め、不正な登記がされることがないように注意を払う義務がある。」(最三判 昭50・11・28 集民116-557)がある。また、「登記確認情報の作成にあたり売主の成りすましを疑う事情はなかったとして、司法書士の注意義務違反を否定した事例」として、東京地判 平27・11・10(判例時報2308-90)などが見られる。

昨今、精巧に偽造された本人確認書類等による地面師事件が見られるが、本人確認情報を提供する司法書士等は、成りすましを疑う特段の事情がなければ、より詳細な本人確認作業を行う義務までは負わないとされることから、取引に司法書士・弁護士等が関与する場合であっても、本人確認について当事者及び媒介業者が自身の責任で十分に注意を払ったうえで、取引を進める必要があると言えよう。

(調査研究部調査役)