

最近の判例から

(2)

取引の危険性を告知すべき媒介業者の義務

(千葉地判 平二二・二一・三〇 金融商事判例二二四―四八) 竹内 俊彦

業者の媒介により土地を購入したが、当該土地は偽造された印鑑証明書などを用いて売

主の前所有者に登記を移転したものであったため、所有権移転登記を抹消され、紛争となった事案において、媒介業者に対しては、疑問を抱かせるような事情があったのに、売買の危険性について助言すべき義務を怠ったとして、また、国に対しては、登記事務の執行につき過失があったとして、損害賠償を命じた事例(千葉地裁 平成一二年一月三〇日判決 控訴 金融商事判例二一四号四八頁)

一 事案の概要

平成八年四月、業者Aから業者Yに、Aが所有する千葉市内の土地を売却したいとの申し入れがあった。Yは、自身が本件土地を買い取って販売するよりも、仲介業者として取引に関与した方が利益が出ると考え、本件土

地を三分割して、専任媒介で仲介したいと申し出て、Aの了承を得た。

Yの代表者が本件土地の登記簿謄本を確認したところ、Aへの所有権移転は、高名な芸術家(故人)から贈与を原因として行われていた。Yの代表者が前所有者はあの有名な芸術家かと尋ねると、Aは、当初はこれを否定していたが、後にこれを認め、彼がAの不遇な境地に同情して贈与してくれたものだと言明した。

Aが贈与を原因とする所有権移転登記を受けたのは、同年三月下旬であったが、それから一月経たないうちに、Aは、本件土地の所有権登記をAからB(法人であるが、代表者はAではない。)に移転した。これについてAは、債権者からの追求を避けるためであり、実質的には所有者は同一であるとYの代表者に説明した。

買主X₁は四月下旬に、また、買主X₂は六月上旬に、Yの媒介により、Bとの間で各々分割された本件宅地の内の一筆を購入する契約(売買代金はX₁につき三、四五三万円、X₂につき三、二二八万円)を締結した。X₁及びX₂(以下同じ。)は六月下旬に代金及びYへの仲介手数料を完済して所有権移転登記を受けた。

しかし、本件土地に係る贈与を原因とするAへの所有権移転登記は、Aが、同年一月に死亡した真の所有者の印鑑証明書を偽造させて法務局に提出し、遺族に無断で所有名義を移したものであった。Aが法務局に提出した偽造の印鑑証明書は、「複製」の文字が一見して認識できるぐらいに浮き出していたが、登記官は、偽造に気付かず、この登記申請を受理していた。

真の所有者の相続人は、同年七月、AやX₁らを被告として、X₁らへの所有権移転登記の抹消手続きを求める訴訟を提起した。平成九年二月、相続人の請求を認容する判決がなされて三月に確定し、X₁らへの所有権移転登記は抹消された。

X₁らは、Y及びYの代表者に対し、Aによる詐欺の事実を知りながらこれを告知せず、そうでないとしても、買主の募集を中止し、ま

たは売買の危険性について助言すべき義務があったにもかかわらずこれを怠ったとして、また、国に対し、明らかに偽造とわかる登記申請書類を看過して移転登記を行ったとして、売買代金、公租公課、仲介手数料、弁護士費用等の合計相当額の損害賠償を求めて提訴した。

Y及びYの代表者は、媒介業者には、物件の前々登記名義人や前登記名義人への所有権移転が真実行われたものであるかどうかについてまで調査、確認する義務はないと反論した。また、国は、本件印鑑証明書が偽造と判別できなかったことについて注意義務違反はなく、また、登記官の行為とXらの損害との間に因果関係はないと反論した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、次のような判断を下した。

(1) Y及びYの代表者の責任については、

- ① 仲介業者は、売主とされる者が売買の対象となった物件の真の所有者であるか否かを確認すべき義務を有しており、その確認は、通常ならば、その売主が登記簿上所有者として登記されており、権利証等を所持しているか否かなどを確認すれば足りる。

② しかし、売主とされる者が所有者として登記されていることについて、疑問を抱かせるような事情がある場合には、その所有権取得の経緯について調査をし、権利の帰属が間違いないか否かを確認するとともに、その確認が十分にできない場合には、売買の仲介を取り止めたり、あるいは、少なくともその売買の危険性について注意、助言すべき義務がある。

- ③ Yの代表者は、仲介を進めるにあたり、本件土地のAへの所有権の帰属について疑念を抱かせるべき状況があったにもかかわらず、何ら確認をせず、かつ、土地取得についての疑問とそれに伴う取引の危険性をXらに告知しなかったのであるから、専門業者として必要とされる注意義務を欠いたといふべきであり、その結果、真実の所有者ではない者との間に売買契約を成立させたのであるから、Y及びYの代表者はXらが被った損害を賠償すべき責任を負う。

(2) 国の責任については、

- ① 本件の登記申請書類を受け付けた登記官らは、本件印鑑証明書の不自然さに気付かず、必要な調査もしないまま、虚偽の所有権移転登記を作成したものである

から、その職務の執行につき過失があったことは明らかである。

- ② Xらは、A名義の無効の所有権移転登記及びその後のAからBへの所有権移転登記が存在することを前提に本件土地を買い受け、損害を受けたものであるから、国は、国家賠償法一条一項に基づき、それを賠償する責任を負う。

- ③ Aへの登記がなされていなければ、YらはXらとの売買契約の交渉を進めていなかったのだから、登記官の行為とXらの損害との間に因果関係があることは明らかである。

- (3) Xらの損害は、 X_1 が四、〇一一万四円余、 X_2 が三、六六六万四円余であるが、 X_1 は一、〇〇〇万円について保証協会から弁済業務保証金の支払を受けている。

- (4) よって、Y、Yの代表者、国は、各自 X_1 に対し、三、〇一一万四円余、 X_2 に対し、三、六六六万四円余を支払え。

三 まとめ

物件の所有者と称する者が真の所有者であるかどうかの確認は、媒介を行うにあたっての必須の作業であるが、登記に公信力がないとされていることもあって、真の所有者であ

ることを証明するのは確かに難しい。しかし、物件を取得した経緯に不自然な点があったり、所有権登記が短期間のうちに転々と移転されている場合には、本件判決にあるように、権利の帰属について調査、確認を行い、疑問が解消されない場合には、仲介を取り止めたり、買主に注意を喚起することが必要となるだろう。宅建業者の注意義務に関して参考になる

(調査研究部研究員)

点の多い判決である。

なお、印鑑証明書を偽造したAは、平成九年に詐欺罪などで懲役七年の実刑判決を受け、Aの宅建業の免許については、更新を行わなかったために消除された(本誌四〇号三頁「平成八年度の紛争事例の特徴」参照)。

最近の判例から (3)

抵当権者による物上代位と賃借人による相殺との優劣関係

(最高裁 平一三・三・一三 金商一一三—三—三) 森澤 達也

抵当権者が物上代位により抵当不動産の賃料債権の差押えをした後は、

借人が、抵当権設定登記後に賃借人(債務者)に対して取得した債権を反対債権として賃料債権と相殺しても、それを抵当権者に対抗することはできないとして、

抵当権者の物上代位に基づく賃料債権の取立てが認容された事例(最高裁 平成一三年三月一三日判決 確

定 金融・商事判例一一一三三三頁)

一 事案の概要

X銀行(債権者)は、訴外K株式会社に対し債権を有し、K所有の不動産(以下「本件建物」)につき、右債権を被担保債権とする根拠債権の設定を受けた(登記日：昭和六〇年九月)。しかし、Kが右債務を履行しないため、

Xは、本件根拠債権の物上代位権に基づき、K(債務者・賃借人)のY(第三債務者・賃借人)に対する賃料債権(賃料月額三〇万円)について債権差押命令の中立てをした。

平成一〇年一月、差押命令がなされ、その正本は、同日中にY及びKに対してそれぞれ送達された。そこで同年七月、XはYに対し、右債権差押命令による取立権に基づき、同年二月から六月までの本件建物の賃料一五〇万円の取立訴訟を提起した。

これに対し、Yは、Kとの間に次の通り合意がある旨抗弁した。

Yは、Kとの間に本件建物につき賃貸借契約を締結していた(昭和六〇年一月締結、YはKに保証金三、一五〇万円を預託)が、平成九年二月、Yは、本件建物についての従前