

10 虚偽の登記

- 1 所有権移転登記及び根抵当権設定登記手続の委任を受けた司法書士が、登記義務者の登記済権利書に代わる保証書を作成する際に、身分証明書の提出を求める等、登記義務者の本人確認を怠ったことが善管注意義務違反にあたるとされた事例

名古屋地判 平成12年4月10日 判時1717-119、判タ1060-214

<事案の概要>

XはAと称する者に対して平成4年に2回に分けて合計1億2000万円を融資し、融資の担保としてA所有の不動産につき所有権移転登記及び根抵当権設定登記を経由した。

ところが、Aと称する者はAの弟であるBが成りすましていたことが判明し、Aの請求によりこれらの登記は平成8年に抹消された。このため、Xは担保を喪失し、1億円を超える額が回収不能となった。

Xは、本件登記手続の代行及び権利済証に代わる保証書の作成を依頼したY1及びY2(共に司法書士)に対し、回収不能となった貸付金相当額の損害賠償として、1億410万円の支払いを各自に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の請求をY1、Y2に対し各自1380万円の限度で認容した。

保証書の作成に当たる司法書士に要求される善管注意義務の程度は相当に高い。

Y1、Y2がBに身分証明書の提示を求める等AとBの同一性確認のための措置を尽くさなかったのは善管注意義務違反に当たる。

- 2 目的物の所有権の売主への帰属に疑念をいだかせる事情がある場合、媒介業者は売主への所有権の帰属の確認ができないときは、媒介を中止し、あるいはその取引の危険性につき注意助言する義務があるとされた事例

千葉地判 平成12年11月30日 判時1749-96、判タ1110-150、金商1114-48、REITIO49

<事案の概要>

Aは、平成8年に、故人Zの印鑑登録証明書等を偽造してZ名義から所有権移転登記を経由した本件土地の売却を宅建業者Yへ持ち込み、専属媒介契約を締結した。その後、本件土地はAからBに所有権移転登記が経由された。

X1及びX2は、本件土地を分筆した土地を、それぞれ、Yの媒介により購入し、所有権移転登記を経由した。ところが、本件土地の真の所有者であるZの相続人らから、所有権移転登記抹消手続を請求する訴えが提起され、平成9年にそれを認容する判決が確定し、X1らは購入した土地の所有権を取得することができなくなった。X1らは、媒介業者であるYに対し、不法行為責任に基づく1833万円余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、X1らの請求を全額認容した。

媒介業者には売主とされる者が真の所有者であるか否かを確認する義務がある。

特に、売主とされている者が所有権者として登記されていることにつき疑念をいだかせるとような事情がある場合には、その所有権取得の経緯を調査し、その売主への権利の帰属