

最近の判例から (4)－司法書士の注意義務－

高齢者の不動産売却に際し、意思能力に疑念がある場合、司法書士には調査を尽くすべき義務があるとした事例

(東京高判 平27・4・28 ウエストロー・ジャパン) 中村 行夫

不動産を所有する高齢者を訪問した不動産業者が、訪問の翌日には売買契約を締結して決済及び所有権移転登記手続きを行った事案について、売買契約は売主の意思能力欠如に乗じて不動産を奪取したものだとして、買主業者等（業者、同社代表者、営業担当者）及び登記手続きをした司法書士に対して共同不法行為等に基づく損害賠償を求めた裁判で、一審は買主業者等への損害賠償請求の一部を認容し、司法書士への請求を棄却したが、控訴審で、司法書士の責任も認容した事例（東京高裁 平27年4月28日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成17年4月、X（原告）は、アルツハイマー型認知症と診断され、平成24年には、病院の勧めで、月に一・二回の通院を行っていた。

平成24年7月、87歳のXは、都市部のマンションの一室（総戸数100戸、1LDK、42.36㎡、以下「本物件」という。）を所有し、賃料等合計月額14万3千円で第三者に賃貸していた。

同年7月23日、不動産登記記録の調査により、Xが本物件を所有していることを知った不動産会社Y1（被告）のY2（被告）は、Xに何度か電話した後、X宅を訪問した。

同日、XとY1は、本物件に関し、媒介価格を400万円とする専属専任媒介契約を締結したが、同日に媒介契約を解約するとともに、売買代金を700万円、買主をY1とする売買

契約を締結し、Y2は、Xに手付金140万円を交付した。Xは、契約に際し、Y2に対し、権利証と実印は紛失したと話し、また、本物件の賃貸借契約書は示さなかった。

7月24日、Y2は、X宅を訪問し、権利証と実印について尋ねたが、見つからなかったため、Xを伴って区役所（出張所）に行き、Xは改印手続きを行い、印鑑証明書を受領した。

その後、Y2は、Xと共に喫茶店に行き、Xに、残代金及びその他の清算金の合計額563万円余を額面とする小切手を交付した。なお、その場に、司法書士Y3（被告）が同席し、Y1社とXから、所有権移転登記手続きに必要な書類を徴求した。

8月22日、Y1は、他の不動産業者の代表者Aの娘Bに本物件を1350万円で売却した。

9月、Aは、X宅に電話し、電話に出たXと同居する長男Cに対し、Bが本件物件を購入したので、賃貸借契約の賃貸人たる地位を承継してほしいと申し出た。

10月、Xは、腰痛の悪化等により入院したが、同月15日、入院先の医師は、Xに関し、見当識について、障害が高度、社会的な活動や公共施設の利用はできない、記憶力は問題があり程度は重い、脳の萎縮又は損傷は著しいとして、自己の財産を管理・処分することができないと診断した。

11月、Cは、家庭裁判所で、Xの成年後見人に選任される審判を受けた。

平成25年7月19日、Cは、Xの法定代理人として、Y1・Y1の代表取締役Y4（被告）

及びY 2並びにY 3に対し、売買契約は売主の意思能力欠如に乗じて不動産を奪取したものだとして、共同不法行為等に基づく損害賠償を請求する訴えを提起した。

平成26年12月3日、一審地方裁判所は、本件取引は、Xの理解力・判断力が乏しいことに乗じて、本物件を買い取ったものと言わざるを得ないとして、Y 1・Y 2・Y 4（以下、総称して「Y等」という。）に対する請求を認容したが、Y 3に過失があるとは言えることはできないとして、Y 3に対する請求を棄却した。

12月16日、一審判決を不服としたX及びY等が各々控訴し、平成27年4月28日、高等裁判所は、Y等の控訴を棄却し、Y 3についての原判決を変更し、Y 3の責任を認容した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、司法書士の責任を認容した。

- (1) 司法書士は、その業務内容に照らし、疑わしい事情がない限り、申請人の意思能力の有無や登記原因証明情報に係る書面が偽造によるものでないこと等の実質的な要件についてまで調査する一般的な義務を負っているということとはできない。
- (2) しかし、司法書士は、登記等の専門家として、依頼者の属性や依頼時の状況、依頼内容等の具体的な事情に照らし、登記申請意思の真実性に疑念を抱かせるに足りる客観的な状況がある場合には、これらの点について調査を尽くし、上記の疑念を解消できない場合には、依頼業務の遂行を差し控えるべき注意義務を負っているものと解するのが相当である。
- (3) 本件売買契約が、Xが87歳という高齢で、親族の立会いもなく、登記済証も所持しておらず、Y 3が、代金額が相場に比し相当低廉（注・原審・控訴審とも本物件の時価

相当額は少なくとも2000万円を下らないと認定した。）であることを不動産取引の専門業者として認識していたと推認できること、売買契約の翌日に残代金の決済と登記手続が完了するという内容で、決済も喫茶店で行われたことに照らすと、Y 3において、Xが700万円で本物件を売却して所有権移転登記を申請する意思の真実性には疑念を抱かせるに足りる客観的な状況があったというべきである。

- (4) Y 3は、Xが、「Y 2から十分な説明を受けて本物件を売却することを了承する」旨等が記載された立会決済確認書に署名押印を徴したにとどまり、それ以上に特段の調査をしたことがうかがわれない本件においては、注意義務を尽くさなかったものといわざるを得ず、登記申請代理業務の専門家として、不法行為責任を免れない。
- (5) Xの請求は、被告らの全員に対し、各自1430万円及び遅延損害金の支払いを求める限度で認容すべきであるから、この限度で原判決を変更する。

3 まとめ

本判決は、司法書士は、申請者の意思に疑念を抱かせるような状況があるならば、これらの点について調査を尽くすべきであるとして、一般的な調査の範囲を超えた注意義務を負っていると判示した。

司法書士が、依頼者の本人確認書類の偽造に気付かなかったことに注意義務違反はないとした判例（横浜地判 平成25・12・25 RETIO 94-104）もあるが、本判決は、登記等の専門家としての司法書士の職責をより広義に解しているところに重要な特徴がある。

宅建業者を含めた不動産取引に関与する各々の専門家が参考とすべき判例といえる。

（調査研究部調査役）