

〔論文〕

不動産取引安全をめぐる判例動向 不動産登記法改正後の変化 後編

中 村 昌 美

名古屋学院大学法学部

要 旨

登記申請のオンライン化を眼目とする平成16年の不動産登記法大改正から、すでに13年が経過した。簿冊を登記記録とする過去の制度の欠陥、「権利証」を喪失した場合の登記申請手続き（保証書手続）の欠陥は克服され、登記を通じての不動産物権変動の安全は一応の改善をみた。しかしながら、制度改正の不十分な点・人的な過失の要因で、法的紛争は形を変えて、あるいは変わらず発生している。不動産登記法改正後、特に近時の不動産物権変動をめぐる法的紛争の状況を、検討する。検討判例が相当数あるので、前・後編に分ける。後編は本人確認手続をめぐる紛争と保証書手続に代わる事前通知制度・資格者代理人による本人確認制度をめぐる紛争に関する分析を行う。

キーワード：民法，不動産取引安全，不動産登記法，本人確認義務

Real estate transaction litigation (2)

Masami NAKAMURA

Faculty of Law
Nagoya Gakuin University

発行日 2018年1月31日

4 本人確認義務をめぐる裁判動向

改正により新規に制定された不動産登記法24条によると、登記官は、登記の申請があった場合において、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、申請人等に対し、出頭を求めて質問をし、又は必要な情報の提供を求める方法により、申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない。規定制定前も、書面主義ではあるが、相当に疑わしい事情があるにもかかわらず、本人確認を怠り、登記官が漫然と登記を実行した場合には、登記官に過失があるものと判例で解されていたことは前編冒頭で論じた。いまのところ、登記官の24条違反に基づく、国家賠償訴訟が提起された例は見られない。現状では本人確認については登記申請を代理する、司法書士が専門家責任を追及されることが、多く、賠償責任がみとめられたケースも多い。不動産登記法改正前からの、司法書士の本人確認義務については、多くの法的紛争が起き、一定の基準が時代の流れの変遷を経ながらも形成されてきた。すなわち、登記申請の添付書類の形式的な、体裁や記載内容を十分に点検し、偽造された疑いがないかどうかの確認を第一段階の義務とし、形式的な整合性の確認を要求する。それで一応の義務遵守一責任なしとする。これは「形式説」というべき立場である。特に昭和期中盤の旧判例では、多く見受けられる立場である。しかし、形式的な齟齬があり、偽造の疑いが認められる場合には、更に当該書類を子細に検討し、必要に応じて他の調査を行うなどして、当該書類の真否を確認すべきより高度な注意義務を課す、「実質説」と称するべき立場が主流になった。さらに、近時は、司法書士は、契約締結の立会いなどにより、当事者本人と称する者と面談する機会がある場合には、当該当事者本人と称する者の運転免許証その他の本人確認書類を用いて、その者が当事者本人に間違いがないかを確認し、当該本人確認書類についても、形式的な記述を確認し、その真否を確認すべき注意義務があるとし、さらなる本人確認の義務を要求している。「実質説」をさらに厳格に解するものであろうか。これらの判例の流れについては、長期にわたり、各種の研究がなされ、それらを踏まえた詳細な分析をした先行研究がある¹¹⁾。

本章・次章では、平成16年法改正後、本人確認義務をめぐる紛争はいかに変化したかを検討する。本章は「権利証」(偽造ではあるが)または登記識別情報(訴訟はまだ報告されていないが)が添付されて、事前通知や本人確認情報によらない一般的な登記申請代理手続きにおける事案を検討する。

(1) 司法書士及び宅地建物取引業者の本人確認義務をめぐる事案

東京地方裁判所 平成24年7月23日判決 平成21年(ワ)第47293号

出典 LexDB 25495841¹²⁾

1 要旨

土地の所有者であると自称する者との間で当該土地の売買契約を締結して売買代金を騙取されたとする原告が、被告Y(司法書士)に対して司法書士としての調査義務に違反したとして、被告国土開発(宅地建物取引業者)に対して不動産仲介業者としての注意義務に違反したとして、

それぞれに損害賠償を請求した事案において司法書士への請求を一部認容し、宅地建物取引業者への請求を棄却した。

2 事実の概要

(1) 当事者について¹³⁾

A（現在は原告Xの商業登記簿上の代表取締役）は、原告Xの代理人として、Bを名乗る者との間で、平成21年11月5日、B名義の東京都世田谷区所在の宅地を代金8000万円で買い受ける旨の売買契約書を取り交わした。

被告国土開発は、不動産の仲介等を業とする株式会社であり、本件契約書の取交しは、東京都豊島区の被告国土開発の事務所において行われ、被告国土開発の代表取締役のCが本件契約書を用意して本件取引に立ち会った。その際、Cは、Aとともに、B名義の運転免許証の提示を受けてコピーを取った。また、Cは、重要事項説明書を自称B及びAに交付し、本件契約書に媒介業者としての被告国土開発の記名押印をした。

(2) 登記委任と本人確認

被告Yは、司法書士であり、本件取引の前日の夕方に、Aから本件取引に係る依頼を受け、本件取引の当日、本件契約書が取り交わされた後に本件事務所に到着し、本件運転免許証の写し、自称B名義の印鑑登録証明書及び本件土地についてのB名義の登記済証（権利証）の交付を受けた。被告Yは、運転免許証の写し及び印鑑証明書については異常を認めず、自称BがB本人であると判断したが、本件権利証については、カラーコピーではないかとの疑問を抱き、そのことを自称Bに尋ねた。これに対し、自称Bは、コピーではない旨を述べたが、Aは、被告Yに対し、「先生、大丈夫なんですか。前の司法書士に連絡しますか。」などと述べて、本件権利証を作成した司法書士に確認すべきことを申し出、被告Yもこれに同調したので、「自分が電話をして確認するから少し待っていてほしい。」などと述べて本件事務所の外に出、数分後に戻ってきて、本件権利証は大丈夫であることが確認できた旨を述べた。その後、被告Yは、予め作成して持参した登記原因証明情報及び登記申請委任状に、原告Xの代表者印及び本件印鑑証明書に記載された印影と同一のB名義の印鑑の押印を受け、これも予め作成して持参した、本件土地のBから原告Xへの平成21年11月5日売買を原因とする所有権移転登記の登記申請書をAに交付し、Aに対し、当該登記申請書などの書類一式を登記所に提出するよう依頼して、本件事務所から先に退出した。

Aと自称Bは、本件取引の当日、Cなどとともに、大塚公証人役場に赴き、Bが原告Xに対して本件土地を代金8000万円をもって売り渡すことを約したこと等が記載された強制執行受諾文言付き不動産売買契約公正証書の作成を受けた。

(3) 登記申請

Aは、本件取引の当日、本件登記申請書、本件権利証、本件印鑑証明書等の登記関係書類を京法務局世田谷出張所に持参して、当該登記所の職員に交付し、平成21年11月5日に受け付けられた。Aは、自称Bに対し、本件取引の当日、本件事務所において、3500万円の現金を交付した。

(4) 申請却下

Aは、本件取引の翌日の平成21年11月6日、本件土地に、積水ハウス株式会社を設計者及び

施工者とするB棟新築工事の建築計画を知らせる看板が立っていたとの電話連絡を受けたため、被告Yに電話して、登記が大丈夫か確認してほしい旨の連絡をした。これを受けた被告Yは、同日、本件登記所に電話をかけ、本件登記申請が大丈夫かどうか、特に本件権利証が偽造でないかの確認を依頼した。本件運転免許証、本件印鑑証明書及び本件権利証は、いずれも偽造されたものであり、また、自称BはBとは別人であった。平成21年11月10日付けで、本件登記申請は却下された。原告Xは、被告Yに対して原告Xから当該売買契約に係る所有権移転登記手続の依頼を受けながら、司法書士としての調査義務に違反したと主張して、債務不履行又は不法行為に基づき、被告国土開発に対しては、売主側の依頼を受けて当該売買契約の締結を媒介しながら、不動産仲介業者としての注意義務に違反したと主張して、不法行為に基づき、連帯して、8331万7000円の損害賠償及び遅延損害金の支払を求めた。

3 判旨要約

Yに対する請求は一部認容され、国土開発に対する請求は棄却された。

(1) 被告Yの責任の有無について

司法書士制度は、登記や供託等の手続の適正かつ円滑な実施に資し、もって国民の権利の保護に寄与することを目的として定められたものであり（司法書士法1条）、このような観点から、司法書士は、不動産の権利に関する登記手続についての申請代理業務を行う資格を付与された我が国唯一の専門家とされている（同法73条1項、78条1項）とともに、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならないと定められている（同法2条）。このような司法書士の高度の公共的な役割、使命及び職責に加え、いわゆる地面師による不動産取引詐欺事案が横行していることが少なくとも不動産取引関係の専門家の間では公知の事実であることに鑑みると、不動産の権利に関する登記申請の代理の依頼を受けた司法書士としては、実体関係に符合した真正な登記が実現されるよう、登記義務者の印鑑登録証明書や登記済証について、その体裁や記載内容を十分に点検し、偽造された疑いがないかどうかを確認し、その疑いが認められる場合には、更に当該書類を子細に検討し、必要に応じて他の調査を行うなどして、当該書類の真否を確認すべき注意義務があるというべきである。また、司法書士は、契約締結の立会いなどにより、当事者本人と称する者と面談する機会がある場合には、当該当事者本人と称する者の運転免許証その他の本人確認書類を用いて、その者が当事者本人に間違いがないかを確認し、当該本人確認書類についても、登記済証などと同様の方法で、その真否を確認すべき注意義務がある¹⁴⁾というべきである。

まず、本件運転免許証の確認についてみると、被告Yは、本件運転免許証の写しに記載された氏名、住所及び生年月日について、本件印鑑証明書と記載内容に齟齬がないことを確認するとともに、自称Bが本件運転免許証の写しの顔写真と同一人物であることは確認したものの、本件運転免許証の原本の提示を受けて、その真否を確認しなかったというのである。司法書士としては、不動産仲介業者による確認とは別に、原本の真否を独自に確認することが望ましかった。しかしながら、本件運転免許証については、本件公正証書の作成の際に、K公証人が自称Bに原本を提示させて本人確認を実施したが、本件運転免許証が偽造されたものであるとは気付かず、自

称BがB本人であることに間違いないと判断している。そうすると、本件運転免許証は、公証人すらも偽造に気付くことができない程精巧に偽造されたものであったと推認することができる。司法書士である被告Yが本件運転免許証の原本の真否を確認したとしても、偽造を見抜くことは不可能であったというべきである。

印鑑証明書の確認についてみると、被告Yは、上記のとおり、本件運転免許証の写しと本件印鑑証明書に各記載の氏名、生年月日、住所に齟齬がないことを確認したほか、本件印鑑証明書に透かしが入っていることも確認した。本件印鑑証明書を拡大コピーすると、氏名、生年月日及び住所の各欄に印字されたB本人の氏名、生年月日及び住所の各文字の背後に、別の文字が削り取られた痕跡のあることが分かる。しかしながら、そのような拡大コピーをしない本件印鑑証明書それ自体を見ると、当該別の文字の痕跡は、その存在を前提として子細に観察しても、容易には見つけられないことが認められる。注意義務違反があったということとはできない。

本件権利証の確認についてみると、権利証に押印された登記所の登記済印の登記所名は「東京法務局調布出張所」であることが明瞭に読み取れることが認められるところ、本件土地は世田谷区に所在し、その管轄登記所は本件登記所であるから、この登記済印を一見すれば、本件権利証が調布出張所の登記済印を流用して偽造されたものであることを見抜くことができたということができ、被告Yが行った本件権利証の調査は、司法書士としての前記注意義務に違反したものであるというほかない。本件権利証の偽造を見抜くことができなかったことについては注意義務違反がある¹⁵⁾

(2) 被告国土開発の責任の有無について

不動産仲介業者のうち、本件土地のような宅地の売買等の取引の媒介等を業として行う宅地建物取引業者については、当該取引の公正を確保し、購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を図ることを目的として、免許制が採用される（宅地建物取引業法1条ないし3条）とともに、取引の関係者に対し、信義を旨とし、誠実にその業務を行わなければならないとされ（同法31条1項）、重要事項説明書を交付しての重要事項説明義務（同法35条）などの各種の厳格な義務が課せられている。不動産仲介業者としては、運転免許証その他の本人確認書類を用いて、譲渡人と称する者が所有者本人であることを確認するとともに、当該運転免許証等の本人確認書類の体裁や記載内容を十分に点検し、偽造された疑いがないかどうかを確認し、その疑いが認められる場合には、更に当該書類を子細に検討し、必要に応じて他の調査を行うなどして、当該書類の真否を確認すべき注意義務があるというべきである。

当該注意義務の違反の有無について検討するに、被告国土開発の代表者であるCは、本件取引の当日及び前日の二回にわたり、自称Bと面談し、二度とも本件運転免許証を提示され、また、本件取引の当日には、本件印鑑証明書も交付され、これらを用いて本人確認をしたところ、自称BがB本人であると判断し、本件運転免許証、本件印鑑証明書のいずれについても、それが偽造されたものであることに気付かなかったというのである。しかしながら、まず、本件運転免許証については、公証人すらも偽造に気付くことができない程精巧に偽造されたもので、被告国土開発が偽造を見破れなかったことについて注意義務違反があったとみることはできない。本件印鑑

証明書についても、それが極めて精巧に偽造されたものであることは、に認定したとおりであるから、被告国土開発が見破れなかったことに注意義務違反があったということはできない。登記済証は、不動産の登記申請の添付書類であって、一般的な本人確認書類ではないから、司法書士である被告Yが登記申請の代理業務を引き受けて本件事務所に臨場した以上、本件権利証の真否確認は不動産仲介業者である被告国土開発の責任領域ではないというべきであって、Cが被告Yによる真否確認に委ねたことをもって、被告国土開発に本人確認義務違反があったとみることはできない。

以上の次第で、原告Xの被告Yに対する請求は、1664万8900円及びこれに対する平成22年1月16日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度で理由があるから、これを認容する。被告国土開発に対する請求は理由がないから、これを棄却する。

4 分析

前編第3章で、検討した2判例は、「権利証」による本人確認が注意義務の中核となる事案であった。第4章では、周囲の状況や他の書類の確認にも注意義務が及ぶケースが続く。類似点も多いので、本章では個別の分析は簡略にとどめ、章末の小括において、考察をまとめる体裁をとる。

本事案では、従来のレベルの実質説上の注意義務基準が継承されている。結果的には偽造権利証の管轄の記載が、誤っていることに気がつかなかった、初歩的なミスが義務違反と評価された。通常能力のある司法書士においては、「権利証」の日付・受付番号・管轄・氏名・住所の確認は基本的な事項であり、過重な義務を課するものではない。妥当なものである。

宅地建物取引業者の注意義務の基準は抽象的には妥当であるが、仲介業者として、現地を確認しなかった点の義務懈怠の評価がなされず、問題が残る。宅地建物取引業者の責任については本人確認については紛争になった裁判例は少ないが、肯定された事案もある¹⁶⁾。

(2) 偽造書類によって本人確認がされた場合の司法書士の注意義務

東京地方裁判所判決 平成27年5月26日 平成26年(ワ)第5346号
出典 LexDB 25530255

1 要旨

原告XがCと称する者との間で土地の売買契約を締結し、その土地につき原告Xへの所有権移転登記が経由され、原告Xが代金を支払ったが、上記の者はC本人ではなく、その登記はその後抹消されたことから、原告Xが、登記手続を委任された司法書士である被告に対し、Cの本人確認を十分にすべき義務を怠った過失により損害を被ったと主張して、債務不履行に基づき、上記損害の一部等の支払を求めた事案において、請求を棄却した事例。

2 事実の概要

(1) 売買契約の経緯

平成23年10月20日、原告Xは、Cの所有する土地につき売主をC、買主を原告X、仲介人をDとし、代金を2億5000万円とする売買契約を締結した。本件売買契約における代金の支払方法は、契約締結時に手付金1000万円、同年11月9日までに中間金1億1000万円、同月22日までに残代

金1億3000万円を支払うこととされていた。原告Xは、Cと称する者に対し、同年10月20日、手付金1000万円を交付し、同年11月9日、中間金1億1000万円を交付した。

原告Xは、平成23年11月7日、司法書士である被告Yとの間で、本件売買契約に関する登記手続を被告Yに委任する契約を締結した。被告Yは、平成23年11月17日、原告Xの事業所において、本件土地の登記申請手続に伴い、Cと称する者（実はなりすまし）について本人確認を行った。その際、原告X代表者のA及び原告Xの従業員が立ち会った。

(2) 決済・登記申請

平成23年11月22日、湘南信用金庫の支店において、原告Xに対する本件売買契約の残代金に係る融資のための手続が行われ、同支店の融資担当者のほか、Dと称する者、Cと称する者、A、E及び被告Yの雇用するBが同席した。Bは、当時、司法書士試験には合格していたが、登録が未了であり、司法書士の資格を有していなかった。原告Xは、同日、同信用金庫から2億8000万円の融資を受け、Cと称する者は、原告Xから本件売買契約の残代金名下に同信用金庫振出の1億3000万円の預金小切手の交付を受けた。

被告Yによる本件土地の所有権移転登記申請は、平成23年11月22日付けで、横浜地方務局青葉出張所によって受理され、本件土地について、Cから原告Xに所有権移転登記が経由された。

(3) 登記抹消・訴訟提起

その後、Cと称する者の株式会社オリエンタルホーム（別会社）に対する詐欺未遂事件を契機として、平成24年1月25日、本件売買契約が詐欺によるものであったことが原告Xに発覚した。そして、同年7月20日付けで、所有権移転登記が抹消された。

原告Xは、司法書士は、その職務の専門性から、虚偽の登記を防止し、真正な登記の実現を図るべく、登記書類の真否（本人の同一性）について、①特に依頼者からその旨の確認を委託された場合、②当該書類が偽造又は変造されたものであることが一見して明白である場合のほか、③依頼の経緯や業務を遂行する過程で知り得た情報と司法書士が有すべき専門的知見に照らして、当該書類の真否を疑うべき相当な理由が存する場合にも、高度の調査義務（注意義務）を負うとして、登記手続を委任された司法書士である被告Yに対し、Cの本人確認を十分にすべき義務を怠った過失により、債務不履行に基づき、7500万円及び遅延損害金の支払を求めた。

3 判旨要約

請求は棄却された。

(1) 被告Yの注意義務違反の有無について

司法書士は、不動産の物権変動について、当該物権変動の当事者の依頼を受けて、不動産登記の申請を行うことを職務とするものであり、不動産登記の申請を依頼した登記権利者（買主）との関係においては、当該申請に対応する物権変動の前提となる売買契約の成否等について判断すべき立場にあるとはいえない。したがって、登記義務者（売主）によって登記書類が真正に作成されたか否か（当該登記書類の作成者が名義人である登記義務者本人であるか否か）といったことは、本来的には当該権利変動の当事者である買主が調査し、確認すべきことであって、登記権利者から不動産登記の申請の依頼を受けた司法書士としては、依頼者から特にその確認を依頼さ

れた場合や、当該書類が偽造又は変造によるものであることが一見して明らかである場合等の特段の事情がない限り、当該申請を依頼した登記権利者に対して、登記義務者による登記書類の作成が真正であることについての調査及び確認をすべき義務を負わないというべきである。

(2) Yの確認義務の履行態様

原告Xは、本件では、原告XがCの本人確認のため、被告Y及びBと、Cと称する者とを対面させ、その際、被告Yが本件権利証等の原本を確認したことから、依頼者から特に確認を依頼された場合に該当する旨主張するが、上記事実関係のみをもって、被告Yが依頼者である原告Xから特に本件権利証等が真正であることの確認を依頼されたものということとはできない。

原告Xは、本件権利証等について、①本件運転免許証及び本件印鑑証明書に記載されたCの名前の字がと、土地評価証明書に記載された名前の字と異なっていたこと、②本件権利証の作成日から18年以上を経過しており、その紙質等が通常の劣化と異なることに気付くべきであり、実際に被告Yも違和感を持ったことから、偽造又は変造によるものであることが一見して明らかであったと主張する。

しかし、評価証明の字は俗字であり、法務省の通達においても、登記事務において、両者の相違につき、表示の更正や同一人であることの証明書の添付を要しない扱いとされていることが認められる。また、前記被告Yは、字の相違について、念のため法務局に問合せ、問題がない旨回答を受けたことが認められた。本件権利証等が偽造又は変造によるものであることが一見して明らかであったということとはできない。

また、本件権利証の紙質等について、本件権利証について違和感を持ったという証明もない。本件権利証によって登記官が現に本件売買契約に基づく所有権移転登記を完了していること等に照らせば、本件権利証の紙質等を理由に、これが偽造又は変造によるものであることが一見して明らかであったということとはできない。

さらに、原告Xは、売主側があえて原告Xの事務所での本人確認を希望したこと、被告YがCの本人確認を行った際、本件売買契約の代金は2億5000万円と高額であり、司法書士には売買当事者が本人であるか特に慎重に確認するよう依頼者に助言等をする義務があったことから、被告Yには、依頼の経験や業務を遂行する過程で知り得た情報と司法書士が有すべき専門的知見に照らして、登記書類の真否を疑うべき相当な理由が存したと主張する。

しかし、売主側が原告Xの事務所での本人確認を希望したからといって、直ちに本人確認を行う上で通常と異なる取扱いを要することとなるということとはできない。本件売買契約が高額の取引であるからといって、上記各点をもって、司法書士である被告Yが売主に係る登記書類の真否を疑うべきであったということとはできない。

4 分析

司法書士が、依頼者から特にその確認を依頼された場合は本人確認における注意義務が、加重される。特段の事情がある場合として、形式的な書面確認以上の、より慎重な実質判断（実体調査の内容は様々であり、一定しないと言えるが）が求められる「実質説」の流れに従うものである。本件では①「原告が本人を確認してくださいと依頼した依頼の場所が原告事務所であるとか、

②不動産価額が高額であるということは要素とならないとした。また、③評価証明書の字体の違いが当該書類の偽造又は変造によるものであることが一見して明らかである場合等の特段の事情が有るかが争われたが、注意義務の加重要件とはされなかった。この点の判断基準を示した判決といえよう。

(3) 偽造書類によって本人確認がされた場合の司法書士の注意義務

東京地方裁判所判決 平成27年11月10日 平成26年(ワ)第21594号

出典 LexDB 25542225

1 要旨

司法書士は、委任契約に基づく善管注意義務の一環として、司法書士としての専門的知見に照らし、登記申請書類の真否について、司法書士がその場で行う現実的な調査確認の方策を行うべき注意義務を負ったものであり、司法書士は目視等の方策により書類の真否を確認しており、注意義務を怠ったということとはできない。また当該書類の偽造変造が一見して明白である場合や、依頼の経緯や業務を遂行する過程で知りえた情報と司法書士が有すべき専門的知見に照らして書類の真否を疑うべき相当な理由が存する場合にも当たらず、それらに基づく調査確認義務も負わない。

2 事実の概要

(1) 取引の経緯

原告Xは、貸金業者であるコスモエージェンシーの代表者である。「C」が登記上の所有名義人となっている土地を、北部信用組合から融資を受けて購入することとし、事前に被告Y(司法書士)に対して本件土地の所有権移転登記手続等の申請を依頼しておいた上で、本件売買契約及び売買代金の決済を行うため、平成26年7月3日、同組合本店に赴き、「C」詐称人らも同所に参集した。原告X及び詐称人は、同日、北部信用組合本店において、詐称人が原告Xに対して本件土地を代金8000万円で売却するという本件売買契約を締結した。

(2) 担保設定

北部信用組合及び原告Xは、同日、同所において、北部信用組合が原告Xに対して上記売買代金8000万円を融資するとの金銭消費貸借契約を締結し、併せて、本件土地につき北部信用組合を根抵当権者、原告Xを債務者とする極度額8000万円の根抵当権設定契約を締結した。原告X及び被告Yは、同日、本件売買契約に先立ち、原告Xが被告Yに対して、本件土地について、本件売買契約に基づく所有権移転登記手続申請及び本件根抵当権設定契約に基づく根抵当権設定登記手続申請を委任するとの本件委任契約を締結した。

(3) 決済・確認調査の状況

被告Yは、同日、北部信用組合本店に赴き、本件各登記手続申請のため詐称人が持参した「C」名義の運転免許証、登記済証及び国分寺市発行の印鑑登録証明書を受領し、その内容を確認した。詐称人の面前で、同人に提示させた「C」名義の運転免許証の原本につき外観上不審な点がないことを確認した上、登記済証につき、その受付年月日、受付番号、不動産の記載などに不審な点

がないかどうかを確認した。その際、被告Yは、申請書副本である登記済証においてCの住所地在「国立市 α ×丁目×番地の××××」と記載されているのを見て、法務局において不動産登記の記載事項につき数字が連続する場合にスペースの代わりに「,」が用いられていることを職業柄知っている司法書士が、後日顧客から登記記録の記載が住民票上の住所地の記載どおりになっていないとクレームを受けた際に、法務局が裁量で「,」の記載を加えたものであると釈明できるようにするために、あえて不動産登記の記載事項を転記せずに、住民票の記載どおりに記載したものであると考え、上記登記済証が第三者の手により偽造されたものではないと判断した。

その後、被告Yは、詐称人に対し、本件土地を売却する意思を有していることを確認し、委任状等に署名押印を求め、印鑑登録証明書にて実印の確認を行うとともに、原告X及び北部信用組合から受領した本件各登記手続申請に必要な書類につき不備がないことを確認した。原告Xは、被告Yに対し、「以前に権利書でだまされたことがあるので、よく見てください。」という趣旨の発言をした。これに対し、被告Yは、「わかりました。」と答えた。被告Yらは、事務机において、登記手続申請に必要な書類一式を再度確認しながら、登記済証の登記済印の印影を見て、その朱肉の色が薄い、コピーっぽいなどと発言したが、同印影を消しゴムでこすると消しゴムに朱肉の色が附着し、登記済証の朱肉の色が薄くなることを確認したり、同登記済証に係る書類の用紙が古びていること及びそのステープラーの針が錆びていることを目視で確認したりした上で、被告Yは、その用紙の裏側から登記済印の印影の朱肉がにじんでいる状態をみて、これが朱肉で押されたものであり、カラーコピーの色の写り具合とは異なると考えた。登記済証に記載されている登記の目的、原因、「C」の氏名及び登記時点における住所、登記済印の受付年月日及び受付番号、物件の表示の各事項については、いずれも登記事項証明書と一致しており、登記済証に一見明白な誤記はない。

印鑑登録証明書の住所は、登記事項証明書の住所と一致しており、その登録印の印影は、目視する限り、詐称人が被告Yに対して本件土地の所有権移転登記申請を委任する旨の委任状に押印された印影と同一の印章による印影とみられる。

「C」名義の運転免許証には顔写真が貼付されており、その住所は上記登記済証及び印鑑登録証明書と、生年月日は上記印鑑登録証明書と一致している。

(4) 申請却下

被告Yは、同日、東京法務局府中支局の登記官に対し、添付書類とともに、本件各登記手続申請に係る申請書を提出し、これらが受理された。しかし、その後、被告Yは、同日午後7時頃、東京法務局府中支局から、本件土地の所有権移転登記手続申請の添付書類のうち、「C」名義の印鑑登録証明書について偽造の疑いがあるとの連絡を受けた。そして、同月4日、同局登記官は、同局を訪れた被告Yに対し、登記済証及び印鑑登録証明書が偽造されたものであることを告げるとともに、登記手続申請の際に買主ではない第三者から「登記手続を急ぐよう」申入れがあったため不審に思い、念のためベテランの登記官が書類を確認したところ、印鑑登録証明書については、同人が普段目にする国分寺市発行の印鑑登録証明書と比べて住所の文字と文字のスペースが

若干狭いと感じてこれを同市役所に持参したことを契機に偽造が発覚したこと、登記済証については、その受付時期とされている平成7年7月当時の登記済印の印影と一致しなかったことから偽造が発覚したことを説明した。その後同月8日に、本件各登記手続申請は、いずれも却下された。

被告Yは、上記各登記手続申請が却下されたことから、平成26年7月15日、本件委任契約に基づき同月3日に原告Xから受領していた、本件土地の所有権移転登記手続及び根抵当権設定登記手続に係る各報酬2万5000円ずつ及び交通費・郵送費等4000円を合計した消費税込額5万8320円に登記事項証明書代1800円を加算した6万0120円を、原告Xに対し返還した。

(5) 訴訟提起

原告Xは、被告Y司法書士は、登記移転手続に際して、身分証明書を用いた所有権登記名義人本人であることの確認、印鑑登録証明書による実印の確認及び真正な登記済証であることの確認を行う義務を負い、又はこのような確認ができるまで本件売買契約に係る立会いを延期するなどの方策を採るべき注意義務を負う。それにもかかわらず、本件売買契約に係る立会いを延期するなどの方策を採らず、これらの書類について偽造されたものであることを見抜くことができなかった。したがって、被告Yは原告Xに対し、本件委任契約に係る本人確認等の義務を怠った注意義務違反につき、債務不履行責任を負う。本件委任契約の債務不履行に基づき、損害賠償金8000万円及び遅延損害金の支払を求めた。

3 判旨要約

請求は棄却された。

(1) 登記手続申請に必要な書類の真否確認について

一般に司法書士が登記申請を依頼される場合、司法書士は、依頼者の権利が速やかに実現されるように登記に必要な書類の徴求を指示し、依頼者が用意した書類相互の整合性を点検して、その所期の目的に適った登記の実現に向けて手続的な誤謬が存しないかどうかを調査確認する義務を負うものである。しかし、依頼者の用意した書類が偽造、変造されたものであるか否かの成立に関する真否については、後に述べる場合を除き、原則として調査義務を負わないものと解すべきである。依頼者が司法書士に対して登記申請を依頼する本旨は、その目的とする登記の速やかな実現であり、そもそも物権変動に係る法律関係の当事者でない司法書士においては、特段の事情のない限り書類の成立の真否を知り得る立場にはないし、当事者の取引や内部事情に介入することはその職分を超えたものであって、書類の真否といった事柄は、本来的に依頼者において調査確認すべきものといえるからである。

一方で、司法書士法は、司法書士の制度を定め、その業務の適正を図ることにより、登記等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資し、もって国民の権利の保護に寄与することを目的として制定され（同法1条）、司法書士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない（同法2条）、他人の依頼を受けて登記又は供託に関する手続について代理するなどの事務を業として行うことが認められ（同法3条）、しかも、法定の資格を有する者のみが司法書士となり得るのである（同法4条）。これらの規定の趣旨に照らすと、司法書士は、国民の登記制度に対する信頼と不動産取引の安全に寄与すべき公益的な

責務があるものと考えられ、具体的な登記申請の受任に当たっても、依頼者としては司法書士の高度な専門的知識や職業倫理に期待を寄せているとあって過言ではないし、司法書士としても、具体的な事案に即して依頼者のそのような期待に応えるべきであって、専門的知見を駆使することによって依頼に関わる紛争を未然に防ぐことも、登記の速やかな実現の要請ともあいまって、依頼者との委任契約上の善管注意義務の内容となり、又はこれに付随した義務の内容となり得るというべきである。

このような観点から、依頼者から特別に真否の確認を委託された場合や、当該書類が偽造又は変造されたものであることが一見して明白である場合のほか、依頼の経緯や業務を遂行する過程で知り得た情報と司法書士が有すべき専門的知見に照らして、書類の真否を疑うべき相当な理由が存する場合は、その書類の成立について調査確認して依頼者に報告したり、少なくとも依頼者に対して注意を促すなどの適宜の措置を取る義務があるというべきである。司法書士がこのような義務に違反したと評価されるときは、司法書士は、依頼者に対し、委任契約上の善良な管理者としての注意義務を怠ったとして債務不履行責任を負うものと解される。

本件委任契約は、原告Xが被告Yに対し本件土地に係る所有権移転登記手続及び根抵当権設定登記手続の各申請を依頼して締結されたものであり、その締結時において、当該依頼の内容が、特に登記手続申請に係る書類の真否確認を委託する趣旨を含むものであったことを示す客観的証拠はなく、その後本件売買契約締結当日までの間に、上記書類の真否確認の依頼があった事実を認めるに足りる的確な証拠はない。

被告Yが、原告Xの上記依頼に係る発言に対して単に「わかりました。」と応答するにとどまり、当該依頼の具体的内容や交通費等の実費を含む報酬額の変更等について何ら言及していないこと、その後被告Yが登記手続申請に係る書類につき目視や消しゴムでこする方法により不審な点がないかを確認したことからすると、被告Yにおいても、書類の真否確認について時間や手間のかかる手続を依頼されたものでないと認識したことは明らかである。被告Yは、原告Xに対し、本件委任契約に基づく善管注意義務の一環として、司法書士としての専門的知見に照らし、登記申請書類の真否について、その場で行い得る現実的な調査確認の方策を行うべき注意義務を負ったものというべきである。

そこで、上記注意義務違反の有無につき検討する。被告Yは、原告Xの上記依頼に対して応諾した後、登記手続申請に必要な書類一式を確認しながら、登記済証の登記済印の印影を消しゴムでこすったり、その用紙やステープラーの針の状態、同印影がにじんでいる状態を目視で確認したりした。加えて、上記依頼の前の段階で、運転免許証や登記済証に外観上不審な点がないことを既に確認しており、また、司法書士としての経験上、登記済証の記載方法から第三者が偽造したものでないと判断していた。被告Yが行ったこのような手続は、上記依頼に対する応諾があったから詐称人が立ち去るまでの短時間の中で、その場で行い得る調査確認の方策として合理性や相当性を欠くものとはとはいえない。

(2) 売主本人であることの確認について

本件において、被告Yが、詐称人の面前で、同人に提示させた運転免許証の原本につき外観上

不審な点がないことを確認したことは、上記認定事実のとおりであり、また、上記のとおり登記手続申請に要する書類の成立の真否確認につき被告Yに注意義務違反があるとは認められず、他に被告Yが職務上知り得た諸事情に照らし、なお詐称人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存すると認めるに足りる証拠はない。そうすると、被告Yが詐称人の持参した運転免許証につき確認義務を怠ったものということとはできない。被告Yに債務不履行責任は生じない。

4 分析

一般的な注意義務の遵守が認められ、特段の注意義務の存在が否定された例である¹⁷⁾。現在一般的な基準である緩やかな「実質説」の基準に従い、しかも、過失認定が正当である例である。結果的に偽造印鑑証明書の印字の間隔は真実のものとは違っているし、偽造「権利証」の登記所印はちがったものではあった。しかし精密な偽造であり、通常的能力を持つレベルの司法書士にとっては、見破るのに難しい偽造である。登記所印の年代による違いは、登記所内部の者は知り易いであろうが、管轄外のキャリアの浅い司法書士には困難であろう。妥当な認定といえよう。また特に慎重な本人確認を依頼された場合となる基準を示す。報酬の増額・文書による特約が例示された。

(4) 連件申請の際の司法書士の本人確認義務

東京地方裁判所判決 平成27年12月21日 平成26年(ワ)第16600号
出典 判例タイムズ1425号282頁

1 要旨

被告司法書士が、不動産登記の連件申請における後件の登記申請代理のみを受任した場合、前件の申請人が登記義務者本人でないことを疑うべき特段の事情があるときでない限り、自ら受任していない前件の登記についてまで、前件登記義務者の本人確認をすべき注意義務があるとは認められない。

2 事実の概要

被告司法書士への請求は棄却された。

(1) 当事者

原告は、不動産投資、売買、仲介、賃貸及び管理等を目的とする株式会社であり、X1が代表取締役である。被告Y1は、株式会社Jisの代表取締役である。被告Y2は、大成開発株式会社の代表取締役と称していた者である。被告Y3は、平成25年4月頃、尚英ハウジング株式会社に勤務していた。被告Y4は、司法書士である。

A及びBは、平成25年4月17日当時、土地及び建物について、持分1万分の5212、1万分の4788の各割合で共有していた。

(2) 取引の経緯

原告は、Jisとの間で、平成25年4月19日、Jisから本件不動産を代金5億5000万円で買い受ける旨の売買契約を締結した。本件売買契約においては、原告がJisに、代金5億5000万円のうち、

3億円を手付金として本件当日に、2億5000万円を同年5月20日に支払うこととされ、また、Jisが原告に平成25年4月19日付け売買予約を原因として原告を権利者とする所有権移転請求権仮登記を行うとともに、その手付金の返還請求権を保全するため、抵当権を設定し、その登記を行うこととされていた。

(3) 登記申請

弁護士Cは、同日、東京法務局渋谷出張所において、本件不動産について、AらとJisとの間の平成25年4月19日付け売買契約を原因とする持分全部移転登記の申請手続（「本件前件申請」）を代理した。被告Y4は、本件当日、東京法務局渋谷出張所において、本件不動産について、Jisから原告への平成25年4月19日付け売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記及び同日付け売買契約の手付金返還請求権を被担保債権とする抵当権設定登記の申請手続を代理した。東京法務局渋谷出張所の登記官は、平成25年5月17日、本件前件申請について申請の権限を有しない者の申請によるとの理由で、本件申請について登記義務者の氏名及び住所が登記記録と合致しないとの理由で、いずれも却下した。

(4) 訴訟提起

原告が、被告らに対し、被告Y1、同Y2及び被告Y3において共謀して、所有者に売却する意思がない不動産について、被告Y1が代表者を務める会社において買い受けた後に同社から売却すると原告に告げて、売買代金3億円をだまし取り、司法書士である被告Y4において原告から同不動産の登記申請手続をする際に所有者の本人確認を怠ったとして、共同不法行為責任又は被告Y4については債務不履行責任に基づき、連帯して上記3億円及び遅延損害金の支払を求めた。

3 判旨要約

(1) 被告Y1の責任

被告Y1は、原告から本件不動産に係る売買代金3億円を詐取したのとして不法行為が成立し、原告に対し、民法709条に基づき、3億円及びこれに対する不法行為の後の日である平成26年8月13日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金を支払う義務を負う。しかし、認定事実から、被告Y2及び被告Y3は、被告Y1と本件共謀をしたとは認められず、被告Y1との共同不法行為は成立しない。

(2) 被告Y4の責任

原告は、被告Y4に対し、本件不動産の現所有者であるAらの本人確認を依頼した旨主張し、原告代表者は、被告Y4に対し、連件登記を頼むときは、いつも登記名義人の本人確認を頼んでおり、本件でも、被告Y4に対し、平成25年4月17日又は18日に本人を確認するよう言った旨供述する。しかし、被告Y4は、原告代表者から、Aらの本人確認を依頼されていない旨供述している上、Aらは本件売買契約の締結に立ち会っていないから、被告Y4が本件売買契約の締結前にAらに会って本人確認することは実際上不可能であったといえる。そして、原告代表者も、Aらについては、弁護士が代理しているという話を聞いており、かつ、被告Y4に対し売買契約書にC弁護士の立会の印をもらうように指示していたとも供述しているところ、原告代表者が署名した本件売買契約の契約書には、C弁護士が立会人として、JisがAらに対して売買代金全額を支

払済みであることを確約する旨の条項があるものの、Aらが本件売買契約の締結に立ち会うのであれば、原告代表者が被告Y4にAらの本人確認を依頼した旨の原告代表者の上記供述を採用することはできない。そして、その他本件全証拠に照らしても、被告Y4が、原告との間で、Aらの本人確認をする合意をしているとは認められない。したがって、被告Y4は、原告に対し、この合意違反の債務不履行に基づく損害賠償債務を負わない。

(3) 前件の登記義務者の本人確認義務の有無について

司法書士は、登記権利者から登記の申請代理を受任した場合、当該登記については、登記権利者である委任者との委任契約上の義務又は司法書士としての職務上の責務として、本人確認情報を提供する場合（不動産登記法23条4項1号）でなくとも、申請人が登記義務者本人であることを確認するのが通常であるといえるので、不法行為法上も、申請人が登記義務者本人であることを確認する注意義務があるという余地がある。そして、連件申請の場合には、前件の申請人がその登記義務者本人でないと前件の登記が実行されない結果、後件の登記も実行されないことがないため、原告主張のとおり、後件の登記権利者としては、前件の申請人がその登記義務者本人であることに関心があるとはいえるものの、それだけでは、司法書士が後件の登記申請代理のみを受任した場合において、前件の申請人が登記義務者本人でないことを疑うべき特段の事情があるときでない限り、自ら受任していない前件の登記についてまで、その登記義務者の本人確認をすべき注意義務があるということはできない。

C弁護士は、本件前件申請における登記義務者の本人確認手段として、事前通知制度によることを予定していたのに、本人確認情報の提供によることとなったが、この経過だけから、直ちにC弁護士による本人確認情報の作成過程に疑義を差し挟むべき事情があるとはいえず、その他上記特段の事情があることをうかがわせる事情は見当たらない。被告Y4には、前件の登記義務者の本人確認をすべき合意やその旨の注意義務が認められないから、被告Y4が原告に対して債務不履行責任及び不法行為責任を負わない。

4 分析

不動産移転登記の連件申請は不動産取引が転売により、短期間に連続する場合に行われる。現在は中間省略登記の防止の実効性が上がっているので、物権変動の実体と連件申請の実体は合致していることが多い。一人の司法書士に委任される場合が多い。連件申請と言えども、前件と後件の受任司法書士が別人の場合、別委任契約でそれぞれの委任者と契約関係に入るわけである。本件は、契約関係のない登記権利者について、契約上の注意義務を否定した例である。不法行為上の責任発生の可能性は残るが、本件では、弁護士による前件の本人確認と移転登記がなされ、その際の過失については、原審で弁護士に対する損害賠償が認められ、確定した。連件申請がなされる場合は、不動産業者が短期間に転売し、リスクをはらむ場合も多く、機械的に後見受任者の前件における確認義務の存在を否定するのは、疑問が残る。前件委任と後見委任が、同時になされ、決済が同時になされる場合は、前件と後件の両代理人は共同して、第一の譲渡人について、本人確認の注意義務履行にあたるべきではないかと思料する。

(5) 小括

不動産登記法改正前から司法書士の本人確認義務違反をめぐる紛争は多発し、第3章でも検討したように、依頼者から特にその確認を依頼された場合や、当該書類が偽造又は変造によるものであることが一見して明らかである場合等の特段の事情がない限り、当該申請を依頼した登記権利者に対して、「登記義務者による登記書類の作成が真正であることについての、実質調査及び真意の確認をすべき義務を負わないというべきである」との流れは、全ての判決に通じている。つまり通常は添付書面（本人の身分証を含めて）の形式的な体裁——一見してわかる不自然さが伺えない、高度で精緻な印刷の場合は免責されることが多い。記載内容の整合性—年月日や住所などの記載の矛盾の無さ・情報量が多く複雑な権利証の記載の矛盾のなさを点検した場合、免責されている。書面や言語（本人に関する情報、名前・生年月日などの言い間違え）、客観的に明確な不備・齟齬は確認しやすく、また後日裁判となった場合、過失の証明がなされやすいからであろう。非言語的な違和感というのは証明されにくく、専門家としても受任拒否や調査延期あるいはより厳しい追加証拠の要求は、一定のスピード処理を要求される専門家である司法書士では、特に取引当日では困難であろう。

本章(1) 東京地判平成24年7月21日判決では、偽造印鑑証明書・偽造運転免許証については、公証人にも見過ごされた偽造で、一見して明らかとはされなかった。「権利証」の確認についてみると、「権利証」に押印された登記所の登記済印の登記所名は「東京法務局調布出張所」であることが明瞭に読み取れることが認められる。本件土地は世田谷区に所在し、その管轄登記所は本件登記所であるから、この登記済印を一見すれば、本件「権利証」が調布出張所の登記済印を流用して偽造されたものであることは、簡単に見抜くことができたということができたと言われた。形式的な過誤には、注意深くあらねばならない。本章(2) 東京地判平成27年5月26日では、運転免許証及印鑑証明書に記載された名前の字体と、土地評価証明書に記載された名前の字体との齟齬が指摘されたが、これは俗字体の問題であり、管轄の登記所にも問い合わせがあり、「問題なし」とされたもので、形式的齟齬とはされなかった。形式的な問題が全て過失に結びつくことはない。一方非言語的な「権利証」用紙の劣化—作成日から18年以上の紙質についての注意義務違反はないとされている。本章(3) 東京地判平成27年11月10日では、司法書士の登記申請立会いでは、偽造印鑑証明書の一見の、不具合は見当たらず、その他の書面の齟齬も見あたらなかったベテランの登記官が書類を確認したところ、印鑑登録証明書については、同人が普段目にする国分寺市発行の印鑑登録証明書と比べて住所の文字と文字のスペースが若干狭いと感じてこれを同市役所に持参したことを契機に偽造が発覚したこと、登記済証については、その受付時期とされている平成7年7月当時の登記済印の印影と一致しなかったことから偽造が発覚したことを説明した。登記所で登記中において、不審な問い合わせがあり、より精緻な調査をしたところ、偽造が発覚したものである。形式・記載内容の調査が善管注意義務の主たる内容になる、判例の流れに沿った判断がなされた。登記委任時において、特段に不審な状況が見受けられない限り、善管注意義務が、精緻で高度なものではない点が確認された例である。

特段の事情が認められるはいかなる状況であろうか。「権利証」が添付されている手続きに特

段の事情が認められ、特段の事情が付随する場合の注意義務違反として、結果的に責任が肯定された公判事案は見受けられない。

5 資格者代理人による本人確認情報の提供制度

新しく、制定された事前通知制度は、申請人が共同申請より権利に関する不動産登記申請をする場合で（所有権に関する登記に限定されない）、登記識別情報（「権利証」も含む）を提供することができないとき、登記義務者に対し、当該申請があった旨及び当該申請の内容が真実であると判断するときその旨の申出をすべき旨を登記官が事前通知する制度である。登記官は、通知期間内に、義務者本人による真実の申請である旨の申出がある場合に限り、当該登記をすることができるようになった。また通知は本人に受領が限定される郵便でなされることになり、旧保証書制度のように本人が知らないうちに勝手に登記官からの通知（普通郵便による）が受領され、知らないうちに登記の承諾が寄せられる危険性が、相当減殺された。勝手な転居申請による住民票盗取りリスクも減らされた（不動産登記法23条2項）。この改正は大きな制度改善である。

一方、さらに資格者代理人による本人確認情報の提供制度が事前通知に代わって創設され、従前の保証書による保証の危うさを、改善した。つまり、登記識別情報を提供できない正当な理由がある場合、資格者代理人（司法書士や土地家屋調査士等の業として登記申請をする資格者）による本人確認情報の提供があり、かつ、登記官がその内容が相当であると認めたときは、事前通知を不要とする制度である（不動産登記法23条4項）。資格者に登記の真実性を。担保する一定の権限と責任を不動産登記法上、正面から規定したものである。

旧制度の保証書による手続きは本人への事前通知が普通郵便でなされ、その通知の受領が、別人によって行われたり、勝手な転居手続きがなされたりで、偽造登記の温床ともいえる状況であった。賠償訴訟も多発した。新制度の運用において、紛争が発生しつつあるのは資格者代理人による本人確認情報の提供制度のようである。

(1) 本人確認情報提供に関して司法書士への損害賠償が認められた事案

東京地方裁判所判決 平成20年11月27日 平成19年（ワ）第12682号
出典 判例タイムズ1301号265頁、判例時報2057号107頁¹⁸⁾

1 要旨

土地所有者になりすました人物との間で売買契約を締結し、売買代金を騙し取られたと主張する原告が、本人確認情報を提供した司法書士である被告Y1及び同人が社員となっている被告Y司法書士法人に対し、被告には誤った本人確認情報を提供した過失があるなどと主張して、損害賠償を求めた。改正不動産登記法に基づき、本人情報の提供をする司法書士等が、その前提として本人確認を行うに当たっては、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課せられるものであり、これは登記義務者、登記権利者に対して負うべき義務というべきであると、本件において、被告Y1の民法709条に基づく損害賠償義務、及び被告法人

の民法715条ないし民法44条1項に基づく損害賠償義務を認定した事例。

2 事実の概要

(1) 当事者

原告は不動産の利用の企画・立案、不動産の管理・売買・仲介等を主たる業務とする会社である。被告Y1は、司法書士であり、被告Y司法書士法人の社員である。Aは、本件土地の所有者である。Bは、Aの子であり、平成18年12月25日に免職されるまで、日本郵政公社新宿Zビル内郵便局の局長の地位にあった。なお、Bは、本件訴訟においても、共同被告として訴えを提起されていたものの、同人に対する訴えは、分離され、公示送達の上、請求認容判決がされるに至っている。

(2) 取引の経緯

原告とBは、平成18年12月6日、五反田公証役場において、Bを売主、原告を買主として、価格2億円で売買契約を締結し、被告Y1は立会人となった。なお、本件売買契約当時、本件土地の所有者はAであったところ、本件売買契約締結に先立ち、Bは原告に対し、Aから本件土地の所有権を取得して原告に売却する旨を約した。また、原告は、本件売買契約に先だってAに直接会って確認をすることを希望したが、息子であるBが意思を確認しており、かつ被告Y1も本人確認をしていると言われたため、結局、Aへの直接の確認はしなかった。

(3) 被告Y1による本人確認の経緯

被告Y1は、平成18年11月10日、特定郵便局の局長で地元の名士であるBから、新規事業を興すのに土地を担保に金を貸してくれる人を探して欲しいと頼まれ、人を介して、買主を探した。父親のAからBへ土地の所有権を移転する予定であるとしていたが、権利証がないとの話であったため、被告Y1は、土地所有者本人（A本人）との面談が必須であると話した。被告Y1は、Bと会い、その際、Bから、新規事業のためにA名義の土地を担保に金を借りる予定である、A名義の土地はBら3人の子が相続することになるがすでにその取り分が決まっている、Bの取り分は本件土地である、取引についてはAの協力を得られることになっているとの話を聞き、AからBへ所有権移転登記を依頼されたため、Aの本人確認をすることとなった。

被告Y1は、平成18年11月15日、JR目黒駅近くの喫茶店において、Aと称する氏名不詳者と面談を行った上で、自称Aから印鑑証明書及び運転免許証（実は全て偽造）の提示を受けた。本件本人確認の際、被告Y1は、本件免許証がケースに入っていたため、ケース入りのまま免許証の確認をただで、ケースから取り出して本件免許証そのものを手にとって材質、厚みを確認するなどはしていない。

原告は、Bに対し、平成18年12月7日、東京法務局世田谷出張所において、本件売買契約の代金として2億円を支払い、Bはこれを受領した。同日、本件土地については、被告Y1を代理人として、①AからB及び②Bから原告への各所有権移転登記申請手続が行われた。登記申請に当たっては、被告Y1の本人確認情報が、添付書類の1つとして提出されていた。そして、本件本人確認情報には、被告Y1が平成18年11月15日、A本人と面談をし、写真付き運転免許証を確認した上、Bら同席者からも本人に間違いのないことを確認した旨の記載がある。

ところが、Aからは平成17年11月10日付けで、「不正登記防止申立書」が提出されていたため、

登記官においてAと面談をしたところ、Aは「本件登記申請の委任行為をしたことは一切ない。」「被告Y1とも面識がない。」「押印されている印鑑も自分所有のものではない。」と申し立て、更に、登記官から調査を受けた被告Y1も、A本人の運転免許証と、被告Y1が本人確認をした際に確認した本件免許証とは異なることなどを認めた。その結果、登記官は、平成19年1月11日付けで、本件第1登記申請については、申請の権限を有しない者の申請であるとの理由で、また、本件第2登記申請は、登記義務者の氏名及び住所が登記記録と合致しないとの理由で、いずれも却下した。

(4) 訴訟提起

Bは、平成18年12月25日、日本郵政公社の新宿Zビル内郵便局長を免職となり、平成19年1月11日から行方不明となった。原告は被告らにこの後被告の本人確認義務違反を原因として、損害賠償請求の訴えを起こした。

3 判旨要約

(1) 被告Y1の過失責任について

本人確認情報の提供をする司法書士等が、その前提として本人確認を行うのに当たっては、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課せられるものであり、しかも、これは登記義務者、登記権利者に対して負うべき義務というべきである。被告Y1は、Aとは面識がなく、平成18年11月15日の本人確認の際にAと称する者と会ったものであるところ、本人確認状況に関する前認定の事実を照らしてみても、本人確認のための客観的な手掛かりとなる資料はAが提出した運転免許証のみであったことが明らかである。Bが同席し、父のAに間違いないと供述していたことは事実であるが、嘘の供述である可能性もあり得るところであり、また、不動産登記規則72条2項が、社会的信用力のある書面に基づいて本人確認をすべきことを定めていることからしても、運転免許証の確認が極めて重要な意味をもつものであったことは否定し難いところである。そして、運転免許証に基づく本人確認が適正に行われるためには、その前提として、運転免許証そのものが真正なものであることが必要であることは明らかなのであるから、本人確認を行う被告Y1としては、最低限本件免許証の外観、形状を見分して不審な点がないことを確認した上で、貼付された写真とAの容貌の照合等、本件免許証に記載された情報と、Aとの同一性を確認すべきであったというべきである。

ところが、被告Y1は、Aからケースに入ったままの本件免許証を手渡され、中身をケースから出すこともしないまま、本件免許証が真正なものであると判断し、本件免許証に貼付された写真とAの容貌を照合して同一人物であると判断したものであるところ、ケース入りのままでは運転免許証の外観、形状に異常がないかどうかを十分に確認することができないことは明らかである。被告Y1が本件免許証をケースから取り出して、その外観、形状を確認していれば、それが偽造運転免許証であることを発見できた可能性は十分にあったものといえることができるから、結局、被告Y1は、過失によって詐称人をAであると誤信して本人確認情報を作成し、それを信じた原告に本件売買契約を締結させたものというべきである。

被告Y1は、その過失によって原告に損害を与えたものであるから、原告に対し、民法709条に基づき、損害賠償義務を負うものというべきである。また、Yも、民法715条ないし民法44条

1項により、原告に対し、損害賠償義務を負うことになる。

被告Y1の過失行為と相当因果関係のある損害と認められるものは以下のとおりである。本件売買代金として原告がBに支払った額……2億円、登記登録免許税……262万2500円（過失相殺2割）以上より、被告らは、原告に対して、1億7038万2500円の限度で損害賠償義務を負うこととなる。

4 分析

不動産登記法が改正され、保証書手続きによる申請制度が廃止され、それに代わる本人確認情報提供制度による申請の場合の事件で、資格者代理人の注意義務をめぐるリーディングケースの一つになるものである。評釈も複数あるが、おおむね判旨に好意的である¹⁹⁾。資格者代理人による本人確認義務は改正法により、不動産登記規則72条2項によって、確認義務の内容が必要書面を明記することにより、客観化された。本件では運転免許証をケースから出さずに確認を終わった点を過失とされた。果たして取り出したとして、偽造を見破れたであろうか。疑問が残る。資格者代理人による確認義務は、「権利証」・登記識別情報が添付されている手続きおよび事前通知制度が利用された手続きより、より厳格なものであるべきであるが、規則の規定は形式的で、違いが見えてこない。本判決は、結論としては妥当であるが、判決冒頭では、「本人確認情報の提供をする司法書士等が、その前提として本人確認を行うのに当たっては、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課せられる」と、より高度な義務を肯認しているが、より高度の基準を提示するものとしては、免許証のチェック体制にのみが指摘され一ケースに入っていたのを出さなかった（確かに不審ではあるが）、その点に疑問が残る。不正登記防止申立てのチェックは不要であろうか。

(2) 本人確認情報提供に関して司法書士への損害賠償が認められた事案

京都地方裁判所 平成20年12月25日判決 平成19年（ワ）第3204号

出典 LexDB 25505432

1 要旨

原告Xが、被告Y2に融資をする際、訴外A所有の本件不動産について抵当権設定登記申請手続を委任した司法書士であるY1に対し、同人が、真実は、設定契約を締結したのが別人（替え玉）であるのにその確認を怠ったことにより、上記抵当権設定登記が無効とされ、その結果、被告Y2に対する融資が回収不能になったとして、被告Y2に対しては不法行為に基づく損害賠償請求として、Y1に対しては債務不履行ないし不法行為に基づく損害賠償請求として求めた。Xの被告Y2に対する請求については5230万円及び遅延損害金の支払を命じる限度で認容し、Y1に対する請求については、Xにも本人確認について落ち度があったとして787万円並びに遅延損害金の支払を命じる限度で認容した²⁰⁾。

2 事実の概要

(1) 登記委任に至る経緯

原告Xは事業者向融資及び不動産担保融資を行う貸金業者である。被告Y2は原告Xから融資

を受けた主債務者であり、被告Y1は司法書士として司法書士業を営む者である。原告Xは平成17年春ないし夏ころ、被告Y2に対して4980万円を貸付けることにし、その際、訴外Bが連帯保証人になるとともに、その所有する土地・建物に別紙登記目録記載の根抵当権を設定することになった。原告Xは被告Y1に対して、訴外Bが本件不動産の登記済証（権利証）を紛失しており、人違いによる不真正な登記申請がされないようにするため、本人確認情報の作成も含めて本件抵当権設定登記の申請手続をなすことを依頼した。

原告X担当者、被告らが参集して、9月20日、本件消費貸借契約、連帯保証契約及び本件抵当権設定契約の締結が行われ、被告Y1が作成した訴外Bの本人確認情報に基づき本件抵当権設定登記の申請手続が行われた。原告Xは、被告Y1が本件抵当権設定登記の申請手続を行ったことを確認した9月21日、被告Y2に対して4980万円を交付した。

訴外Bはその後の12月13日、上記の連帯保証契約及び抵当権設定契約が訴外Bの意思に基づかず、権限のない他人（なりすまし）により行われたものであり、偽造文書が作成されたとの理由により原告Xに対して連帯保証債務不存在確認及び抵当権設定登記抹消登記手続請求訴訟（別件訴訟）を提起した。別件訴訟において、訴外Bの替え玉による偽造がなされたとの訴外Bの主張が認められ、本件原告X敗訴の判決が言い渡され、その控訴審でも上記主張が維持され控訴棄却となって、平成19年10月6日、同判決は確定した。

(2) 訴訟提起

原告Xは、上記登記が抹消された結果、被告Y2に対する本件消費貸借契約に基づく貸金債権の回収が不可能になったとして、被告Y2に対しては不法行為による損害賠償請求権に基づき、被告Y1に対しては被告Y1の善良なる管理者の注意義務違反を理由とする債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求権に基づき、いずれも5480万円及びこれに対する貸付実行日である平成17年9月21日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた。

なお、本件消費貸借契約、本件抵当権設定契約及び本件連帯保証契約の各契約書中、訴外Bが記載すべき署名欄の「B」の記入はいずれも、訴外Bがしたものではなく被告Y2がその知人（当時、60歳半ば位の人物）に身代わりを依頼し、同人に記入して貰ったものである。原告X担当者及び被告らが9月20日、被告Y2の事務所に参集して上記各契約書を作成した際、訴外Bは同席しておらず、訴外Bの代わりに替え玉として上記知人が同席した。被告Y2は当日、訴外Bの運転免許証等を持参したが、これらは当時、訴外Bと親しかった被告Y2の姉が訴外Bから預かり、被告Y2が姉から受け取って持参したものである。

被告Y2の事務所で、被告Y1は上記知人（訴外Bの替え玉）の正面に座った。被告Y1は訴外Bの名刺を受け取り、また、被告Y2から預かった上記運転免許証、国民健康保険被保険者証、NTTの口座振替の領収書、郵便物、住民票及び印鑑登録証明書などにより訴外Bの本人確認作業をしたが、訴外Bとして出席していた上記人物が訴外Bであることに不自然な点は感じなかった。訴外B（昭和4年〇〇月〇日生）の運転免許証添付の顔写真は眼鏡なしのものであったが、被告Y1は訴外Bについての上記本人確認の際、訴外Bと名乗る人物がこの時に掛けていた眼鏡を外してもらった上で確認しようとはしなかった。そして、訴外Bの顔と被告Y2の上記知人の

顔はあまり似ていなかったが、上記事務所で両者の顔の相違はあまり問題にならなかった。

被告Y1は不動産登記規則72条に基づく本人確認情報作成のための必要書類及び立会調書を作成した。被告Y1はこれら書類にも被告Y2及び上記知人の（訴外Bになりすましての）署名捺印を貰い、被告Y1が職印を押捺した。被告Y1とアイフルとの間で締結された業務委託基本協定書では、被告Y1はアイフルのグループ会社である原告Xに対する関係で、契約立会をし、その際、「債権契約並びに物権契約上の顧客の意思確認」を順守すべきものと規定している。

3 判旨要約

被告Y1に対する請求は一部認容され、被告Y2に対する請求は全面的に認容された。

(1) 被告Y1の注意義務

被告Y1は登記申請書類を作成する際、不動産登記法23条4項1号、不動産登記規則72条に基づき、本人確認情報を登記官に対して提供する義務を負っていた。これは、本来的には登記の真正を確保するための公法上の制度であり、直ちに私法上の本人確認義務に繋がるものではないが、本人確認情報の提供がなされなければ、登記申請をすることができないという意味において、本人確認も本人確認情報を作成して提供する限度において、登記申請の委任契約に基づく債務ないし不法行為上の注意義務の一内容を構成するというべきである。したがって、原告Xが不真正な登記を信頼して新たに取引に入った第三者に該当しないから損害賠償を求めることはできないということにはならず、被告Y1の上記主張は理由がない。

(2) 被告Y1の注意義務違反

被告Y1とアイフルとの間で締結された業務委託基本協定書において、被告Y1は原告Xに対する関係でも、契約立会をし、その際、「債権契約並びに物権契約上の顧客の意思確認」を順守すべきものと規定している。上記業務委託基本協定書が存在すること、さらに登記申請という業務遂行に関して立会調書を提出すべき義務を負う司法書士の専門性に鑑み、加えて、その業務遂行の報酬として少なくない金額を受け取るのが通常である司法書士においては、信義則上、司法書士である被告Y1が原告Xに対して、訴外Bについて本人確認を慎重に行うべき義務を負っていたというべきである。

本人確認は面前の人物と当該契約当事者とが同一人物であるか否かについて、面前の人物の顔と本人確認書類（運転免許証）添付の顔写真とを対照して確認するのが最も重要であるところ、被告Y1は上記のとおり訴外Bの運転免許証添付の顔写真が眼鏡なしの写真であったにもかかわらず、訴外Bを名乗る人物が本件契約締結の際に掛けていた眼鏡を外して貰った上で、その同一性を確認しようとはしなかった。また、訴外Bは昭和4年〇〇月〇日生れであり（当時、75歳9か月）、替え玉は60歳半ば位の人物であったから、その年齢差は約10年存在し、その同一性について注意深く観察したならば、疑問が生じた可能性があることは否定できない。さらに、被告Y2が訴外ランドエースから3000万円を借入するについての契約締結の際、被告Y2は上記知人を訴外Bの替え玉として同席させたところ、訴外ランドエースの担当者が訴外Bの運転免許証添付の顔写真と上記知人（替え玉）の顔が違うようだがという趣旨の指摘をしたことがあったのであるから、上記知人の容貌と訴外Bの顔写真を注視して、その同一性を判断しようとしたならば、

両者が別人物ではないかという疑念を持つことができたのではないかと考えられるところである。そして、訴外Bの運転免許証以外の資料（住民票等）は、本人以外の者が何らかの事情から本人の意思に基づかないルートで入手することは多々見受けられるものであるから、本件契約締結の際に、これらの資料を幾ら確認しても、直接、本人同一性の確認に資することになるものではない。

被告Y1は本件不動産の権利証がないことを知って手続を厳密にしようと考えたにもかかわらず、必要書類の手配等を原告Xの担当者に任せきりにし、訴外Bと事前連絡ないし文書の遺取りをしたことはうかがえない。

以上のとおり上記事情を総合考慮すると、被告Y1が慎重に訴外B本人の確認作業を行っていたならば、訴外Bを名乗る人物（替え玉）により本件契約が締結されようとしていたことを察知できたはずであり、少なくとも訴外B本人であることに疑念を持つに至り、さらに調査を尽くすべき状況ではないかとの認識に至ったものと考えられる。その本人確認手続に瑕疵があったといわざるを得ない。被告Y1は訴外Bの本人確認作業を行うについて善良な管理者の注意義務を怠る過失があったから、債務不履行ないし不法行為による損害賠償責任があることは否定できない。

被告Y2は不法行為による損害賠償請求権に基づき、貸付額4980万円及び弁護士費用として上記金額の約5パーセントに相当する250万円の合計5230万円を支払うべきである。また、被告Y1はその善良なる管理者の注意義務違反を理由とする債務不履行ないし不法行為による損害賠償請求権に基づき、原告Xに生じた損害4980万円のうち原告Xの過失相殺割合である85パーセント相当分を減額した747万円及び弁護士費用相当分として40万円の損害が生じたものとして合計787万円を支払うべきである。

4 分析

資格者代理人による本人確認手続きの場合、運転免許証のより慎重な確認義務を課した。なりすました者の写真と本人の年齢に10歳差があったり、眼鏡着用の点検がなかった場合で、本人確認の難しさが伺えるものである。形式的なチェック以外に、言語外の注意義務を一步踏み込んで課した、なかなか厳しい判決である。

(3) 司法書士による本人確認義務違反が否定された事案

東京高等裁判所 平成26年3月12日 平成25年（ネ）第5735号

出典 LexDB 25495841

原審 東京地方裁判所平成25年8月29日判決 平成23年（ワ）第36272号

1 要旨

原告X（控訴人）が、Aら所有の本件各土地を買い受ける旨の契約をしたB社から右各土地を買い受け、被告C（被控訴人）が原告及びAを代理して所有権移転登記手続をしたが、売主として名乗った者がAらとは別人であり、Aら本人は本件土地をB社に売却しておらず、無断で登記手続の申請がされたとして、上記申請が却下されたことにつき、控訴人が、被告C及び原審被告Dに対し、損害賠償を求めたところ、被告Dに対する請求が認められ、被告Cに対する請求が棄

却されたため、原告が控訴した事案において、被告Cにおいて、不動産登記法令所定の本人確認の方法を行うことに加えて、自宅訪問による占有状況等の確認等をすべき注意義務があると解すべき事情があることを認めるに足りる証拠はなく、被告Cにおいて、自称Aらの本人確認をするに当たり、法の求める注意義務を怠った過失があるとは認められないとし、控訴を棄却した。

2 事実の概要

(1) 原審の経緯

原告である控訴人Xは、不動産の売買、賃貸並びに管理、仲介等を目的とする会社、被告・被控訴人は司法書士Y1、原審被告Y2は弁護士である。Bは、土地4筆を所有し、Cは土地5筆を所有している。株式会社プラザホームは、B・Cら（なりすましている）を売主として各土地をそれぞれ買い受ける旨の契約をした。Xは、プラザホームから各土地を買受け、司法書士であるY1がXらを代理して所有権移転登記手続を申請したが、売主と名乗った者がCらとは別人であり、Cら本人は本件各土地とC所有各土地をプラザホームに対して売却しておらず、無断で登記手続の申請がされたとして、上記申請は却下された。

Xは、Y1において、本人確認につき司法書士として過失があり、また、原審被告Y2弁護士において、自称Cらが本人でないことを知っていたか、知らなかったことにつき弁護士として過失がある旨を主張する。

XはY1と被告Y2弁護士に対し、不法行為に基づき、各自、損害賠償金1億3062万5183円及びうち1億2600万1789円に対する和解に基づくプラザホームの最終弁済日の翌日である平成25年6月29日から支払済みまで民法所定年5分の割合による遅延損害金の支払を求めた。司法書士には、不動産登記法令の定める本人確認情報提供制度の下では、登記義務者に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課されていることは明らかで、自称Cらが提示した本件各運転免許証は偽造されたものであって、ICチップが内蔵されていない可能性が高く、強い光にかざすなどして確認すれば、偽造されたものであることが判明したにもかかわらず、Y1は、そのような確認をしなかったのであるから、本件各免許証の確認に際して十分な調査を怠った注意義務違反があると主張した。

(2) 原審判決

原審は、Xの原審被告Y2弁護士に対する請求をすべて認め、Y1司法書士に対する請求を棄却した。Xは、Y1に対して5000万円及びこれに対する平成25年6月29日から支払済みまで年5分の割合による金員の支払を求める限度で原判決の変更を求めた。なお、原審において、平成25年1月10日にXと原審被告であったプラザホーム及び同じく株式会社ハウジングプラザ住宅販売との間で裁判上の和解が成立している。

3 判旨要約

控訴は棄却された。

(1) Y1の注意義務について

Xは、不動産登記法令の定める本人確認情報提供制度の下では、司法書士には、登記義務者に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課されていることは明らかであり、自

称Cらの本人確認に当たって、権利証を電車で置き忘れるという事態があったのであるから、通常の本人確認方法に加えて、自宅訪問による占有状況等の確認、自宅への電話による確認、本件各印鑑証明書につき複写による透かしの確認、本件各免許証につき内蔵されたICチップの確認をすべき注意義務があり、これらを怠った過失がある旨を主張するようである。しかし、不動産登記法23条4項1号の定める登記官が資格者代理人によって登記申請人が登記義務者であることを確認するために必要な情報の提供を受ける制度については、同号によって、「登記官が当該代理人から法務省令で定めるところにより当該申請人が第一項の登記義務者であることを確認するために必要な情報の提供を受け」旨が定められているところ、これを受けて不動産登記規則72条1項3号によって、「資格者代理人が申請人と面識がないときは、次に掲げる方法のいずれかにより行う、同項1号によって、「運転免許証」、「住民基本台帳カード」、「旅券等」、「在留カード」、「特別永住者証明書」「又は運転経歴証明書」「のうちいずれか一以上の提示を求める方法」と定められているのであって、Xの主張する方法で上記の確認をすべき旨を定める規定は存在しないのである。

これらの各規定によれば、資格代理人たる司法書士であるY1は、登記申請人であるBと称する者と面識がないのであるから、運転免許証、住民基本台帳カード、旅券等、在留カード、特別永住者証明書又は運転経歴証明書のうちいずれか1以上の提示を求める方法によって、上記登記申請人が、申請の権限を有する登記名義人であることを確認すれば、当該申請手を遂行するに当たり、職務上知り得た諸事情に照らし、なお当該申請人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認められない限り、本人確認に当たって法の求める注意義務を尽くしており、過失は認められないものというべきである。

(2) Y1の注意義務違反について

そして、Y1は、自称B・自称Cらに面談し、本件各免許証の提示を求める方法によって本人確認をして、これに基づいて本件各確認情報を作成したものと認められるのであるから、本人確認に当たって法の求める注意義務を尽くしており、過失は認められないものというべきである。各免許証及び本件各印鑑証明書の形状、外観に照らし、これら自体を精査しても、偽造であることを疑わせるべき点のあることを認めるに足りる証拠はないのである。

平成23年3月28日、Y2弁護士の事務所に現れた自称Bに対し、Y2弁護士を含む取引関係者全員の誰からも不審を抱かれずに面談等がされ、Y1によって本人確認と必要書類の確認がされたこと、同月29日、権利証を電車の網棚に置き忘れたとして気が動転した様子でY2弁護士の事務所に現れた自称Cに対しても、電車の終着駅に電話をして遺失物の届出がないとの確認をした上で、原审被告Y2弁護士を含む取引関係者全員の誰からも不審を抱かれずに面談等がされ、Y1によって本人確認と必要書類の確認がされた。Y1において、職務上知り得た諸事情に照らし、なお自称B・Cら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ったとは認めるに足りない。つまり、自宅訪問による占有状況等の確認、自宅への電話による確認、本件各印鑑証明書につき複写による透かしの確認、本件各免許証につき内蔵されたICチップの確認をすべき注意義務があると解すべき事情があることを認めるに足りる証拠はない。

4 分析

不動産登記規則72条1項3号によって、「資格者代理人が申請人と面識がないときは、次に掲げる方法のいずれかにより行う、同項1号によって、「運転免許証」、「住民基本台帳カード」、「旅券等」、「在留カード」、「特別永住者証明書」「又は運転経歴証明書」のうちいずれか一以上の提示を求める方法」と定められているとし、偽造ではあるが、精緻で一見識別のつかない「運転免許証」を確認したとし、形式的に義務遵守をみとめたものである。不動産登記法23条4項における本人確認手続きは、一般的な確認手続きとどう違うか、事前通知の手続きをとる場合とどう違うか、不明な判決である。

(4) 本人確認情報提供に関して司法書士への損害賠償が認められた事案

東京地方裁判所判決 平成24年12月18日 平成24年（ワ）第1028号
出典 判例タイムズ1408号358頁

1 要旨

訴外訴外A所有の不動産を取得した訴外会社Aから、訴外会社Bが同不動産を購入する際、同売買を原因としてトラブルが発生した場合は、原告会社が訴外会社Bに対し同トラブルにより生じた損害を保証する旨約し、同保証契約に基づきトラブルにより生じた損害を補償した原告が、上記トラブルの原因を作出したとして、司法書士である被告に対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき、損害金等の支払を求めた事案において、原告の請求が認容された事例。

2 事実の概要

(1) 当事者の関係

偽AからA所有の不動産を取得したという有限会社F・E・Dから、株式会社リユースが同不動産を購入するに際し、同売買を原因としてトラブルが発生した場合には、原告X会社がリユースに対して同トラブルにより生じた損害を保証する旨を約していた。平成22年7月20日、被告Yは、Bから、A本人名義の不動産25筆（本件各土地を含む）をF・E・D名義に移転して同社により管理運用するためには登記をどのようにすればよいかという連絡を受け、贈与、売買、信託などの方法がある旨を説明したところ、Bは、信託だと取引をやりにくいので、売買にしたいなどと回答した。そこで、被告Yは、Cとも電話で連絡を取り、被告Yに委任して取引を行うのであれば事前に打ち合わせをしたいので、資料を送るように伝えた。被告Yは、A本人とは面識がなかった。

(2) 取引の経緯

同年7月22日ころの午前中、被告Yの司法書士事務所宛てに本件登記申請に必要な大量の資料がFAX送信され、同日昼ころ、B及びCは、偽A及び他2名の男性とともに、事前の予約なしに事務所を訪問した。被告Yは朝から外出しており、事務所を留守にしていたことから、事務所の事務員がBらの対応をした。その後、被告Yは、事務所に戻り、B、C及び偽Aらと本件登記申請についての打ち合わせを始めた。被告Yは、Bらから、本件各土地の不動産登記簿謄本及び評価証明書、偽Aの印鑑証明書、住民票及び戸籍謄本、FEDの資格証明書、Cの戸籍謄本の提示を

受けた。

(3) 本人確認の状況

被告Yは、本人確認をするため、偽Aに対し、運転免許証の提示を求め、偽Aから本件偽造免許証を受け取って手に取り、氏名、住所、生年月日、顔写真、発行者、交付年月日、有効期間等の記載及び外形を確認したが、異常を感じることはできなかった。その際、被告Yは、面前の偽Aと本件偽造免許証の顔写真の明差が異なり、顔写真より目をぱちっと開けて色白に見えたことから、顔写真とよく照合したが、顔写真の明暗は焼き付けの加減で問題ないであろう、糖尿病なので病気の加減もあるのだろうなどと考え、本件偽造免許証の顔写真と面前の偽Aとの同一性を認めた。また、被告Yは、偽Aの印鑑証明書、住民票及び戸籍謄本も手に取って、それらの内容及び外形を確認した上、氏名、住所、生年月日を確認した。さらに、被告Yは、偽Aが委任状に捺印した印影と偽Aの印鑑証明書の登録印影が一致するか否かも確認し、一致すると判断した。

被告Yは、偽Aに対し、氏名、住所、生年月日、年齢、干支等の質問をしたところ、偽Aは、全て正しく回答した。また、被告Yは、偽Aに対し、本件登記申請に至る経緯について質問した被告Yは、偽AがA本人であると認め、Yが本人確認情報を提供して、本件登記申請手続を進めることとした。

(4) 偽造免許証の状況

本件偽造免許証は偽造によるものであり、A本人の生年月日につき、「大正10年〇月〇〇日」（真の生年月日）ではなく、「昭和10年〇月〇〇日」と記載され、有効期間につき、「●月〇〇日まで有効」ではなく、「〇月〇〇日まで有効」と記載されていた（誕生月の翌月を期限とする通常とは異なる）。偽Aの住民票及び印鑑証明書はいずれも偽造によるものであり、A本人の生年月日につき、「大正10年〇月〇〇日」ではなく、「昭和10年〇月〇〇日」と記載されていた。偽Aが「登記原因証明情報」及び「委任状」に捺印した印影と、A本人及び偽Aの印鑑証明書の登録印影は異なっていた。

(5) 訴訟提起

Yは、同日、本件土地5～8につき、同月30日、本件土地1～4につき、それぞれ登記申請手続を行い、同月28日売買を原因とするA本人名義からF・E・D、続いてリユース名義への本件各登記が経由された。その後、リユースとF・E・D間の売買の後、リユースがA本人から同不動産について所有権移転登記抹消登記手続請求訴訟を提起されるなどのトラブルが発生し、その結果、上記保証に基づき原告X会社がリユースから債権を差押されるなどして4251万2500円の損害を被ったと主張し、被告Yに対し、民法709条の不法行為による損害賠償請求権に基づき、同金員と遅延損害金の支払を求めた。

3 判旨要約

原告の請求は認容された。

(1) 本人確認情報提供制度について

本人確認情報提供制度は、改正不動産登記法下において、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替するものとして位置づけられているわけであり、資格者から本人確認情報提供がされ、

登記官がその内容を相当と認めた場合には、登記義務者本人に対する事前通知という意思確認手続が省略されたまま登記手続が行われるという重大な結果がもたらされることになる。そして、この本人確認情報提供が不適切に行われた場合には、登記義務者にとってみれば、自分が関与しないところで何も知らされないまま登記手続が行われてしまうという結果が生ずる危険がある一方、登記権利者にとっても、登記義務者に対する通知という事前の意思確認手続を経ないまま登記手続が進められてしまう結果、その登記を信用して思わぬ損害を受ける危険があることも明らかである。以上に指摘した点を総合考慮すれば、本人確認情報の提供をする司法書士等の資格者代理人が、その前提として本人確認を行うに当たっては、登記義務者本人に対する事前通知制度に代替し得るだけの高度の注意義務が課せられるというべきである。

(2) 被告Yの行った本人確認について

被告Yは当該申請人と面識がないとき 申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために当該申請人から提示を受けた次項各号に掲げる書類の内容及び当該申請人が申請の権限を有する登記名義人であると認めた理由を明らかにした本人確認情報を提供する必要がある。

確かに、被告Yは、本件偽造免許証について、手に取って、氏名、住所、生年月日、顔写真、発行者、交付年月日、有効期間等の記載及び外形を一応確認している。しかしながら、本人確認資料たる運転免許証に基づく本人確認が適正に行われるためには、運転免許証の原本を確認することが必要不可欠であることはいうまでもなく、被告Yは、その外観及び形状等を検分して不審な点がないことを確認した上で、本人かどうかの同一性の確認をすべき義務があったというべきである。本件偽造免許証の有効期間につき、本来偽Aの誕生日が「昭和10年〇月〇〇日」と記載されていたのであれば、「平成24年●月（注誕生日の翌月）〇〇日」と記載されてなければならないところ、「平成24年〇月〇〇日」と記載されていたのであるから、一見して不審な運転免許証であると気付くべきであったというほかない。運転免許証の有効期間が誕生日から起算して1か月を経過する日であることは、道路交通法92条の2第1項に明記されているのであって、運転免許証により本人確認を行う司法書士としては当然に知っておかなければならない知識というほかない。したがって、本件登記申請における被告Yによる本人確認は、本人確認情報提供制度の趣旨に反する不十分かつ不適切なものであり、資格者代理人に求められる高度な注意義務に反するというべきである。

偽Aが「委任状」及び「登記原因証明情報」に捺印した印影と、偽Aの印鑑証明書の登録印影が異なっていることからすれば、被告Yは、印影が印鑑証明書の登録印影と一致しているかどうかの確認も怠ったものといわざるを得ない。加えて、被告YはB及びCと知り合ったのは本件登記申請のわずか1か月ほど前であったこと、対象不動産は本件各土地を含め25筆もあったこと、事前連絡の後、すぐに偽Aらが事務所に訪問していること、偽Aは本件各土地の権利証を持っていなかったこと、偽Aの本件偽造免許証等による年齢によっても当時75歳であったことなどの事情からすれば、資格者代理人としては、A本人による売買であるか慎重に判断すべきであったというべきである。

4 分析

資格者代理人による本人確認手続きにおいて、現在の本人確認方法で、肝となるのは運転免許証である。緻密な注意が必要との判決である。本件は注意義務違反が明確で、免許証ばかりか、印鑑照合もずさんである。資格者代理人による本人確認情報の提供手続きの態様とは思われない。妥当な判決である。

(5) 印鑑証明書による本人確認義務違反を認定した事案

東京地方裁判所判決 平成26年11月17日 平成25年（ワ）第7774号

出典 判例時報2247号39頁, LexDB25522892²¹⁾

1 要旨

不動産登記申請手続を受任した司法書士は、登記義務者が本人であることを確認すべき義務を負うところ、自称登記義務者が提示した運転免許証や印鑑証明書に不審な点があるにもかかわらず、自称登記義務者へのさらなる確認や委任者への注意喚起を行なわなかったことは、司法書士の過失にあたり、委任者に対する債務不履行を構成する。

2 事実の概要

(1) 当事者について

原告Xは、土木・建築工事業、不動産の売買及び仲介業務等を営む株式会社である。被告Yは、平成25年5月に登録を抹消するまで司法書士であった者である。Cは、平成24年12月26日当時、本件不動産の登記を有していた。被告Yは、本件不動産の登記申請手続の依頼を被告Yに持ちかけたDとともに、平成24年12月25日、買主である原告XのA代表取締役、E取締役、F部長、売主である「Cと名乗る者」（なりすまし）などが集まっていた原告Xの事務所で、本件不動産の売買契約に関する移転登記手続をして欲しいとの申出を受けた。その上で、被告Yは、売主として紹介された自称Cから運転免許証、住民票、印鑑登録証明書の提示を受け、同人の本人確認を行った。被告Yは、D以外の者とは、同日まで面識がなかった。

(2) 取引の経緯

自称C、G、H、被告Yは、平成24年12月26日午前9時45分頃、再度原告X事務所に集合した。そして、原告Xは、自称Cとの間で、本件不動産を代金3500万円で買受ける旨の売買契約を締結した。同契約における売買代金の支払時期については、所有権移転登記手続の登記申請が受理されたことを確認してから直ちに支払うとの約定であった。その後、被告Yは、本件不動産について、本件売買契約を原因とする所有権移転登記をする旨の登記申請を行い、同申請が受理されたことを受けて原告Xは、自称Cに対して、売買代金3500万円を、Hに対して、本件売買の業務協定及び近隣対策費用として800万円をそれぞれ支払い、被告Yに対し、報酬として7万8000円を支払った。

(3) 登記申請・却下

横浜地方法務局に登記申請をしたが、提出した登記申請書類には、本件不動産を売買した日及び登記申請の日付を翌日の27日付けと記載する誤りがあり、委任状の登記義務者欄にはCの署

名がなく、さらには、委任状に添付したCの印鑑登録証明書は偽造されたものであった。本件登記申請は、平成25年1月7日、却下された。

(4) 訴訟提起

被告Yは、自称Cら売主側の関係者であるDからの紹介に基づき、原告Xと本件委任契約を締結して本件登記申請を行っていること、登記申請書の日付、委任状の日付や登記原因証明情報の売買の日付を全て実際の日付の翌日の日付を記載しており、勘違いでこのようなミスをするとは考え難いこと、売主である自称Cの委任状に同人の氏名を署名させていないところ、自分が代理人となるのに委任者の署名の有無を確認しないことは考え難いことから、被告Yは、自称Cらと共謀して、本件不動産の所有者であるCになりすまして原告Xから売買代金を騙し取るという詐欺行為を行い、故意に本件委任契約に基づく債務を履行しなかったといえと主張した。

仮に、被告Yが詐欺行為を行う意図で故意に本件委任契約に基づく債務を履行しなかったとは認められないとしても、本件印鑑登録証明書は、氏名欄の「○」という文字、生年月日欄の「昭和23年○月○○日生」という文字、住所欄の「横浜市α区β」という文字の印字がずれており、よく見れば何らかの方法により真正な表記が消去され、その上に虚偽の表記を上書きしたものであることがわかること、印鑑登録証明書の偽造事件は平成21年頃から多発しており、東京司法書士会は、会員に対し、印鑑登録証明書の厳重確認と偽造の見抜き方に関する書面を交付して周知徹底しており、東京司法書士会の会員である被告Yは、同書面により注意喚起を受けていたにもかかわらず、本件印鑑登録証明書が偽造であることを見抜けなかったことから、被告Yには、過失により、運転免許証や印鑑登録証明書等の真偽を確認する義務を含む本人確認義務違反の債務不履行があったことは明らかであるとして、損害賠償を請求した。

3 判旨要約

(1) 故意に基づく債務不履行

被告Yの詐欺行為への関与を推認させる事実が存在するとは認められない。したがって、被告Yが故意に本件委任契約の債務不履行を生じさせたとは認められない。

(2) 過失に基づく債務不履行

被告Yが原告Xに対して本件委任契約上いかなる債務を負っているかを検討するに、被告YはDから売主の本人確認を行って欲しいとの要請を受けて原告X事務所に赴いていること、同所において原告X関係者から自称Cの運転免許証を見せて欲しいと依頼されていること、さらに、自称Cは権利証を所持していなかったことから、本人確認情報の作成及び提供の上で運転免許証等による本人確認が必要であったことが認められる。その上で本件委任契約を締結しているのであるから、被告Yは、原告Xから、運転免許証や印鑑登録証明書等の登記申請書類の真否の確認を含む本人の確認を委任されたものと認められる。

本件運転免許証にはインクのにじみのようなものが、本件印鑑登録証明書にも印字のずれや、消去した文字の残像のようなものがあったこと、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会がした注意喚起では、偽造された印鑑登録証明書には氏名や住所等の上書きした部分に消去した文字の残像が一部残っているなどと紹介されていることからすれば、被告Yとしては、前記不審な

痕跡自体や、前記注意喚起で得た不正登記事案についての司法書士としての知識に照らし、本件運転免許証及び本件印鑑登録証明書の痕跡が不審であるとして自称Cに確認を求め、これらが真正なものであるか否か、ひいてはこれらを所持する自称CがC本人であるか否かを証明できる客観的資料の提出をさらに求めるとともに、原告Xに対しても不審な点があることを伝えて注意喚起をするべき義務があったというべきである。

しかるところ、被告Yは、本件印鑑登録証等に現れた不審な痕跡を看過し、運転免許証の顔写真との風貌の一致や生年月日等を確認したのみで本人性の確認を終えたというのであるから、被告Yには、本人の確認を怠った過失があると認められる。

原告Xは、本人性の確認を含めて本件売買契約の登記申請を被告Yに委任したところ、売主が真正な所有者で、登記が問題なくなされるものと信じて自称Cに売買代金3500万円を支払い、被告Yには7万8000円の委任報酬を支払ったと認められる。買主が前記のような信頼に基づき売買代金等を支払うのは通常のことであるから、これらは被告Yの債務不履行と相当因果関係がある損害であると認められる。

原告X関係者は自称CとCとの同一性について特に異論を述べていないこと、原告Xにおいて翌日には登記申請をすとして被告Yに登記申請の準備を急がせたことなどからすると、こうした原告X関係者の対応が、被告Yが本件売買契約に至る経緯に照らしてより慎重に印鑑登録証明書等を確認するという契機と時間的な余裕を減少させたことは否定し難いところである。以上によれば、被告Yは、原告Xに対し、本件売買契約の代金3500万円及び委任契約の報酬7万8000円の合計3507万8000円のうち、3割に相当する1052万3400円の限度で損害賠償金の支払義務を負うこととなる。

4 分析

偽造の印鑑証明書・偽造の運転免許証の印刷上のにじみを見破れなかったという、形式的不備を見過ごした点に過失を認めた事案である。本人確認情報の提供の際の確認義務が、形式的には言え、心持ち厳しく認定されている。とはいえ、重ねて述べるが、①「権利証」等（偽造ではあろうが）が添付されている通常の申請、②事前通知手続がとられた申請の場合との義務レベルの差はわかりにくい。

(6) 本人確認義務に基づく損害賠償責任などを争った事案

東京地方裁判所判決 平成28年9月2日 平成27年(ワ)第14004号

出典 LexDB 25544242

1 要旨

本件土地を被告会社（不動産の売買等を目的とする株式会社）から買い受けた原告が、被告会社が訴外会社との間で締結した本件土地の売買契約が存在しないし無効であり、被告会社が本件土地につき無権利者であったとして、民法561条に基づき、被告会社に対し、売買代金相当額等の支払いを求め、また、被告甲が司法書士としての注意義務を怠り、訴外会社の代表者であると自称した人物が替え玉であることを看過したと主張して、被告甲に対し、不法行為に基づき賠償

金の支払いを求めた事案において、被告会社に対する請求を一部認容し、その余の請求を棄却した事例。

2 事実の概要

(1) 当事者について

原告セブンスーズ・アセット・マネジメント株式会社（代表取締役A）は、不動産の売買、賃貸、管理、仲介並びに斡旋等を目的とする株式会社である。被告永光建設（代表取締役B）は、不動産の売買、仲介並びに管理等を目的とする株式会社である。被告Yは、千葉司法書士会に所属する司法書士である。平成27年2月6日当時、田代林産有限会社は本件土地を所有していた。

(2) 取引の経緯

被告永光建設代表者Bは、平成27年1月末ころ、Eと称する人物から本件土地の紹介を受けた。BとEは、同年2月2日、被告永光建設の事務所において面会した。Eは、Bに対し、本件土地を担保に1億円を融資することを依頼したが、Bは融資を断り、代わりに被告永光建設が本件土地を買受けることであれば可能と回答しEは、同月3日、自称Dを連れて永光建設事務所を訪問した。Bは、被告Yを同事務所に呼び、被告Yに自称Dの本人確認を依頼した。

被告永光建設は、同月6日、永光建設事務所において、自称Dを田代林産の代表者とみて、本件売買契約を締結した。被告永光建設は、自称Dに対し、手付金5000万円を支払った。原告は、同月ころ、被告永光建設が本件土地の売却先を探しているとの情報を取得した。原告の従業員であるFは、同月13日、永光建設事務所を訪問して、Bと面談した。原告は購入を決定した。

被告Yは、同月16日、永光建設事務所において、自称Dと面談し、売却の経緯等を聴取した。被告Yは、自称Dによる説明に不自然な点を見出さなかった。自称Dは、被告Yに対し、偽造されたD名義の印鑑登録証明書、偽造された同人名義の運転免許証、偽造された同人名義の健康保険証を提示した。自称Dが提示した運転免許証の記載内容は、実際の田代林産の代表者の運転免許証の記載内容と異なるものであり、前者における生年月日の記載は昭和25年〇〇月〇〇日であるのに対し、後者における生年月日の記載は昭和35年〇月〇日であった。また、前者と後者では、顔写真も明らかに異なるものであった。さらに、実際の田代林産の代表者は、実際には国民健康保険の加入者ではなかった。

自称Dは、被告Yに対し、本件土地の所有権に係る登記識別情報を提供できないこと、その理由は、登記識別情報の記載されていた書類をなくしたためであることを説明した。これを受けて、被告Yは、本人であることの確認に関する記録を作成し、自称Dから、登記識別情報を提供できない場合の理由確認・手続選択書の交付を受けた。

(3) 登記申請

自称Dは、同月18日ころ、偽造した田代林産名義の社印を司法書士登記業務委託契約書に押し、被告Yに対して、本件土地の原告への所有権移転登記の委託をした（中間省略登記の形態をとる）。被告Yは、自称Dから、上記偽造の田代林産名義の社印に係る印鑑証明書の交付を受けた。同印鑑証明書は透かしのあるものであった。被告Yは、同印鑑証明書記載の代表者の住所、氏名、生年月日と、D名義の運転免許証記載の住所、氏名、生年月日及び同人名義の国民健康保険証の氏

名、生年月日を照らし合わせ、齟齬がないことを確認した。

G、H及び自称Dは、同月19日、永光建設事務所を訪問し、田代林産（D）から永光建設、次に原告への2件の売買代金の決済手続を行った。被告永光建設は、インターネットバンキングにより、原告から売買代金2億円が被告永光建設名義の銀行預金口座に入金されたことを確認した上で、同口座から5000万円を自称D名義の銀行預金口座に振り込んだ。Bは、同日、みずほ銀行J支店に行き、さらに5000万円を自称D名義の銀行預金口座に振り込んだ。原告は、同日、被告Yに対し、登記費用、報酬等合計256万8675円を被告Y名義の預金口座に振り込んで支払った。

被告Yは、同日、本件土地の所有名義を田代林産から原告に移転する所有権移転登記手続を東京法務局台東出張所において行った。その際、被告Yは、同出張所に自称Dに係る本人確認情報を提供した。上記所有権移転登記手続は、同月23日に完了した。

(4) 訴訟提起

原告は、同年3月2日、田代林産代表取締役のD本人から電話を受け、田代林産が本件土地の売却に関わっていない旨の抗議を受けた。別件訴訟の移転登記抹消判決の確定により、被告永光建設が原告に本件土地の所有権を移転できないことが確定した。

原告は被告永光建設株式会社に対し、民法567条に基づき、2億2556万9870円及び内2億0186万2188円と遅延損害金、被告Yに対し、本人確認義務違反に基づく同額の賠償請求訴訟を提起した。

3 判旨要約

(1) 永光建設の担保責任について

別件訴訟の移転登記抹消判決の確定により、被告永光建設が原告に本件土地の所有権を移転できないことが確定した。したがって、被告は、民法561条に基づく損害賠償責任を負う。

(2) 資格者代理人の注意義務

本人確認情報の提供をする司法書士等の資格者代理人が、その前提として本人確認を行うに当たっては、高度の注意義務が課せられるというべきである。より具体的には、登記義務者から交付された印鑑登録証明書や身分証明書等について、その体裁や記載内容を十分に点検し、偽造された疑いがないかどうかを確認し、その疑いが認められる場合には、更に当該書類を仔細に検討し、必要に応じて調査を行うなどして、真否を確認すべき注意義務を負うというべきである。

これを本件についてみると、被告Yは、自称Dから、身分証明書類等として、運転免許証、健康保険証、個人名義の印鑑登録証明書の提示を受けている。運転免許証については、自称Dが提示した運転免許証と、D本人の運転免許証とは生年月日や顔写真の点で異なる点が認められるものの、自称Dが提示した運転免許証の体裁や記載内容それ自体には不自然な点はないものであった。また、D本人は実際には国民健康保険に加入していない者であったが、自称Dが提示した健康保険証それ自体の体裁は何ら不自然なものではなかった。同様に、個人名義の印鑑登録証明書の体裁も不自然なものではなかった。不動産取引を業として行う原告自身も自称Dから関係書類一切の提示を受けて本人確認を慎重に行ったが、同人のなりすましに気付かず、問題ないと判断したことにも照らせば、被告Yが、自称Dから提示された運転免許証、健康保険証及び個人の印

鑑登録証明書は精巧に偽造されたものであると推認される。もっとも、田代林産は特例有限会社であり、取締役会が存在しないことは明らかであるのに、被告Yは田代林産の取締役会議事録の写しの開示を受けており、司法書士としてはその不自然さに気付き、このような議事録が作成された理由や経緯を自称Dに詳細に聴取し、偽造に気付く契機とすることが望ましかったということとは指摘できる。

しかしながら、被告Yは、自称Dと面談し、売却経緯等の説明に不自然な点を見出さなかったこと、自称Dから交付された法人の印鑑証明書記載の代表者の住所、氏名、生年月日と、上記運転免許証記載の住所、氏名、生年月日及び上記国民健康保険証の氏名、生年月日に齟齬はないことからすると、被告Yが自称Dから提示を受けた身分証明書類等について、偽造の疑いを抱くことは困難であったというべきである。田代林産名義の印鑑証明書について、同印鑑証明書は偽造されたものであったものの、透かしのあるものであり、その体裁は何ら不自然なものではない。

以上によれば、被告Yは、自称Dの本人確認について、注意義務を果たしているといえることができる。よって、被告Yの行為に不法行為は成立しない。

4 分析

免責が認められた例、前節(5)東京地判平成26年11月17日の判決例は注意義務違反とされた。運転免許証の偽造の精度が、違っていたのであろうが、その差はわずかであろう。偽造書類の字のかすれ・にじみが認定されたからであるが、果たして、本件の偽造のレベルはいかばかりのものであったのであろうか。免許証確認に注意義務のほとんどを集中させるとこのように、認定が分れることになる。

(7) 小括

資格者代理人による本人確認情報を提供して、登記を申請する場合の本人確認義務については、立法時には、その内容が登記規則には明示されたものの、基本的には写真付きの公的身分証明書一運転免許証またはパスポートの確認が要求されているのみで、一見低レベルの水準である。ただ「権利証」の添付がある通常の申請手続きでも、本人確認は義務として履践されている。点検に供される書面は同じである。どこに違いがあるのか。前者ではどれだけ義務が加重されるのか、制定時は今後の事案の集積が待たれた。10年余を経過し、一定の分析できる状況に至っていると言えよう。

本章での(1)東京地判平成20年11月27日は、最初の事案となったものである。不動産登記規則72条2項を文理的に解釈し、本人確認義務を形式的に解釈したものである。結論は過失を認定したものであるが、注意義務が形式化していく疑念が残る。(2)京都地判平成20年12月25日では、替え玉により契約締結がされようとしていたこと、本人であることに疑念を持つに至り、さらに調査を尽くすべき状況ではないかとの認識をもつべきとして、免許証の書式確認だけでなく年齢(10歳違っていた)・容貌との符合に慎重に確認にすべきとし、その本人確認手続に瑕疵があったとした。全体状況へのより高度な注意義務を課したものである。厳格な判決である。(3)東京高判平成26年3月12日は、職務上知り得た諸事情に照らし、なお当該申請人が申請の権限

を有する登記名義人であることを疑うに足りる事情が認められない限り、本人確認に当たって規則が求める注意義務を尽くしており、過失は認められないとする。免許証の確認を重視した、形式的な基準に従う判断である。(4) 東京地判平成24年12月18日では、本人確認情報提供制度かでは、結局運転免許証の調査義務を重視している。偽造免許証での有効期間の記載過誤を等閑視したことに、司法書士としての過失を認定する。書面記載事項という客観的に明確な齟齬の徒過には厳しい態度がとられている。(5) 東京地判平成26年11月17日は本件運転免許証にはインクのにじみのようなものが、本印鑑登録証明書にも印字のずれや、消去した文字の残像のようなものがあつたことを見過ぎた件である。(4) の判決と同様の基準によるものである。(6) 東京地判平成28年9月2日では、従前の基準に従い、印鑑登録証明書や身分証明書等について、その体裁や記載内容を十分に点検し、偽造された疑いがないかどうかを確認し、その疑いが認められる場合には、更に当該書類を仔細に検討し、必要に応じて調査を行うなどして、真否を確認すべき注意義務を負うと、書類のチェックに重きを置いたものである。

6 おわりに

不動産登記法の改正の眼目であるオンライン登記申請の本則化とそれともなう登記記録の、コンピュータ化により、閉鎖されていない記録は、登記簿冊の廃止・閲覧の停止によって、簿冊の改ざんは制度的に不可能となった（遅くとも平成20年7月14日以後）。現在、権利の記録は物理的な、原始的な方法での登記簿冊の改ざんはされなくなった。旧法下では、登記簿改ざんがなされた場合、登記官の過失を認定し、国家賠償訴訟が認容されたことがある²²⁾。現在では登記官の過失に基づく国家賠償訴訟提起は、極めて特殊になってきている²³⁾。

登記識別情報・「権利証」が添付される一般の登記申請代理における、本人確認・注意義務のレベルは、平成期においては、改正前から特に軽減も加重もされていないと、筆者は考える。ただし、徐々に加重されていっているとの分析がある²⁴⁾。旧法下に作成された「権利証」の記載形式の不自然を看破する登記官・司法書士は減少していくであろう。各種書面の偽造のレベルは上がっているので、全ての書類が巧妙に偽造され、後に紛争が発生する事案は当面継続していくと言えよう。

不動産登記法の改正後も、なりすましにより、多大な損害を与える偽造登記をめぐる紛争は消滅したわけではない。「地面師」によるなりすまし事件は、不動産市況に影響されるが、継続的に発生し、呼応して専門家の賠償責任を問う訴訟も発生する。その構造は意外にも変わっていない。事件が継続的に発生する理由は、一つには偽造のレベルが上がっている点である。次なる理由は、「権利証」等が添付できない場合、旧法下の保証制度に代わって制定された、資格者代理人による本人確認手続きが、実質上の確認精度が従前の保証書手続きによる確認とそれほど違いないものである点である。確かに不動産登記法規則に確認すべき書面の内容が明記された、その基準は明確となった面があるが、確認方法が厳格化され、統一化されたシステムとして改善されたものとは思われない。旧保証書手続きでさえ必須であった、それなりの本人への問い合わせ

せも、回避しうるのである。本人性の確認は実はとても困難な作業である。不動産物権変動・登記申請においての本人確認の最も重要な鍵は「権利証」等の提供である。その鍵がない場合のリスクの高さは公知のことである。事前通知の手続きと資格者代理人による本人確認手続きは、選択に委ねられ、選択に順位はなく委任者が選べる法構造である。となると、どちらが便利であるか、安易であるかは明白である。制度改善をした事前通知の制度は煩瑣である。時間も要する。ここでまた、別のオプションである資格者代理人による本人確認手続きに移行することにより、リスクが増えるのである。不動産登記法改正後の、実際のなりすまし事案では、本人確認手続きが利用されたものが全てである。制度的に問題のある本人確認手続きを利用すること自体が、特に注意を払うべき状況に近いと言えまいか。そうなると添付書面の整合性、及び不動産登記法規則72条2項の書面について、形式を注意深く検査する以上の確認が求められることになるだろう。しかし具体的な注意とは何であろうか。取引の状況は千差万別である。いくつかの指標が提言されているが、個別的である²⁵⁾。資格者代理人による本人確認手続きは事前通知の利用が可能な場合は避けるべきではないか。

注

- 11) 七戸克彦「不動産登記業務における司法書士の専門家責任をめぐる近時の動向」市民と法51頁以下(2009)。加藤新太郎『司法書士の専門家責任』181-207頁(弘文堂, 初版, 2013)も同様な本人確認義務の構成を支持するようである。後者も詳細な体系書である。
- 12) 紙媒体での公刊がなく、データベース上のみに記載されている。
- 13) タイトルは筆者によるものである。
- 14) アンダーラインは筆者によるものである。
- 15) 「被告Yの過失を2割と認めるのが相当である。」過失相殺がなされている。
- 16) 宅地建物取引業者の調査義務違反を認めた事案として、①最判昭和43年12月24日民集22巻13号3454頁では、「宅地建物取引業者は、事前に不動産登記簿を調査し、所有者を確認するのはもとより、売主の職業、信用度、所有者本人の譲渡意思等を、確認するとともに、所有者の委任状・印鑑証明書・権利証を提示させその真意を確認する義務を負う。」とした。同旨②東京地判昭和60年9月25日判例タイムズ599号43頁、同旨③東京高判昭和54年4月25日判例時報933号64頁がある。近時のものとして、④京都地判平成3年8月27日判例時報1410号95頁 判例タイムズ777号153頁、⑤大阪地判平成20年5月20日判例タイムズ1291号279頁「宅地建物取引業者は第三者に対しても権利者の真偽等につき業務上の一般的注意義務を負う。」とした。⑥東京地判平成8年7月12日 判例タイムズ926号197頁は「宅地建物取引業者は、委託を受けた相手方に対し、準委任関係に立ち、善良な管理者として、目的不動産の瑕疵、権利者の真偽等につき格段の注意をもって取引上の過誤による不測の損害を生じさせないように配慮すべき高度な注意義務があるとした。」
- 17) 山野日章夫「不動産登記の申請における本人確認情報と資格者代理人の過失」登記情報49巻9号15頁(2009)において、特段の事情をめぐる分析がなされている。①登記委任の状況が一般的でないことが、権利証等の添付があるときの例示とされ、本人確認情報提供手続きによる場合は②本人確認証明書が1種である場合を挙げている。

- 18) 判例評釈として、山野目・前掲注17 11頁以下、塩崎勤「判研」登記インターネット12巻2号178頁、吉田尚弘「判研」別冊判例タイムズ29号122頁（平成21年度主要民事判例解説）（2010）
- 19) 山野目・前掲注17 17頁、吉田・前掲注18 123頁
- 20) 控訴審判決、大阪高等裁判所 平成21年6月3日 判決（平成21年（ネ）第301号・平成21年（ネ）第379号 LexDB25505433）が確定しているが、ここでは事実と理由が明記されている原審判決を検討する。控訴は全面的に棄却され、第1審判決が全面的に支持されている。
- 21) 評釈として、朝倉洋子、税研JTRI31巻4号90頁（日本評論社）
- 22) 登記官の本人確認（書面審査）における過失を認める場合は、登記官が登記審査の過程で職務上知りえた資料により、登記申請書又はその付属書類の形式的真正に明白な疑義が生じたのに、補正若しくは却下をせず、そのまま登記を実行したとされる場合である。①大阪高判平成4年2月28日訟務月報38巻7号1200頁、②千葉地判平成11年2月25日判例地方自治197号18頁③大阪地判 平成17年12月5日 判例時報1928号89頁 判例タイムズ1207号168頁が存在するが、総じて、国家賠償への道は厳しい。
- 23) 東京地判平成21年12月11日 平成20年（行ウ）第616号 判例タイムズ1329号111頁
- 24) 七戸・前掲注11 65頁
- 25) 山野目・前掲注17 15頁