

≪情報メール≫

1. 【法務省】所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法) (令和3年12月27日更新)

1. 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し(発生予防) 相続登記の申請義務化→令和6年4月1日施行
2. 土地利用に関連する民法の規律の見直し(土地利用の円滑化) →令和5年4月1日施行
3. 土地を手放すための制度の創設(発生予防) 相続土地国庫帰属制度の創設→令和5年4月27日施行

参考 : https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html

2. 【日本公証人連合会】会社の定款手数料の改定

株式会社又は特定目的会社の定款の認証の手数料について、これまで「5万円」であったものが、資本金の額等が100万円未満の場合「3万円」に、資本金の額等が100万円以上300万円未満の場合「4万円」に、その他の場合「5万円」にと改められます。令和4年1月1日から新しい手数料額となります。

参考 : https://www.koshonin.gr.jp/chg_teikanfee

3. 【金融庁】犯罪収益移転防止法におけるオンラインで完結可能な

本人確認方法に関する金融機関向けQ&A (令和3年11月22日更新)

犯罪収益移転防止法では、オンラインで完結可能な本人確認方法として、従前から公的個人認証サービス等の電子証明書を用いた方法が整備されているほか、平成30年11月には、FinTechへの対応の観点から犯罪収益移転防止法施行規則が改正され、本人確認書類の画像・ICチップ情報等を用いた新たな方法も整備されました。

参考 : <https://www.fsa.go.jp/common/law/guide/kakunin-qa.html>

4. 【財務省】令和4年度税制改正要望

【新設】所有者不明土地・建物の解消に向けた不動産登記法の改正を踏まえた登録免許税の特例の新設

【延長】相続登記の促進のための登録免許税の特例措置の拡充及び延長 ほか

参考 : https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2022/request/index.htm

<司法書士様向け 研修会実施中>

地面師による本人確認資料の偽造問題、マイナンバーカードの普及状況や、コンビニ交付証明書エリア拡大への知識習得、運転免許証・マイナンバーカード・コンビニ証明書原本確認対応が必須となってきております。そこで、本人確認資料に対する知識、システム(無料及び有料のもの)活用方法の習得を目的とし、安心して業務できるよう研修会を実施しております。

<研修会実績・予定>

H29.11.8 神奈川県司法書士協同組合	H29.11.17 埼玉司法書士会 上尾支部	H30.1.16 中部 登記法研究部会(名古屋)
H30.2.3 長野県司法書士会	H30.2.14 埼玉司法書士協同組合	H30.2.20 大阪司法書士協同組合
H30.2.26 愛知県司法書士会 名古屋中央支部	H30.4.28 愛知県司法書士会 3支部合同	H30.5.29 京都司法書士会
H30.6.23 岐阜司法書士会 東濃支部	H30.7.20 愛知県司法書士会 西三河支部	H30.8.4 佐賀県司法書士会
H30.9.12 埼玉司法書士会 川越支部	H30.9.15 群馬司法書士会	H30.10.13 宮城県司法書士会
H30.10.20 新潟県司法書士会 下越支部	H30.10.27 石川県司法書士会	H30.11.17 函館司法書士会
H30.12.3 新潟県司法書士会 三条支部	H30.12.12 福岡県司法書士会	H30.12.15 新潟県司法書士会 中越支部
H30.12.22 沖縄県司法書士会	H31.1.26 山梨県司法書士会	H31.2.9 滋賀県司法書士会
H31.2.16 宮崎県司法書士会	H31.2.23 鹿児島県司法書士会	H31.2.25 山形県司法書士会 置賜支部
H31.3.9 長崎県司法書士会	R1.7.20 熊本県司法書士会	R1.7.24 埼玉県司法書士会 大宮支部
R1.8.24 栃木県司法書士会	R1.9.26 東京司法書士会	R1.11.18 愛知県司法書士会 中央支部
R2.2.3 東京司法書士会 品川支部	R2.2.6 三重県司法書士会	R2.11.11 広島司法書士会 (Zoom)
R3.6.16 東京司法書士会	R4.1.29 茨城司法書士会	and more...

		株式会社 ベルコンピューターシステム 〒362-0066 埼玉県上尾市領家 118-8 TEL : 048-783-1231 URL : http://www.bell-com.biz/
情報メール登録	情報メール過去履歴	お問い合わせ
http://bell-com.biz/info_mail_entry/	http://www.情報メール.jp/	※情報メールは月1回~2回の無料配信です

平成30年7月
警察庁

別紙1

「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令案」に対する意見の募集について

警察庁では、未来投資戦略2017（平成29年6月閣議決定）において「FinTechに対応した効率的な本人確認の方法について検討を進める」こととされたこと等を踏まえ、オンラインで完結する本人確認方法の新設等を内容とする犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令案について検討しています。

その内容は別紙1から別紙3までのとおりですので、これについて御意見のある方は、氏名（法人又は団体の場合は、その名称及び代表者の氏名）及び連絡先（住所、電話番号又は電子メールアドレス）を記載の上、日本語にて御意見を提出してください（ただし、氏名及び連絡先の記載は任意です。）。

意見提出先及び意見提出期間は次のとおりです。

意見提出先	インターネット	<ul style="list-style-type: none"> 電子政府の総合窓口 e-Gov パブリックコメント意見提出フォーム 電子メール (hanzaishueki@npa.go.jp) ※ 電子メールで提出される際は、件名に「パブリックコメント」と必ず御記入ください。 ※ 電子メールで提出された場合、情報セキュリティの観点から所要の対策が講じられているため、当該電子メールが到達しないおそれがありますので、極力e-Govのパブリックコメント意見提出フォームからの提出をお願いいたします。
	郵送	〒100-8974 東京都千代田区霞が関2-1-2 警察庁刑事局組織犯罪対策部 組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室 パブリックコメント担当
	FAX	03-3504-1735 ※ 1枚目に「パブリックコメント」と必ず御記入ください。
意見提出期間	平成30年7月2日（月）から 平成30年7月31日（火）までの間（必着）	

なお、御意見の提出に当たっては、次の事項をあらかじめ御承知おきください。

- 電話による御意見は受け付けておりません。
- 頂いた御意見に対しての個別の回答はいたしません。
- 意見提出者の氏名及び連絡先は、御意見の内容に不明な点があった場合の連絡以外の用途では使用しません。
- 頂いた御意見の内容は、住所、電話番号及び電子メールアドレスを除き、必要に応じて公表する可能性があります。

1 命令等の題名

犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令案

2 根拠となる法令の条項

犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）第4条第1項、第2項及び第4項、第6条第1項、第10条第1項並びに第20条並びに犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令（平成20年政令第20号）第7条第1項

3 改正の概要

(1) 簡素な顧客管理を行うことが許容される取引（第4条関係）

- ア 簡素な顧客管理を行うことが許容される取引として限定列举されている信託に係る契約の締結等について、顧客である事業者がその行う事業に係る取引の相手方の保護に欠けるおそれがあることとなった場合に当該相手方に返還すべき財産を管理すること等を目的として法令の規定により行うものと包括的に規定することとする。
- イ 商品先物取引業に係る行為を内容とする契約の締結のうち、スイフトを利用する特定事業者を顧客とするものであって、スイフトを介して確認又は決済の指示が行われるものについて、簡素な顧客管理を行うことが許容される取引として追加することとする。

(2) 顧客等の本人特定事項の確認方法（第6条及び第12条関係）

ア 自然人の本人特定事項の確認方法

- (7) 特定事業者が提供するソフトウェアを使用して、顧客等の容貌の画像情報（当該ソフトウェアを使用して撮影をさせたもの）の送信を受けるとともに、次のいずれかの措置を講ずることによる本人特定事項の確認方法を規定することとする。
- 特定事業者が提供するソフトウェアを使用して、写真付き本人確認書類の画像情報（当該ソフトウェアを使用して撮影をさせたものであって、本人特定事項、写真及び当該写真付き本人確認書類の厚みその他の特徴を確認することができるもの）の送信を受けること。
 - 写真付き本人確認書類に組み込まれた半導体集積回路に記録された本人特定事項及び写真の情報の送信を受けること。
- (4) 特定事業者が提供するソフトウェアを使用して、一を限り発行又は発給された本人確認書類の画像情報（当該ソフトウェアを使用して撮影をさせたものであって、本人特定事項及び当該本人確認書類の厚みその他の特徴を確認することがで

きるもの)の送信を受け、又は当該本人確認書類に組み込まれた半導体集積回路に記録された本人特定事項の情報(当該ソフトウェアを使用して読み取りをさせたもの)の送信を受けるとともに、次のいずれかの行為を行うことによる本人特定事項の確認方法(取引の相手方が他の特定事業者が確認した顧客等になりすましている疑いがある場合又は他の特定事業者による確認の際に本人特定事項を偽っていた疑いがある場合を除く。)を規定することとする。

- a 他の特定事業者が預金又は貯金の受入れを内容とする契約の締結又はクレジットカード契約の締結を行った際に顧客等の本人特定事項の確認を行い、その記録を保存し、かつ、当該顧客等が当該記録に記録されている顧客等と同一であることを確認していることを確認すること。
 - b 顧客等の預金又は貯金口座(顧客等の本人特定事項の確認を行い、その記録を保存しているものに限る。)に金銭の振込みを行うとともに、当該振込みを特定するために必要な事項が記載された預貯金通帳の写し等の送付を受けること。
- (ウ) 次のいずれかの措置を講ずるとともに、顧客等の住居に宛てて、取引関係文書を転送不要郵便物等として送付することによる本人特定事項の確認方法を規定することとする。
- a 本人確認書類の原本の送付を受け、又は本人確認書類に組み込まれた半導体集積回路に記録された本人特定事項の情報若しくは一を限り発行又は発給された本人確認書類の画像情報(特定事業者が提供するソフトウェアを使用して撮影をさせたものであって、本人特定事項及び当該本人確認書類の厚みその他の特徴を確認することができるもの)の送信(当該画像情報にあっては、当該ソフトウェアを使用した送信)を受けること。
 - b 顧客等の現在の住居の記載がある本人確認書類のいずれか2の書類の写しの送付を受け、又は本人確認書類の写し及び顧客等の現在の住居の記載がある納税証明書や公共料金の領収証書等の送付を受けること。
 - c 次の(a)又は(b)に掲げる取引を行う際に本人確認書類の写しの送付を受けること。
 - (a) その行う取引がマネー・ローンダリング等の危険性の程度が低いと認められる法人の被用者との間で行う、給与等の振り込みを受ける預貯金口座に係る契約の締結
 - (b) 特定事業者が顧客等から個人番号の提供を受けている場合の顧客等に有価証券を取得させる行為を行うことを内容とする契約の締結
- (イ) その取扱いにおいて名宛人本人又は差出人の指定した名宛人に代わって受け取ることができる者に限り交付する郵便等により、顧客等に対して、取引関係文書

を送付することによる本人特定事項の確認方法について、提示を受ける本人確認書類を写真付き本人確認書類に限定することとする。

イ 法人の本人特定事項の確認方法

法人の代表者等から法人の本人特定事項の申告を受け、一般財団法人民事法務協会から登記情報の送信を受けること(代表者等が法人を代表する権限を有する役員として登記されていないときは、当該措置に加え、法人の本店等に宛てて、取引関係文書を転送不要郵便物等として送付すること)又は国税庁により公表されている法人の名称及び所在地を確認し、かつ、法人の本店等に宛てて、取引関係文書を転送不要郵便物等として送付することによる本人特定事項の確認方法を規定することとする。

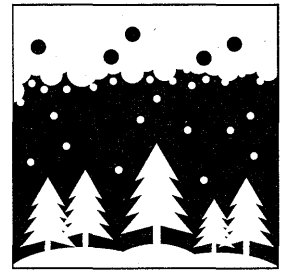
(3) その他

その他所要の改正を行うこととする。

4 施行期日

3(2)ア(ウ)及び(エ)に係る改正を除く改正(別紙2)は、公布の日から施行する。また、3(2)ア(ウ)及び(エ)に係る改正(別紙3)は、平成32年4月1日から施行する。

判決録



民事

◎不動産の所有権移転登記の申請の委任を受けた司法書士に注意義務違反があったとした原審の判断に違法があるとされた事例

損害賠償請求事件、最高裁判31(受)6号、令2・3・6二小法廷判決、破棄差戻、民集74巻3号149頁登載
1審東京地裁平28(ワ)660号、平29・11・14判決、2審東京高裁判平29(ネ)5340号、平30・9・19判決

1 事実の概要等

本件は、成りすましてあった甲野名義の土地の売買に係る登記申請を受任した司法書士である上告人(Y₂)に対し、その依頼者ではないものの、実体としては中間省略登記の中間者の立場

にあった被上告人(X)が、不法行為に基づき、3億4800万円の損害賠償請求をした事案である。

登記申請を受けた司法書士の専門家としての注意義務の存否及び内容が問題となった。

2 事実関係の概要

甲野名義の不動産について、甲野の代理人を装う者、C₁、X及びC₂の間で、第1売買、第2売買、第3売買が行われ、その登記として、Xを省略し、甲野・C₂間の前件登記、C₁・C₂間のいわゆる中間省略登記である後件登記をする旨の合意がされた。甲野・C₁間の登記の申請(前件申請)は弁護士が受任することになり、その委任状には甲野が人違いでない旨の公証人の認証が付されていた。このような取引の枠組みが決まった後、Y₂はC₁及びC₂から後件登記の申請(後件申請)の委任を受けた。なお、Y₂は、報酬13万円で受任したが、Y₂は甲野の本人性について申請人となるべき者による申請であるか否かの確認等の依頼は受けていなかった。

Y₂は、前記売買の決済に先立ち、前件申請及び後件申請に用いるべき書面の確認等が予定されている場合に、Xの代表者、Xから3000万円余の仲介料で依頼された仲介業者、C₂らと共に出席したが、その場で甲野の印鑑証明書として提示された2通の書面に記載された生年に食違いがあること等

の問題点が発覚した。しかし、その後前記各売買契約の決済は予定どおりに行われ、Y₂は登記所で依頼どおりに前件登記の申請と後件登記の申請を不登録規則67条の連件申請として同時に行った。後日、甲野の印鑑証明書が偽造と判明し、前件申請が申請の権限を有しない者による申請であることが判明して後件申請が取り下げられた。

3 1審及び原審の判断

1審(東京地判平29・11・14民集74・3・178、本誌2392・20)は、Y₂には司法書士としての注意義務違反はなかったとしてXの請求を棄却したが、Xがこれを不服として請求額元金を6億4800万円から3億4800万円に減縮して控訴したところ、原審(東京高判平30・9・19民集74・3・206、本誌2392・11)は、Y₂は、後件登記の実現に重大な利害を有するXに対し、印鑑証明書の齟齬等の事実を指摘するにとどまらず、前件申請の本人性について更に調査し、その結果を踏まえて、後件申請が実現されない危険があること等を警告し、代金決済の中止等を勧告すべき注意義務を負っていた等としてY₂の不法行為責任を認め、5割の過失相殺をした上で、Y₂に対し、Xへの3億2400万円及びこれに対する遅延損害金の限度の損害賠償金の支払を命じた。

4 本判決の要旨

これに対し、Y₂が上告受理申立てを

したところ、最高裁第二小法廷は、本件を上告審として受理し、Y₂が、前件申請及び後件申請に用いるべき書面の確認等が予定されている場合に出席し、甲野の印鑑証明書として提示された2通の書面に記載された生年に食違いがあること等の問題点を認識していたとしても、①Y₂が後件申請の委任を受けた当時、前記各売買契約や各登記の内容等は既に決定され、②Y₂は、甲野本人の申請であるかの調査等をする具体的な委任は受けていなかった、③前件申請については弁護士が委任を受けており、委任状には、甲野が人違いでないことを証明させた旨の公証人による認証が付され、④Xは不動産業者であり、不動産仲介業者等と共に前記問題点等を確認していた等の事情の下では、Xとの関係においてY₂に正当に期待されていた役割の内容や関与の程度等について十分に審理することなく、直ちにY₂に前記注意義務違反があるとされた原審の判断には違法があるとし、前記の点について更に審理を尽くさせるため、本件を原審に差し戻した。

5 説明

(1) 司法書士は、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こと等を業としている(司法書士法3条1項1号)。これらの業務は原則として司法書士に独占され、正当な事由がなければ委任を断ること

ができない(同法21条、73条1項)。司法書士が、このような登記申請代理業務を行う場合において登記に必要な書類の形式的事項の調査確認義務を負うことには異論がないと思われるが、これらの書類の真否や当該登記が申請人となるべき者による申請であるか否かといった登記の背後にある実体的権利関係(以下「本人性等」という。)についてまで調査確認義務を負うか否かについては、その要件や範囲について様々な見解がある。

従前は、司法書士は、既に形成された法律関係を登記に迅速に反映することが依頼者の依頼の本旨であり、その注意義務もこれに尽きると解する立場から、原則として本人性等の確認義務を負わず、例外的に、①依頼者から特に依頼されている場合、②問題があることが一見して明らかである等特段の事情がある場合に、その調査確認義務を負うとする見解も多くみられた。しかし、近年、司法書士の職域が拡大し、その職務の公益性や、専門性が強調され(今般の司法書士法の一部改正(令和1年法律第29号。令和2年8月1日から施行)による同法1条参照)、これに伴い、司法書士の注意義務についても高度なものが要請されるようになっていようと思われる。こうして、学説や下級審の裁判例においては、前記のような司法書士の職務の公益性や専門性と取引当事者の自己責任とを総

合考慮し、司法書士は、前記①②の場合に加え、③司法書士の有すべき専門的知見や知り得た事実を照らし本人性等について疑うべき相当な理由が存する場合には、本人性等についても調査確認義務を負うとの見解に立つもの(東京高判平17・9・14判タ1206・211等、内藤和道・銀行法務21664・48等)や、司法書士を資格者代理人とする本人確認情報提供制度を導入した不登法23条4項1号の趣旨等から司法書士には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等として、原則として本人確認義務があることを強調するものがあるが、両者は排斥しあうものではない(加藤新太郎「成りすまし」登情666・11等)。(2) このような中、本判決は、ま

約がある場合は、委任の経緯の他、取引への関与の有無及び程度、委任者の不動産取引に関する知識や経験の程度、他の資格者代理人や不動産仲業者等の関与の有無、疑いの程度等という要素を具体的に列挙している。また、従来、これらの責任論は委任関係にある場合を中心に議論されていたものと思われるが、本件におけるXは、直接の登記申請代理の委任者ではなく、不法行為責任を問う事案であることから別途の考慮が必要である。もっとも、Xは第三者とはいえず、第2売買契約の買主でかつ第3売買の売主であり、Y2が受任していた後件登記との関係でも、実体としてはいわゆる中間省略登記の中間者という立場であった、取引に深く関与していた。そこで、原審は、このようなXにつき「登記の実現につき当事者に準ずる重大な利害関係を持つていたといえる」等として、委任のある場合に課せられる注意義務と同様の注意義務を不法行為上の過失を基礎付けるものとした。しかし、専門家の、委任関係にある者に対する責任と、委任関係にない者に対する責任とは自ずと程度や内容に違いがあるはずであるから、「当事者に準ずる重大な利害関係」があるだけで、同等の注意義務を負うとはいえない。そこで、本判決は、この点を明らかにすべく、委任関係になくても責任を負うべき第三者の範囲を、特に「当該登

記に係る権利の得喪又は移転について重要かつ客観的な利害を有し、このことが当該司法書士に認識可能な場合において、当該第三者が当該司法書士から一定の注意喚起等を受けられるという正当な期待を有しているとき」と限定したものと思われる。なお、本判決も、実体として本件のXのような立場にある者は「当該登記に係る権利の得喪又は移転について重要かつ客観的な利害を有し」ていることを前提にしているものと思われる。また、司法書士が本人性等について善管注意義務を負う場合でも、司法書士の当該取引への関与の仕方が様々であることからすると、問題に気付いた場合に当然に一律の更なる調査義務等を負うとはいえず、むしろ、当事者の属性や問題の内容等に応じて、注意喚起さえすれば足りる場合もあれば、委任者の依頼に基づき更に調査等を行うべき場合もあり得る。この点についても、原審が、更なる調査や、辞任の可能性の告知等を含めた勧告までを含む高度な義務を要求したのに対し、本判決が、一律の調査確認義務ではなく、事案に応じ、注意喚起等で足りる場合もあり得ることを示していることは注目される。(3) 本件については、確かに印鑑証明書の問題は重大であるものの、①Y2が委任を受けた当時売買契約や登記の内容は既に決定され、②Y2は

前件申請が真正な申請であるか否かについての調査等をする具体的な委任は受けておらず、③前件申請については弁護士が委任を受けており、その委任状には公証人による認証が付されていた上、④Xは不動産業者であり不動産仲介業者等と共に前記問題点等を確認していた等の事情があり、この状況で依頼者等から新たな指示等もなかったとすると、当時のY2の立場で齟齬の事実を指摘する以上に何をなすべきであったといえるかについては、なお具体的事実を照らして慎重な検討が必要なる事案であったと思われる。そこで、本判決は、前記の事情について更に審理し、Y2が本件の取引全体の中でどのような役割を果たすことが期待されていたのかという観点から、当該司法書士の役割の内容や関与の程度等に応じたY2の責任を検討すべきとしたものと考えられる。

6 本判決の意義

本判決は、事例判断であるものの、登記申請における実体的権利関係に問題がある場合の司法書士の専門家責任について、最高裁が初めて具体的な規範や考慮要素、義務の内容を示したのみならず、委任契約のある場合とない場合での注意義務の違いについても一定の規範を示した点において、実務上も理論上も重要な意義を有するものであるため、紹介する次第である。なお、本判決には、草野耕一裁判官

の意見が付されている。

(仮名)

▶▶参照条文▶▶ 民法709条
▶▶当事者▶▶ 上告人 Y2
同訴訟代理人弁護士

平沼直人
柳澤聡
平沼大輔
渡辺周
上原裕紀
石原博行
末石倫大
坂口和史
被告上告人 株式会社X
同代表者代表取締役 P
同訴訟代理人弁護士
田中紘三
田中みどり
田中みちよ

【主文】 原判決中、上告人取訴部分を破棄する。
前項の部分につき、本件を東京高等裁判所に差し戻す。

【理由】 上告代理人平沼直人ほかの上告受理申立て理由第3について
1 第一審判決別紙物件目録記載の不動産(以下「本件不動産」という。)について、その所有名義人である甲野太郎を売主、合同会社Cを買主とする売買契約(以下「第1売買契約」という。)、Cを売主、

被告上告人を買主とする売買契約(以下「第2売買契約」という。))及び被告上告人を売主、株式会社C2を買主とする売買契約(以下「第3売買契約」という。))が順次締結され、甲野からC1への所有権移転登記(以下「前件登記」という。)の申請(以下「前件申請」という。))及びC1から中間省略登記の方法によるC2への所有権移転登記(以下「後件登記」という。)の申請(以下「後件申請」という。))が同時にされたが、前件申請について申請の権限を有しない者による申請であることが判明した後、後件申請は取り下げられた。

本件は、被告上告人が、後件申請の委任を受けた司法書士である上告人Aには、前件申請がその申請人となるべき者による申請であるか否かの調査等をしなかった注意義務違反があると主張して、上告人に対し、不法行為に基づき、3億4800万円の損害賠償金及び遅延損害金の支払を求めらる事案である。
2 原審の確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。
(1)A 被告上告人は不動産の売買、管理等を目的とする株式会社であり、上告人は司法書士である。
イ Tは、弁護士であるY1こと、Y1(以下「Y1弁護士」という。)が設けた法律事務所(以下「本件法律事務所」という。)の事務員である。
ウ 本件不動産の登記簿上の所有名義人は、平成27年8月当時、外国籍の甲野であり、Q4は、甲野の代理人を装っていた者であ

ある。
(2)ア Q4、C1、被告上告人及びC2は、平成27年8月頃、本件不動産につき、甲野からC1に対し売り渡した上で(第1売買契約)、C1から被告上告人に対し代金6億5000万円で売り渡し(第2売買契約)、更に被告上告人からC2に対し代金6億8100万円で売り渡すものとし(第3売買契約)、これらに係る契約書の調印及び代金決済を同年9月10日に行うことを合意した。不動産仲介業者を営む株式会社C3は、被告上告人から依頼を受け、報酬等を3100万円として第2売買契約の仲介をしたこととなった。
イ C1、被告上告人及びC2は、第2売買契約及び第3売買契約に係る所有権の移転については中間省略登記の方法によりC1からC2に対する所有権移転登記(後件登記)を行う旨を合意した。なお、前件申請については、Y1弁護士がその委任を受けるものとされており、前件申請及び後件申請は、同一の不動産についての二以上の権利に関する登記について、前の登記によって登記名義人となる者が後の登記の登記義務者となる場合に、登記の前後を明らかにして同時に申請することにより後の登記の申請時における登記識別情報の提供を省略することができる方法(不動産登記規則67条。以下、このような申請の方法を「連件申請」という。)によることとされていた。

ウ 上告人は、その後、C1及びC2から報酬を約13万円として後件申請の委任を受けた。上告人は、上記委任を受けた際には、

前件申請がその申請人となるべき者による申請であるか否かについての調査等をする具体的指示を受けなかった。

(3)ア C₂の担当者、上告人、被上告人の代表者、C₃の代表者、T、甲野と称する者及びQ₄は、平成27年9月7日午後2時、本件法律事務所において、前件申請及び後件申請に用いるべき書面の確認等が予定されている会合(以下「本件会合」という。)に出席した。上告人は、C₂から依頼を受けて本件会合に出席したものであり、Y₁弁護士は本件会合に出席していなかった。

イ 甲野と称する者は、本件会合において、他の出席者らの面前で、自らの生年月日について、大正13年▲▲月▲▲日であると述べた。しかし、Tが甲野の平成27年7月26日付け印鑑証明書であるとしてQ₄からあらかじめ受領していた書面(以下「別件印鑑証明書」という。)には、甲野の生年月日が「大正15年▲▲月▲▲日」と記載されており、上記出席者らからこの点の指摘を受けた甲野と称する者が平成27年7月27日付け印鑑証明書であるとして提示した書面(以下「本件印鑑証明書」という。)には、甲野の生年月日が「大正13年▲▲月▲▲日」と記載されていた。そこで、本件法律事務所において別件印鑑証明書及び本件印鑑証明書のコピーを取ったところ、そのいずれにおいても「複製」の文字を確認することができなかった。そのため、Q₄が上記代金決済の日までに新たな印鑑証明書を持参するなど述べ、他の出席者らはこれに対し異議を述べなかった。

ウ 上告人は、本件会合の際、Tから、本件印鑑証明書のほか、前件申請に用いるべき書面として、前件登記の申請書、甲野名義のY₁弁護士に対する前件申請の委任状であつて甲野が公証人の面前でこれに署名押印し公証人において旅券及び印鑑証明書の提出により人違いでないことを証明させた旨の公証人の認証が付されたもの(以下「本件委任状」という。)、Y₁弁護士において平成27年9月7日午後2時30分から本件法律事務所の会議室で甲野と面談したこと及び甲野が前件申請の権限を有する登記名義人であると認めた理由等を明らかにした旨の書面(以下「本件本人確認書」という。)等を示され、これらの書面相互の整合性を形式的に点検するなどの確認をしたが、特段の指摘をしなかった。

エ Tは、平成27年9月8日、東京法務局渋谷出張所において、本件不動産について不正登記防止申出がないことを確認した。

(4)ア Q₄、T、C₁の担当者、被上告人の代表者、C₃の代表者、上告人等は、平成27年9月10日、第1売買契約、第2売買契約及び第3売買契約に係る契約書の調印等を行い、前件申請及び後件申請に用いるべき書面を確認した。上記書面の中には本件印鑑証明書が含まれていたが、同日、被上告人及びC₂は、この点を改めて指摘することなく、第2売買契約及び第3売買契約につ

いて代金決済をした。

イ 上告人は、同日、東京法務局渋谷出張所において、前件申請との連件申請により後件申請をした。前件申請の書面中に本件本人確認書面は用いられていなかった。

(5) 上告人は、その後、上記出張所から、本件印鑑証明書が偽造であることが判明したこと等の説明を受け、平成27年10月16日、後件申請を取り下げた。前件申請は、同年11月17日付けで、申請の権限を有しない者による申請であるとして却下された。

3 原審は、上記事実関係等の下において、次のとおり判断して、被上告人の請求を、上告人に対し3億2400万円及びこれに対する遅延損害金の支払を求め限度で認容した。

司法書士に求められる専門性及び使命にも鑑みると、連件申請により申請される登記のうち後の登記の委任を受けた司法書士は、前の登記の申請の却下事由その他申請のとおり登記が実現しない相応の可能性を疑わせる事由が明らかになった場合には、前の登記の申請に関する事項も含めて更に調査を行い、登記申請の委任者のみでなく後の登記の実現に重大な利害を有する者に対し、上記事由についての調査結果の説明、当該登記に係る取引の代金決済の中止等の勧告、勧告に応じない場合の辞任の可能性の告知等をすべき注意義務を負っている。

本件印鑑証明書につき、その生年の記載が別件印鑑証明書と食い違っており、これ

手続の専門家として公益的な責務を負わせている。

このような司法書士の職責及び職務の性質と、不動産に関する権利の公示と取引の安全を図る不動産登記制度の目的(不動産登記法1条)に照らすと、登記申請等の委任を受けた司法書士は、その委任者との関係において、当該委任に基づき、当該登記申請に用いるべき書面相互の整合性を形式的に確認するなどの義務を負うのみならず、当該登記申請に係る登記が不動産に関する実体的権利に合致したものとなるよう、上記の確認等の過程において、当該登記申請がその申請人となるべき者以外の者による申請であること等を疑うべき相当な事由が存在する場合には、上記事由についての注意喚起を始めとする適切な措置をとるべき義務を負うことがあるものと解される。そして、上記措置の要否、合理的な範囲及び程度は、当該委任に係る委任契約の内容に従って定まるものであるが、その解釈に当たっては、委任の経緯、当該登記に係る取引への当該司法書士の関与の有無及び程度、委任者の不動産取引に関する知識や経験の程度、当該登記申請に係る取引への他の資格者代理人や不動産仲介業者等の関与の有無及び態様、上記事由に係る疑いの程度、これらの者の上記事由に関する認識の程度や言動等の諸般の事情を総合考慮して判断するのが相当である。

しかし、上記義務は、委任契約によって定まるものであるから、委任者以外の第三者との関係で同様の判断をすることはでき

ない。もっとも、上記の司法書士の職務の内容や職責等の公益性と不動産登記制度の目的及び機能に照らすと、登記申請の委任を受けた司法書士は、委任者以外の第三者が当該登記に係る権利の得喪又は移転について重要かつ客観的な利害を有し、このことが当該司法書士に認識可能な場合において、当該第三者が当該司法書士から一定の注意喚起等を受けられるという正当な期待を有しているときは、当該第三者に対して、上記のような注意喚起を始めとする適切な措置をとるべき義務を負い、これを果たさなければ不法行為法上の責任を問われることがあるというべきである。そして、これらの義務の存否、あるいはその範囲及び程度を判断するに当たっても、上記に挙げた諸般の事情を考慮することになるが、特に、疑いの程度や、当該第三者の不動産取引に関する知識や経験の程度、当該第三者の利益を保護する他の資格者代理人あるいは不動産仲介業者等の関与の有無及び態様等をも十分に検討し、これら諸般の事情を総合考慮して、当該司法書士の役割の内容及や関与の程度等に応じて判断するのが相当である。

(2) これを本件についてみると、前記事実関係等によれば、被上告人は、上告人と委任契約が締結しておらず、委任者以外の第三者に該当するものの、上告人が受任した中間省略登記である後件登記の中間者であつて、第2売買契約の買主及び第3売買契約の売主として後件登記に係る所有権の移転に重要かつ客観的な利害を有してお

り、このことが上告人にとって認識可能であつたことは明らかである。

そして、上告人は、甲野の印鑑証明書として提示された2通の書面に記載された生年に食い違いがあること等の問題点を認識しており、相応の疑いを有していたものと考えられる。なお、被上告人がその利益を保護する他の資格者代理人を依頼していたという事情はうかがわれない。

しかし、上告人が委任を受けた当時本件不動産についての一連の売買契約、前件登記及び後件登記の内容等は既に決定されており、上告人は、そもそも前件申請が申請人となるべき者による申請であるか否かについての調査等をする具体的な委任は受けていなかったものである。さらに、前件申請については、資格者代理人であるY₁弁護士が委任を受けていた上、上記委任に係る本件委任状には、印鑑証明書等の提出により委任者である甲野が人違いでないことを証明させた旨の公証人による認証が付されていたのである。しかも、被上告人は不動産業者である上、その代表者自身が被上告人の依頼した不動産仲介業者であるC₃の代表者やC₂の担当者と共に本件会合に出席し、これらの者と共に印鑑証明書の問題点等を確認していたものであるし、印鑑証明書の違いは上告人が自ら指摘したこともうかがわれる。

そうすると、上記の状況の下、上告人にとって委任者以外の第三者に当たる被上告人との関係において、上告人に正当に期待されていた役割の内容や関与の程度等の点

らのコピーを取ったところ、そのいずれにおいても「複製」の文字を確認することができなかったこと等の事実、後件申請との連件申請により申請された前件申請がその申請人となるべき者以外の者による申請であることを強く疑わせる。また、上告人が前件申請についてY₁弁護士と直接接触できていないことも、前件申請に問題があることの重大な兆候である。そうすると、後件申請の委任を受けた上告人は、後件登記の実現に重大な利害を有する被上告人に対し、上記事実を指摘するにとどまらず、前件申請がその申請人となるべき者による申請であるか否かについて更に調査し、その結果を踏まえて、後件申請が実現されない危険があること等を警告し、後件登記に係る取引の代金決済の中止等を勧告すべき注意義務を負っていたということができ、上告人は上記注意義務を怠つたものとして、被上告人に対し、不法行為責任を負う。

4 しかしながら、原審の上記判断は是認することができる。その理由は、次のとおりである。

(1) 司法書士法は、登記等に関する手続の適正かつ円滑な実施に資することにより国民の権利の保護に寄与することを目的として(1条)、登記等に関する手続の代理を業とする者として司法書士に登記等に関する業務を原則として独占させるとともに(3条1項、73条1項)、司法書士に対し、当該業務に関する法令及び実務に精通して、公正かつ誠実に業務を行わなければならないものとし(2条)、登記等に関する

について検討することなく、上記のような注意喚起を始めとする適切な措置をとるべき義務があつたと直ちにいうことは困難であり、まして上告人において更に積極的に調査した上で代金決済の中止等を勧告する等の注意義務を被上告人に対して負つていたということはできない。したがって、上記の点について十分に審理することなく、直ちに上告人に司法書士としての注意義務違反があるとした原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるというべきである。

5 論旨は理由があり、原判決中、上告人敗訴部分は破棄を免れない。そして、上記の点について更に審理を尽くさせるため、上記部分につき本件を原審に差し戻すこととする。

よつて、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。なお、裁判官草野耕一の意見がある。

裁判官草野耕一の意見は、次のとおりである。

私は多数意見の結論に賛同し、それに至る理由に関しても多数意見とおおむね見解を同じくするものであるが、原判決を破棄してこれを原審に差し戻すこととした趣旨につき思うところを敷衍しておきたい。

1 最初に二つの言葉を定義する。以下において、「職業的専門家」とは長年の研さんによって習得した専門的知見を有償で提供することによって生計を営んでいる者のことであり、「依頼者」とは職業的専門家と契約を締結して同人から専門的知見を

提供する旨の約束を取り付けた者のことである。

職業的専門家は社会にとって有用な存在であり、その有用性は社会の複雑化と社会生活を営む上で必要とされる情報の高度化が進むほど高まるものである。そうである以上、専門的知見を依頼者以外の者に対して提供することを怠つたことを理由として職業的専門家が法的責任を負うことは特段の事情がない限り否定されてしかるべきである。なぜなら、職業的専門家が同人からの知見の提供を求めている者に遭遇した場合において、たとえその者が依頼者でなくとも当該職業的専門家は知見の提供をしなればならないという義務が肯定されるとすれば、知見を求める人々の側においてはわざわざ報酬を支払って依頼者となろうとする必要性が消失し、その結果として、職業的専門家の側においては安定した生活基盤の形成が困難となってしまうからである。のみならず、職業的専門家が依頼者に提供する役務の質を向上させるためには職業的専門家と依頼者の間において高度な信頼関係が形成されることが必要であるところ、それを達成するためには職業的専門家は依頼事項に関して依頼者の同意を得ずに依頼者以外の者に対して助言することはな

る。したがって、前項で述べた原則によつて上告人は依頼者以外の者に対して専門的知見の提供を怠つたことを理由として法的責任を負うことは特段の事情がない限り否定されてしかるべきである。

① 法的には依頼者でないにもかかわらず職業的専門家から知見の提供を受け得ると真摯に期待している者がいること。
② その者がそのような期待を抱くことに正当事由が認められること。
③ その者に対して職業的専門家が知見を提供することに對して眞の依頼者（もしあれば）が明示的又は黙示的に同意を与えていること。

上記の場合、職業的専門家たる者は、その者の期待どおりに知見を提供するか、しからざれば、時機を失することなくその者に対して自分にはそれを行う意思がない旨を告知する法律上の義務を負っていることとすべきである。なぜなら、職業的専門家がそのような配慮を尽くすことによつて社会はより安全で公正なものになり得るのである。しかも、そのような配慮を尽くすことを職業的専門家に求めることは決して同人らに對する過大な要求であるとは考えられないからである。

2 以上の考え方を本件に当てはめて考へる。まず、上告人は司法書士であり、司法書士は登記実務に関する職業的専門家である

判示するが、当該前件担当弁護士との証人尋問の結果及び社会通念に照らして、同人が「事務職員に丸投げしていた」と回答したり、そのように疑われる返事をしたりするはずがなく、原判決の判断は採証法則ないし経験則に違反する（本文第4項）。

3 原判決は、司法書士の責任を否定したり、1割5分程度の責任割合に限定してきた判例・裁判例に違反して、5割もの責任を負わせた判例違反がある。しかも、本件においては、相手方は前件が事務職員によつて勝手に行われていることを知悉していたこと、経済的出捐をまったくせず巨額の利益を得る立場にあったこと、申立人は本件印鑑登録証明書について疑問を提示したが、相手方の仲介人らの調査に任せることとなつた経緯等々に照らして、5割の過失相殺では到底足りないことが明らかであり、民法722条2項の適用において損害の衡平な分担の原則に違背する違法がある（本文第5項）。

4 一介の司法書士に対し、不動産取引のリスクと責任を負わせて、元本だけでも3億2400万円という到底、個人が負担できないような支払いを命じることが、法的正義に著しく反するものと確信する。よつて、本件は法令の解釈に関する重要な事項を含むものであつて、原判決には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反があり、原判決は破棄されなければならない。

1 司法書士は、登記申請代理において、当事者の持参した登記関係書類につき、特段の事情のない限り、調査・確認義務を負わないとするのが、確立した判例であるが、原判決は、この点につき、「相応の注意義務」があると判示しており、明らかに判例に違反する。まして、いわゆる連件申請においては、後件の担当司法書士は、前件については、当事者から特別な依頼のない限り、調査・確認義務を負わないとする判例があるにもかかわらず、原判決は、当事者からの特別な依頼はないと認定しながら、しかも当事者でない第三者に対しても、上記相応の注意義務を負担するとの判例違反及び民法709条の「過失」の解釈を誤る法令違反を犯している（本文第3第2項・4項）。

また、原判決は、過失の評価根拠事実として、申立人が前件の登記申請について弁護士法違反行為があつたことを知っていた事実を認定するが、そのような事実を断じてなく、それを裏付ける証拠はまったくなく、そもそも、この点については、相手方において明確に主張すられておらず、原審における人証調べにおいても全く取上げられることがなく、原審において新たな証拠調べもないのであり、原判決には審理不盡の違法があることが明らかである。そして、原判決は、前件担当の弁護士事務

所には事務職員に支配された1名の弁護士が在籍するのみである」と客観的に明白な事実誤認を犯し、弁護士事務所が地面師事件の温床となつているとの公知の事実といえない事項を公知と誤認するなど、極めて不合理的な判断をし、その結果上記事実の有無の判断を誤つたものであつて、採証法則ないし経験則に違反する違法がある。（本文第3第3項）。

さらに、原判決には、本件印鑑登録証明書には本件透かし文字が現れていないと認定するにもかかわらず、提出された相手方の甲号証には透かし文字が現れているなど客観的に明白な事実誤認があり、採証法則ないし経験則に違反する違法がある。そして、提出された甲号証には複製の文字が現れているにもかかわらず、原審が、本件印鑑登録証明書の原本の取り寄せを行うことなく、職権で調査囑託を行うにとどまつた点は、審理不盡と断せざるを得ない（本文第3第5項）。

加えて、原判決は、印鑑登録証明書の記載内容（西暦での表示の有無等）及び司法書士による印鑑登録証明書の確認方法について、独自の誤つた認識を基に注意義務違反の判断を行つており、経験則の認定及び適用において重大な違法を犯したものである（本文第3第6項）。

2 因果関係については、不法行為事件であるにもかかわらず、明確な判示を欠いている上に、申立人が前件担当の弁護士本人に対し事務職員に丸投げしていないかを確認すれば、本件詐欺事件は阻止できたと

判示するが、当該前件担当弁護士の証人尋問の結果及び社会通念に照らして、同人が「事務職員に丸投げしていた」と回答したり、そのように疑われる返事をしたりするはずがなく、原判決の判断は採証法則ないし経験則に違反する（本文第4項）。

3 原判決は、司法書士の責任を否定したり、1割5分程度の責任割合に限定してきた判例・裁判例に違反して、5割もの責任を負わせた判例違反がある。しかも、本件においては、相手方は前件が事務職員によつて勝手に行われていることを知悉していたこと、経済的出捐をまったくせず巨額の利益を得る立場にあったこと、申立人は本件印鑑登録証明書について疑問を提示したが、相手方の仲介人らの調査に任せることとなつた経緯等々に照らして、5割の過失相殺では到底足りないことが明らかであり、民法722条2項の適用において損害の衡平な分担の原則に違背する違法がある（本文第5項）。

4 一介の司法書士に対し、不動産取引のリスクと責任を負わせて、元本だけでも3億2400万円という到底、個人が負担できないような支払いを命じることが、法的正義に著しく反するものと確信する。よつて、本件は法令の解釈に関する重要な事項を含むものであつて、原判決には判決に影響を及ぼすことが明らかな法令違反があり、原判決は破棄されなければならない。

1 司法書士は、登記申請代理において、当事者の持参した登記関係書類につき、特段の事情のない限り、調査・確認義務を負わないとするのが、確立した判例であるが、原判決は、この点につき、「相応の注意義務」があると判示しており、明らかに判例に違反する。まして、いわゆる連件申請においては、後件の担当司法書士は、前件については、当事者から特別な依頼のない限り、調査・確認義務を負わないとする判例があるにもかかわらず、原判決は、当事者からの特別な依頼はないと認定しながら、しかも当事者でない第三者に対しても、上記相応の注意義務を負担するとの判例違反及び民法709条の「過失」の解釈を誤る法令違反を犯している（本文第3第2項・4項）。

また、原判決は、過失の評価根拠事実として、申立人が前件の登記申請について弁護士法違反行為があつたことを知っていた事実を認定するが、そのような事実を断じてなく、それを裏付ける証拠はまったくなく、そもそも、この点については、相手方において明確に主張すられておらず、原審における人証調べにおいても全く取上げられることがなく、原審において新たな証拠調べもないのであり、原判決には審理不盡の違法があることが明らかである。そして、原判決は、前件担当の弁護士事務

を判定するための決め手となる情報は一般に入手可能ではなく、そうであるとすれば、司法書士がこの問題に関して職業的専門家としての見解を責任をもって述べることとはそもそも困難なのではないかとの疑念を抱かせるものであり、②の事実は、本件において用いられた偽造の口人は人物の同一性を判別してこれに認証を与えることの職業的専門家である公証人も欺き得る程に巧妙なものであつたことを示唆するものである。①の点に関して更にいえば、上告人が本件会合においていかなる意見を述べべきであつたかを論じるに当たっては、自称甲野は本人ではないという事後的に明らかとなつた事実をいわゆる「後知恵」として用いないように留意する必要がある。本件会合の時点においては自称甲野の本人性は定かではなかつたのであるから、上告人が自称甲野の本人性に疑問を挟む意見を述べるに当たっては、仮にC₂や被上告人が上告人の意見を尊重して取引を中止し、しかる後に自称甲野が本人であつたことが明らかとなつた場合において、取引の中止によつて利益を逸したと主張するやも知れぬC₂や被上告人に対していかにして自分が述べた意見の正当性を示し得るかについて憂慮しなければならなかつたのである。差戻審には、以上の諸点を勘案した上で、本件において上告人にはいかなる意見も述べることが現実的に可能であつたのかを見極めたいと願う次第である。

裁判長裁判官 三浦守 裁判官

第2 本件地面師事件の経緯……………10
第3 過失……………12

1 原判決の判示……………12
2 従前の高裁判例と相反する判断…12
3 申立人が本件前件申請について違法行為があったことを知っていたか否かについての判断の違法……………13

4 登記申請代理業務を受任した司法書士が負うべき注意義務の内容に関する解釈の誤り……………14
5 印鑑登録証明書のコピーに複製の文字が現れないという疑問が解消されたか否かについての判断の違法……………15
6 注意義務違反の認定に係る判断の違法……………16

第4 因果関係……………17
第5 過失相殺……………17
1 原判決の判示……………17
2 司法書士が負担すべき損害についての判断の違法……………18
3 小括……………19
第6 原審の審理等について……………19
第7 結論……………20

申立人は、本件上告受理申立ての理由につき、以下のとおり、主張する。
第1 本件訴訟の経過
原告(相手方)は、平成28年1月12日、被告Y₁及び被告(申立人)Y₂に対し、連帯して、6億4800万円等の支払いを求め、訴訟を東京地方裁判所に提起した。

第1審(原原審)判決は、平成29年11月14日、被告Y₁が原告に対し6億4800万円等を支払うことを命じるものであったが、原告の被告Y₂に対する請求は棄却された。
この判決に対して、原告(控訴人)は、平成29年11月22日、被告(被控訴人)Y₂に対し、6億4800万円等の支払いを求めて、東京高等裁判所に控訴したが、被告Y₁は、控訴しなかったため、被告Y₁については6億4800万円等の敗訴判決が確定した。
その後、控訴人(相手方)は、平成29年12月25日、請求金額を6億4800万円から3億4800万円に減縮したため、被控訴人(申立人)は、平成30年2月26日、第1回口頭弁論期日において、控訴人の請求の減縮に同意した。
控訴審(原審)判決は、平成30年9月19日、第1審(原原審)判決を変更して、被控訴人が控訴人に対し3億2400万円等を支払うことを命じた。
第2 本件地面師事件の経緯
1 平成27年4月ころ、Y₁弁護士が開設するB総合法律事務所事務員であるTのもとに、株式会社Cの代表取締役であるQ₄から、本件不動産の売却話が持ち込まれた。本件不動産の所有者は、甲野太郎である。
この点、原判決は、上記Q₄につき、「空手の達人で、甲野の身の回りの世話をしているという話であった」(原判決書6頁15行目〔編註・本誌239頁2段29行目〕)と事実認定する

が、Q₄が空手の達人であることが本件事案と如何なる関係があるのか、それ以降の判決文にも一切の記述を欠いており、不可解との印象を拭えない。また、原判決は、この事実を認定するに、乙11号証とTの証言を引用するが、乙11号証には関連する記載が見られず、Tが、「Q₄自身が大学時代に空手のチャンピオンだったという話はしたことはあると思います」(証人T7頁20行目)と述べているに過ぎない。
また、原判決は、Q₄がTに話を持ち込む際に、「TがY₁弁護士の名前を使って」(原判決書6頁6行目〔段1315行目〕)取引をするよう依頼したと認定するが、引用する乙11号証にもTの証言にも、そのような事実は出て来ない。
2 本件不動産の買主としては、最初は株式会社Eが、次いで株式会社Fが候補に上ったが、最終的には、いずれも破談となった(原判決書6頁19頁20行目〔同15頁2段33行目〕3段2行目)。
3 株式会社Cの代表取締役Q₃は、Tとは旧知の関係にあった者であるが、Q₃は、Tが本件不動産の取引に絡んでいることを察知して、平成27年8月18日頃、Tに対して、買主側の仲介をしたい旨申し出た(原判決書7頁15頁17行目〔同15頁4段〕)。そして、Q₃は、買主候補として相手方をTに紹介した(原判決書7頁21頁22行目〔同15頁12段11行目〕)。
この点、1審判決は、「Q₃は、原告から、本件不動産の購入について依頼を受けた」(1審判決書13頁23行目〔同24頁12段11行目〕)。

相手方代表者Pは、1審被告Y₁訴訟代理人の反対尋問に対して、Q₃に本件不動産の購入について依頼した経緯を詳細に陳述している(P本人6頁19行目7頁17行目)。Pは、Q₃との関係につき、「先輩で元同じ会社で仕事していたことがあります」(P本人10頁23行目)、また、知り合って「もう27、8年たつと思います」(同11頁10行目)と述べている。
このようなPとQ₃の人的関係の存在を抜きにして、本件取引においてQ₃が中心的な役割を果たせた事実を理解することはできない。
なお、Tは尋問において他者の呼称については敬称なく呼び捨てにするか「さん」付けにしているが、Q₃及びその部下のJ)とともに相手方代表者Pについても「君」付けする場合があり(T6頁25行目・9頁2行目等)、T・P・Q₃の親しい関係が推知される。
4 本件不動産の売買については、登記名義人である甲野から合同会社C₁に、C₁から相手方に、相手方からC₂に売買する形を取ることになり、平成27年8月7日付けの甲野・C₁間の売買契約書(甲9号証)を受けて、同年9月3日、C₁・相手方間の売買契約が締結された(甲3号証)。
C₁・相手方間の売買契約では、Q₃が代表取締役を務めるC₂が媒介業者となり、Y₁が立会人となっている(甲3号証。相手

方代表者であり本件取引の担当であったPは、Y₁弁護士に「一度も会ってない」(P本人3頁11行目)と述べており、上記9月3日の売買契約の際にもY₁は実際には立ち会っていなかった(原判決書12頁19行目〔同17頁2段〕)。
5 平成27年9月7日、B法律事務所において、甲野本人と買主側との事前面談及び登記申請書類の事前確認の機会が持たれた(原判決書9頁10頁11行目〔同16頁2段〕)。
この面談の席上、自称甲野は、生年月日等を尋ねる質問に対し、大正13年▲▲月▲▲日であると回答した。しかし、Tが当日所持していた平成27年7月26日付け印鑑登録証明書(甲16号証)の生年月日は大正15年▲▲月▲▲日と記載されていた(原判決書9頁17頁20行目〔同16頁2段〕)。

登録証明書が存在するという問題を指摘した事実は認められる(原判決書20頁22行目〔同20頁1段〕)との事実認定を示している。しかしながら、上記相手方の陳述にも反し、これを裏付ける確かな証拠もない。
6 そのため、その場で、両方の印鑑登録証明書のコピーをとって見たところ、いずれの印鑑登録証明書についても、本来現れるはずの「複製」の文字が現れなかった(原判決書9頁22頁24行目〔同16頁2段〕)。
TとQ₃がY事務所のコピー機でコピーをとったものである(証人T27頁最終行28頁1行目)。
しかし、これはTとQ₃が生年の齟齬する2通の印鑑登録証明書が出てきてしまったことから、その場を取り繕うためについた嘘ではないかと思われる。なぜなら、甲16号証(大正15年生のもの)と甲8号証の2枚目(大正13年生のもの)を比べてみれば分かる通り、いずれの印鑑登録証明書も「複製」の文字が現れているからである。後日、別のコピー機でとつたら「複製」の文字が出て来た、あたかも瑕疵が治癒されたかの如き体(てい)を装うことができるからである。そして、実際にそのとおりの経過をたどつたわけである。

相手方代表者Pも、新しい印鑑登録証明書については、「Q₃さんが行くんじゃないかと、新しい印鑑証明をとってきてください」という話をしていました」(P本人10頁11行目)と陳述し、Q₃がQ₄に指示したものである(Pの陳述書である甲25号証7頁19行目)。「Q₄氏はその決済日に新しい印鑑証明を取って来ると言った」。また、Pは、9月7日の後、Q₃から(P本人10頁7頁8行目)、「T氏が職権で役所に、印鑑証明2通出てきたので確認をしに職権で行かせる」という話は聞きました」(P本人10頁1行目)と陳述しており、Q₃がTに指示を出して役所に「行かせる」ようにしたものである。
8 平成27年9月10日、代金決済のため、C₂の本社に、Q₄、T、C₁のQ₁、P、Q₃、相手方ほかが集まった(原判決書12頁4頁7行目〔同17頁1段〕)。

た、Pは、Q₃から、Tが法務局ではなく役所に行つて、印鑑登録証明書については、「問題ないというふうに聞いています」(P本人10頁6行目)と陳述している。
そのため、10日当日は滞りなく決済が終了した(Pの陳述書である甲25号証7頁24行目8頁5行目)。
なお、申立人の記憶では、席上、Q₃とTから、本件印鑑登録証明書はQ₃の会社のコピー機では複製の文字が出たこと、役所に確認したところ本件印鑑登録証明書には問題がないとの報告がなされた。上述のとおり、本件印鑑登録証明書のコピーにはもとも複製の文字が現れていたものであり、当日もそれが示されたように思われる。加えて、印刷機メーカーのホームページにもコピー機によっては透かし印刷の複製の文字が出ない場合があることが記載されており(https://www.epson.jp/products/bizprinter/pxs860/feature_6.htm)、Q₃が別のコピー機で複製の文字が出たと言ったことは一見信憑性があつたのである。

相手方代表者Pも、「Y₂司法書士のほうが、これはおかしいということを最初に言いました」(P本人9頁17行目)と明確に陳述している。
それにもかかわらず、原判決は、「9月7日事前面談の席上、買主側の立場で出席した関係者らが、生年の異なる2通の印鑑

1行目〔同16頁3段〕)、「Q₃において本件申請までに正式な書類を整えることになった」(1審判決書15頁8行目〔同25頁1段〕)のである。
7 結局、Q₄が決済日までに甲野名義の新しい印鑑登録証明書を取ってくるという話になったが(原判決書9頁最終行10頁1行目〔同16頁3段〕)、「Q₃において本件申請までに正式な書類を整えることになっ

て、10日の決済までには問題は解消されたという認識に至っていた。この点、Tは、「事実としては、とにかく翌日になって自分(Q₃引用者補)のほうの複写では出ましたからこれでやりますと、そういう話があった」(証人T28頁10行目)、「Q₃君のほうでこれでやりますという話があつたんです」(同頁7行目)と証言している。ま

推測される。これは、登記所においてカメラによって撮影されたものであるから、複製の透かし文字が複写機によってコピーされた場合にしか現れない以上、複製の文字が現れていなくて当然である。登記所においては、コピー機による写しは認めず、写真機による撮影のみを許す運用とのことで

ある。
9 同日、本件登記申請が、前件を甲野
↓C₁、後件をC₁↓C₂とする連件申請として
なされたが、14日、東京法務局渋谷出張所
から申立人に電話があり、その結果、本件
前件申請が却下を免れない状況にあること
を知り、申立人は、同日16日、本件後件申
請を取り下げた。
第3 過失

1 原判決の判示

原判決は、「連件申請のうち本件後件申
請を代理する司法書士は、本件前件申請に
却下事由(登記義務者の本人性を含む)。
その他の問題がないかどうかについて、相
応の注意を払うべき義務を負う」(原判決
書15頁6行目(同18頁1))と、第1審
被告が本件前件申請について違法行為(無
資格者Tが弁護士Y₁の名前を借りて申請代
理)があったことを知っていたことは優に
認定できるというべきである」(同16頁10
行目(同18頁3))から、「通常の案件よりも
警戒のレベルを上げて、慎重に本件前件申
請及び本件後件申請に問題がないかを点検
すべき注意義務を負うものというべきであ
る」(同17頁22行目(同18頁3))と、第
1審被告は、Y₁弁護士と面談も試みず、電
話その他で接触をとうとうとしなかったの
であり、この点に最初の注意義務違反があ
る」(同18頁25行目(同18頁3))とした。

そして、第1に(原判決書17頁7行目
(同18頁4))、「何ら疑問が解決されていな
い本件印鑑登録証明書添付書類とする前
件登記申請がされるのを漫然と見過ごして

いた」(同21頁5行目(同18頁1))、過失があ
り、第2に(同17頁24行目(同18頁1))、
「本件印鑑登録証明書の住所の末尾の「号」
の記載を漫然と見過ごし」(同20頁14行目
(同19頁4))、た過失があったとする。

2 従前の高裁判例と相反する判断

(1) まず、登記がA↓B↓Cと移転する
場合に、B、C間を担当する後件申請代理人
は、原則として、前件申請たるA、B間のA
の本人性や添付書類の真正について、調
査・確認義務を負うものではない。これ
は、高等裁判所において、確立した判例と
なっていたものである(丙1号証として提
出した東京高裁平成24年4月17日判決。丙
4号証の東京地裁平成25年5月30日判決は
控訴取下げにより確定。東京地裁平成27年
12月21日判決・判タ1425号282頁は
控訴状却下により確定。なお、連件申請の
後件担当司法書士の説明義務違反を否定し
た東京高裁平成25年7月11日判決・判例体
系)。

これに対して、原判決は、後件申請代理
人は、前件申請について「相応の注意義
務」を負うと判示するが、理論的な根拠に
欠け、規範としてもどのような注意義務で
あるのか曖昧である。こうした「相応の注
意義務」を負うとする高裁判例は1件も見
当たらない。

原判決は、「第1審被告の上記主張自
体、「原則として」の留保を付している
ところであるから、上記(1)で述べた当裁判所
の認識と実質的に異なるものではないと解
される」(原判決書22頁1行目(同23頁2))。

3

申立人が本件前件申請について違法
行為があったことを知っていたか否かにつ
いての判断の違法

(1) 原判決は、申立人が本件前件申請に
ついて違法行為(無資格者であるTがY₁の
名前を借りて代理行為を行うという弁護士
法72条違反行為)があったことを知ってい
たと認定するが、申立人は、本件前件申請
について無資格者TがY₁弁護士の名前を借
りて申請代理を行っていたことは、まっ
たく思ってもみなかった。この点について
は、司法書士としての職業倫理に誓って、
かつ、ひとりの人間としての良心に誓っ
て、絶対に違法行為の存在など知らなかつ
た。

そもそも、申立人が本件前件申請につ
いて違法行為があったことを知っていたか否
かの点について、相手方も明確に主張す
らしておらず、立証も行っていない。原審
における人証調べにおいてもまったく取り
上げられていない上、原審においてもこの
点について新たな証拠調べは一切実施され
ていない。

このように、原判決は、十分な審理を尽
くさないまま、突如として、申立人が本件
前件申請について違法行為があったことを
知っていたとの事実認定をし、その結果、
「通常の案件よりも警戒のレベルを上げ
て、慎重に本件前件申請及び本件後件申請
に問題がないかを点検すべき注意義務」を
負うとの帰結を導いている。かかる原判決
の判断には明らかに審理不尽の違法があ

ば後件申請代理人に責任を負わせることは
できない。また、後件申請代理人が前件の
登記申請について疑義を呈すれば、後件申
請代理人に望むべくはそこまであって、
それでも前件登記申請を行うか否か、実
体的な取引を執行するか否かは、まさに取引
に關与した当事者の判断にこそ委ねられる
べきものである。

なお、上記「特約」については、原判決
も本件での特約の存在を否定している(原
判決書8頁18行目(同13頁1))、「第1審被告が
委任されたのは、本件後件申請の登記申請
代理事務であり、本件前件申請の売主
である甲野の本人性の裏付け調査その他の
実体的な調査確認を行うことについての具
体的な指示はなく」。

(3) 登記申請代理業務において司法書士
が負うべき注意義務の内容について判断を
示した最高裁判例は見当たらないところ、
上述のとおり、原判決は、この点に關し、
従来の高裁判例と相反する判断を示したも
のである。第1審判決は、従前の確立した
高裁判例に従って請求棄却の判断を示して
いる。登記申請代理業務を受任した司法書
士がいかなる不法行為上の注意義務を負
うべきかという点において、本件が民法70
9条の解釈に関する重要な事項を含むもの
であることは多言を要しない。

そして、連件申請の場合において、後件
申請を担当する司法書士が、前件申請に対
して「相応の注意義務」を負うとする原判
決は、独自の見解を述べたものであり、民
法709条の「過失」の解釈を誤った違法

なお、「上記(1)」において相当の注意義務
が判示されている」と述べるが、申立人
は、上記判例に従い、「何らかの特約」(丙
1号証3頁29行目)のある場合を例外とす
る趣旨であり、予備的に上記判例の原審で
ある東京地裁平成23年12月13日判決のよう
に前件に「一見して明白にその適正な作成
を疑わせるような事情があるなど特段の事
情」(丙1号証3頁33行目)がある場合を
例外とする趣旨で、原則としてという趣旨
の主張をしたに過ぎない(平成28年3月31
日付け被告Y₂第1準備書面3頁了)。

(2) 連件申請でない通常の単独申請の場
合ですら、「司法書士はその職務の性格か
らみて、依頼人からその交付を受けた登記
申請に添付すべき書類が偽造のものである
かどうかの調査義務は、特段の事情がない
限りこれを負わないものである」(東京高
裁昭和48年1月31日判決・判タ302号1
97頁)ことは、確立した判例となってい
たものであるから、相応の注意義務をし
ても連件申請の場合に負わせる原判決は、あ
まりに独自の見解に基づくものと断ぜざる
を得ない。

東京高裁平成17年9月14日判決・判タ1
206号211頁は、「一審原告は、この
点、司法書士に登記申請を依頼する一般市
民の常識としては、登記業務全般を依頼す
れば、本人の意思確認を含めて書類の真正
についても依頼したと考えるのが通常であ
り、仮に特段の依頼等がない限り、司法書
士が書類の真正について基本的に責任を負
わないということになれば、一般市民の司

り、その結果法令の解釈を誤ったものであ
る。

(2) 仮に上記(1)の点を措くとしても、例
えば次のような諸点において、申立人が
T・Y₁の違法行為を知っていたとは、到
底、認められない。

ア まず、申立人には、T・Y₁の違法行
為を知りながら敢えて登記の代理申請をす
る動機も利益もない。

申立人の「報酬も、一般的な登記申請代
理の場合と異ならない約13万円であった」
(原判決書8頁21行目(同18頁1))とは、原
判決も認定するところであるが、6億81
00万円の不動産価格からすれば極めて低
廉な報酬額である(平成14年に廃止された
司法書士の報酬基準の最低額を下回る報酬
額である)。これに対して、相手方の得る
利益は、C₁から6億5000万円取得し
た本件不動産を6億8100万円てC₂に転
売しており、その利益は3100万円にも
上る。しかも、相手方は、C₂とC₁間の中間
取得者であつて、実質的には仲介の立場に
あり、もちろん自己資金ゼロで3100万
円もの儲けにあずかるのである。この点、
原判決は、「差額3100万円は、買主側
の仲介業者となるC₂(Q₂)ほかに支払う仲
介手数料分を加算したものであ」(原判決
書9頁2行目(同18頁1))と申立人の認
識とは異なる認定をするが、宅建業法で定
められた上限額である2106万円(6億
5000万円×3%+消費税)を1000
万円も超過する違法な金額である。相手方
代表者Pは、これを2社に「2100万円

司法書士に対する信頼は失墜するなどと主張
する。しかし、登記は形式的な事項に關し
ても極めて専門的技術的な側面を有し、登
記申請の方法については不動産登記法(全
部改正前の旧法)、不動産登記令(全部改
正前の不動産登記法施行令)、不動産登記
規則(全部改正前の不動産登記法施行細
則)などの関係法令に細かい規定があつ
て、必要書類の徴収や申請書類の作成に限
っても、法律的な知識や実務に精通した司
法書士の役割は大きいものであつて、司法
書士が基本的には書類の真正について責任
を負わないと解したからといって、一般市
民の司法書士に対する信頼が失墜するとの
非難は当たらない」と判示している。

そもそも、売買契約なり不動産取引の相
手方が本人であるかどうかは、取引当事者
の責任において調査して、その危険は取引
当事者が負うべきことは当然のことであ
る。そうして成立した実体的な権利変動の
結果を登記に表示するための申請行為の代
理を行うのが司法書士であつて、司法書士
に取引当事者の本人性についての責任を認
める根拠としては、司法書士が登記申請の
ために本人確認したり、添付書類を確認し
たりした際に、登記申請という表示行為上
の責任を取引の実体まで及ぼす、つまり
間接的・反射的な効果を認めるものには
ならない。連件申請の場合、後件申請代理
人は前件の本人性や添付書類を確認する義
務や慣行が元々なく、手続面から実体面
に間接的・反射的な効果を認める基礎を欠
いている以上、よほど例外的な場合でなけれ

ば1000万円」(P16頁24行目)ずつ支
払ったと述べるが、媒介業者はQ₃のC₁社
であり(甲3号証7枚目)、宅地建物取引
士のJはC₃の社員である。仮にC₃と他社と
の共同仲介であつても、上限額は同じであ
る。いずれにしても、相手方なりQ₃には莫
大な経済的利益がもたらされた。

イ つぎに、申立人は、平成27年9月7
日の1度しかB総合法律事務所を訪問した
ことがなく、Y₁の事務員であるTとも同日
と同月10日の2回しか会つたことがない以
上、到底、無資格者のTがY₁弁護士の名前
を借りて申請代理を行っていたなどとは、
想像すら出来なかつた。

Y₁弁護士が担当する前件については、
9月3日に同弁護士が立会い売買契約が締
結されており、7日に申立人が同事務所を
訪問した際には既に同日付けの公証人によ
る認証書が作成されていたため、事務職員
が対応することに何ら違和感を持たなかつ
た。これに対して、相手方代表者のPは、
何度もB事務所を訪問しており、なんとし
たことか、9月7日以前に、TがY₁を操っ
ていると聞いていたのである(P14頁24行
目「9月7日の前」・3頁17行目「後ろで
言葉は悪いけど操っている」)。

また、原判決は、Tの専横を強調するた
めか、相手方さえ主張していない「本件法
律事務所所属する弁護士はY₁(昭和14年
生)一人だけであ」(原判決書4頁22行目
(同14頁4))と認定するが、あまりにも
明白で重大な事実誤認である。Y₁の陳述書
には、「居候弁護士を募集したところG君

が応募してB'事務所に入ってくれることになり、同年1月初旬頃から勤務しだしました。そして、同時期に女性事務員を一人追加して、B'事務所は所長の私、居候弁護士G君、事務長のH氏、事務員の男性スタッフT及び女性事務員二人の体制で業務を行うようになりました。以上が本件取引のあった当時の事務所の体制であつた(乙12号証2頁9)と詳細に記載されており、平成27年度の日弁連の会員名簿(平成27年4月1日現在)では、登録番号×××××のG弁護士が××町のIビルに所在したB'総合法律事務所に所属していたことが容易に確認できるものである。実際、申立人も9月7日にB'事務所の奥の会議室に通された際、弁護士らしき人物を見掛けている。原

判決には看過できない思い込みがある。ウ これに対して、原判決は、9月7日、申立人が「本件前件申請のための必要書類が形式に整っていないかどうかを確認した」(原判決書10頁4行目(段9頁3))。なお、「形式的」の「的」が脱字)として、「Y作成名義の平成27年9月7日付け本人確認情報(甲7)」「(原判決書11頁8行目(段21頁4))」を挙げるが、申立人は確認していない。「同日付けのR2公証人作成の甲野太郎本人に相違ないことの認証書(甲7号証4枚目)を確認したに過ぎず、被告Y1弁護士作成の本人確認情報等の交付は受けていない」(平成28年3月31日付け被告第1準備書面2頁20行目)。

もなじみがない。試みに第一法規の判例情報で「警戒のレベル」と入力して検索しても、判決文中にヒットするものは1件もなかったのである。さらに、新日本法規のウエストロージャパンでも検索語として該当しなかった。

このように、原判決の判示する注意義務の内容には法解釈論として妥当性が見出し難く、この点において、本件は民法709条の過失の解釈に関する重要な事項を含む事件というべきである。

(2) ところで、原判決は、「第一審原告は、本件後件申請の当事者(登記権利者、登記義務者)ではなく、第一審原告と第一審被告の間には委任関係が存在するわけではない。第一審原告は、その意味では第三者であるが、中間省略登記の中間買受人として、最終買受人であるCへの所有権移転登記の実現につき当事者に準ずる重大な利害関係を持っていたといえる。上記(1)で述べた司法書士としての注意義務は、不法行為の過失を基礎付けるものとして、委任関係にない第一審原告との関係でも妥当するものである」(原判決書19頁18行目(段17))と判示するが、相手方は、本件において登記権利者でも義務者でもない以上、当事者に準ずる重大な利害関係があるというだけで、「本件前件申請に却下事由(登記義務者の本人性を含む)その他の問題がないかどうかについて、相応の注意を払うべき義務を負う」(原判決書15頁6行目(段21頁1))で述べられた上記「上記(1)で述べた司法書士としての注意義務」と解

提出されていない(原判決書13頁15行目(段17頁3))。Y1の本人確認情報には、「銀座公証人役場へ本人に赴いてもらい」(甲7号証2頁7②)との記載があることから、これが7日の事前面談の席上で用意されていたと考えることは時間的余裕からして困難である。Tも、「本件においては、銀座公証役場において公証人R氏が本人確認して公証したものにより登記申請はしている」ので、本来、本人確認情報は登記に不要であったが、本件仲介者が20年来知己のあつたため、当事務所の認識及び二人の公証人の認識が一致したため親切に交付したものでした(乙11号証4頁16行目)と陳述しており、申立人の目に触れた可能性は低い。

いずれにしても、原判決が「前記本人確認情報には問題があること(Y1による確認という架空の事実が記載されていること)を指摘しなかった」(原判決書11頁17行目(段9頁1))とあたかも過失があるかの如く判示するのは、飛躍があり過ぎる。なお、原判決は、申立人が本件本人確認情報を「事前に確認していた」(原判決書16頁9行目(段16頁3))と判示するが、それを裏付ける証拠は何もないし、7日付けの本人確認情報で当日の銀座公証役場での認証についてまで記載されたものが事前に作成されていたとは考えにくく、仮にそうであれば、それはあらかじめ作成しておいた案文にとどまろう。

エ また、原判決は、「本件のようないわゆる地面師詐欺事案では、名義の管理がすることには論理の飛躍がある。前記第2項(2)においても述べたとおり、やはり登記の代理申請における司法書士の注意義務は、自ら担当する登記に限定されるべきであり、登記申請当事者から依頼があれば特約に基づく注意義務を新たに負担するものであつて、登記申請当事者以外の者との関係では、前件登記が却下されることを知っていたような例外的な場合に限り不法行為が成立するものと考えるべきである。このように、登記申請代理業務を受任した司法書士が委任者以外の者に対して負うべき注意義務の内容という見地からみて、本件は民法709条の「過失」の解釈に関する重要な事項を含んでいるというべきである。

(3) なお、原判決は、「連任登記の前件申請の代理行為を資格者代理人の名前だけ借りて無資格者が実質的に遂行していることが後件申請代理人たる司法書士に判明した」という本件のような場合には、そもそも本件後件申請の確実な実現が保障できないとして後件申請の代理人を辞任すべきである」(原判決書21頁19行目(段10頁2))とも判示するが、上記事実は何ら「判明」していないことはおろそかに、実体的に甲野が替え玉でなければ、仮にTが実際には登記手続を進めていたとしても、それが弁護士法に違反するの否か少なくとも微妙であることに加え、その点だけでも、前件

ルーズな弁護士が利用されることが少なくなく、それが詐欺その他の不正の温床となつていることは、不動産取引に関わる者にとつて、広く知られている事実である」(原判決書16頁17行目(段17頁3))と判示するが、不動産業者にとつては公知の事実である可能性を否定はしないが、やはり公知の事実とは認められず、少なくとも司法書士にとつては弁護士が地面師に利用されようなどまったく流布した知識などではない。相手方代表者Pは、不動産業者であるが、申立人代理人の質問に対して、「危ない取引」という感じは持っていないかつたこと述べているのである(P15頁2頁8行目)。

なお、原判決は、「第一審被告は、Y1と面談、電話による会話その他のいかなる方法によつても接触したことがなく、本件前件申請が有資格者であるY1の意思に基づいて準備されていること(無資格者であるTに丸投げされていないこと)を一回も確認したことがなかった」(原判決書11頁19行目(段9頁1))と判示する。しかしながら、原判決は、前述したとおり、「第一審被告が本件前件申請について違法行為(無資格者Tが弁護士Y1の名前を借りて申請代理)があつたことを知っていたことは優に認定できるというべきである」(同16頁10行目(段6頁3))、つまり、申立人に「無資格者であるTに丸投げされていること」の認識があつたと認定しているわけであるから、その点の確認義務があるかの如き判示には理由の齟齬がある。また、一般的に、弁護士が事務職員に丸投げしていないか否

課されている司法書士が辞任することはできない。最高裁判所第三小法廷平成16年6月8日判決(判タ1159号130頁)は、売買契約によつて所有権が移転するかどうか確定ではないことをもつて登記申請の嘱託を拒む正当理由はないと判示するところである。同判決の解説には、「司法書士には、登記手続代理関係業務について、正当な事由のない限り、嘱託に応ずる義務が課されており、これに違反した場合は、懲戒の対象となるほか、罰金に処せられるとされている(この点は、現行司法書士法においても変わりがない)。司法書士にこのように厳格な嘱託に応ずる義務が課されているのは、本来、国から独占業務資格を付与されている資格者は、公共的役割を担つてお

かについての確認義務など想定できない。オ 以上の次第であるから、本件において、申立人が本件前件申請に弁護士法72条違反行為のあつたことを知っていたと認定・判断する証拠はなく、明らかな事実誤認や公知の事実の誤認を犯している原判決の判断は不合理と言わざるを得ないのであつて、原判決の判断には、探証法則ないし経験則ひいては自由心証主義(民事訴訟法247条)の制約に違反する重大な違法がある。

(3) したがつて、申立人が本件前件申請について違法行為があつたことを知っていたと認定した原判決の判断には、審理不盡の違法、及び探証法則ないし経験則違反の違法があり、その結果、申立人が負うべき注意義務の認定において法令の解釈を誤つた違法がある。

4 登記申請代理業務を受任した司法書士が負うべき注意義務の内容に関する解釈の誤り

(1) 原判決は、「通常の案件よりも警戒のレベルを上げて、慎重に本件前件申請及び本件後件申請に問題がないかを点検すべき注意義務を負うものというべきである」(原判決書16頁22行目(段26頁3))、あるいは、「通常の案件より警戒のレベルを上げて、本件前件申請にも問題がないか慎重に点検すべき注意義務を負っていた」(同20頁3行目(段41頁4))と判示するが、注意義務の設定としてあまりに抽象的で曖昧である。「警戒のレベル」という言葉自体、法律用語としてはもちろん、日常語として

(4) このように、原判決は、司法書士の業務に対する基本的理解を誤り、それゆえにか、登記申請代理業務を受任した司法書士が誰に対してどのような注意義務を負うかについて、独自の誤つた解釈を展開している。したがつて、本件は、登記申請代理業務における司法書士の注意義務に関して、民法709条の「過失」の解釈に関する重要な事項を含む事件であり、後件申請の代理人が当事者でない第三者に対しても「相応の注意義務」を負うとする原判決には、当該「過失」の解釈を誤つた顕著かつ重大な違法が存する。

5 印鑑登録証明書のコピーに複製の文字が現れないという疑問が解消されたか否かについての判断の違法

原判決は、9月10日の時点において、「9月7日にコピーをしても複製の文字が現れないという疑問は解消されていなかった」(原判決書12頁14行目(段11頁2))との認定に基づき、「何ら疑問が解決されない本件印鑑登録証明書を添付書類とする前件登記申請がされるのを漫然と見過ごしていた」(原判決書21頁5行目(段18頁1))過失があると認定するが、上記第2「本件地面師事件の経緯」第6項及び第8項において述べたとおり、「複製」の透かしの文字は現れており(相手方提出の甲8号証の2枚目、甲16号証)、当事者・関係者の間では疑問は解消されていたのである。この点において、原判決の判断は、探証法則ないし経験則に違反する違法がある。

また、万が一、原判決が、前記甲号証に

もかわらず、透かしが現れていないと強弁するのであれば、かかる事実の重要性及び偽造文書に係る認定であることに鑑み、本件印鑑登録証明書の原本を登記所ないし警察から取り寄せて検証すべきであったが、原審は、職権で調査嘱託を行ったのみで、しかも同嘱託において透かしに関する質問もなされなかった。書類原本を確認すれば透かし文字があることが明らかになつたはずであつて、職権で調査嘱託を行うにとどまつた原審には審理不尽の違法があり、その結果法令の解釈・適用を誤つたものである。

なお、原判決は、「決済日までこの新しい印鑑登録証明書が追完されなかった」(原判決書21頁1行目(同120頁1))と述べるが、上述のとおり、その必要がなくなつたからである。そもそも、「本件前件申請には、公証人の認証付きの委任状が添付されているため、本件印鑑登録証明書は、代理権証明情報(不動産登記令7条1項2号)として必須の添付書類とはいえない(不動産登記規則49条2項2号)」(原判決書19頁4行目(同19頁2))のであるから、本来的に、「追完」の必要のない書類だったのであり、登記申請の代理人に過ぎない司法書士、しかも前件の書類が形式的に揃っているか否かを確認する任務にある申立人にとつては、注意の対象とはなり難かつたのである。その意味で、原判決が「本件印鑑登録証明書が必須の添付書類であるか否かは本質的な問題ではない」(原判決書19頁10行目(同19頁3))とするのは、不動産登記

法及び司法書士の業務に対して正しい認識を持つものではない。

6 注意義務違反の認定に係る判断の違法

(1) 原判決は、「本件印鑑登録証明書の住所の末尾の「号」の記載を漫然と見過ごし」(原判決書20頁14行目(同19頁4))た過失があつたとする。

ア しかしながら、認証を行った2名の公証人、破談になつたF等の関係者(原判決書6頁(3)(同15頁2)参照)、本件関係者の誰も「号」の欠落に気付かなかつたのである。申立人においても、本件訴訟提起後、「複数のベテラン司法書士に本件印鑑証明書を偽造だと明かした上で示してみたが、この点に気付くことは出来ず、いわば盲点であつた」(平成28年3月31日付け被告Y2第1準備書面3頁22行目)と主張していたものである。

これに対して、原判決は、「本件不動産の登記申請をしようとする第1審被告が登記事項証明書を手元に用意しているのは当然であるから、極めて簡単に確認できることでもある。そして、本件不動産の登記記録上、甲野の住所は「武蔵野市a町b丁目c番d号」とされているのである」(原判決書18頁9行目(同19頁1))と判示するが、この段階で甲野の住所の異同がまつた問題となつていなかったことはおくとし、司法書士が登記と印鑑登録証明書を照合する際には、登記を見て「a町bのcのd」と讀んじて、印鑑登録証明書に「a町b・c・d」との記載があることを確認

するという作業であるため、丁目・番・号は視界になく、まして末尾の号に意識が向けられることはない。

イ 原判決は、また、「不動産登記記録上の甲野の上記住所の記載は「武蔵野市a町b丁目c番d」のところで改行になつており、本件印鑑登録証明書を偽造した犯人は住所末尾の「号」が欠行に送られているのを見落としたものと推察される。詐欺師としてはお粗末な仕事である。」(原判決書18頁16行目(同19頁2))と述べるが、地面師事件をよく知る者たちの認識とはまつたく異なっている。

東京地裁平成28年5月25日判決・東京高裁平成28年11月16日判決・訟務月報62巻12号2162頁・2186頁は、印鑑登録証明書の横浜市区長の公印の「浜」の字が漢字として存在しないニスイに兵の字となつており、後から見れば偽造は明白であつたという事案である(いずれも請求棄却)。地面師グループは公証人や司法書士、仲介業者、中間取得者らがどのような注意の向け方をするかを周知して、敢えて後から見れば明白な偽造箇所を残しておくのだと言ふ。そうすれば、これらの者に責任追及がなされ、少なくとも一時的に自分たちへの追及が緩むと考え、あるいは賠償金や保険金を受け取る者が実は地面師グループの一員である場合には、買主から代金を、関係者から保険金等を受け取ることで、二重に詐取できるからだという。実際、東京地裁平成20年11月27日判決・判タ1301号265頁の事件では、被告乙山司法書士は1

億7000万円余りの賠償責任保険金を損害保険会社から受領したが(申立人の保険金上限は1億円であるが、乙山司法書士は3億円の保険に入っていた)、その後も地面師事件に関与し、現在では地面師詐欺師らとともに平成29年2月14日に逮捕されるに至つている。連件申請の中間取得者も最終買主から受領した代金を賠償金・保険金によつて補填することで、当初詐取した金銭を最終的に地面師グループのものでできるといふことらしい。

C2のQ2は、「Y2司法書士は、書類一式の確認と合わせて二枚ある印鑑登録証明書を見比べておりました」(甲26号証2頁12行目)と陳述書に記載している。そうしても申立人には、生年月日が平成13年と15年の相違があること以外には異状は感じられず、甲野ないしQ4が所持していた印鑑登録証明書は生年も正しく発行日後だつたため、きちんと訂正されているとの認識を持つた。注意が印鑑登録証明書が2通あるという点に向かつてしまったため、いわば視野狭窄を起して、ますます「号」の欠落に気付くことはなかつたのである。あるいは、通常あるべきものがなくなつても、気付くことが難しいことは、丙10号証で何人もの編集者の目が入つても大きな脱落にまつたく気付けなかつた例の示すとおりである。

ウ なお、原判決は、「東京都内の市街地で地番による住所の表示が非常に珍しくなつた今日においては」(原判決書18頁3行目(同19頁1))と述べるが、甲野氏が住

居を定める武蔵野市では、確かに全域において住居表示が実施されているが、例えば東京都の国分寺市では18町のうち6町しか実施されていないし(平成26年9月13日現在)、新宿区ですら面積比で76・01%の実施率に過ぎない(平成30年8月13日現在)。

エ 以上より、印鑑登録証明書の住所の末尾の「号」の記載を見落としたことを注意義務違反の根拠とする原判決の判断は、経験則の認定及び適用を誤つたものと言わざるを得ない。

(2) また、原判決は、「日本に在留する外国人についてわが国の市町村が発行する証明書その他の書類については、生年月日のうち年の表記を西暦で表記する(大正、昭和、平成などの元号で表記しない。)(ことが比較的多いことは公知の事実である」(原判決書17頁17行目(同17頁4))ともいう。印鑑登録の元となる住民基本台帳について、平成25年に書かれた文献を参照しても、平成24年2月に総務省から外国籍住民の生年月日は西暦で表示するよう通達がなされたが、それでも和暦で表示されている自治体があり、逆に日本国籍者についても西暦で記載している自治体もあるとのことであり、決して公知の事実などではない。申立人及び同担当訴訟代理人においては、外国人については西暦で表示するとの知識はなかつた。加えて、甲野が長年日本に在留するアジア系の外国人ということも、その是非は当然ながら別にして、和暦での表示に違和感を覚えなかつた一因であることは否定できない。

(3) 以上述べたように、原判決は、印鑑登録証明書の記載内容及び司法書士による印鑑登録証明書の確認方法について、独自の誤つた認識を有しており、これを基礎として注意義務違反の認定において誤つた判断に至つたものである。

したがって、原判決の判断は、経験則の認定及び適用において重大な違法があるとすべきである。

第4 因果関係

1 原判決においては、因果関係に関する判示が明確になされていない。

強いて言えば、「第1審被告は、Y1弁護士と面談も試みず、電話その他で接触をとろうとしなかつたのであり、この点に最初の注意義務違反がある。Y1弁護士に接触すれば、Y1が認知症により判断力が低下した状態にあり、本件前件申請を受任した事実もないことが第1審被告に判明し、本件売買を中止させることもできたと推認される」(原判決書16頁25行目(同18頁3))と判示するが、しかしながら、第1審において、Y1は、主尋問において、甲野には、「はい、会つたことがあります」(Y1頁5行目)、「×××のIビルの時代に会つています」(同頁7行目)、「1年か1年半半ぐらい前ですかね」(同頁16行目)と正確に答えており、時・場所といった見当識に障害はなく、反対尋問においても、甲野の外見について写真を見ずに記憶だけで、「頭の毛が真っ黒だったとか」(Y12頁6行目)という誤導にも引っかけからず、「もう私も真っ白ですけど、これより白いような。90

はいってたんじゃないかと思ひます」(同頁7行目)と年齢は実年齢の90歳に合致し、頭髮も白髪であると正確に記憶しており(甲7号証6枚目のパスポートでは白髪、同7枚目のスナップ写真では頭頂部は禿げているがサイドには白髪が残っている)、裁判官の質問に対しても、「要するにだまされたのはおまえのせいだということに責任を問われているとは思つてはいません」(Y16頁15行目)とまつたく誘導なく事案を正確に把握できており、これらの陳述を総合すれば、責任逃れなしい軽度の認知障害のために記憶にないとの陳述が多かつただけであり、仮に申立人がY1弁護士に面談したところで、甲野から間違いなく受任していることと一蹴されたであろうことが容易に想像がつくところである。第1審の尋問後に突如、認知症であると主張しだしたY1本人ですら、「弁護士として筋が通らな

ない」とする内容証明郵便4通が同社に届いたが、同社は「怪文書の類い」と判断。同社の顧問弁護士からは「所有者」を名乗る女について知人による本人確認をするよう助言も受けたが、「所有者の機嫌を損ねる」と見送つた(平成30年10月16日付け朝日新聞夕刊社会面)と報じられているが、本件においても仮に申立人においてY1に認知症の疑いがあるといった疑義を呈したとしても、相手方やC2が取引を中止したか否かは不明であり、むしろ中止しなかつた可能性のほうが高いと考える。本件では、甲野が高齢者であるため意思能力を確保する必要はあつたが、終始、甲野の本人性は問題とならなかつたのであつて、それを裏付ける公証人の認証が2度にわたつてなされていた。そして、積水事件と同様、本件でも弁護士事務所が舞台となつており(上記新聞記事によると、都内の弁護士事務所で持ち主の女と面会している)、甲野が替玉かもしれないという疑念はついで生まれることはなかつたのである。

したがって、仮に申立人に過失があつたとしても、申立人の過失と結果の間に高度の蓋然性を認めることは到底できないのであつて、申立人がY1弁護士に接触すれば本件売買を中止させることもできたとただちに結論付ける原判決の判断には、経験則に違背する違法がある。

第5 過失相殺

1 原判決の判示
原判決は、「第1審原告は、あえてリスクを取つて本件の取引を進めたのであり、

結果的に詐欺被害に遭った責めを第一審被告に全面的に転嫁させることが相当とはいえない。本件損害賠償額を定めるに当たっては過失相殺を免れず、第一審原告の過失割合は、これまでに認定した諸事情を総合的に勘案して、5割とするのが相当である(原判決書22頁21行目〔同24頁3〕と判示する。

2 司法書士が負担すべき損害についての判断の違法

しかしながら、「第一審原告代表者は、不動産業者としての自己責任において、本件不動産の所有者であると自称する甲野の本人性を見極め、取引に踏み切るかどうかを判断する立場にあつた」といふべきである(原判決書22頁13行目〔同24頁3〕)といふ不動産取引における責任の原則性に鑑みれば、申立人の責任割合が5割以上となることは、あり得ない。

以下に述べるとおり、本来的に、売買契約により所有権を取得できるか否かの確認は、売買の当事者が自らの危険と責任において行うべきものであって、仮に登記申請代理業務を受任した司法書士に職業上の注意義務違反があつたとしても、当該司法書士が負担すべき損害の範囲は、売買契約の当事者と比して大幅に限定されなければならない。原判決の判断は、従前の裁判例に相反するとともに、経験則に違背し自由心証主義の内在的制約を逸脱する違法がある。

(1) 過去の裁判例

ア 東京地裁平成16年11月12日判決は、次のとおり、判示して、原告の請求を棄却

している(乙1号証6頁21行目)。

「司法書士の職務は、物権変動の当事者である登記権利者や登記義務者からの依頼を受けて、専門家として、当該物権変動についての不動産登記の申請行為を行うものである。そして、司法書士は、不動産登記の申請行為について専門家として不動産登記が物権変動と一致するよう注意する義務を負うものであるが、それはあくまで権利関係を正しく公示するという不動産登記の目的を果たすためであつて、登記手続の申請を依頼する登記権利者となるべき者との関係においては、司法書士は、本来的には登記申請に見合う実体法上の物権変動があるか否か、あるいは売買契約をすべきか否かについて判断すべき立場にはない。すなわち、司法書士に対する不動産登記の申請の依頼の前提として、売買による物権変動の事実が存在しなければならぬところ、当該売買契約の締結にあつて、売主に所有権あるいは所有者を代理すべき権限が存在し、売買契約により所有権を取得できるか否かの確認は、当該売買契約の当事者である買主が、自らの危険と責任において行うべきものであつて、自らは売主(登記義務者)に対して売買の意思の有無を確認もせずに、司法書士に対して、当該売買の事実を前提としてその物権変動についての登記の申請行為を依頼しておきながら、売買がなかつたことにより当該売買契約に基づく登記の効力が否定されるという結果が生じた場合、自らの依頼の趣旨に沿つて登記申請行為を行つた司法書士に対して、登記

義務者の登記申請意思の確認を怠つたという登記申請行為の瑕疵のみを捉えて、物権取得ができなかつた損害を司法書士に転嫁することは許されない。司法書士は、その本来の職分である登記申請事務以上に、依頼者から物権変動の前提となる売買契約等の締結についても責任を負うような依頼を受けたとか、あるいは、司法書士が登記義務者に登記申請意思がないことを知っていた又は知らなかつたことについて重過失があるなどの特段の事情がない限り、司法書士は、登記義務者の登記申請意思の欠缺について、現実に司法書士に登記申請を依頼した登記権利者に対して責任を負わないといふべきである。」

イ 連件申請の後件を担当する司法書士の責任が認められた裁判例は存在しないようである。東京地裁平成25年5月30日判決は、連件申請の要件を担当する司法書士の責任を認めたが、9割の過失相殺を行つている(丙4号証369頁)。

ウ 東京地裁平成16年8月6日判決(判タ1196号120頁)は、連件申請ではない、通常の単独申請の事案であるが、次のとおり、判示している。

「被告が自称Aに接触する前に、原告が接触しており、被告は、原告から自称AをA本人と紹介されていることからすると、原告が被告に対し、自称AがA1であることと本人確認を十全に行うことを期待しにくい状況にあること、原告が本件契約を締結するまでに何人の不動産ブローカーが関与して、原告が本件契約の打診を受け

てから本件登記申請までは十数日に過ぎず、原告に持ち込まれた話も、当初は3億5000万円の借入の申込が数日で2億5000万円の借入の申込と変更されたもので、最終的には実質の借入金は2億2750万円まで減額され、再売買予約完結権の行使期限・価格に鑑みると、利息制限法を遥かに超えた年利約40パーセントの貸付と実質的には同じ契約であるばかりか、自称Aが相続分なきことの証明書を作成名義人である母と妹への連絡を避けるよう原告に申し入れているなど、本件契約は、原告に不合理とも思える程大きな経済的利益をもたらす等、経緯、内容共に極めて不自然な契約であるのに、原告も運転免許証のみで自称AをA1と軽信し、A1の自宅訪問を一度試みて、その際にAが所在していないかつたのに、その後訪問していないこと、前記のとおり本件印鑑証明書等に透かしが施されていることはその表面に記載されていることからすると、それを光源にかざして確認することは司法書士等の専門家ではない原告側においても可能であつたのに原告側もしていないこと、被告の過失は前記のとおり軽微であること、被告も運転免許証や電話番号で一応は自称Aの本人確認をしたこと、被告が本件契約において得た報酬は約20万円に過ぎないこと等の一切の事情を考慮すると、本件は、損害の衡平な分担の観点からすると、その損害の大部分を原告が負担すべき事案といえる。

したがつて、8割5分の過失相殺をするのが相当である。」

この判決は控訴審で変更されて、請求棄却となつたものの、司法書士賠償における標準的な過失相殺率を示すものとして、理解され、いわばこの種事案における相場を形成している。

エ 大阪高裁平成9年12月12日判決(判時1683号120頁)は、「一審原告は登録を受けた貸金業者であり(争いが無い)、しかも不動産担保による貸付を主たる業務としているのであるから(右一審原告代表者)、担保不動産の価値の把握は自らの責任でなすべきであり、たやすく登記簿の記載やKの説明を信じ、固定資産評価額証明書すら点検しなかつたのは如何にも軽率であり、過失は大きい」とした上で、「一審被告の債務不履行の内容、一審原告の過失の内容、程度、本件土地は道路であるにも拘らず長らく取引の対象とされてきたことなど諸般の事情を総合すると、一審被告が一審原告に対し債務不履行による損害賠償として支払うべき金額は300万円が相当であると認める」として、94%となる過失相殺率を示さず、300万円という妥当な賠償金額のみを判示した。

オ 以上のとおり、本件に参考とすべき従前の裁判例は、司法書士の負担すべき割合を数パーセントないし15パーセント程度としているのであり、原判決の異常性は顕著である。過失相殺の割合について裁判所の裁量が大きいたとしても、原判決は明らかに裁量の範囲を超えており、自由心証主義の制約を逸脱している。

(2) 本件事案における判断

まず、相手方は、不動産業者でありながら、本人確認のために何ら業務を行っていない。上述の積水ハウスの事件では、積水ハウスと別の業者の「社長は女のパスポートをコピー。社長はこの土地の周辺住民にコピーを見せて確認したところ、女は本当の所有者とは別人と分かつた」(上記朝日新聞)。本件でも相手方は甲野のパスポートのコピーを入手していたのであるから、自宅周辺の聞き込みをすれば、別人と判明した可能性が高い。また、上記東京地裁平成16年判決では、「A1の自宅訪問を一度試みて、その際にAが所在していなかつたのに、その後訪問していないこと」をもつて被害者の過失としていたところ、相手方は9月7日の前にも後にも一度たりとも、自宅にも入院中という病院にも訪問しておらず、より過失の度合いは大きい。仮に病院で面会を断られたとしても、病室から受付に折り返しの電話をもらうことはできた。甲野はL病院に隣接するMレジデンスに入居しているとのことだつたようであるが、事件発覚後、同レジデンスに甲野が入居していないことの確認が容易に取れている(甲25号証8頁9〜11行目)。まして、上述のとおり、相手方は実質的には仲介の役割であつたにもかかわらず、仲介の任務をまったく果たしていない。この点で相手方の過失は極めて重大であり、結果への影響も直接的である。

また、相手方は、上述のとおり、資格のないTがY弁護士を利用していたことを知っていたこと、旧知の間柄であるQの言を軽信して取引には何ら問題がないと軽信したこと等々、相手方の過失は極めて大きい。そして、申立人の報酬額は上述のとおり13万円と低額であるのに対し、相手方の受ける利益は、相手方・C1間の転売差益の3100万円であるか、C2からさらに転売したことによつて見込まれる利益かは別にして(積水事件でも100億円の価値の土地を55億円で買ったと報道されているように、原判決認定のとおり、相手方がC2との共同事業者であれば数億円の儲けの可能性もあつた)、経済的負担は莫大なるものであること、申立人は連件申請の後件担当であり元来前件に関する業務を何ら負担していないこと、申立人は印鑑登録証明書の生年の相違を看過することなく指摘し(上述P陳述)、「どうなつてるの」(T27頁13行目)と質問もしているが、この点の調査はQとTが担当することにその席上であつたことなど、衡平の理念に照らし、大幅な過失相殺をなすべきである。

さらに、本件は、Y1、T、Q3、Q4らの故意ないし重過失によつて生じたものであるところ、申立人の負担額が3億2400万円というのはあまりにも社会通念に反する。このような場合には、過失相殺率もさりながら、前述の大阪高裁判決(11エ)のごとく、実額を衡平の理念に適うものとするべきである。

3 小括

以上の次第であるから、相手方の過失割合を5割とすることにより申立人に損害の5割を負担させた原判決の判断には、従前の裁判例と相反する判断がある上、民法722条2項の適用において、経験則に違背

し自由心証主義の内在的制約を逸脱し、損害賠償法における損害の衡平な分担の原則にもとる重大な違法があると言わざるを得ない。

第6 原審の審理等について

1 原判決は、原審判決の請求棄却から一転、申立人に対し、3億2400万円と判決時時点で既に15%以上の遅延損害金を付加して、それらの支払を命じた。

申立人が加入する司法書士賠償責任保険の保険金上限額は上限が1億円であり、これは標準的なタイプの保険である。申立人は、相手方訴訟代理人の質問にも正直に答えているが(申立人本人7頁22行目〜8頁5行目)、保険金額の質問はなされていない。元本の3億2400万円にせよ利息を含めた3億7000万円にせよ、支払いは不可能であるため、破産を検討せざるを得ない状況に追い込まれている。

現に、平成30年9月25日には、相手方代理人から、申立人代理人に対し、「当職依頼者は、当職に対し、破産手続開始の申立を最終ステージとする一連のハードランディング手法による回収手続きの開始を求めています。被害感情が強いいため、金額面での値引きの考えはもっていません」との通知がなされている。申立人において本件訴訟の経緯に鑑みて最高裁判所の判断を待つて誠実に対応したい旨申し入れたが、まったく聞き入れられず、平成30年10月19日、相手方は申立人の銀行預金口座を差し押さえるという仮借ない行動に出ているのである(本件については、最終買受人のC2からの訴訟提起はなく、相手方は、仲介人

のC₃ないしQ₃を被告としていないといういびつきである。申立人は精神的にも限界に達していたが、平成30年10月25日付けで上記差押えは取り下げられた。)

司書士法5条3号は、破産を欠格事由とする。
申立人は、昭和55年に資格を取得して以来、地道に司法書士としての職務に励んできた。

地面師事件に巻き込まれた司法書士が取引当事者の経済的損失を填補するために、かように多額の債務を負担して、破産を始めたとする社会的不利益を受けなければならぬのだろうか。

社会通念や一般市民の感覚を持ち出すまでもなく、原判決の結論は妥当性を欠き、それ以上に異常さを感じざるを得ないものである。

原判決の言渡し以来、申立人は心身のバランスを著しく崩している。一人の司法書士の人生を絶望に突き落とし、司法書士の業務や責任、ひいては専門士業の業務や責任のあり方に重大な影響を与える原審の判断につき、最終的な司法判断を衷心より望むものである。

2 原審においては、裁判所から2、3の釈明がある以外は、新たな人証調べや物証の提出もなく、和解勧告も心証の開示もまったくなく、最終を迎えている。

第1回口頭弁論期日では、裁判長から、「Y₂司法書士は簡裁代理権の認定は受けているか」との質問があったため、被控訴人代理人において、「記憶ではなかったものと思うが、ご質問の趣旨は？」(申立人宛

ての第1回期日報告書より引用)と確認したところ、「簡裁代理権の研修を受けたかどうかといった趣旨」(あまり明確には言わなかった)(上記報告書)との遣り取りを踏まえて(調書上は、「被控訴人は、司法書士としての簡易裁判所の代理権の有無及び有する場合は研修を受講しているかをあきらかにされた」と要約されていた)、第2回期日において、「被控訴人は、司法書士としての簡裁訴訟代理権等関係業務の認定を受けていない」と回答した。結局、この遣り取りにどのような意味があったのか今もって不明である。

また、第1回期日において、「控訴人は、甲第11号証及び甲第12号証の登記申請がいつ、どのような話があり、どうしたのか具体的な経緯を、また甲第11号証及び甲第12号証を撮影した経緯をあきらかにされた」と調書上にあるが、これに対応する控訴人の準備書面は陳述も提出もされていない。

第1回期日では、法務局に対する調査嘱託が採用されているが、趣旨が不明であり、実施するのであれば通例どおり法務局ないし警察に対し登記申請書類一式の取寄せをすべきであり、そうすれば原判決が問題とする本件印鑑登録証明書の透かし文字である「複製」の有無もより明らかとなったものと思われる。

第2回期日では、裁判長から、「控訴人は前件がTという無資格者によってなされていたから、被控訴人はより慎重に対処すべきであったと主張するのか」(申立人宛ての第2回期日報告書より引用)との質問

に対し、控訴人は、「しない。」(同報告書)と明言したところ、裁判長が「では、これ以上、審理することはないが、最高裁から積明義務違反を指摘されても困るので」(同報告書)と発言したため、控訴人は、「慌てて」(同報告書)検討すると述べたものである。

ところが、第3回期日において、提出された準備書面にはそのような主張はなく、裁判長は、「被控訴人は、控訴人の上記準備書面5頁目下から3行目の点について、主張を明らかにされたい」(調書)と述べた。「控訴人の上記準備書面5頁目下から3行目」とは、「被控訴人が先行申請代理人であるY₁弁護士に対して、自称「甲野」が真実の登記義務者であると信じているか否かの問い合わせ質問すらしない」との主張である。

これに対して、被控訴人は、次のとおり(平成30年7月5日付け被控訴人第1準備書面3頁5)、陳述して、弁論は終結した。

「控訴人は、「被控訴人が先行申請代理人であるY₁弁護士に対して、自称「甲野」が真実の登記義務者であると信じているか否かの問い合わせ質問すらしない」(上記準備書面5頁20行目)と主張するが、そもそも本件登記申請は、前件をY₁弁護士が担当することが前提となっており、後件のみが依頼されたものであり(甲26号証1頁下から6行目〜2行目。その旨、Y₂司法書士に説明)、既にY₁弁護士を立会人として売買契約書が取り交わされており、Y₁弁護士による本人確認情報ではなく、別途、公証人による認証が取られていたのであって、甲野氏

の本人性に対する疑いは控訴人・被控訴人はじめ関係者の誰にも生じていなかった以上、上記のような質問はしない。

仮に「自称「甲野」が真実の登記義務者である」と信じているか否か」質問したとしても、Y₁弁護士は、原審尋問の結果のとおり、甲野氏本人に間違いなく答えたに違いないから、控訴人の上記主張は因果関係も認められない。」

この審理経過からすると、原判決書3頁4「当審において追加・補充された主張」は、「第1審被告の主張」としてはまったく的確を欠いており、上述のとおり明確に因果関係の主張をしているにもかかわらず、これを欠落させている。また、「第1審原告の主張」については、原判決は第1審原告が主張していないものについて判断を及ぼしており、弁論主義に背馳する。

いづれにしても、かような原原審以来の審理経過で話し合いによる解決の機会さえなかったことは、我が国の優れた司法制度を信頼し期待を寄せる者として、遺憾の極みである。

第7 結論

よって、原判決には、判例違反、採証法則ないし経験則違反ひいては自由心証主義の逸脱、民法709条の「過失」の解釈の誤り、及び損害賠償法における衡平の原則違反があり、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反があるから、本件につき法令の解釈に関する重要な事項を含む事件として上告受理の上、原判決を破棄し、相手方の控訴を棄却することを求める。以上

▽前訴において司法書士の不動産登記手続の過失による損害賠償責任が肯定された案件について、損害賠償責任は司法書士の故意によって生じたものであり、司法書士賠償責任保険契約に基づく保険金請求は免責されると判断した事例

〔保険金請求事件、東京地裁平30(ワ)7987号、合2・7・1民18部判〕
〔決 棄却(確定)〕

事件の概要

鹿児島県所在の小規模特定有限会社であるA社(代表取締役B)は、東京都文京区千駄木所在の抵当権の付されていない土地(本件土地)を所有していた。自称BはA社とC社(代表取締役D)との本件土地売買契約を締結し、不動産業者Xに転売する(前記売買契約の買主をC社からXに変更することにした。自称Bは、本件土地の登記識別情報を有しておらず、登記をするためには資格者代理人による本人確認情報提供制度(不登法23条4項1号)を利用することが必要であったことから、C社とともに、司法書士Z(千葉司法書士会所属)に、本人確認情報を提供すること及び本件登記申請

代理を依頼した。

自称Bは、B名義の印鑑登録証明書、運転免許証、健康保険証のほか、A社の印鑑証明書を用意し、Zはこれらの偽造文書の確認及び自称Bに対する人定質問等を行い、自称Bが真正のB本人である旨の本人確認情報を提供した。Zは登記申請代理をし、XはC社に代金2億円を支払い本件土地所有権移転登記を取得したが、その後Xは、A社から本件土地所有権移転登記の抹消登記手続請求訴訟を提起され敗訴して、本件土地所有権を取得することができず、売買代金相当額の損害を被った。そこで、XはZに対して、本件登記手続において自称Bが成りすましていることを看過した過失があるとして、不法行為に基づき損害賠償請求訴訟を提起した。同訴訟の1審判決(東京地判平28・9・2本誌2387・18)は、Xの請求を棄却したが、控訴審判決(東京高判平29・12・13本誌2387・13)はZの過失を肯定した。ここで、Xは、2億2443万円余及び遅延損害金の支払を命ずる確定判決を得た(以下、「前訴」という)。

を得たと主張して、Yに対し、各保険金請求権に基づき、2億1000万円及び遅延損害金の支払を求めたケースである。

これに対して、Yは、賠償責任保険普通保険約款の「故意免責条項」を主張して争った。本件の争点は、「故意免責条項」該当性、すなわち、「ZのXに対する損害賠償責任はZの故意によって生じたものか」、具体的には、「Zにおいて自称Bが成りすましていることを認識していたか」である。

2 本判決の内容

本判決は、Xの請求を棄却した。すなわち、本判決は、(1)本件事実関係からすると、司法書士Zが売買契約における複数の不自然さに疑念を抱くことなく所有権移転登記手続を進めている事実、別件の地面師詐欺事件で逮捕訴され公判手続が進行している事実などの間接事実が認められるほか、別件の詐欺事件で共犯者として起訴され実刑判決を受けたFが供述した司法書士Zは地面師グループの一員であった旨の証言がありそれに信用性が認められるとしたうえで、(2)①Zは自称Bの不自然な言動の事実を認識しており、司法書士の職務経験に照らし、不審さに気付いて然るべきであるのに、疑念を抱くことなく本件登記を進めているが、これはZの故意を推認させる方向の間接事実にあたるものであり、

②ZはFの確定判決で認定されているとおり、別件でFと共謀して金員を詐取した地面師グループの一員であったと認められるが、そうすると、別件の後の出来事である本件土地取引について、自称Bが成りすましたとは到底考えられないから、Zはこの事実を認識していたことが強く推認されると判断し、(3)結論として、Zは「自称Bが成りすましていることを認識していた」、すなわち、「損害賠償責任が司法書士の故意によって生じた」ものであるとして、故意免責条項により司法書士賠償責任保険契約に基づく保険金請求は免責されるとの結論を導いた。

3 本判決の意義

近年、地面師グループによる土地取引詐欺の被害を受ける事件がみられるが、裁判例にも、司法書士が、成りすまし案件について本人確認義務違反を問題とされたケースは少なくない(例えば、司法書士の過失が肯定された近時の裁判例として、東京地判平20・11・27本誌2057・107、宮崎地判平22・5・26本誌2111・45、東京地判平24・12・18判タ1408・358、東京地判平26・11・17本誌2247・39、東京地判平29・12・4本誌2402・39、東京地判令1・11・11金法2140・70など)。本件の前訴も司法書士Zにおいて自称Bが成りす

ましてあることを看過した過失責任を追及するものであった(前掲東京高判平29・12・13は過失を肯定)。

これに対して、本判決は、前訴において司法書士の不動産登記手続の過失による登記権利者に対する損害賠償責任が肯定された案件について、損害賠償責任は司法書士の故意によって生じたものであり、司法書士賠償責任保険契約上の「故意免責条項」に該当することを認められたものである。このような裁判例は(少なくとも)公判されるものとしては)初めてであろう。その意味で、第1に、本判決は画期的なものといえることができ、その事例的意義は大きい。

本判決の要旨を整理すると、司法書士が土地売買契約における複数の不自然さにつき疑念を抱くことなく所有権移転登記手続を進めている事実、別件の地面師詐欺事件で逮捕起訴され公判手続が進行している事実などの間接事実のほか、別件の詐欺事件で共犯者として起訴され実刑判決を受けた者が供述した司法書士は地面師グループの一員であった旨の証言がありそれを信用することができ、司法書士が、本件においても「自称売主会社代表者が成りすましであることを認識していたこと」、すなわち、「損害賠償責任が司法書士の故意によって生じたこと」を推認することができ、「故意免責条項」により司法書士賠償責任保険契約に基づく保険金請求は免責されるとし、ということになる。

第2に、本判決の示す、①経験則上故意を推認することのできる重要な間接事実と②その他の証拠(別件の詐欺刑事事件で共犯者として起訴された者の証言)に対する証拠評価に基づく認定判断の枠組みは、実務的に参照価値が高い。

すなわち、前掲東京高判平29・12・13は、司法書士Zにおいて、Bの成りすましを疑うに足りる事情(過失の評価根拠事実)があると認め、こうした疑念性が肯定される以上、不登規則72条に定める方法による本人確認では足りず、さらに調査すべき義務があるのにもかかわらず、これを怠った過失があると判示したが、本判決は、①については、過失の評価根拠事実、故意を推認させる方向の間接事実にあたる判示しつつ、(a)A社は本件土地を抵当権のない状態で所有し、駐車場として収益を上げているのにもかかわらず、自称Bが休眠会社であると述べた事実、(b)売買代金振込先口座としてゆうちょ銀行のB個人名義を指定したこととは、代表者個人が会社財産を横領する可能性が想起され、通常想定される鹿児島県内の地方銀行等でないのは極めてまれである事実、(c)自称Bが売買残代金5000万円の送金を確認しな

いま、登記申請書類をZに交付したことは、土地の真の所有者であれば避けるのが自然である事実を、Zの故意を推認させる間接事実であると整理している。また、別件の地面師詐欺事件で逮捕起訴され公判手続が進行している事実も同様の間接事実となる。

さらに、本判決は、②に関して、別件の詐欺事件で共犯者として起訴された実刑判決を受けたFの証言の信用性につき、(i)証言の時期(既に実刑有罪判決が確定している時期)、(ii)証言の真否(虚偽を述べてあえてZを引き込む合理的理由なし)、(iii)証言の具体性、無矛盾性のほか、(iv)地面師詐欺における司法書士(役)の重要性、(v)Zの懲戒処分歴などの客観的事実を勘案して、信用できると判断した。そして、Zが地面師グループの一員であったとすると、別件の後の出来事である本件土地取引について、自称Bが成りすましであった事実をZが認識していなかったとは到底考えられないから、Zはこの事実を認識していたことが強く推認されると推論しているのである。このように、本判決の認定判断の枠組みは、経験則上故意を推認することのできる重要な間接事実とその他の証拠に対する証拠評価に基づくものであり、手堅く模範的なものとみられる。本判決が1審で確定したことも、その例証といえよう。

本判決は、下級審裁判例ではあるが、司法書士賠償責任保険契約における「故意免責条項」該当事例の先例として、実務上参考となると考えられるので紹介する次第である。(一部仮名)

△参照条文△ 保険法17条
△当事者△ 原告 X 株式会社
同代表者代表取締役

P1
同訴訟代理人弁護士
日高 章
波田 幸秀
同訴訟復代理人弁護士
小林 由直
被告 Y 株式会社
同代表者代表取締役
P2
同訴訟代理人弁護士
小出 剛司
原田 康史
増岡 純一
服部 浩司
溝下 兼一郎

【主文】 1 原告の請求をいずれも棄却する。
2 訴訟費用は原告の負担とする。
【事実及び理由】 第1 請求
被告は、原告に対し、2億1000万円及びこれに対する平成30年3月1日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払

を受け、「B」につき、登記識別情報に代わる本人確認情報(不動産登記法23条4項1号)を作成して、本件土地についてAから原告への所有権移転登記手続をした(以下「本件登記手続」という)。

しかし、前記「B」は、Aの代表者であるB本人ではなく、別人による成りすましであったため(以下、当該成りすまし人物を「自称B」という)、原告は、Aが提起した本件土地についての土地所有権移転登記抹消登記手続請求訴訟(東京地方裁判所平成27年(ワ)第6977号)に敗訴し、本件土地の所有権を取得することができなかった。

ウ 原告は、司法書士であるZには、本件登記手続において自称Bが成りすましであることを看過したことに過失があるとして、平成27年5月25日、Zを被告として、不法行為に基づく損害賠償請求訴訟を提起した(東京地方裁判所平成27年(ワ)第14004号。以下「別件訴訟」という)。東京地方裁判所は、平成28年9月2日、Zの過失を認定せず、原告のZに対する請求を棄却する判決をしたが、原告がこれを不服として控訴したところ(東京高等裁判所平成28年(ホ)第4593号)、東京高等裁判所は、平成29年12月13日、ZにはAの代表者(B)について本人確認義務を怠った過失があるとして、Zの不法行為を認定し、Z

に対して2億2443万0863円及びこれに対する平成27年2月19日から支払済みまで年5分の割合による遅延損害金を原告

え。

第2 事案の概要

1 本件は、千葉司法書士会に所属する司法書士であるZに対して不法行為に基づく損害賠償として2億2443万0863円及びこれに対する遅延損害金の支払を命じる確定判決を有する原告が、千葉司法書士会において被告との間でZを被保険者として締結していた2本の賠償責任保険契約に基づくZの被告に対する2億円及び1000万円の各保険金請求権を差し押え、転付命令を得たと主張して、被告に対し、同各保険金請求権に基づき、2億1000万円及びこれに対する平成30年3月1日(原告が保険金支払期限と主張する日の翌日)から支払済みまで平成29年法律第45号による改正前の商法514条の商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求めらるる事案である。

2 前提事実(当事者間に争いのない事実並びに後掲の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認定することができる事実)

〔編注：本誌では証拠の表示は省略しないし割愛します〕

(1) 当事者等

ア 原告は、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り、かつてはX株式会社という商号であったが、平成30年10月1日にこれを現在のものに変更した。

イ 被告は、損害保険業等を目的とする株式会社であり、後記(2)のとおり千葉司法書士会との間で2本の賠償責任保険契約

締結している。

ウ Zは、千葉司法書士会に所属する司法書士である。

エ C株式会社(以下「C」という)は、不動産の売買、仲介並びに管理等を目的とする、東京都豊島区内に本店を置く株式会社であり、DはCの代表取締役である。

オ A有限会社(以下「A」という)は、製材及び木材の売買及びこれに附帯する一切の事業を目的とする、鹿児島市内に本店を置く特例有限会社であり、BはAの代表取締役である。

(2) 賠償責任保険契約
ア 千葉司法書士会は、被告との間で、別紙保険契約目録記載1及び2の各賠償責任保険契約(以下、併せて「本件各保険契約」という)を締結していた。

イ 本件各保険契約には、概要、以下の定めがある。
(ア) 保険金を支払う場合(司法書士特別約款1条2号)
被告は、被保険者が司法書士としての業務を遂行するに当たり、職業上相当な注意を用いなかったことにより業務の委託者に財産的損害を与えたことにより、被保険者が当該委託者により提起された損害賠償請求について、被保険者が法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対して、保険金を支払う。

(イ) 保険金を支払わない場合(普通保険約款6条1号)
被告は、被保険者が保険金請求の手續をした日からその日を含めて30日以内に保険金を支払う。

(3) 原告のZに対する損害賠償請求権
ア 原告は、平成27年2月18日、Cから別紙物件目録記載の土地(以下「本件土地」という)を代金2億円で購入し(以下「本件売買契約」という)、同月19日、Cの前主であるAから、いわゆる新中間省略登記の方法により直接所有権移転登記を受けた。

に支払うよう命じる判決をし、同判決は平成29年12月28日に確定した。

(4) 債権差押及び転付命令の発令等

ア 原告は、前記(3)の原告のZに対する損害賠償請求権を請求債権、本件各保険契約に基づくZの被告に対する各保険金請求権を差押債権とする債権差押及び転付命令の申立てを行い(千葉地方裁判所佐倉支部平成29年(ワ)第622号、同年(ワ)第14号)、平成30年1月5日、債権差押及び転付命令の発令を受け、同転付命令は同日30日に確定した。

イ Zは、被告に対し、平成30年2月5日付けの損害賠償事故発生状況報告書を提出し、同書において、自らが司法書士業務を受任した本件売買契約においてBが成りすましてあったという損害賠償事故が発生し、被告に保険請求を行うおそれがある旨を報告した。

3 争点及び当事者の主張

本件の争点は、Zの原告に対する損害賠償責任はZの故意によって生じたものか、具体的には、Zにおいて自称Bが成りすましてあったことを認識していたかである。

(1) 被告の主張

Zは、自称Bが成りすましてあることを認識しながら、B本人であるとして本件登記手続を進めたものであり、Zの原告に対する損害賠償責任は故意によって生じたものであるから、本件故意免責条項により、被告は、Zに対し、本件各保険契約に基づき各保険金支払義務を負わない。

すなわち、本件売買契約に際して、自称Bは、東京都文京区千駄木に所在する本件土地を抵当権の負担のない状態で所有して駐車場を運営しているAのことを休眠会社であると述べ、また、Cからの売買代金の振込先として、A名義ではなくB(個人)名義の口座を指定した上、Cからの売買代金全額の受領を確認する前にZに登記申請書類を預けたり、登記識別情報を提示できなかったりするなど不自然な言動をしてきたものであり、Zがこうした数多くの不審な情報に接しながら、疑念を抱くことなく本人確認情報を作成して本件登記手続を進めたのは、Zにおいて自称Bが成りすましてあることを認識していたからにほかならない。

また、Zは、本件売買契約の前に、千葉地方法務局による懲戒処分及び千葉司法書士会による注意勧告処分をそれぞれ複数回受けたことがあるほか、本件土地とは別の不動産の売買取引をめぐり、当該不動産の贈与契約書を偽造したり所有者に成りすました別人を立てたりして売買代金名下に金員を詐取したなどとして、詐欺等の罪名で起訴されているのであって、これらの事実からも、Zにおいて自称Bが成りすましてあることを認識していたことが推認されるものである。

(2) 原告の主張

ア 被告の主張は争う。

Zには、Aの代表者(B)の本人確認について司法書士としての注意義務を怠ったように装い、Iが東向島物件をJに贈与し、Fが代表取締役を務める株式会社Eが東向島物件をJから買い取ってその所有権を取得するので、株式会社Eから東向島物件を買い取ってほしい旨の虚偽を述べて、株式会社Gに東向島物件を買い取らせ、同社から株式会社Eの口座に代金7000万円を振込入金させ、同額を詐取した(以下「東向島事件」という)。

(イ) Fは、Zらと共に謀の上、平成25年7月中旬頃から同年8月上旬頃、別人を赤坂物件の所有者に成りすませるなどした上、赤坂物件をK株式会社に買い取らせ、同社から売買代金名下に合計12億5532万6140円を詐取した(以下「赤坂事件」という)。

(3) 本件売買契約の締結に至る経緯及び締結時の状況

ア Aは、平成21年10月15日、本件土地を売買により取得し、同日、所有権移転登記を備えた。本件土地は、Aが所有権を取得する前から駐車場として利用されており、Aは、本件土地を購入後も、株式会社Lとの間で保守管理委託契約を締結して、本件土地で時間貸し駐車場を運営していた。Aが前記のとおり本件土地を購入した後、本件土地に抵当権が設定されたことは一度もなかった。

イ 原告は、Cが本件土地の売却先を探しているとの情報を取得したことから、平成27年2月13日、原告の従業員であったP₃が東京都豊島区所在のCの事務所に赴

過失はあるものの、Zにおいて自称Bが成りすましてあることを認識していたことはない。被告が主張する各事実は、いずれもZにおいて自称Bが成りすましてあることを認識していたことを推認させるものではなく、Zの原告に対する損害賠償責任は故意によって生じたものではないから、本件故意免責条項は適用されない。

イ なお、原告は、前提事実(4)アの転付命令が確定した平成30年1月30日、被告に対し、本件各保険契約に基づく各保険金の支払を請求しているから、同各保険金は、本件各保険契約に係る普通保険約款27条(前提事実(2)イ(ウ))により、同日を含めて30日後である同年2月28日が支払期限となるものである。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

後掲の証拠A略V及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められ、この認定を左右するに足りる証拠はない。

(1) Zの経歴等

ア Z(昭和39年8月生)は、昭和63年に大学を中退した後、不動産会社勤務を経て、平成14年11月5日に司法書士資格を取得し、平成15年2月20日に千葉司法書士会に入会し、千葉県船橋市内に司法書士事務所を開設して、司法書士業務を行っている。

イ Zは、司法書士業務を行うに当たり、以下のとおり、千葉地方法務局から3度の業務停止の懲戒処分を受けており、ま

た、千葉司法書士会から3度の注意勧告処分を受けている。

(ア) 千葉地方法務局による平成21年7月7日付けの業務停止2か月の懲戒処分(平成19年10月、登記義務者の本人確認及び登記申請意思確認を行っていないにもかかわらず、内容虚偽の本人確認情報を作成したこと)、平成20年3月20日頃、登記権利者の本人確認及び登記申請意思確認を十分に行わなかったことを理由とするもの(イ)

(イ) 千葉司法書士会による平成22年6月23日付けの注意勧告処分(債務整理業務を自己の補助者に任せきりにしたことなどを理由とするもの)

(ウ) 千葉司法書士会による平成22年10月27日付けの注意勧告処分(依頼者に相談せずに消費者金融業者との間で過払金を受領する和解契約を締結し、受領した和解金を清算しなかったことなどを理由とするもの)

(エ) 千葉司法書士会による平成24年6月5日付けの注意勧告処分(平成23年7月上旬頃、所有権移転登記申請手続を売主側司法書士として受任した際、売買代金全額の支払完了を確認することなく、買主側の司法書士に登記申請書類を引き継ぎ、所有権移転登記手続がされたが、その後、売買代金の一部が支払われなかったことを理由とするもの)

(オ) 千葉地方法務局による平成25年2月28日付けの業務停止1年6か月の懲戒処

き、代表取締役であるDと面談した。その際、Dは、P₃に対し、①Cは同日6日にAから本件土地を代金1億5000万円で購入したが、代金のうち5000万円を手付金として払ったのみであり、残金1億円は原告から受領する売買代金で支払う予定であること、②原告に対する所有権移転登記は、Aからのいわゆる新中間省略登記の方法による予定であること、③本件土地が駐車場として賃貸されていることなどを説明した。

DとP₃、原告の従業員であったP₄、P₅は、平成27年2月16日、東京都港区所在の原告事務所で打合せを行い、原告側は、Dに対し、本件土地について代金決済後即時の引渡しを要求するなどした。また、同打合せ後、P₃がDに対し、原告側で司法書士を用意する旨伝えたところ、Dは、自分の知り合いである司法書士が既に本件土地の取引に関わっているため、その司法書士に担当させたい、その司法書士は、AとCとの間の売買の際にAの代表者であるBと面談済みで、本人確認・意思確認済みであるから、担当させれば取引がスムーズに進むなどと述べ、Cと原告との間の本件土地に係る取引についてもその司法書士(これがZであった)に担当させることを求め、原告もこれを了承した。

ウ D、Z及び自称Bは、平成27年2月18日、Cと原告との間の本件土地の売買契約書等の調印及びその翌日に予定されていた代金決済手続に関する打合せを行うた

め、原告事務所を訪れた。原告側からは、P₃、P₄及びP₅が同打合せに立ち会ったが、その際、Dが、自称Bが登記識別情報を紛失した旨を告げたため、P₃は、Zに対し、登記識別情報がなくても所有権移転登記が問題なく行えるのかと尋ねた。これに対し、Zは、本人確認をしている旨と、自分が作成した本人確認情報が権利証の代わりになり、登記手続はできるので問題ない旨を述べた。

P₃は、自称B及びZに対して身分証明書や関係書類の提示を求め、自称Bが提示した偽造された自動車運転免許証及び偽造された健康保険証のほか、偽造されたAの会社印が押捺された登記申請書類のコピーを取った。そして、原告は、専門家であるZの前記回答を信用し、Cとの間で、原告がCから本件土地を代金2億円で購入する旨の本件売買契約を締結した。

エ 原告は、前記ウの平成27年2月18日の打合せで決められたとおり、同日中に、同日19日の朝にCの銀行口座に2億円が振り込まれるように送金手続をした。P₄とP₅は、同日午前9時過ぎ、Cの事務所を訪れ、同事務所にいたD、Z及び自称Bと代金決済の手続をし、原告からCへの入金がその場で確認された。そして、自称Bは、DがインターネットバンキングによりAに残代金1億円を送金しようとした際、Aは休眠会社であると述べ、ゆうちょ銀行のB(個人)名義の口座を指定したところ、同1億円のうち5000万円については同口

分(前記イ)、ウのほか、業務停止期間中にZ名義で債務整理を受任し、債権者に債務整理開始通知書を送付したことを把握していなかったことなどを理由とするもの

(ウ) 千葉地方法務局による平成27年4月17日付けの業務停止2か月の懲戒処分(前記エ)を理由とするもの

(2) Zに対する別件詐欺事件の嫌疑

ア Zは、平成29年、東京都墨田区東向島A番地等略Vの土地及び同土地上の建物(以下、併せて「東向島物件」という)及び東京都港区赤坂A番地等略Vの土地(以下「赤坂物件」という)をめぐるといわれる地味詐欺事件について、それぞれ、詐欺ほかの罪名により東京地方裁判所に起訴された。Zは、いずれの公訴事実も否認して無罪を主張し、現在、同裁判所において公判手続が進行中である。

イ 他方、前記アの各地面師詐欺事件においては、株式会社Eの代表取締役であったFもZの共犯者として東京地方裁判所に起訴されたが、Fは、いずれの公訴事実についてもこれを認め、実刑の有罪判決が確定した。Fに対する確定判決が認定された詐欺罪に係る犯罪事実、概要、以下のとおりである。

(ア) Fは、Zと共に謀の上、平成24年11月下旬頃から平成25年1月下旬頃までの間、株式会社Gの代表取締役であるHに対し、真実は、東向島物件の所有者であるIが同人の主治医であったJに対して東向島物件を贈与する事実はないのに、これがあ

座への送金ができたものの、残金5000万円についてはインターネットバンキングでは送金ができなかった。そのため、D、Z、P4及びP5は、同残金の送金のためにみずほ銀行池袋西口支店に行くことにしたが、自称Bはこれに同行せず、同残金の振込みを確認しないまま、登記申請書類をZに交付し、Dらは、同日、みずほ銀行池袋西口支店に行き、前記残金5000万円を、自称Bが指定したゆうちょ銀行のB(個人)名義の口座に振り込んだ。また、原告は、同日、Zに対し、登記費用、報酬等合計256万8675円を「Z司法書士事務所 Z」名義の預金口座に振り込んだ。

Zは、平成27年2月19日、東京法務局台東出張所において、本件土地の所有権をAから原告に移転する本件所有権移転登記の手続を行い、その際、Zは、登記官に対し、Aの代表者(B)に係る虚偽の本人確認情報を提供し、同日23日、Aから原告への本件土地の所有権移転登記が完了した。

2 争点に対する判断
(1) 本件売買契約における不自然な事実の存在とその位置付け
ア 認定事実(3)によれば、自称Bは、①Aについて、東京都文京区千駄木に所在する本件土地を抵当権の負担のない状態で所有し、これを駐車場として利用して収益を上げていることが明らかであるのに、休眠会社であると述べているところ、これは不自然というほかなく、②Cからの売買代金

を立てるなどして、各被害者から金員を詐取したものであり、また、地面師グループの一員であったと認められるが相当である。そして、Zが地面師グループの一員であったとすると、東向島事件及び赤坂事件の後の出来事である本件土地の取引について、自称Bが成りすましであった事実をZが認識していなかったとは到底考えられないから、本件売買契約においても、Zは自称Bが成りすましであることを認識していたことが強く推認されるものである。

(3) Zの認識について(小括)
前記(1)及び(2)で説示したところを総合すると、Zは、自称Bが成りすましであることを認識していたと優に認められるものというべきであり、この認定を左右するに足る証拠はない。

3 まとめ
以上のとおり、Zは、自称Bが成りすましであることを認識していながら、同人がAの代表者(B)本人であるとして本件登記手続を進めたものであるから、Zの原告に対する損害賠償責任は、被保険者であるZの故意によって生じたものである。したがって、被告は、原告に対し、本件故意免責条項により、本件各保険契約に基づく保険金支払義務を負わない。

第4 結論
よって、原告の請求はいずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 品田幸男 裁判官

の振込先口座としてゆうちょ銀行のB(個人)名義の口座を指定しているが、これは、個人名義の口座であるという点で代表者個人が会社財産を横領する可能性が当然に想起されるほか、鹿児島市内に本店を置く特例有限会社が指定する振込先として通常想定される鹿児島県内の地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合等ではなくゆうちょ銀行の口座であるという点も極めてまれな事態というべきであり、③みずほ銀行池袋西口支店に赴いてCによる売買残代金5000万円の送金が行われたことを確認することもなく、Cの事務所内において登記申請書類をZに交付しているが、これは、同5000万円を受領できないままに本件土地の所有権登記名義を失うおそれがあるから、本件土地の真の所有者であれば避けるのが自然といえるものである。

イ 証拠A略によれば、Zは、平成27年2月19日当時、Aが本件土地を抵当権のない状態で所有し、これを駐車場として利用して収益を上げている事実を認識していたことが認められ、また、Zは、その司法書士としての職務経験に照らすと、自称BがCからの売買代金の振込先としてゆうちょ銀行のB(個人)名義の口座を指定したことや、Cによる売買残代金の送金を確認することなく登記申請書類をZに交付したことの不審さに気付いて然るべきであるのに、前記アの①②③の各点について疑念を抱くことなく本件登記手続を進めているものである。これは、別件訴訟の控訴審判決

を指摘するところZの過失の評価根拠事実であるとともに、Zの故意(自称Bが成りすましであることを知っていたこと)を推認させる方向の間接事実にも当たるといえるべきである。そして、原告が本件土地の売買代金名下に金員を詐取された取引は、Aの代表者(B)の成りすましである自称Bが登場し、偽造された自動車運転免許証や健康保険証のほか、偽造されたAの会社印が押捺された登記申請書類まで使用されていることからすると、自称Bを含む複数名がいわゆる地面師グループを構成し、組織的に敢行した地面師詐欺事案であることが明らかであるところ、同地面師グループとしては、事情を知らない司法書士を同取引に関与させた場合、前記①②③の各点の不審さに気付かれて詐欺が失敗に終わるおそれが増大する反面、事情を知る司法書士を関与させればそのようなおそれなくなるだけでなく、同取引の相手方である原告の信頼も高まって詐欺が一層成功しやすくなるから、関与する司法書士には事情を知っておいてもらう必要性が高い。同取引におけるこのような司法書士(ないしは司法書士役)の役割の重要性をも考慮すると、Zは、自称Bが成りすましであることを知っていたと考えるのが自然というべきであって、Zが前記①②③の各点について疑念を抱くことなく本件登記手続を進めたことがその故意(自称Bが成りすましである)を知っていたこと)を推認させる程度は、相当に強いものというべきである。

別紙 別紙 別紙
1 賠償責任保険(司法書士特別約款)
証券番号 A略
保険金額 1000万円(司法書士業務につき)
保険者 被告
被保険者 Z
契約者 千葉司法書士会
保険期間 平成26年9月1日から平成27年9月1日まで
2 賠償責任保険(司法書士特別約款)
証券番号 B略
保険金額 2億円(司法書士業務につき)
保険者 被告
被保険者 Z
契約者 千葉司法書士会
保険期間 平成27年3月1日から平成27年9月1日まで

別紙 物件目録
所在 文京区千駄木×丁目
地番 ×番×
地目 宅地
地積 422.41㎡

(2) Zの東向島事件及び赤坂事件への関与
ア Fは、本件の証人尋問において、大要、平成23年9月10月頃、共通の知人の紹介でZと知り合い、Zから地面師に誘われた、Zは地面師グループの一員であった、司法書士として虚偽の本人確認等に関わっており、東向島事件も赤坂事件もZが詐欺のスキームを組み、司法書士役として関与し、報酬も得ていた旨証言しているの

で、同証言の信用性について検討する。
Fは、東向島事件及び赤坂事件について既に実刑の有罪判決が確定している上、東向島事件及び赤坂事件における自身の役割やそれによって高額の利得を得ていたことやほかの詐欺事件にも関与していたことなども率直に述べていることからすると、偽証罪の制裁の下、あえてZを引き込むにつき虚偽を述べる合理的な理由は見いだし難い。また、Fの証言は具体的であって、東向島事件及び赤坂事件のいずれについても、各事件の経緯に照らして矛盾する点はなく、一方で、前記(1)イで説示したとおり、所有者を偽って土地の売却代金名下に多額の金員を詐取する地面師詐欺という犯罪の性質上、司法書士(ないしは司法書士役)の果たす役割が重要であることに照らすと、Zが東向島事件及び赤坂事件について事情を了解せずに関与していたとは考え難いところである。加えて、認定事実(1)イのとおり、Zがこれまで非違行為を繰り返

小倉広太郎) 裁判官長谷川秀治は、転補のため署名押印することができない。
(裁判長裁判官 品田幸男)

判決速報

いわゆる地面師詐欺事案において、司法書士が偽造された運転経歴証明書をもって本人確認をするにあたり、売主になりすました者を不動産の所有者本人と同一人であると判断したことにつき、注意義務違反が認められた事例

東京地裁 令元.11.11民事第42部判決 請求認容〔確定〕
平成30年(ワ)第24529号 損害賠償請求事件

判決要旨

司法書士による本人確認およびこれに基づく本人確認情報の提供は、不動産登記法23条1項所定の事前通知制度に代替できるだけの内容および確度を備えなければならないから、司法書士は、本人確認情報を作成し、それを登記官に提供して登記申請を行う場合であって、登記申請人である者と面識がない場合には、本人確認をするに際し、本人確認書類の原本の外観、形状、体裁および記載内容を十分に検分し、偽造を疑うべき不審な点がないかどうかに注意を払い、不審な点が認められる場合には、さらに調査を行うなどして、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げる義務を負う。

ところが、被告は、上記不審な点がないかどうかに注意を払ったとはいえ、そのため、不審な点を認め得ず、さらに調査を行うこともなく、一方、被告がさらなる調査として、不動産の所有者本人と面会したり、勤務先の連絡先を調べて問合せをしたりすれば、本件売主が所有者本人と同一人ではないことが、たやすく判明したと認められることによれば、被告は、一見して偽造を疑うべき不審な点を漫然と見逃し、その結果として、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げるに至らず、本件売主が登記名義人である所有者本人と同一人であるという誤った判断をしたのであるから、司法書士の職責である本人確認義務を怠り、委任契約上の注意義務に違反したと認められる。

〔参照法条〕平成29年法律第44号による改正前の民法643条、644条、415条、不動産登記法23条1項・4項、25条、司法書士法2条、3条1項、4条

コメント

1 事案の骨子

本件は、いわゆる地面師詐欺事案において、不動産業者であるXが土地所有者になりすました者を所有者本人と誤認して土地を購入した際、「運転経歴証明書」等をもって本人の同一性確認をした司法書士であるYの注

意義務違反の責任が追及された事案である。

2 事案の概要

(1) Bになりすました者(以下「本件売主」という)は、B所有土地を、不動産業者であるXに売却して代金をだまし取ることを企図し、司法書士であるYの事務所において、本人確認書類として、Bの氏名の記載のある偽造された運転経歴証明書(以下「本件

運転経歴証明書」という)の原本を提示し、これに基づき、Yは、本件売主が土地所有者Bと同一人であると判断した。

(2) 運転経歴証明書は、高齢等の理由で免許の取消しを申請した者に交付される証明書であり、別紙様式等記載のとおり、プラスチック製のカードに、氏名、生年月日、住所、交付日、番号等が記載され、右側部分に顔写真が貼付されていることは、運転免許証と同様であるが、カードの中央左側(番号欄の上部)に、運転免許証は、有効期限と免許の条件等の記載があるのに対し、運転経歴証明書は、横書きの大きな文字で「運転経歴証明書」「(自動車等の運転はできません)」との記載があること、顔写真のすぐ左横に、運転免許証は、縦書きの大きめの文字で「運転免許証」との記載があるのに対し、運転経歴証明書はそうした記載がなく、同部分が空欄であることが、外観上の相違点である。

ところが、Yが本件売主の本人確認資料として用いた本件運転経歴証明書は、真正の運転経歴証明書とは異なり、顔写真のすぐ左横の空欄であるはずの部分に、縦書きの大きめの文字で「運転免許証」との記載があった。

すなわち、本件運転経歴証明書は、真正の運転経歴証明書とは外観上の明確な相違があったが、Yはこれを見落として本件売主とBとの同一性の判断を誤った。

(3) Xは、Yの本人確認を信用し、本件売主が土地所有者Bであると誤認して、本件売主との間で、代金2億円で土地売買契約を締結し、本件売主に対し、代金のうち1億9000万円と諸経費20万7348円を支払い、また、Yに対し、報酬として310万8854円を支払った(Yは一部を返還したが、16万4254円が未払いである)。

Yが売買契約に基づく所有権移転登記申請をしたが、法務局の調査により、B本人には登記申請意思がないことが判明した。被告は、法務局から、本件売主を出頭させた上でその事情説明を求められ、その説明を行う予定を立てたが、本件売主は姿を現さず、それ以降、連絡を取ることができなくなった。そのため、Xは、土地所有権移転登記を取得でき

なかった。

合計1億9037万1602円の損害を被ったXは、司法書士であるYが売主の本人確認を怠り、委任契約上の注意義務に違反したと主張して、Yに対し、損害のうち2500万円を請求した。

3 本判決の要旨

(1) 司法書士の職責

本判決は、不動産登記法23条4項(資格者代理人である司法書士による本人確認情報の提供)の趣旨を、司法書士法2条、3条1項、4条等に基づき、法定の資格者として登記の申請を代理するにあたって公正かつ誠実に業務を行うべき義務を負う司法書士が、本人確認情報を作成し、これを登記申請の要件とすることによって、不実の登記を防止することにあるとして、「資格者代理人である司法書士による本人確認及びこれに基づく本人確認情報の提供は、不動産登記法23条1項所定の事前通知制度に代替できるだけの内容及び確度を備えなければならない。したがって、資格者代理人である司法書士は、本人確認情報を作成し、それを登記官に提供して登記申請を行う場合であって、登記申請人である者と面識がない場合には、本人確認をするに際し、本人確認書類の原本の外観、形状、体裁及び記載内容を十分に検分し、偽造を疑うべき不審な点がないかどうかに注意を払い、不審な点が認められる場合には、更に調査を行うなどして、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げる義務を負う」旨、判断枠組みを示した。

(2) 被告の注意義務違反

そして、本判決は、運転経歴証明書は高齢等の理由で免許の取消しを申請した者に交付される証明書であり、自動車等の運転をやめることを前提にしているから、本件運転経歴証明書の「運転免許証」との記載は、文書の目的自体に相反する非常に不自然なものであること、この記載は、顔写真のすぐ左横に縦書きの大きめの文字で表示されており、外観上よく目立っていたこと、Yは、警視庁等のホームページを閲覧すれば、真正な運転経歴証明書の見本を容易に参照することができたことなどに照らし、本件運転経歴証明書の

「運転免許証」との記載が、「偽造を疑うべき不審な点」であるとした。

その上で、本判決は、「Yは、上記不審な点がないかどうかには注意を払ったとはいえ、そのため、不審な点を認め得ず、更に調査を行うこともなかった。一方、被告が更なる調査として、本件運転経歴証明書に明記されたBの現住所を訪問して同人と面会したり、勤務先の連絡先を調べて問合せをしたりすれば、本件売主がBと同一人ではないことが、たやすく判明したと認められる」として、Yが一見して偽造を疑うべき不審な点を漫然と見逃し、その結果として、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げるに至らず、本件売主が登記名義人であるBと同一人であるという誤った判断をしたのであるから、司法書士の職責である本人確認義務を怠り、委任契約上の注意義務に違反したと認めた。

(3) 注意義務違反に関する事情

本判決の事実認定のとおり、本件では、本件売主が持参した公的証明書、Bの属性の回答の正確さや、その際の本件売主の態度等に不審な点があったことが認められる。この点について、本判決は、「Yによる本人確認において、上記公的証明書や回答等は、あくまで補助的な判断資料であり、確認の中心となるのは、顔写真が貼付され、容貌との同一性を確かめ得る本件運転経歴証明書であったと認められる」「法定の本人確認書類である本件運転経歴証明書に一旦見て偽造を疑うべき不審な点があり、Yがこれを見逃して誤った判断をした以上…、Yが委任契約上の注意義務違反の責任を免れるものではない」と判断した。

4 解説

(1) いわゆる地面師詐欺事案において司法書士の本人確認に係る注意義務違反の有無が問題になった裁判例につき、注意義務違反肯定例として、①大阪地判昭62.2.26(判時1253号83頁)、②東京地判平13.5.10(判時1768号100頁)、③東京地判平16.8.6(判タ1196号120頁)、④東京地判平24.12.18(判タ1408号358頁)、⑤東京地判平26.4.14(判時2234号69頁)、⑥東京地判平26.11.17(判時

2247号39頁)、⑦東京地判平29.12.4(判時2402号39頁)、⑧東京高判平29.12.13(登情692号70頁)、⑨東京高判平30.9.19(判時2393・2394合併号36頁)等があり、注意義務違反否定例として、⑩東京地判平元.9.25(判タ730号133頁)、⑪東京高判平17.9.14(判タ1206号211頁)、⑫東京地判平27.5.26(LLI/DB判例秘書(L07030557))、⑬東京地判平27.11.10(判時2308号90頁)、⑭東京地判平28.5.25(判タ1443号237頁)、⑮東京地判平28.11.10(判タ1450号226頁)等がある。また、司法書士の本人確認義務につき詳細に論じられた文献として、加藤新太郎『司法書士の専門家責任』181頁以下(弘文堂、2013年)がある。

本判決は、司法書士の本人確認に係る注意義務違反を肯定した裁判例の1つであるが、本人確認書類として偽造された運転経歴証明書が使用された点が目新しいところである。

高齢社会化により高齢者が自動車の運転をやめるにあたり、運転免許証に代えて運転経歴証明書の発行を申請する事象が増えている旨、報道等で接することがある。運転免許証は、社会の様々な場面で身分証明(本人確認)書類として機能しているところである。こうした中、免許を返上する以上、運転免許証に代わる公的書類である運転経歴証明書も同様の機能を有するものとされる。不動産登記規則72条2項1号は、本人確認書類の一例として、運転経歴証明書を掲げている。そうすると、同証明書を用いて本人確認を行う司法書士は、運転免許証によって本人確認をする場合と同様の知識や注意をもってこれに当たる義務を負うことが明らかである。ところが、本件において、Yは運転経歴証明書の外観上明白というべき不審な点を見落とした。Yの注意義務違反を認定した本判決の結論は、合理的なものと考えられる。

(2) いわゆる連件申請の事案において、最二小判令2.3.6(裁時1743号1頁)は、登記申請等の委任を受けた司法書士の注意義務について判断枠組みを提示した。

(3) 損害論につき、本件のような司法書士の注意義務違反肯定例では、X側の事情によ

る過失相殺が問題になり得る。Yは、過失相殺の抗弁を提出しなかったようであるが、本判決は、過失相殺の可能性を勘案し、Xの請求が一部請求(請求額が総損害額の13%程

度)であることを踏まえ、仮に過失相殺を行うとしても本件請求が一部棄却になる可能性はない旨判断している。この点も妥当な判断であると思われる。

【当事者】(一部仮名)

原告	X
同代表者代表取締役	A
同訴訟代理人弁護士	藤沢浩一 小椋 優
被告	Y

●主文●

- 1 被告は、原告に対し、2500万円及びこれに対する平成30年8月4日から支払済みまで年6分の割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 この判決の第1項は、仮に執行することができる。

●事実及び理由●

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要

1 本件は、不動産業者である原告が、土地所有者になりすました者から売買取引における代金等の名目で1億9000万円余りを詐取されたことにつき、同取引において不動産登記手続を受任した司法書士である被告は、売主の本人確認義務を怠り、委任契約上の注意義務に違反したとして、被告に対し、債務不履行に基づき、損害の一部である2500万円及びこれに対する訴状送達の日(平成30年8月4日)から支払済みまで商事法定利率年6分の割合による遅延損害金の支払を求める事案である。

2 前提事実(当事者間に争いがなく、後記証拠及び弁論の全趣旨により認められる事実)

(1) 当事者

ア 原告は、賃貸不動産の総合管理業、不動産の売買及び賃貸仲介業等を目的とする株式会社である(甲2)。

イ 被告は、東京司法書士会に司法書士登録を行っている司法書士である。

(2) 売買契約の経緯等

ア 平成28年10月21日当時、別紙物件目録(省略)記載1及び2の各土地(以下「本件各土地」という。)並びに同各土地上の同目録記載3の建物

は、Bが所有し、そのうち同各土地には、同人名義の昭和42年10月9日付け売買を原因とする所有権移転登記がそれぞれ経由されていた(甲1の1~3)。

イ 原告は、平成28年10月21日(以下、月日はいづれも平成28年である。)、 「B」になりすました者(以下「本件売主」という。)との間で、本件各土地を代金2億円で購入する旨の売買契約を締結し(不動産売買契約書上、上記建物の代金は0円であった。以下「本件売買契約」という。)、代金の支払条件を、同日に4000万円(手付金)、11月1日に所有権移転登記申請と引き換えに1億5000万円と定め、残金1000万円は本件売主による隣地境界確定測量図の作成作業完了まで支払を留保する旨合意した(甲19)。

ウ 原告は、本件売主に対し、本件売買契約締結の際、手付金4000万円を小切手で支払い(甲20)、11月1日、残代金1億5000万円及び諸経費20万7348円を現金で交付して支払った(甲21、22)。

(3) 所有権移転登記申請の経緯等

ア 本件売主は、10月中旬頃、被告の事務所において、被告に対し、不動産登記規則72条2項1号所定の本人確認書類として、「氏名 B」、「昭和12年*月*日生」、「住所 東京都港区**」、「交付 平成27年*月*日」、「番号 第**号」などと記載された東京都公安委員会名義の運転経歴証明書(以下「本件運転経歴証明書」という。)の原本を提示した。

イ 原告は、本件売買契約締結に先立ち、被告に対し、本件各土地の所有権移転登記手続等を委任し、11月1日、同手続等にかかる報酬、登録免許税、印紙税等として、310万8854円を支払った(甲33)。

ウ 被告は、同日、東京法務局C出張所に対し、不動産登記法23条4項1号所定の本人確認情報として、不動産登記規則72条1項3号所定の事項を記載し、本件運転経歴証明書の写しを添付した「本人確認情報」と題する書面を提出し(甲27)、本件各土地につき本件売買契約を原因とする所有権移転登記手続の登記申請(以下「本件登記申請」という。)

を行った。

エ しかし、同月17日、本件登記申請が却下されたため（甲23の2）、原告は、本件各土地につき所有権移転登記を取得できなかった。

(4) 運転経歴証明書の様式等

ア 運転経歴証明書は、各都道府県公安委員会が作成し、交付する証明書であり、免許証と紛らわしい外観を有するものであってはならないとされている（道路交通法104条の4第6項）。

別紙様式等記載1及び2のとおり、その様式が道路交通法施行規則別記様式第19の3の10に定められ、見本が警視庁等のホームページ上に掲示されている（甲28、29）。運転経歴証明書は、プラスチック製のカードに、氏名、生年月日、住所、交付日、番号等が記載され、右側部分に顔写真が貼付されていることは、運転免許証と同様である。他方、カードの中央左側（番号欄の上部）に、運転免許証は、有効期限と免許の条件等の記載があるのに対し、運転経歴証明書は、横書きの大きな文字で「運転経歴証明書」、「（自動車等の運転はできません）」との記載があること、顔写真のすぐ左横に、運転免許証は、縦書きの大きめの文字で「運転免許証」との記載があるのに対し、運転経歴証明書はそうした記載がなく、同部分が空欄であることが、外観上の相違点である。

イ 本件運転経歴証明書は、真正の運転経歴証明書とは異なり、顔写真のすぐ左横の空欄であるはずの部分に、縦書きの大きめの文字で「運転免許証」との記載があり（甲12）、偽造文書であることが外観上判別し得るものであった。

3 争点及びこれに対する当事者の主張

(1) 争点1（被告の本人確認義務懈怠による注意義務違反の有無）について
（原告の主張）

ア 不動産登記法23条4項1号が定める本人確認情報提供の前提として本人確認を実施する司法書士は、その職責上、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を負う。そして、本件では、本件売主と被告との間に面識がなく、かつ、本件売主は登記済証を所持しておらず、同号並びに不動産登記規則72条1項3号及び同条2項1号所定の方法による登記名義人の本人確認を行う必要があったのであるから、登記手続を委任された司法書士である被告は、本人確認情報提供制度の適正な運用を担う資格代理人として、本件売主が提

示した運転経歴証明書の原本の外観等をよく見て、不審な点があれば、更に調査を行って、本件売主が登記名義人であるBと同一であることを確認する義務を負っていた。

イ 本件売主が被告に対し本人確認書類として提示した本件運転経歴証明書は、顔写真のすぐ左横に真正の運転経歴証明書には存在しない「運転免許証」との記載があり、一見して不審な点が認められた。また、被告は、警視庁等のホームページを閲覧すれば、真正の運転経歴証明書の見本を容易に参照することができた。

ところが、被告は、上記不審な点を漫然と見逃し、真正の運転経歴証明書の見本を参照することなく、Bの現住所や勤務先を訪問するなどの調査も怠ったばかりか、本件売買契約締結時に改めて本人確認も行わず、その結果、本件売主が登記名義人であるBと同一人であるとの誤った判断をした。

ウ このように、被告が行った本人確認は、極めて不十分かつ不適切なものであったから、被告は司法書士の職責である本人確認義務を怠り、委任契約上の注意義務に違反したといえる。

（被告の主張）

ア 司法書士は、比較的高度な本人確認義務を負うものの、運転経歴証明書の真贋については一般社会人以上の判断力を持たない。また、本人確認書類として、運転経歴証明書のほか、運転免許証、旅券、在留カード、個人番号カード、特別永住者証明書等、多数のものが認められているところ、それら全ての法定表記事項を詳細に記憶し、真贋を判断することは、司法書士が有すべき専門的知見に照らしても極めて困難である。

イ 本件売主は、本人確認の際、本件運転経歴証明書のほかにも、実印とそれに対応する印鑑登録証明書、戸籍の附票及び住民票等、「B」名の公的証明書を多数持参していたし、住所、氏名、年齢、干支、本件各土地を取得した経緯、登記済証を紛失した経緯等の質問に対しても、正確かつ自然な回答をしたのであって、一連の態度に不審な点は一切なかった。その上で、被告は、本件運転経歴証明書の顔写真と本件売主の容貌が同じであることを確かめ、本件運転経歴証明書の外観及び形状に異状がないことを視認し、更に念のため、司法書士に自宅訪問確認義務は課せられていないものの、登記記録上のBの旧住所（新宿区**）を訪問し、同地にはすでに居住していないことを確認した。

ウ そもそも、運転経歴証明書は、運転免許の経歴を証する文書であるから、本件運転経歴証明書の「運転免許証」との記載は、格別不審なものではない。実際に、原告の担当者は、本件売買契約締結に際し、本件運転経歴証明書の原本の提示を受けたものの、その偽造に気付かなかった。また、本件売主は、上記公的書類の交付申請をするに当たり、区役所等の窓口で本件運転経歴証明書を提示したと考えられるが、担当職員も偽造に気付かず、本件各土地の所有権移転登記申請を受け付けた登記官も、当初は偽造に気付かなかったのである。

エ このように、本件運転経歴証明書及び本件売主の態度に不審な点がなく、被告は、司法書士に求められる本人確認義務を十分に果たしたといえるから、注意義務違反はない。

(2) 争点2（損害の有無及びその範囲）について
（原告の主張）

被告の注意義務違反により、原告は、次のとおり、合計1億9037万1602円の損害を被った。

ア 本件売主に対して支払った手付金4000万円、売買残代金1億5000万円、諸経費20万7348円

イ 被告に対して支払った報酬等の未返還分16万4254円

（被告の主張）

争う。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前提事実、証拠（後記証拠、甲35、乙1、証人D、被告本人）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる。

(1) 本件売買契約の代金決済までの経緯等

ア 原告は、10月5日、提携業者である株式会社E（甲3）から、本件各土地の売り情報を取得し、同月7日頃、本件売主の仲介業者である株式会社Fに対し、代金1億9000万円（後に2億円に増額）で購入する意向であることを伝えた。

イ 被告は、同月中旬頃、仲介業者の担当者ら及び本件売主の訪問を受け、本件各土地を売却する意向であるとの説明を受けた。本件売主は、登記済証を所持しておらず、資格者代理人による本人確認情報の提供を求めており（不動産登記法23条4項1号、附則7条）、被告に対し、本人確認書類として本件運転経歴証明書の原本を提示し、その他の資料として、実印のほか、「B」名の印鑑登録証明書、改製原附票の廃棄証明書、戸籍の附票、住民票、不

在籍証明書、不在住証明書の原本を提示した。

被告は、本件運転経歴証明書の外観を見て記載事項を読み、同証明書の顔写真と本件売主の容貌が同じであることを確かめ、本籍、住所、氏名、生年月日、干支等を答えさせた上、本件売主が持参した実印が印鑑登録証明書と同一であると認めるなどして、本件売主が登記名義人であるBと同一人であると判断した。このとき、被告は、真正の運転経歴証明書の見本を参照しなかった。（以上、甲12～18）

ウ 原告の担当者は、同月20日、被告の事務所を訪問し、被告から、売買契約の事前確認として、本件運転経歴証明書の写しや、上記イの印鑑登録証明書等の写しを受領した。そして、原告が被告に対し、本件登記申請を委任するとともに、本人確認書類や登記申請書類等に不審な点がないかの確認を求めたところ、被告は、すでに面前で本件売主の本人確認を行っており、本件運転経歴証明書は問題がなく、必要書類も全て揃っている旨回答した。

エ しかし、前提事実(4)イのとおり、本件運転経歴証明書（甲12）は偽造文書であり、上記イの被告の判断は誤りであった。

オ 原告代表者、原告の担当者2名、本件売主、仲介業者の担当者らは、同月21日、被告事務所に集合し、原告は、本件売主との間で本件売買契約を締結し、手付金4000万円を小切手で支払った。

その場で、本件売主は、原告の担当者に対し、「株式会社GCEO B」と記載された名刺を交付した（甲8）。他方、被告は、改めて本人確認としての本件運転経歴証明書の検分や本件売主に対する質問を行わなかった。

カ 被告は、11月1日、東京法務局C出張所に対し、本件運転経歴証明書の写しを添付した「本人確認情報」と題する書面を提出し、本件各登記申請をした。

被告が上記書面において提供した情報は、登記済証を提出できない理由が紛失であること、面識がない場合における確認資料が、被告は申請人（本件売主）の氏名を知らず、かつ面識がないため、本件売主から本件運転経歴証明書の提示を受け確認したものであること、登記名義人であることを確認した理由が、本件運転経歴証明書の顔写真による確認のほか、その外観・形状に異状がないこと、本件売主がBの住所、氏名、年齢、干支等を正確に回答したこと、本件各土地の所有権取得について正確な経緯を述べたこと、自宅転居の際に登記済証を紛失したと

いう説明は合理的であること、登記名義人は登記記録上の住所地に居住していないことを、被告が現地を訪ねて確認したことなどであった(甲27)。

キ 原告は、同日、被告から本件登記申請が受け付けられたことの報告を受けた上で、H銀行本店営業部において、本件売主に対し、融資金を基に残代金中1億5000万円及び諸経費20万7348円を現金で交付して支払った。また、原告は、同日、被告に対し、報酬等として310万8854円を支払った。

(2) 本件運転経歴証明書の偽造発覚の経緯

ア Bは、9月頃、登録された届出印が何者かによって無断で変更される被害に遭っていたため、10月18日、東京法務局に対し不正登記防止申出書を提出した(甲24の1)。

イ 東京法務局C出張所の登記官は、11月7日、登記官による本人確認として、Bと面談したところ、同人は、本件売買契約を締結した事実はなく、本件各登記申請もしていないこと、登記原因証明情報及び委任状に署名や押印をしたこともなく、委任状の署名は自身の字ではないことなどを供述した(甲24の2)。

ウ 被告は、同月9日、東京法務局C出張所から、本件売主を出頭させた上で事情説明を求められ、同月15日頃に同出張所で説明を行う予定を立てたが、同日、本件売主は姿を現さず、それ以降、連絡を取ることができなくなった。

エ 以上の経緯を受け、東京法務局C出張所登記官Iは、同月17日、本件登記申請を、申請の権限を有しない者による登記申請であることを理由に、不動産登記法25条4号に基づき却下する旨の決定をした(甲23の2)。

オ その後、原告は、調査の上、本件売主が提示した本件運転経歴証明書が偽造文書であり、本件売主が真正登記名義人であるBと同一人ではないことを知るに至った。

2 争点1(被告の本人確認義務懈怠による注意義務違反の有無)について

(1) 司法書士の職責

ア 不動産登記法23条4項は、登記名義人が登記識別情報を提供することができない場合において、資格者代理人である司法書士による本人確認情報の提供をもって、同条1項所定の事前通知に代えることができるものとしている。その趣旨は、司法書士法2条、3条1項、4条等に基づき、法定の資格者として登記の申請を代理するに当たって公正かつ誠

実に業務を行うべき義務を負う司法書士が、本人確認情報を作成し、これを登記申請の要件とすることによって、不実の登記を防止することにある。また、資格者代理人が申請人の氏名を知らず、または申請人と面識がないときは、資格者代理人が提供すべき本人確認情報は、申請人から提示を受けた本人確認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するものでなければならない(不動産登記規則72条1項3号)。そして、同条2項1号は、申請人から提示を受けるべき本人確認書類の一つとして、運転経歴証明書を掲げている。

イ このような法規の趣旨等によれば、資格者代理人である司法書士による本人確認及びこれに基づく本人確認情報の提供は、不動産登記法23条1項所定の事前通知制度に代替できるだけの内容及び確度を備えなければならない。したがって、資格者代理人である司法書士は、本人確認情報を作成し、それを登記官に提供して登記申請を行う場合であって、登記申請人である者と面識がない場合には、本人確認をするに際し、本人確認書類の原本の外観、形状、体裁及び記載内容を十分に検分し、偽造を疑うべき不審な点がないかどうかに注意を払い、不審な点が認められる場合には、更に調査を行うなどして、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げる義務を負う。

(2) 被告の注意義務違反

ア 運転経歴証明書は、高齢等の理由で免許の取消しを申請した者に交付される証明書であり、自動車等の運転をやめることを前提にしているから、本件運転経歴証明書の「運転免許証」との記載は、文書の目的自体に相反する非常に不自然なものである。また、この記載は、顔写真のすぐ左横に縦書きの大きめの文字で表示されており、外観上よく目立っていた。さらに、被告は、警視庁等のホームページを閲覧すれば、真正な運転経歴証明書の見本を容易に参照することができた。

そうすると、本件運転経歴証明書の「運転免許証」との記載は、上記(1)イの「偽造を疑うべき不審な点」であることが明らかである。

イ ところが、認定事実(1)イないしオによれば、被告は、上記不審な点がないかどうかに注意を払ったとはいえず、そのため、不審な点を認め得ず、更に調査を行うこともなかった。一方、被告が更なる調査として、本件運転経歴証明書に明記されたBの

現住所を訪問して同人と面会したり、勤務先の連絡先を調べて問合せをしたりすれば、本件売主がBと同一人ではないことが、たやすく判明したと認められる。

以上によれば、被告は、一見して偽造を疑うべき不審な点を漫然と見逃し、その結果として、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げるに至らず、本件売主が登記名義人であるBと同一人であるという誤った判断をしたのであるから、司法書士の職責である本人確認義務を怠り、委任契約上の注意義務に違反したと認められることができる。

(3) 被告の主張について

ア 被告は、不動産登記規則上、本人確認書類として多数のものが認められており、それら全ての法定記載事項を記憶し、真贋を判断することは、極めて困難であると主張する。

しかし、司法書士の職責は、不実の登記を防止するために、登記義務者から提示された本人確認書類等の資料により、合理的な根拠に基づき本人確認を遂げることにあり、書類の様式等を記憶することが求められるわけではない。また、被告は、本件より前に、職務上、本人確認書類として運転経歴証明書の提示を受けたことがあると自認しており(被告本人調書13~14頁)、そのような経験に照らせば、本件売主の本人確認に当たり、同証明書の真贋の判断が極めて困難であったとは認め難い。被告の上記主張は的外れというほかない。

イ 被告は、本件売主が持参した公的証明書、Bの属性の回答の正確さや、その際の本件売主の態度等に不審な点が一切なかったことを主張し、認定事実(1)イのとおり、これらの事実が認められるところである。

しかし、認定事実(1)カによれば、被告による本人確認において、上記公的証明書や回答等は、あくまで補助的な判断資料であり、確認の中心となるのは、顔写真が貼付され、容貌との同一性を確かめ得る本件運転経歴証明書であったと認められる。そして、上記(2)の説示のとおり、法定の本人確認書類である本件運転経歴証明書に一見して偽造を疑うべき不審な点があり、被告がこれを見逃して誤った判断をした以上、上記の主張事実によって、被告が委任契約上の注意義務違反の責任を免れるものではない。

ウ 本件運転経歴証明書の「運転免許証」との記載が不審なものではないという被告の主張は、上記

(2)の判断に反し、採用することができない。

原告の担当者も本件運転経歴証明書の外観上の不審な点に気付かなかったというに至っては、自身の司法書士としての職責の重要性を棚に上げて他者への責任転嫁を図る不当な主張であり、もとより失当である。

2 争点2(損害の有無及びその範囲)

(1) 前提事実、認定事実及び弁論の全趣旨によれば、被告の債務不履行の結果として、本件売主に対して支払った売買1億9000万円及び諸経費20万7348円、並びに被告に対して支払った報酬等の未返還分16万4254円(以上合計1億9037万1602円)の損害を被ったと認められる。

(2) 被告は、登記申請手続が有効に行われても損害は発生するとして、被告の注意義務違反と原告の主張する損害との間に相当因果関係がないと主張するが、本件での被告の注意義務違反は、本人確認義務を怠ったものであるから、登記申請手続の効力のみを問題とする上記主張が失当であることは明らかである。

3 まとめ

(1) 以上のとおりであるから、被告は、原告に対し、債務不履行に基づき、原告が被った損害の一部である2500万円の賠償責任を負う。

(2) なお、被告は、本件売買契約締結の際に、原告の担当者が本件運転経歴証明書の原本の提示を受けたにもかかわらず、同人が偽造に気付かなかったことを指摘する。この点が過失相殺を基礎付ける事情になり得るとしても、原告の請求は、損害の一部である2500万円(合計額の13%強)の支払を求めるものであり、上記事情を被告側に最大限有利に斟酌したとしても、原告の過失割合が86%を超える重大なものという余地はない。そうすると、仮に本件において過失相殺を行うとしても、過失相殺後の損害額が一部請求額である2500万円を上回ることは明らかであるから、上記事情は、上記(1)の結論に影響を及ぼさない。

第4 結論

よって、原告の請求は理由があるから認容することとし、主文のとおり判決する。

裁判長裁判官 松田典浩

裁判官 篠原 敦

裁判官 加賀谷友行

【別紙】物件目録《略》

【別紙】様式等《略》

最近の判例から (4)－本人確認・地面師－

不動産売買において、偽造された資料等を基に売主に係る誤った本人確認情報を提供した売主側弁護士に不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平28・11・29 金融法務事情2067-81) 笹谷 直生

不動産所有者に成りすました者に、買主が売買代金を騙し取られた事案において、所有権移転登記手続に際し、売主側から依頼を受けた弁護士が、買主に対し、売主に係る誤った本人確認情報を提供したことについて、過失相殺を4割とした不法行為責任が認められた事例(東京地裁 平成28年11月29日判決 金融法務事情2067号81頁)

1 事案の概要

Y(被告・弁護士)は、以前法律事件の委任を受けたB(個人:金融・不動産取引ブローカー)から、本件不動産(収益物件・共同住宅)の売買において、売主が立会人となる弁護士を探しており、引き受けてもらいたいの依頼を受けた。Yはこれを一旦は断ったが、どうしても弁護士の関与が必要として再度の依頼を受けたことからこれを承諾し、平成26年2月13日、B及びA(個人)に成りすました自称Aと面会した。自称Aは、弁護士の関与を必要としていることについて、不動産売買が初めてで不安なためと答えた。

同月17日、Bより、Aが本件不動産の登記識別情報通知を紛失のため、本人確認情報を作成してほしいと依頼されたYは、翌日自称Aと面談を行い、本人確認資料としてA名義の住民基本台帳カードの提示を受け、氏名、住所、生年月日を訪ね、自称Aの回答と同カードの記載内容の一致を確認した。

買主X(原告・個人)は、「売主は、本件不動産を相続により取得したが、親族間で揉

め事があり、税金支払いのため売却を急いでいる、売買代金は現金一括決済が条件、取引には弁護士が関与する」などを聞き、本件不動産の購入を申し入れた。

同月26日、Xは、Yの事務所において、自称A、Y、B、媒介業者C社ら、計約10人の立ち合いのもと、本件不動産につき売買契約(売買代金2億5千万円・うち1千万円は、賃借人の退去完了まで支払を留保)を締結、自称Aに現金で2億4千万円を引渡すとともに、Y作成の本人確認情報、自称A提出の遺産分割協議書等により、本件不動産の所有権移転登記を経た。

しかしその翌月、本件不動産の真の所有者Aより所有権移転登記の抹消を求められ、結局Xは所有権を取得できなかった。

Xは、本件所有不動産の所有権移転登記に関し、Aの本人確認情報を提供した弁護士Yには、住民基本台帳カードや遺産分割協議書等の偽造に気付かず、誤った本人確認情報を提供した過失があるとして、不法行為に基づき、売買代金相当額、登記移転費用等、計3億2239万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり、Xの請求を一部認容した。

(1) 成りすまし被害の予見可能性

自称Aより本人確認の追加資料として提出された遺産分割協議書は、相続開始日と被相続人の死亡日が異なっているなど、本人確認

に当たり疑義を抱かせる体裁のものであったこと、売主が現金で2億4千万円を受け取るとした本件売買契約の決済は、それ自体異例な決済方法であるし、決済当時78歳の自称Aに多額の現金を交付することは著しく安全を欠く行為といえ、現金決済はその後の金銭の流れを調査することが著しく困難になることなどを考慮すると、Yには、自称Aの本人確認において、成りすましであることを疑うべき事情があったといえる。

(2) 結果回避義務について

Yは、自称Aに住基カード(※)の提示を求め本人確認を行っており、提示された住基カードも、登記申請において写しを提出して法務局より特段の指摘を受けていないことから、Yは申請者代理人として通常要求される程度のものを満たしているといえる。しかし、前記の本件事実のもとでは、提示を受けた住基カードが一見して真正なものだと判断されるものであったとしても偽造の可能性を疑うべきであり、Yは自ら自称Aの自宅に赴くか自称Aの自宅に確認文書を送付して回答を求めるなどして、本人確認を行う義務があったといえる。ただし、Xは、本件住基カードのQRコードの生年月日が住基カード表記の記載と異なっていたことから、YにはQRコードを読み取り確認する義務があったと主張するが、QRコードの読取りを行わなかった点については、注意義務違反にあたるまでは評価できない。

また、本件売買契約の締結までに、他の手段による本人確認を行う時間的余裕がなかったのであれば、本人確認完了までは本人確認情報の提供に応じられないことを申し入れ、本人確認情報の提供を拒絶すべき義務があったといえるべきであり、このような措置を講じることなく登記申請書の作成に関与したYは、結果回避義務に違反したといえるべきである。

(3) 結論

Yの不法行為と相当因果関係のあるXの損害は、売買代金相当額、登記移転費用の計2億4309万円余と認められるところ、本件の取引事情や、契約当事者は自らの責任において、契約者が真実の相手方かの確認はすべきであるなどの事情を考慮すると、4割の過失相殺をすることが相当である。

3 まとめ

本件のような、成りすましによる事件に巻き込まれないために、本人確認に係る調査方法として、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」が要請する方法は当然のこと、その他売主所在地(自宅)への訪問確認、同所へ文書の送付による確認、できれば同伴者を伴わない売主単独への確認、調査確認者複数名・複数回による確認等疑わしい度合いに応じ慎重におこなうべきであることを再度認識していただきたい。

より慎重に確認すべき事案としては、①決済を急いでいる場合②家族に内緒であるからなど売主所在地(自宅)への訪問を拒否する場合③売買価格が相場より相当安価に設定され、一刻も早く取引成立を迫っている場合④売買代金を現金で支払うよう求めてくる場合等が考えられる。

本件判決を踏まえれば、本件売買契約の締結までに、本人確認を完了させる時間的余裕がないのであれば、仲介業者においても、依頼者に対し本人確認が完了するまで契約を見送るようアドバイスをする(これがかなわなければ、最終的には媒介を断る)責務があることにも十分留意をしておきたい。

(※) 現行の不動産登記規則では、個人番号カード(効力を失うまでの住基カード)とされている。

(調査研究部調査役)

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うべきである。

(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か月余りに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は最高裁に上訴したが、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かめ、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)

<ニュース読者発> 運転免許の代わりに「経歴証明」使える？ 本人確認、口座開設時などOK

2018年10月27日 夕刊

運転経歴証明書の見本＝警察庁のホームページより



免許証を返納した人に交付される運転経歴証明書。「スマートフォンを購入する際、本人確認書類として使えなかった」。そんな読者投稿が9月19日付の本紙発言欄に載り、それを見た読者から「店員の対応が間違っているのではないか」との意見が複数寄せられた。運転経歴証明書は、運転免許証代わりに使えないの？（小形佳奈）

「運転経歴証明書だけでは本人確認ができません」。東京都大田区の団体役員富田光一さん（77）は九月、スマートフォン購入のため訪れた都内の家電量販店で店員からこう言われ、がくぜんとした。

昨年二月、運転免許証を返納し、運転経歴証明書を取得した。それまで、交通機関が無料になる都のシルバーパスの交付や、ゴルフ場での本人確認の際には問題なく使えたという。仕方なく、パスポートを取りに自宅へ。「都公安委員会が発行し、写真入りでデザインもほぼ同じ。免許証代わりだと思いますよ」

富田さんがスマホを購入した「インターネットイニシアティブ（I I J）」広報部は取材に「運転経歴証明書には有効期限がなく、住所変更があっても適切に更新されているか確認できない。このため、住民票などの補助書類を併せて提示していただいている」と説明。同様の対応をする携帯電話事業者は他にもあることが分かった。

警察庁によると、運転経歴証明書は二〇一二年から、銀行口座開設などで本人確認書類として使えるようになった。しかし、携帯電話不正利用防止法施行規則では、本人確認書類は「住所や生年月日の記載、写真がある」「官公庁から発行された書類その他」などと規定されているものの、運転経歴証明書とは明記されていない。所管する総務省の担当者は「事業者で運用が異なるため、本人確認にどの書類が必要か事前に確認を」と話す。

本紙に投稿した富田さんの体験談を読み、「店員の誤りでは」との指摘を寄せた荒川区の佐藤祐一郎さん（43）は「本人確認に使えないこともあるなんて…」。佐藤さんは、脳梗塞を患った父（74）が免許証を返納したのをきっかけに、経営する眼鏡店で証明書提示者への割引サービスを始めた。「返納を促すのが難しい中で『得るものもある』とPRしたかった」と振り返る。

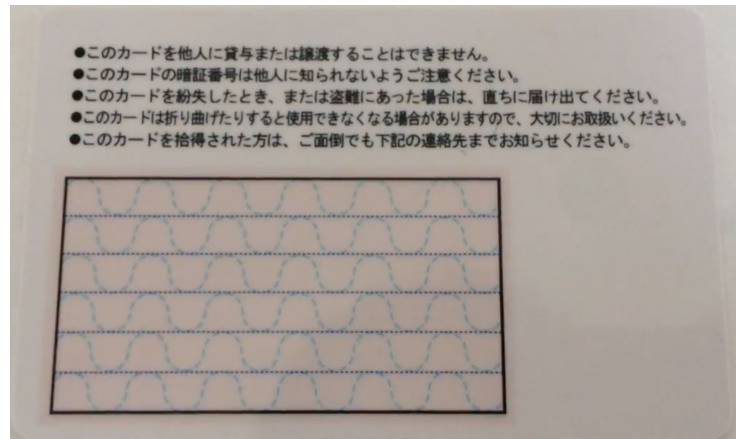
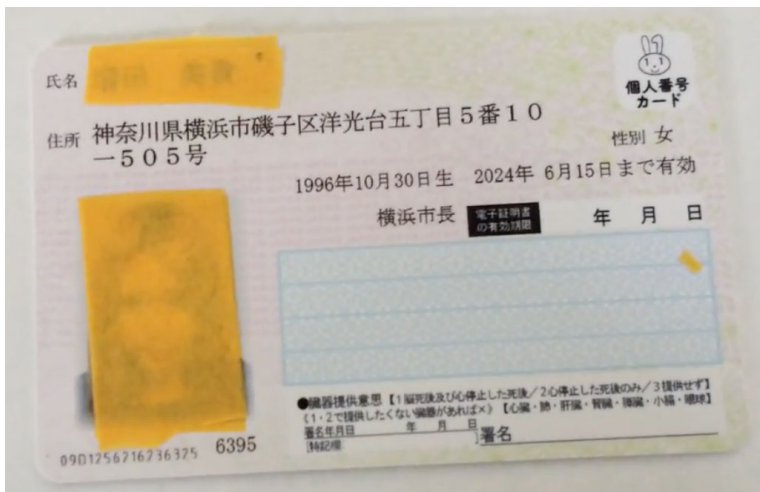
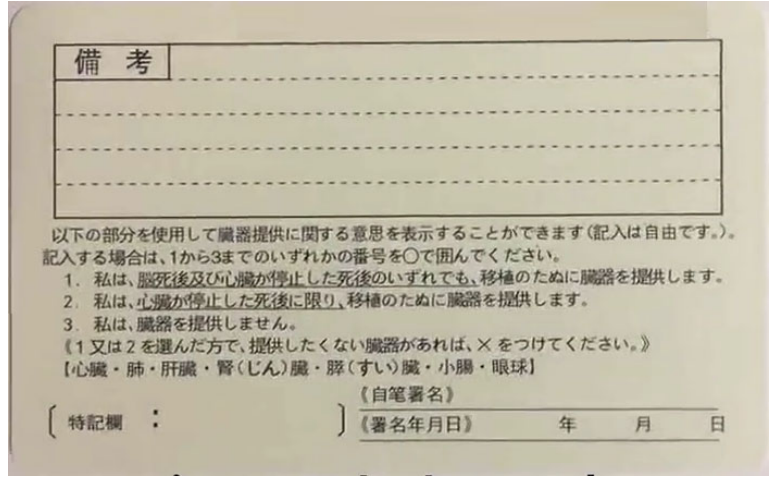
地面師事件 偽造できぬ証明書ない 詐欺の「道具屋」豪語（2018.10.20）

大手住宅メーカー「積水ハウス」が東京・西五反田の土地取引を巡って被害にあった地面師事件では、土地の所有者になりますために偽造したパスポートや印鑑証明書が使われていた。それらの「道具」は、登記申請に関わる司法書士の目をあざむくほどの精巧さだった。「作れないものはない」。今回の事件には関与していないが、印鑑作製などの依頼を請け負っているという男が、手口の一部を明かした。



<情報元> 毎日新聞 : <https://gendai.ismedia.jp/>

<確認>



どこがおかしいかわかりましたか？

Q 1. 運転免許証の確認方法について再度説明してほしい

運転免許証の見方

(この運転免許証は、実物を元に描き起こした模式図です。)

★特に赤枠で囲んだ部分のチェックが重要!!

※引用：公益社団法人 全日本トラック協会 <http://www.jta.or.jp/>

- 最初の2桁は各都道府県の公安委員会のコードで、初めて免許証の交付を受けた公安委員会のコードが記載されます。この例の場合は「30」、よって下記より“東京”で取得とわかります。
- 現住所の県と〇〇公安委員会の〇〇と同じになっているか?の確認をしましょう。

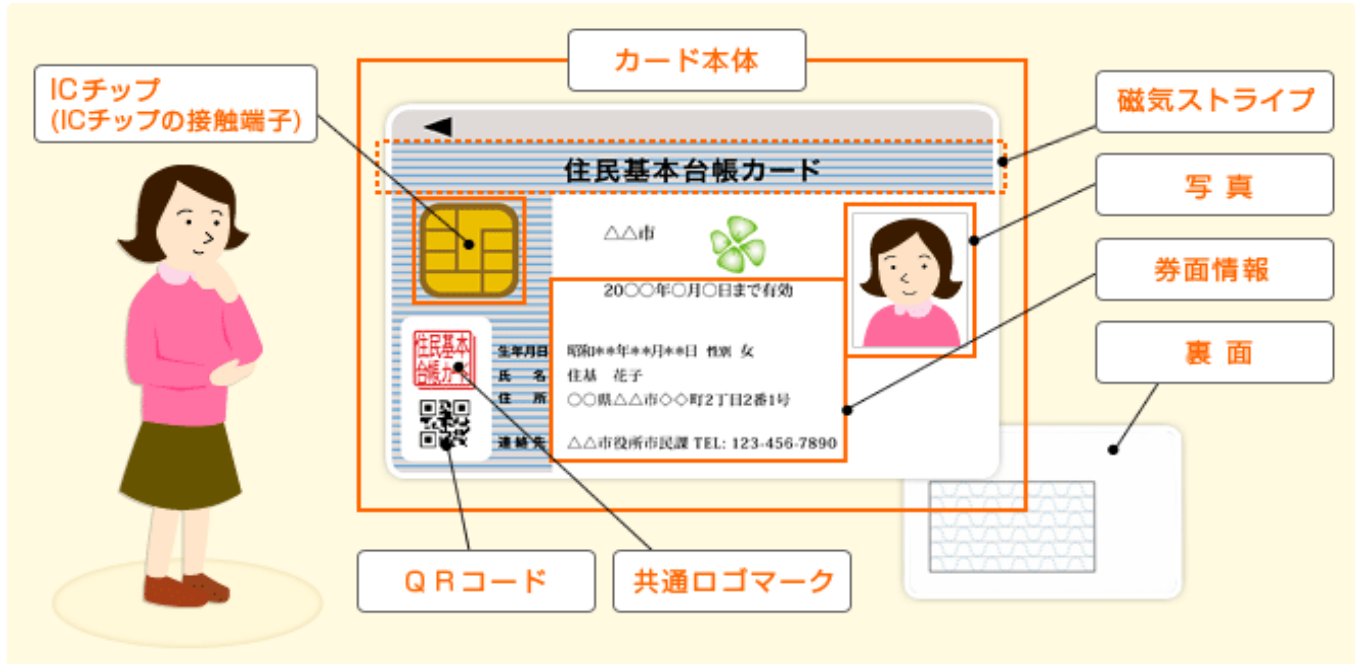
北海道	北海道	函館	旭川	釧路	北見							
	10	11	12	13	14							
東北	青森	岩手	宮城	秋田	山形	福島						
	20	21	22	23	24	25						
関東甲信越	東京	茨城	栃木	群馬	埼玉	千葉	神奈川	新潟	山梨	長野	静岡	
	30	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
北陸・中部	富山	石川	福井	岐阜	愛知	三重						
	50	51	52	53	54	55						
関西	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山						
	60	61	62	63	64	65						
中国	鳥取	島根	岡山	広島	山口							
	70	71	72	73	74							
四国	徳島	香川	愛媛	高知								
	80	81	82	83								
九州・沖縄	福岡	佐賀	長崎	熊本	大分	宮崎	鹿児島	沖縄				
	90	91	92	93	94	95	96	97				

- 3桁目と4桁目は、初めて免許を取得した年の西暦の下2桁です。この例の場合は「97」、よって“1997年に取得とわかります。
 - ※今年(2022年)のため「2022-1997=25」よって25年前に取得したとわかります。
 - 生年月日と照らし合わせると、何歳の時に取得したという判断もできます。
 - ※但し、失効を受けた場合は再取得となるため、再取得の公安・取得の西暦となります。

【追加資料】

- 3) 最後の1桁、下1桁の数字は、再発行の回数です。
この例の場合、「1」ですので再発行を1回受けたことがあるということになります。
- 4) 顔写真左に記載の「運転免許証」の縦文字の左側に I Cチップが埋め込まれている。
懐中電灯、スマートフォンのライト機能を使用して I Cチップの影が見える事を確認する。
- 5) 現在の運転免許証には「本籍」の記載はされていない。

Q 2.住民基本台帳カード（顔写真有）のQRコードについて教えてください。



A 2. スマートフォン若しくはQRコードリーダーでQRコードを読み取った結果

- イ) 有効期限（西暦8桁）＋生年月日（6桁）
- ロ) 生年月日（6桁）

上記の2パターンのどちらかで表示されます。（自治体によって違いがあるようです）

※例：2020年2月20日まで有効 昭和54年5月4日生 の場合

- イ) 20200220540504 と表示されます。
- ロ) 540504 と表示されます。

※平成21年4月20日発行分（有効期限が2019年4月19日以降）からQRコードが印刷されています。

八) 住基カードの有効期限は交付された日から10年間です。

住基カードの交付は2015年12月28日までです。よって、有効期間が2026年以降のものは存在しません。

Q 3.外国で発行された運転免許証における本人確認情報及び本人確認証明書の証明書の取扱いについて教えてください。

A 3. 外国で発行された運転免許証について

- ①本人確認情報（不登規則第72条第2項1号）の提示資料として使用不可
- ②本人確認証明書（商登規則第61条第7項）の証明書として、「氏名及び住所」の記載があれば使用可能

Q 4.外国政府が発行した旅券（パスポート）における本人確認情報及び本人確認証明書の証明書の取扱いについて教えてください。

A 4. 外国が発行した旅券は

①本人確認情報（不登規則第72条第2項1号）の提示資料として、日本国政府が承認した外国政府（※）発行旅券であれば使用可能

※各国の元首名等一覧表

https://www.mofa.go.jp/mofaj/ms/po/page22_001297.html



②本人確認証明書（商登規則第61条第7項）の証明書としては、旅券には一般的に「住所」の記載がされていないため使用不可。

同様に日本国政府が発行した旅券も「住所」の記載がないため使用不可

Q 5.旅券（パスポート）の内側のページをブラックライトで照射すると何が見えますか？

A 5. 日本国と記載のある表紙の次ページより、2mm×25mmほどの線が4本・3本・2本・1本（交付時期により順不同）に透かし上がります。

また、顔写真のページでは、本人の顔写真と同じものが透かし上がります。

Q 6.「在留カード（有効期間内）」を所持する外国人が居住する市町村で「印鑑登録」を行い、「印鑑証明書」を持参してきた。この場合、市町村は「在留カード」を調査しているのでしょうか？

A 6. 顔写真付きの在留カード若しくは特別永住者証明書に関しては1号書類となるため、一般的な確認方法は行っているようです。在留カード等番号失効情報照会などを利用している。また、行政によっては券面よりICチップを読み取り確認する装置を使用しているところもあるようです。

Q 7.外国人も個人番号カード（マイナンバーカード）の取得はできますか？

A 7. 永住者、中長期滞在の外国人については、個人番号カードの交付が受けられます。

記載事項については日本人と同様です。

Q 8.本人確認書類を確認するための新しいアプリケーションがありましたら紹介してください。

A 8. <セミナー時>

アプリケーション	対象OS	価格	カードリーダ	QR
運転免許証免許番号情報解析システム http://www.vector.co.jp/magazine/softnews/140605/n1406051.html	Windows	Free	必要	
券面事項表示ソフトウェア https://www.kojinbango-card.go.jp/link/index.html	Windows	Free	必要	

※マイナンバーカードに対応したNFCスマートフォン一覧

<https://www.jpki.go.jp/prepare/pdf/nfclist.pdf>







<新しいアプリケーション>

アプリケーション	対象OS	価格	カードリーダ	QR
LibJeID・IDリーダー(マイナンバーカード、運転免許証) https://play.google.com/store/apps/details?id=jp.co.osstech.jeidreader	Android・iOS	Free or 有償	内臓（※）	

【追加資料】

その他、改正犯罪収益移転防止法改正に向けて利用が期待されるもの

アプリケーション	対象OS	価格	カードリーダー	QR
TRUSTDOCK https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000020.000033766.html	スマホ	-	-	
本人確認コアアプリ（凸版印刷） https://www.toppan.co.jp/news/2018/10/newsrelease181004_2.html	?	?	?	
本人認証・本人確認アプリ（DNP） https://www.dnp.co.jp/biz/solution/products/detail/1190583_1567.html	?	?	?	
本人確認・発送追跡サービス（株式会社ネクスウェイ） https://www.nexway.co.jp/service/onbin_service01/index.html	?	?	?	

【参考】未来投資会議 FinTech／キャッシュレス化 令和2年2月27日 配布資料

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/miraitoshikaigi/sankankyougikai2019/index.html>

Q 9.各種 ICチップ搭載証明書のパスワードロックがかかった際の解除依頼先はどこになりますか？

A 9. 運転免許証（3回連続失敗でロック）

- 運転免許試験場・運転免許更新センター・各警察署
住民基本台帳（住基）カード・マイナンバーカード（再設定になります）
- 発行を受けた市区町村窓口

Q 10.研修会資料以外で、偽造・なりすまし等の事例があれば教えてください。

A 10. 「地面師詐欺事案から考える我が国の不動産取引と米国のエスクロー制度」
（出典元：REITO）<http://www.reitio.or.jp/attach/archive/110-041.pdf>



Q 11.電子公証における本人確認について情報があれば教えてください。

A 11. 公証人 保倉裕 さんのホームページを参考にしてみてください。
URL:<https://www.hokura-office.com/>

**Q 12.マイナンバーカードに健康保険証等の機能が一体化されるようですが、他の本人確認書類
においては予定されているものはありますか？**

A 12. 2021年（令和3年）3月から健康保険証が一体化。在留カードは2021年度中に検討
運転経歴証明書は2022年度中までに検討。運転免許証は2024年度頃より一体化する
方向で予定されています。

< 1号書類確認支援サイト >

<http://bell-com.biz/no1document/>



作成
株式会社ベルコンピューターシステム
高尾 周太郎

【追加資料】

1) 個人番号（マイナンバー）カード

<券面での検証>

- 生年月日の月・日と有効期限の月・日が同じか確認
- 有効期限の年が2025年以降・現時点で有効期間内のものか確認
- 有効期間は20歳以上は10回目の誕生日、20歳未満は5回目の誕生日か確認

<他書類との比較検証>

- その他本人確認書類と氏名・住所・生年月日が同じか確認
- 旧氏が記載されている場合には、住民票等においても旧氏の記載がされている

<機器を用いた検証>

- 裏面のQRコードをQRコードリーダーで確認すると、マイナンバー（12桁）が表示
（※基本的に他人のマイナンバーの記録はNGです）
- 券面事項表示ソフトウェアを使用し、ICチップ内のデータを検証（Win）
- JPKI利用者ソフトを使用し、ICチップ内のデータを検証（Android・iOS/要パスワード）
- LibjeID（IDリーダー）を使用し、ICチップ内のデータを検証（Android・iOS今後/要パスワード）

<写しについて>

- 表面コピー可（裏面には個人番号があるためコピー不可）

2) 住民基本台帳（住基）カード

<券面での検証>

- 現時点で有効期限内のものか確認（※現時点でQRコードが無のものは、有効期限切れです）
- 2009年4月20日～2025年12月末が有効期限のものにはQRコードがあるか確認
- 個人番号カードを取得していないかどうかを確認

<他書類との比較検証>

- その他本人確認書類と氏名・住所・生年月日が同じか確認

<機器を用いた検証>

- 券面事項表示ソフトウェアを使用し、ICチップ内のデータを検証（Win）

<写しについて>

- 両面コピー可

3) 運転免許証

<券面での検証>

- 現時点で有効期限内のものか確認
- 番号12桁による確認（1・2桁：公安番号/3・4桁：初期交付西暦下2桁）
（※再取得の場合には3・4桁目は再取得した際の西暦下2桁になります）
- 生年月日の月・日に+1か月したものが、有効期限の月・日か確認
- 交付日が2019年3月15日以降のものは「西暦（和暦）年・月」の有効期限表記か確認

<他書類との比較検証>

- その他本人確認書類と氏名・住所・生年月日が同じか確認
- 旧氏の記載がある場合は、住民票若しくはマイナンバーカードに旧氏の記載があるか確認

<機器を用いた検証>

- ICチップが搭載されているか、光を当て確認
- 券面事項表示ソフトウェアを使用し、ICチップ内のデータを検証（Win/要パスワード）
- LibjeID（IDリーダー）を使用し、ICチップ内のデータを検証（Android・iOS今後/要パスワード）

<写しについて>

- コピー可

4) パスポート

<券面での検証>

- 現時点で有効期限内のものか確認
- ICチップ搭載のマークが表紙にあり、厚めのページ（ICチップ搭載）があるか確認
- 外国人の場合、証印シールを確認。中長期在留者の場合は、在留カードを合わせて確認

<他書類との比較検証>

- その他本人確認書類と氏名・住所・生年月日が同じか確認

<機器を用いた検証>

- ブラックライトを使用し、ホログラム（顔画像・1本～4本の線）を確認
- LibjeID（IDリーダー）を使用し、ICチップ内のデータを検証（Android・iOS今後/要パスワード）

<写しについて>

- コピー可

5) 在留カード・特別永住者証明書

<券面での検証>

- 16歳未満の方は顔写真無、16歳以上の方は顔写真あり
- 現時点で有効期限内のものか確認
- 指名がアルファベット表記（+漢字で併記される場合有）
- 交付年月日より2019年3月31日までに交付されている場合は交付者が「法務大臣」
（※2019年4月1日以降は「出入国在留管理庁長官」）

<他書類との比較検証>

- パスポートとの記載事項の確認

<機器を用いた検証>

- MOJMOJの文字が透かし上がるか、光を当てて確認
- インターネットで「在留カード等番号失効情報照会」を利用し失効していないか確認
- LibjeID（IDリーダー）を使用し、ICチップ内のデータを検証（Android・iOS今後/要パスワード）

<写しについて>

- 両面コピー可

6) コンビニ交付証明書

<券面での検証>

- 表面：自治体で出るものと同じような表記になっているか確認
- 紙は一般的なコピー用紙であるか確認
- 裏面には、スクランブル画像、左下にカラーで桜の絵、右下にQRコードがあるか確認

<他書類との比較検証>

- 他の本人確認書類と氏名・住所等の確認

<機器を用いた検証>

- コピー機でコピーを取ると、「複写」の文字が強く印刷される
- 赤外線カメラを使うと、桜の絵の部分に「証」の文字が見える
- 裏面を仕様通りの取り込みをし、問い合わせサイトへアップする。
表面と同じ表示がされるか確認

<写しについて>

- 両面コピー可

1) スマートフォンの4種類のOS (Operating System (オペレーションシステム)) とは

①Android OS (アンドロイド・オーエス)

アンドロイドOSは、Google社が開発、提供しているOSです。Googleが開発しているため、Googleが提供しているサービスやアプリが最初からプリインストールされています。

②iOS (アイ・オーエス)

iOSは、Apple社 (アップル) が開発、提供しているOSです。日本で最も売れているスマートフォン、iPhone、iPadなどに使われているOSです。

③Windows Phone (ウィンドウズ・フォン)

Windows Phoneは、マイクロソフト社が開発、提供しているスマートフォン向けのOSです。マイクロソフトが提供しているOffice系のソフトウェアがプリインストールされていて、Windowsのパソコンと簡単に同期が出来ます。

④BlackBerry OS (ブラックベリー・オーエス)

BlackBerry OSはブラックベリー・リミテッド (旧リサーチ・イン・モーション社) が開発、提供しているスマートフォン向けOSです。

2) ホログラムとは

ホログラフィーを応用し、特殊なフィルムやプラスチック板の上にレーザービーム (ブラックライトなど) を使って立体画像をプリントしたものです。光線をあてると、立体画像が再現される。

※在留カード・特別永住者証明書・パスポート・紙幣など

3) ワンストップサービスとは

ワンストップサービスとは1カ所で必要な行政手続きをすべて済ませることを言う。

行政情報化推進基本計画に基づいた「電子政府」構想の一環である。

4) QRコード

バーコードは横方向にしか情報を持たないのに対し、QRコードは縦横に情報を持つ。

格納できる情報量が多く、数字だけでなく英字や漢字など多言語のデータも格納できる。



5) 3Dプリンター

通常のプリンターのように紙に平面的に印刷する形式や、鋳型を作って造形材を充填・固形化する形式と異なる。日本語では立体印刷機とも言う。

6) ICカードリーダー・ライター

ICカードリーダーライターとは、ICカード (ICチップ) に記録された電子情報を読むための機器です。様々な機関に電子申請・届出等を行う際に、マイナンバーカードなどに記録された電子証明書を利用して手続きを行います。

7) 「暗号化」と「復号」とは

「暗号化」とは、「意味の分かる情報 (そして、知られたくない情報)」を、「何らかの手段」によって、「意味の分からない情報」に変換することを言います。また、「意味の分からない情報」を「意味の分かる情報」に戻すことを「復号」と言います。

8) マイナポータルとは

マイナポータルとは、主にマイナンバーに関連した個人情報を自ら確認できるポータルサイト。

利用者は、ネット上で自身の社会保険料などの納付状況を把握したり、行政機関が自分のマイナンバーに関わる情報をどのように取り扱ったか等を確認できる。