



顧問司法書士への損害賠償請求訴訟

～土地の登記済証の偽造を見過ごした場合～

損害賠償責任訴訟はますます高額となり、税理士の隣接分野でも専門家責任を問う訴訟が頻発しています。今回は、顧問司法書士が土地登記済証が偽造されていたものであることを見過ごした場合に、1億1728万9560円の賠償を命じられたという判決です。なお、この事件は、控訴審において過失相殺の割合が8割に変更され、上告審は不受理決定で確定しています（平13.5.10東京地裁、一部認容、後原判決変更・上告受理申立て、後上告不受理 判例タイムズ1141号198頁 Z999-2017）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1. 事案の概要

原告は、不動産業を営む株式会社で、分譲販売するために購入した土地についての所有権移転登記手続を顧問司法書士である被告に委任しました。ところが、土地の登記済証が偽造であり、土地の所有者に成りすました者に土地代金を詐取されてしまったことが判明したので、原告は、顧問司法書士に対し3億0914万1250円の支払を求めたという事案です。

2. 裁判所の判断

司法書士は、依頼された登記手続を遂行する過程において、申請添付書類、ことに登記義務者の権利に関する登記済証のように重要な書類が真正に成立したものであるか否かについては慎重に検討し、その職務上の知識及び経験に照らして、一見して直ちに分かるような記載内容について不合理な点があれば、これを調査して依頼者に告げる義務がある。

東京法務局管内の登記所においては、平成8年12月以降登記済印の下部に7桁のコード番号が付されており、被告も知っていたところ、本件登記済証にはこのような取扱いに反して登記済印の下部にコード番号が記載されていない。また、真正な登記済証には登記済印の受付年として、「平成拾壹年」と記載されていることが認められるところ、本件登記済証には、「平成壹拾年」と記載されており、これらはいずれも、所有権移転登記手続を行う上で、申請添付書類として不合理であり、偽造であることの徴憑であるとみることができる。

被告は、売買契約に立会い、登記済証の記載内容を確認したにもかかわらず、偽造を窺わせる事情を看過してその偽造に気付かず、原告に対して本件登記済証に不備がないと告げたのであるから、注意義務に違反し、債務の本旨に従った履行をしなかったといえることができるから、被告は原告に対し、本件委任契約上の債務不履行に基づき、これと相当因果関係にある損害を賠償すべき責任を負うことになる。

原告は、不動産取引を業として行う者として本件売買契約締結に当たり、相当の調査をすべきことが求められるのにこれを行わず、本件事業を進めることを急ぎ、自ら金員の騙取を防ぐ機会を逸し、自称売主を売主本人であると信じたまま売買契約を締結し、売買代金として金員を騙取され、その他の諸費用を支出するにいたったのであって軽率であった。被告には登記済証の偽造を看過したという司法書士としての基本的な注意義務違反があったということを考慮しても、原告が損害を被ったことについて原告自身にも被告を超える落ち度があったというべきである。

よって、6割を過失相殺し、原告の損害額2億8958万6150円の4割に当たる1億1583万4460円とするのが相当であり、訴訟の経緯、事案の難易、認容額その他諸般の事情を考慮すると、被告の債務不履行と相当損害関係のある弁護士費用は1000万円と認めるのが相当である。

(税法データベース編集室 朝倉 洋子)

◇ 以上の裁判例について詳細（全文・A4判12頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第129号(平成16年4月10日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-10-2 モリタビル／TEL(03)3350 6300 FAX (03)3350 4628