

第1編 重要事項説明等にかかわる紛争事例と実務上の留意事項

第1章 調査不備が原因とされる紛争事例

(1) 権限調査

紛争事例 No. 1-1-1 売主の売却権限等の調査・説明を怠った

媒介業者が、土地売買の媒介に当たって、売主の売却権限等の調査を怠ったため、損害賠償を命じられた事例

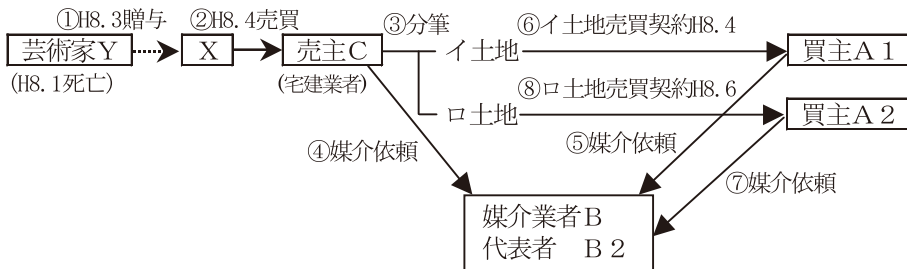
〔千葉地裁・判決平成12.11.30
判例時報1749号96頁〕

1. 紛争の内容

- ① Xは、高名な芸術家Yが所有していた本件土地について、Yの登記申請委任状、印鑑証明書を偽造し、平成8年3月にYからXへ所有権移転登記手続（原因：平成7年12月22日贈与）を行い、同年4月にXから宅建業者Cに売却し所有権移転登記手続（原因：売買）を行った。
- ② 宅建業者Cは、本件土地を3筆に分筆し、その売却を宅建業者Bに媒介依頼した。
- ③ 買主A1は平成8年4月に1筆の土地（イ土地）を、買主A2は同年6月に1筆の土地（ロ土地）を、それぞれ媒介業者Bの媒介で売主Cから買い受け、所有権移転登記手続を完了した。
- ④ ところが、芸術家Yは平成8年1月に死亡しており、その相続人は本件土地についての贈与を原因とする所有権移転登記はYに無断でなされたものであるとして、Xや買主A1、A2（以下、「Aら」という。）に対し所有権移転登記の抹消登記手続を求める訴訟を同年7月に提起し、平成9年2月勝訴判決によりAらへの所有権移転登記は抹消された。

そこでAらは、平成9年4月、登記官が所有権移転登記申請に添付された偽造の印鑑証明書を看過して登記を実行した結果、売買代金相当額の損害を被ったとして、媒介業者B（株式会社）及びその代表者B2に対して損害賠償を請求するとともに、国に対しても国家賠償を請求した。

2. 紛争関係図 <土地>



3. 各当事者の言い分

〔買主Aらの言い分〕

媒介業者Bは、芸術家Yの遺族に確認するなどして本件土地の所有権移転の確実性を調査確認し、その調査結果いかんによっては買主の募集の中止、売買契約の危険性をAらに助言すべき義務があったにもかかわらず、これを怠った。

〔媒介業者Bの言い分〕

登記簿上の所有者となっている売主からの売買を媒介する場合は、前登記名義人と売主間の所有権移転が真実に行われたかどうかについてまで調査し確認する義務はない。

4. 本事例の問題点

媒介業者は、不動産の売買等を媒介するに当たり、売主と称する者が売却権限を有する真の所有者かどうかについて調査する義務があるものの、前登記名義人にまでさかのぼって調査する義務があるかどうか。

5. 本事例の結末

判決は、買主Aらの主張を認め、媒介業者Bに対し売買代金と弁護士費用相当額を損害賠償として支払うことを命じた。また国に対しても賠償責任があるとした。

その要旨は、以下のとおりである。

- ① 媒介業者Bは、売買物件につき、売主が真実その物件の所有者であるか否かの確認をすべき義務を有する。

通常、媒介業者は媒介に当たり売主が登記簿上に所有権者として登記されているか、登記済証を所持しているか否かなどを確認すれば足りるが、所有権者として登記されていることについて、疑問を抱かせるような事情がある場合、その所有権取得の経緯について調査をし、その売主への権利の帰属が間違いないか否かを確認するとともに、その確認が十分にできない場合には、売買の媒介を中止したり、その売買の危険性について注意、助言すべき義務がある。

- ② 媒介業者Bの代表者B2は、本件土地を持ち込んだXから、「前所有者Yが高名な芸術家であり、自分はYから贈与を受けたものである。」との説明を受けたが、Xはその3年位前に会社を倒産させており、Bの代表者B2に対し生活が大変だとして3,000万円の貸与を求めるなどの事情の下では、Xが全く担保権等の負担のない、しかも相当な値段で速やかに買い手が付くような本件土地を所有していることについて当然に疑念を抱いて然るべき状況であった。

- ③ にもかかわらず、媒介業者Bは、本件土地のXへの所有権の帰属についての確認をせず、かつ、本件土地取得についての疑問とそれに伴う取引の危険性を買主Aらに告知しないまま、媒介行為を進めて売買契約を締結させたものであるから、不動産取引の媒介をするに当たって、専門家として必要とされる注意義務を欠いたとして、買主Aらの主張する損害賠償として売買代金（Aらの合計6,681万円）と媒介報酬額等（合計約1,100万円）を認めた。

〔参考〕「媒介報酬額等」には媒介報酬額、登録免許税、固定資産税、都市計画税、弁護士費用項目を含む。

- ④ 一方、国に対しては、XがYから贈与を受けたとする所有権移転登記申請書は、Xが偽造したY名義の登記申請委任状によるもので、これを受理した登記官は、提出されたYの印鑑証明書にはコピーされたことを示す「複写」の文字がはっきりと浮き出ており、また、作成年月日があり得ない日の平成8年4月98日を表示していたのであるから、この証明書を発行した〇〇区長にその真偽を確かめるべきであるのにこれを怠って申請を正当として登記したもので、登記官としての職務の遂行に過失があり国に賠償責任があると判示した。

6. 本事例に学ぶこと

① 権利関係の調査は基本的な義務

媒介業者は、媒介に当たって、取引物件の所有者が誰であるか、賃借権・抵当権等の権利が設定されていないかを調査する義務がある。

② 不動産登記に公信力はない

わが国の不動産登記は、不動産の権利変動を公示するが、一応推定力はあるものの、登記簿上の権利者が必ずしも実体上の権利を有していない場合があり、公信力は認められていない。

媒介業者は、売主と称する者が本当に所有者かどうか、何らかの疑念を抱いたときにはさらに調査するか、取引の危険性を説明する等の配慮すべき業務上の注意義務がある。

7. 参考

- 「不動産登記の公信力」関連・・・435頁 ④参照

[RETIO 49-069、56-083]