

那覇地裁沖縄支部平成16年11月18日判決

—沖縄県内で発生した成りすましによる登記申請事件について—

(那覇地裁沖縄支部平成14年(ワ)第358号、平成16年11月18日判決、
一部認容、一部棄却、登記インターネット7巻6号142頁)

A case on damages

田 中 稔

I 事件の概要¹⁾

(1) 事実

平成13年8月当時、沖縄県宜野湾市に住所を有するXは、同市内に、那覇地方法務局宜野湾出張所を管轄登記所とし自己を所有権の登記名義人としている甲、乙、丙の三筆の土地を所有していた。

その頃、Aら(A、B、C、D、E)は、共謀して、甲、乙、丙の名義を変更してこれを担保に金員を詐取することを企て、まず、EがXを装って、Xの国民健康保険被保険者証を新たに作成するとともに、紛失を理由にXの登録印鑑の改印届をして新たなXの印鑑登録をし、Xの印鑑証明書を不正に入手した。その上で、Aらは同年8月16日、司法書士Fの事務所を訪れ、甲、乙、丙について、Xを売主、Cを買主とする売買契約、甲、乙について、Cを抵当権設定者、Bを抵当権者とする抵当権設定契約の締結を偽装して、所有権移転登記および抵当権設定登記の申請手続を依頼した。Fはこの依頼を引き受けることにしたが、乙、丙は農地であった(登記記録上の地目はいずれも畑であった)ため、まず、甲について、依頼にかかる登記を申請

1) 2004年11月19日付け琉球新報、沖縄タイムズには本判決について報道がある。また、本件の地面師グループに対する刑事判決についての報道が、2003年2月27日付け琉球新報、同月翌日付け沖縄タイムズにある。

することとなった。

Fは、Eに対して上記保険証の提示を求めてX本人であると確認した後、申請書を作成した。甲についての所有権移転登記の委任状に、Eは、Xの住所および氏名を記載し、不正に改印届をして登録した印鑑を押捺した。しかし、Eの書いたXの名が読みづらかったため、Fの事務所の事務員の指示で、最初に書いた署名の左横に再度名を記載した。

甲について登記済証がないとしてAから依頼を受け、Fは他1名とともに保証人となって保証書を作成し、上記の委任状を用いて、翌17日、甲について上記の所有権移転登記、抵当権設定登記の申請をしている。その後、法務局からX宅に郵送された事前通知書をAがXに無断で持出して上記の偽造印を押捺し、F事務所事務員がこれにXの氏名を記名して登記所に提出した。そこで、登記官は、同月22日に上記申請を再受付し、登記を実行した。

その後、乙、丙については、Xを売主、Gを買主として、売買を原因とする所有権移転登記の申請を、Xに成りすましたEから依頼されて、Fは、甲と同様に、保証書により上記の登記を申請し、Aが無断で持ち出した通知書に記名・押印がされて登記所に提出され、登記官は各土地について申請にかかる登記を実行した。乙、丙についての登記の申請の委任状にはやはりEがXの氏名を署名していた。

なお、その後、甲については、CからGに対し売買を原因とする所有権移転登記、Gを債務者としてH、Jを抵当権者とする抵当権設定登記、Gを債務者としてH、Iを抵当権者とする抵当権設定登記、の各登記がされている。丙については、Gを債務者、H、Iを抵当権者とする抵当権設定登記がされている。

Xは、平成14年1月頃、無断でされた上記の登記の存在を知り、翌月、甲、乙、丙の三筆の土地の所有権の登記名義人であるGに対し、真正な登記名義の回復を原因として甲、乙、丙についての所有権移転登記手続を、三筆にされている抵当権の登記の登記名義人であるB、H、I、Jに対し登記の無効を理由として甲、乙、丙にされている各抵当権設定登記の抹消登記手続を求める訴えを提起したところ、Bは請求を認諾し、H、I、JについてはXの請求をいずれも認容する判決が確定し、X名義への上記の所有権移転登記および各抵当権設定登記の抹消登記手続が行われた。

本件訴訟では、Xが、FがAらに代理して行った登記申請の申請書に添付された各委任状の偽造を登記官が過失により看過したために、甲、乙、丙の三筆の土地について自己名義の登記の回復のために被った損害として、自己の登記名義を回復するために要した登録免許税、登記手続請求訴訟に要した弁護士費用等の賠償を国家賠償法1条にもとづき、国Yに対して請求している。

なお、本件は、平成16年に行われた不動産登記法の全面改正の前に発生した事件である²⁾。

（2）争点および裁判所の判断

本件の三通の委任状にはいずれも、EがXの氏名(漢字4文字である)を署名していた。しかし、その最後の文字は「善」であるにもかかわらず、甲土地についての委任状では、最初にEの書いた文字が「善」と判読することが困難な文字であったために、Fの事務所の事務員の指示で、Eは、最初に書いた名の左横に再度、Xの氏名を記載したが、最後の文字は「善」とにているということができが、「善」と判読することはやはり困難な字体であった。そして、どちらか一方を削除し訂正印を押捺するなどその他の一般に誤記の場合に執られる措置は何らなされていない。また、乙土地、丙土地についての委任状に、書き直しなどはされなかったが、Eの書いたXの氏名の最後の文字は「喜」と判読することができる字体であった。

本判決は、登記官は、各委任状についての氏名の記載がXの氏名と一致しないとの疑いを持ち、X本人の意思を確認するためのより慎重な手続をとるべきであったにもかかわらず、各登記の申請を受理した点に登記官の尽くすべき注意義務を怠った過失があるというべきであるとしている。なお、Yは、本件の各登記の申請の保証人にF司法書士がなっていることから、登記官の過失の有無の認定において考慮

2) 不動産登記法(明治32年法律第24号)以下「旧法」と記する-は、平成16年6月18日に公布された平成16年法律第123号-以下「新法」と記する-により、全面改正されて、翌年3月7日より施行されている(拙稿「新不動産登記法(平成16年法律第123号)」本誌8号(2005)参照)。それに伴い、不動産登記法施行令(昭和35年8月5日政令第228号)を廃止して不動産登記令(平成16年12月1日政令第379号)-以下「令」と記する-、不動産登記法施行細則(明治32年5月12日司法省令第11号)を廃止して、不動産登記規則(平成17年2月18日法務省令第18号)-以下「規」と記する-、が新たに制定・施行されている。不動産登記事務取扱手続準則も全面的に改正されている(平成17年2月25日民事二課第456号民事局長通達)-以下「準」と記する-。

すべきである旨³⁾主張しているが、本判決はこれを退けている。

次に、本判決は、登記官の過失ある行為とXが登記名義の回復のために被った損害との間の相当因果関係を、基本的に肯定している。ただし、Xが所有権の登記名義を回復するために、真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記手続に要した登録免許税でなく、抹消登記手続に要したであろう登録免許税のみを相当因果関係のある損害として認定している。この点については、Xは、甲土地についてXからの所有権移転登記がなされているCが当時所在不明であったためにCを被告として同移転登記の抹消登記手続を請求することが困難であると判断して真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記手続を求めたと主張し、乙土地、丙土地についても便宜的に同様の手続を求めたと主張している。本判決は、乙土地、丙土地については、仮に所有権移転登記の抹消登記手続を求めた場合の全員を相手方として訴を提起しており、また、甲土地についても、公示送達の手続により訴訟の追行は可能であり、Cをも被告として所有権移転登記の抹消登記手続を求めることは可能であったとして、その主張を退けている。

なお、国Yは、委任状を訂正して再度申請が行われていたならば結局本件と同様の登記が行われていたろうから登記官の過失とXの損害との間には相当因果関係がないと主張している。これに対し、本判決は、本人の登記申請意思の確認を確実に行っていれば、再度の申請を防ぐことができたとしている⁴⁾。

II 登記官の審査権限と注意義務⁵⁾

(1) 本件事案では、受け付けられた登記申請の審査段階における登記官の過失の有無が問題とされている⁶⁾。

3) 中路義彦「判批」民研270号(1979)36頁以下は同様の主張をする。

4) 大阪高判昭和63年11月24日判時1310号102頁は、保証はがきにされた署名の文字の一字の誤記を看過した登記官の過失と被害者の損害との間の相当因果関係を、なりすましによる登記の申請ではないからたとえ却下されていたとしても再申請がされ受理されていたであろうとして、肯定している。

5) 不動産登記制度における国家賠償責任の問題については、鈴木弘「登記官の違法処分による国家賠償責任」中川善之助ら監修『不動産法大系第4巻登記〔改訂版〕』(1974)所収、樋口哲

登記の申請を受け付けた場合、登記官は、遅滞なく、申請にかかるすべての事項を調査しなければならない(規57条)。登記官は、登記の申請に却下事由が存するかどうかを審査し、不備のない申請についてはこれを受理して受付番号順に登記を実行し、不備のある申請については、補正をすることができるものについては相当の期間を定めて補正をさせ、補正されないまたは補正をすることができない不備がある場合には、当該申請を不適法なものとして却下する(旧法49条、新法25条)。

審査にあたっては、登記官は却下事由の有無を形式的に審査するべきものと解されている。すなわち、申請人から提出された申請書および添付書類を－登記記録等とも照らし合わせつつ－点検して、これを受理して登記を実行するか却下するかを判断することになる。登記官は登記所の窓口を一步も出ずに審査をする。さらには、書面を点検する際には、その記載内容の真正について積極的な心証をえる必要はなく、偽造の疑いの強いようなものを見逃さないだけの注意を払うことで足りる(消極的審査主義)。

当該登記の申請書および添付書類、申請にかかる不動産の登記簿を照合することで登記官の審査が足りるのであるとすると、それ以外の形でえられた情報を加えて、

夫「登記」村重慶一編『裁判実務大系第18巻国家賠償訴訟法』(1987)所収、田中克志「不実登記をめぐる国家賠償と取引当事者の落ち度」静法37巻3号(1988)、同「不実登記をめぐる国家賠償責任－登記官の審査権に関する裁判例の動向－」中川淳還暦祝賀論集(1989)所収、浦野雄幸『判例不動産登記法ノート3巻』(1991)、宇賀克也「公証行政に関する国家賠償(上)」ジュリ1009号(1992)、久保田浩史「登記をめぐる国家賠償」『新・不動産登記講座Ⅰ』(1998)所収、伊藤進『私法研究著作集9巻』(2000)、渡辺達徳「偽造の登記申請書類と登記官の注意義務－損害賠償請求に関する裁判例の分析－」民研553号(2003)、中井一士「新不動産登記法と登記官及び司法書士・土地家屋調査士の責任(1)(2)(3)(4)」登イ8巻1号、2号、5号、12号、などの文献がある。なお、裁判例を引用する場合、本稿では、掲載誌等については慣例的な略称の他、次のような略称を用いた。総覧＝法務省訟務局内訟務研究会編『登記に関する国家賠償判例総覧(上)(下)』(1988)、登先＝月刊登記先例解説集、登情＝月刊登記情報、登イ＝登記インターネット。

- 6) その他に、受付段階(登記所窓口の受付箱に投函された申請書類を盗まれた事例(東京高判昭和63年10月11日判時1290号78頁)、登記簿への記載の際の誤り(大阪地判昭和56年5月25日判時1035号95頁等)、登記簿閲覧の監視などにおける注意義務が問題になる。このうち、新法では申請の受付は、登記所の窓口で申請書類を提出する場合にも登記所職員に対して手渡しすることになったので、窓口での申請書類の盗難は生じないであろう。また、ブック方式の登記簿では、閲覧時の登記簿改竄がたえず登記官の閲覧監視義務違反が問題とされていたが、昭和63年から始まったいわゆる登記簿のコンピュータ化により、閲覧の制度が登記事項要約書の交付に改められているために、抜本的に閲覧時の事故防止が図られている。

登記官が審査をするべきではないということになる⁷⁾。仮にこれを加えて審査をすることができると考えたとしても、提供された書面(情報)が真正に作成されていることを審査することに限定されるから、提供された書面(情報)自体をより精査することによって(形式的な)審査を行うべきであるということができる⁸⁾。

最判昭和35年4月21日民集14巻6号963頁は、改印後の印鑑を押捺して本人が申請をして登記が完了した数日後に第三者が改印前の印鑑を押捺した委任状および改印前の印鑑証明書を添付してした別の登記の申請を登記官が却下しなかったことが不適法かどうかの問題とされた事案において、「登記官吏は当該申請書及び附属書類について、登記申請が形式上の要件を具備しているかいないかのいわゆる形式審査をなし得るにとどまり、進んでその登記事項が真実であるかどうかのいわゆる実質的審査までする権限を有するものではない」と判示している⁹⁾。この事案では、本人が申請をした際に登記所に対して改印前の印鑑の冒用の可能性を申し出ており、また、数日前にされた他の登記の申請書および添付書類と照合すれば、当該申請が改印前の印鑑の冒用によって行われていることが判明するのであるが、当該登記の申請の真正を判断するには実質的な審査が必要になってしまうと指摘されている¹⁰⁾。

(2) 例えば、所有者Aを登記名義人とする甲土地について、AB間の売買を原因として生ずるBへの所有権移転の登記の申請の真正確保のため、旧法では次のような対応が用意されていた。

旧法によれば、まず、権利に関する登記の申請は当事者であるAおよびBが登記所に出頭して行わなければならない(出頭主義)。これにより、登記官の面前で申請人がAまたはBの本人であるかいないかの確認をすることができる。次に、申請にかかる権利に関する登記が実行されることによって登記簿上直接利益を受ける登記権利者Bと直接不利益を被る登記義務者Aとが共同して申請しなければならない(共同申

7) 昭和31年3月2日民事甲449号民事局長通達。吉田琢磨「登記官の審査権についての一考察(1)」民研103号(1965)26頁。

8) 伊藤前掲書156頁。

9) 杉之原舜一「判批」民商43巻5号(1961)、山田晟「判批」法協79巻3号(1962)なども同旨。

10) 白石健三「調査官解説」最判解民昭和35年度147頁。

請主義)。最後に、申請人は申請書に、登記済の権利に関する証書(いわゆる権利証としての登記済証)を添付しなければならない。申請書には申請人は署名および捺印をしなければならないが(委任による代理人からの申請の場合には申請人は委任状にする)、登記義務者である申請人の押捺した印影がいわゆる実印によることを確認するために、所有権の登記名義人を登記義務者とする権利に関する登記の申請では、同人の印鑑証明書を申請書に添付しなければならない。

もっとも、登記の申請を代理人によってする場合には、代理人が登記所に出頭するから、出頭主義における本人確認の機能は形骸化せざるをえない。結局、申請書に、本人確認のための登記済証および印鑑証明書が添付され、申請書または委任状に実印が押印されていることが、虚偽の登記の申請を防止するうえでの重要な要素になっていた。

すなわち、ここで問題となっている権利証としての登記済証は、登記名義人Aが、自ら申請人となった申請にかかる権利に関する登記によって当該権利の登記名義人となった際に登記官から還付された書面であり、同人が保管しているものと期待することができるから、申請書にAの登記済証が添付されているならば、登記義務者Aを自称する申請人がA本人であると推認することができる。また、Aの実印もAが保有しているものと推認できるから、申請書または委任状にAの実印が押捺されている場合には、当該申請人がやはりA本人であると推認することができる。

なお、権利証としての登記済証がそもそも存在しない場合(代位申請により登記名義人となった場合が考えられる)、または、紛失等により添付することができない場合には、申請人は登記済証に代えて、登記義務者を自称する申請人が登記名義人本人であることを、登記を受けたことのある成年者二名が保証する保証書を添付して、登記の申請をすることができる。保証書を添付して所有権に関する登記の申請がされた場合、登記官はこれを仮受付したうえ、登記義務者の現住所に宛てて普通郵便ではがきを発送し、発送の日から三週間以内に、当該はがきの実印を押印して申出があった場合に、その申出の日に当該申請の再受付をすることとされていた。

旧法では、以上のような仕組みによって成りすましの防止が行われていたため、成りすまし事件では、登記済証の偽造、印鑑証明書の偽造、実印の偽造、虚偽の印鑑登録、上記のはがきの抜取り等がみられていたのである。

(3) 添付書類の審査における登記官の注意義務については次のような基準が判例では用いられている。最高裁判決には次のものがある。

最判昭和43年6月27日民集22巻6号1339頁¹¹⁾。

『事実』 A所有名義の甲土地および乙土地について無断で、書類の一切を偽造してなされたBへの所有権移転登記の申請を却下せず登記を実行した登記官の過失の有無が問題となった。偽造された登記済証に記載された「東京区裁判所麹町出張所」(この名称は昭和22年5月3日ごろまで使用されていたようである)はその作成年月日として記載されている年月日には既に存在しなかったが、大臣訓令により、「東京区裁判所麹町出張所」の庁印は本件偽造登記済証の作成年月日とされている日の三日前まで使用されていた。甲土地および乙土地についてのBの所有権の登記名義を信頼してX₁は甲土地を、X₂は乙土地を購入して、それぞれ代金を支払い、所有権移転登記を受けている。Aは、X₁、X₂を相手取り、右各移転登記の抹消登記手続、および、土地明渡しを求めて訴えたところ、これに勝訴した。そこで、X₁、X₂は、国Yに対して、支出した売買代金等の損害の賠償を求めている。

第一審(東京地判昭和36年8月29日)と原審(東京高判昭和38年4月24日)は、いずれも、登記官の過失を肯定し、Yの国家賠償責任を認めている。原審は、「少なくとも旧庁印の印影とともに旧庁印の使用期間、新庁印の使用開始時期を明確に記録しておき、右のように正規の庁名と庁印の庁名とが一致しない登記済証明印に対しては、特に留意して常にその使用期間と対比し、その使用期間内であるかどうかの審査が正確に行われれば、充分発見できたものと認められる」としている。これに対し、Yが上告している。

『判旨』 上告棄却

「当時本件登記の所轄登記所の官制上の名称が東京司法事務局麹町出張所であることに鑑みれば、押捺された庁印の印影自体からまたは当時の真正な印影と対照することにより、登記官吏は容易に右登記済証が不真正なものであることを知りえたはずであり、かかる審査は登記官吏として当然なすべき調査義務の範囲に属する旨

11) 文献として、千種秀夫「調査官解説」最判解民昭和43年度所収、幾代通「判批」民商60巻2号(1969)、松島諄吉「判批」判評123号(1969)、芝田俊文「判批」国家補償法大系3巻(1988)所収。

の原審の判断は正当である」と。

登記官が一日一人あたり数十件の申請を抱えているという繁忙の状況は事件当時も現在も大差がないようである。ただ、過去に自庁で登記済証作成に使用した庁印等の一覧を完備していないという登記所の執務体勢の下では、当時の真正な印影と偽造登記済証の印影を対比することは登記官には期待することができない。当時の登記事務の処理の実情からみれば、最高裁の指摘しているとおりに審査をすることは事実上不可能であり、それに応えることは反面として登記事務の迅速処理が損なわれていたであろう。

登記事務の専門家である登記官に高度の注意義務を負わせたとの指摘が多い。登記事務の事務の停滞を招き、無過失責任を認めるに近い¹²⁾ という点から最高裁に異論を述べる見解¹³⁾、不動産取引における登記制度に対する国民の期待を尊重すべきであるという最高裁に賛同する見解¹⁴⁾、とに二分される。もっとも、所轄登記所の官制上の名称の変更があった場合についての事例的判断にとどまり、登記官の注意義務についての一般論を述べた先例ではない、という指摘もある¹⁵⁾。

前掲最判昭和43年6月27日の意義は、登記所は自庁が登記済証作成に用いている過去から現在までの庁印・登記済印等の原簿を用意しておくことを求め、登記官は、申請書および添付書類・登記簿以外に、登記済証の真正の形式的審査に参照することができることを明らかにしている点にあるといえる。

登記済証の審査について一般的にいわれるのは、登記官は、登記申請があつた場合には、申請者が適法な登記申請の権利者、義務者またはその代理人であるか否か、登記申請書および添付書類が法定の形式を具備しているか否か等を審査しなければならず、その審査にあつては、添付書面の形式的真否を添付書類、登記簿、印影の相互対照等によつて判定し、これによつて判定しうる不真正な書類に基づく登記

12) 古崎前掲書126頁、樋口前掲387頁以下、阿部泰隆『国家補償法』(1988)166頁、田中克志前掲中川還暦278頁。

13) 樋口前掲387頁以下、阿部前掲166頁、浦野前掲書435頁以下。

14) 松島前掲135頁、古崎前掲126頁、鈴木前掲607頁、芝田前掲235頁以下。

15) 肯定的な立場からするものとして、渡辺達徳「偽造の登記申請書類と登記官の注意義務－損害賠償請求に関する裁判例の分析－」民研553号(2003)11頁。重すぎるとする否定的な立場からのものとして、中路前掲30頁。

申請を却下すべき注意義務があることは明らかであり、右印影の相互対照等の方法としては、原則として登記官が両者の印影を肉眼により近接照合してその彼此の同一性を判別することで足り、右により疑義が生じた場合にのみ、さらに拡大鏡を使用し、あるいは、両者を重ね合せたうえ照明透視するなどのより確度の高い精密な方法により彼此の同一性を審査すべき注意義務が存するということである¹⁶⁾。この基準に照らして登記官の過失を否定する事例も少なくない¹⁷⁾。当時の取扱いの実情から見て、順位番号印の様式に認められた一見して明らかな相違を重要としなかった点に登記官の過失はないとした事例もある¹⁸⁾。

肯定した事例としては、登記原因およびその日付についての偽造登記済証の記載と登記簿の記載が合致していないことは一見してきわめて明白である事例¹⁹⁾、Xが所有権の登記名義人となった当時の登記所における登記済印および庁印が偽造の登記済証に押捺されているそれとは形状・字体を異にしていた事例²⁰⁾、偽造登記済証に押捺されている庁印の印影のうち一文字がいわゆる裏文字になっていた事例²¹⁾、偽造は巧妙であったが真正の登記済証作成当時の所轄登記所の官制上の名称とは異なる名称の庁印が押印されていた事例²²⁾、真正の登記済証作成当時には使用されていなかった登記済印および庁印の合体印を使用して偽造されていることを看過した事例²³⁾、偽造防止のために付されるようになった登記済印の整理番号の欠落を見落

16) 大阪地判昭和56年1月16日判時1015号99頁他多数。

17) 京都地判昭和52年11月29日総覧668頁、大阪高判昭和53年12月25日総覧697頁、大阪地判昭和56年1月16日判時1015号99頁(過失の認定を支持するものとして饒平名正也「判批」昭和56年行政関係判例解説(1983)583頁)、大阪地判昭和59年11月26日判タ546号164頁、東京地判昭和60年9月24日訟月32卷6号1121頁、東京高判昭和62年1月28日訟月33卷9号2284頁。

18) 大阪地判昭和59年11月26日判タ546号164頁、大阪高判昭和61年12月23日総覧746頁。

19) 福井地判昭和40年2月5日訟月11卷6号852頁、名古屋高金沢支判昭和41年7月6日総覧565頁。

20) 東京地判昭和50年9月29日判時811号70頁、東京高判昭和51年10月27日判時838号39頁は、対照用の原簿を作成することも容易であろうともいう。その他に、大阪地判平成元年2月16日登先29卷4号119頁。

21) 東京地判昭和54年5月14日判時942号68頁。

22) 大阪高判昭和54年9月26日判タ400号166頁は、原審(神戸地尼崎支判昭和53年11月8日訟月21卷1号56頁)が登記官の過失を否定したのに対して、登記官の事務量にかんがみるとやや酷であるが、登記官には登記制度が不動産取引安全のために果している機能を保持するため高度の注意義務が課されている、として登記官の過失を肯定している。

23) 大阪地判平成2年9月3日金法1269号35頁、大阪高判平成4年2月28日訟月38卷7号120頁。

とした事例²⁴⁾、肉眼による観察をしておれば、容易に、本件登記済証の登記済印の印影の真正に疑義を持ちえたとされた事例²⁵⁾、などがある。

印鑑証明書の審査についても、上記のような一般的基準に照らして、肉眼で近接照合して判別することで足り、それによって疑念が生じた場合にのみ拡大鏡等を持ちいたより精密な方法によるべきであるとされている。肉眼での近接照合によっては発見されない程度の偽造を看過した場合には登記官には過失はないとする傾向にある²⁶⁾。捜査機関からの直前の通報によって印鑑証明書の審査についての登記官の注意義務が加重されることはないとした事例がある²⁷⁾。これに対し、登記官の過失が認められた事例では、偽造防止のための「複製」の文字が一見して認識できる程度に用紙に浮き出していた事例²⁸⁾、警察官からの通報を軽視してより慎重な偽造書面の審査を怠ったとされる事例²⁹⁾、保証書による申請の場合にはより慎重な印影の照合が必要であるという事例³⁰⁾、等がある。

24) 東京地判平成14年4月23日訟月50巻3号898頁、東京高判平成14年12月10日判時1815号95頁。

25) 大阪地判平成17年12月5日判時1928号89頁。

26) 京都地判昭和40年2月23日訟月11巻7号996頁、大阪高判昭和45年8月31日金法599号33頁、大阪地判昭和40年11月25日訟月12巻4号451頁、最判昭和46年7月1日総覧935頁、京都地判昭和52年11月29日総覧668頁、大阪高判昭和53年12月25日総覧697頁、大阪地判昭和56年11月27日判時1051号121頁、浦和地判昭和62年1月28日訟月33巻12号962頁、京都地判昭和63年2月25日判時1289号109頁、前橋地判平成11年3月26日登イ3巻5号103頁、東京高判平成12年1月18日登イ3巻5号126頁、水戸地判平成16年12月15日登イ7巻6号285頁。

27) 東京地判昭和47年5月6日判タ282号339頁、東京高判昭和48年1月31日総覧966頁。

28) 千葉地判平成12年11月30日判時1749号96頁。渡辺前掲12頁、宮田誠司「判批」民研556号(2003)38頁は過失の認定を支持している。

29) 大阪高判昭和57年8月31日判時1064号63頁は、形式的審査主義を逸脱する審査を登記官に要求しているものではない。味元晁「判批」登研425号104頁参照。樋口前掲は、登記官が登記所にいたまままたま入手した関連資料があれば必要に応じてこれを参考に審査することも形式的審査権の範囲内であるとして、裁判所の判断を支持している。澤田英雄「判批」昭和57年行政関係判例解説(1983)562頁は樋口論文に同調するようである。なお、当該事案における過失の認定に反対する文献として、貝田守「判批」法時55巻6号(1983)166頁、中井前掲登イ8巻1号92頁。

30) 名古屋高判平成元年11月27日登先30巻2号137頁は、印鑑証明書の偽造を看過した登記官に過失はないとする原判決(名古屋地判昭和63年1月14日登先30巻2号152頁)を変更して、国の責任を肯定している。饒平名前掲583頁は、登記官の回答書についての審査義務が加重されるという。

真正の印鑑証明書から実印を偽造するという逆の手法による事例もある³¹⁾。この場合には、印鑑証明書の印影と偽造印の印影の比較照合のみが問題となりうる。保証書による申請の事例では、回答書に押捺されている偽造印の印影も印鑑証明書、申請書もしくは委任状に押捺された真正な実印の印影と照合することになり、ここに登記官の過失の認定が問題となりうる³²⁾。登記義務者の実印が不正に入手した印鑑証明書から作成された偽造印を用いて作成された保証書の偽造を看過した登記官の過失が認定されている事例もある³³⁾。

登記済証の偽造と印鑑証明書の偽造とでは、前者が当該登記所が自ら作成する書面であるのに対して³⁴⁾ ³⁵⁾、後者がそうではなく、しかも全国の市町村長作成の書面であり、また、様式や取扱い等が必ずしも統一されているのではない³⁶⁾ という違い、が考慮されている。登記済証の作成に用いられた過去の庁印や登記済印等の一覧を作成するべきであるという指摘もある³⁷⁾。もっとも、印鑑証明書についても、当該登記所において添付書類となる頻度のある市区町村等発行のものについては、他の申請書に添付されている印鑑証明書を比較参照するなどすべきであるという裁判例³⁸⁾もある。

本件事案では、X本人に無断で改印届による印鑑登録が行われ印鑑証明書が交付されているから³⁹⁾、委任状の印影と印鑑証明書の印影を比較照合しても委任状の偽造は判明しえない。この点、印鑑証明書を発行した市役所職員からの通報、本人か

31) 東京地判昭和52年7月12日判タ365号296頁、東京高判昭和52年12月22日総覧991頁、浦和地判平成4年11月27日訟月39巻8号1441頁、岡山地判平成5年1月26日登先35巻4号155頁、広島高岡山支判平成6年5月27日登先35巻4号247頁、岡山地判平成5年5月25日登先35巻4号166頁、広島高岡山支判平成6年2月24日登先35巻4号242頁、前橋地判平成11年3月26日登イ3巻5号103頁、東京高判平成12年1月18日登イ3巻5号126頁。

32) 東京地判昭和60年1月25日判時1167号70頁、東京高判昭和60年9月30日総覧882頁。

33) 浦和地判昭和56年9月18日判時1030号65頁、東京高判昭和58年3月30日判時1077号71頁。

34) 大阪地判平成17年12月5日判時1928号89頁は、登記官の過失を認定し、申請代理人である司法書士の過失を否定している。

35) 中路前掲32頁、伊藤前掲書158頁以下。

36) 東京地判昭和37年10月24日判タ141号65頁。榮岳夫「判批」民研578号(2005)37頁以下

37) 鈴木前掲607頁以下、渡辺前掲10頁。

38) 広島高判昭和54年4月18日訟月25巻10号2525頁。

39) 市区町村の印鑑登録業務における国家賠償の問題については、村重慶一「公証に関する国家賠償」同編『現代裁判法大系27』(1998)、叶和夫「印鑑証明」村重慶一編『裁判実務大系18』

らの申出により明白な疑義が生じているにもかかわらずより慎重な審査を欠いた点に登記官の過失を認定している事例がある⁴⁰⁾。保証はがきにされた署名の文字が本人の名とは一字異なることを看過した点に登記官の過失を認めている裁判例がある⁴¹⁾。これらの類例と比較しても、本件事案において、一見して、委任状の署名の文字の不鮮明もしくは誤記に対し登記官が疑念を抱くことができたことにかんがみると、これを看過した登記官の過失を認定することができよう⁴²⁾。

(4) 新法は成りすまし対策を次のように講じている。

まず、登記済証の制度が廃止され、登記識別情報の通知および提供の制度に置き換えられている。新法では、新たに登記名義人になった申請人に対して、旧法において権利証となる登記済証が還付されていたのと同じ場合に、登記官は、登記識別情報(規61条によれば12桁の英数字の組み合わせによるパスワードである)を通知し(新法21条)、その後、同人が登記義務者として登記を申請する場合その他の際に、登記所に対し提供するものとされている(新法22条、令8条)。

登記済証とは異なり登記識別情報を偽造することは事実上不可能である。もっとも、登記識別情報の提供によって本人確認ができるのはこれを本人しか知り得ないと期待されるからであるから、その秘密性を維持することが重要である。登記識別情報の管理は登記済証以上に本人にとって負担になりうる⁴³⁾。新法は、本人が希望しない場合には登記識別情報を通知しないこととし(規64条1号)、また、通知を受けた場合であってもその後本人は失効の申出をすることができるとしている(規65

(1987)377頁以下参照。

40) 千葉地判平成11年2月25日判自197号18頁。

41) 鹿児島地判昭和61年2月25日判タ599号54頁、大阪高判昭和63年11月24日判時1310号102頁。後者は、司法書士の誤記によるものと推測されているが、単なる書き間違いに過ぎないとして登記官の過失を否定する第一審(神戸地明石支判昭和63年2月15日登先29巻9号124頁)に対し、「一字の相違を単なる書き間違いとして看過することは許され」ないとして、登記官の過失を認定している。

42) 民月61巻1号(2006)181頁以下によれば、委任状中の代表者の氏名に一文字の誤記がある偽造委任状を看過した点ほかに登記官の過失のあることを認めて国が和解をしている事例がある。

43) 例えば、所有権の登記名義人が数回にわたって抵当権設定登記の登記義務者となる場合、同一の登記識別情報が繰り返し登記所に提供されるべきであることになるから、情報の漏洩の危険性が增大する。

条)。登記所内での登記識別情報の取扱いも慎重を極める。

登記識別情報を提供してすべき登記（新法22条）の申請においてこれを提供することができない正当な事由があるときは、申請人は登記識別情報を提供しないで登記の申請をすることができる。旧法では、登記済証を添付すべき登記の申請でこれを添付することができないときは、保証書を添付して申請をすることができ、当該登記の申請が所有権に関する登記の申請である場合、登記官は登記義務者の登記簿上の住所に宛てて事前通知書を郵送し本人の申出をもってはじめて登記を実行していたが、その点では旧法と同様である。ただ、新法では、旧法とは異なり、事前通知は、登記識別情報を提供するべきであるにもかかわらず提供しないで登記の申請がされているすべての場合に行われる。また、事前通知は普通郵便でなく、自然人に対しては本人限定受取郵便によって、法人に対しては書留郵便によって行われることと改められ、また、所有権に関する登記の申請においては特に、登記義務者が自然人であってその登記記録上の住所について変更、更正の登記が三ヶ月以内にされているときは、変更、更正の前の住所にも事前通知書を発送するものとされている（法23条、規70条、71条）⁴⁴⁾。本件事案では、Xに無断で保証はがきが持ち出されているが、このようなことは新法のもとでは発生しないものと現段階では考えられる。

事前通知は、資格者代理人である司法書士が権利に関する登記の申請を本人に代理して行う場合において、申請人が本人であることを資格者代理人が確認した旨の情報が添付されており、登記官がこれを相当と認める場合には、省略することができる（資格者代理人による本人確認情報の提供・新法23条4項）。当該登記の申請の時点において面識のなかった場合には、運転免許証等の信頼性の高い資料によって確認する場合には一点で、健康保険証等の信頼性の相対的に低い資料によって確認する場合には二点以上で、本人であることを確認するべきであるとされている（規72条2項）。新設されたこの制度は、旧法下において司法書士が自ら保証人となる場合が少なくなかった実情を反映したものである。上記の基準に照らすと、本件事案

44) 小宮山秀史「不動産登記法の改正に伴う登記事務の概要について(上)」登イ7巻8号(2006)22頁参照。

のF司法書士による本人確認の程度は、国民健康保険の被保険者証一点によっており、不十分であったということができのではなかろうか。

申請書または委任状の真正を担保するための、実印の押捺・印鑑証明書の添付の制度は基本的には変更されていない。ただ、申請人は印鑑証明書の原本の還付を請求することができなくなり（規54条）、また、偽造の疑いのある書面は申請の取下げ・却下の際に還付されないことが明記されている（規38条、39条）。電子申請の場合には、申請人は申請情報または代理権限証明情報に情報の作成者として電子署名をし自己の電子証明書を添付しなければならない（令12条、14条）。申請人が登記権利者にあたる場合であってもこのことが求められることから、本人確認の徹底がはかられている。

新法が特徴的であるのは、本人確認調査の制度を導入している点である。権利に関する登記における当事者出頭主義が廃止されたのに伴い、同法24条1項は、「登記官は、登記の申請があった場合において、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、次条の規定により当該申請を却下すべき場合を除き、申請人又はその代表者若しくは代理人に対し、出頭を求め、質問をし、又は文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、当該申請人の申請の権限の有無を調査しなければならない」としている。捜査機関等からの通報、本人または家族からの申出などがあった場合⁴⁵⁾、旧法の下でも、それが登記官の注意義務の内容やその程度に影響をどうあたえるか、議論があった。形式的審査の枠内で通常より慎重に申請書類を観察するべきであるという見解⁴⁶⁾だけでなく、それ以外の資料を審査の対象にすることができるという見解もあった⁴⁷⁾。申請外の公文書に限定して審査資料とする可能性に言及する見解もある⁴⁸⁾。

新法が登記済証に代えて導入した登記識別情報については提供された情報それ自体から情報漏洩の有無を確認することができないから、登記済証の場合のように

45) 本人が登記所に出頭して不正登記防止申出をすることができるのと新たに定められている。準35条。

46) 宇賀前掲47頁。

47) 佐藤勇前掲125頁以下は、ある法務局での柔軟な取扱い事例を紹介している。

48) 畦地靖郎「登記官の審査権について—不動産の登記申請の審査における登記官の審査資料に関する検討」民研348号(1986)。

り慎重に精査するというような方法によって形式的に審査することができない。電子署名および電子証明書についても同様である。また、従来からある書面申請であっても、印鑑証明書の場合、本件事案のように本人以外の者が本人であるとして不正に印鑑登録をしている場合には、申請書または委任状と印鑑証明書をいくら精査しても、書面の偽造を見抜くことはできない。従来の形式的な審査には限界があるので、慎重な審査をするためには、提供された申請情報および添付情報を精査する以外の方法が必要であるといえることができる。

Ⅲ 登記官の行為と相当因果関係のある損害

登記官に過失があると認定されても、被害者に生じた損害が賠償されうる損害でなければ、国家賠償請求は認められない。一般に、不法行為により生じた損害が賠償されるかどうかは、加害行為と損害との間の相当因果関係の有無によって決せられる。国家賠償責任においてもこの点に相違はない⁴⁹⁾。

登記官の過失により生ずる損害は、大別すると、二つの類型に分かれる⁵⁰⁾。

(1) 所有権の登記名義人になりすました者との間に売買契約や抵当権設定契約をした者が売買代金としてあるいは貸付金として金員や小切手を交付している場合には、それらの支出した金員が被った損害であるといえる⁵¹⁾。本件事案でいえば、乙土地、丙土地についてのG・H・Iがこれに該当するといえよう。この類型の場合には、登記官の過失と被害者の出捐により生じた損害との間の因果関係の有無が問題となる。申請前の書類の完備を確認した時点や申請が受け付けられて受領証が交付され

49) 裁判例の詳しい分析として、寶金敏明「登記事務をめぐる国家賠償請求と相当因果関係」昭和57年行政関係判例解説(1983)所収がある。

50) 田中克志前掲静法50頁以下参照。

51) うべかりし転売利益の賠償請求を特別損害であるとして退けている事例として、大阪地判平成2年9月3日金法1269号35頁、大阪高判平成4年2月28日訟月38巻7号120頁、東京高判平成14年12月10日判時1815号95頁。請求の認められた事例は見あたらないが、登記官の過失がなかったとしても被害者は不動産の所有権を取得しえなかったのであるから、予見可能性にかかわらず、因果関係のある損害でない、というべきであろう。

たことをもって被害者が金員を交付している場合には因果関係がないというべきである⁵²⁾。被害者が交付したのが小切手であるときは、その換金の前に登記官が審査の段階で偽造を発見していた場合に、補正日を待たずに遅滞なく申請を却下するべきであったかどうか、あるいは、申請人に通知するべきであったかどうか、問題となりうる⁵³⁾。これをしなかった点に登記官の義務違反があると認められれば、因果関係が認められよう。却下前の事前告知義務を否定する裁判例⁵⁴⁾がある。特段の事情がない限り即日却下義務・告知義務はないとする裁判例⁵⁵⁾もある。逆に、即日却下義務があるという裁判例もある⁵⁶⁾。補正日前に完了した審査によって偽造が発見されている場合にまで却下義務・告知義務がないとすることを疑問視する指摘がある⁵⁷⁾。偽造文書を発見した場合には登記官は、法的根拠のない告知を行うのではなく、速やかに却下するべきであるという見解もある⁵⁸⁾。

同様の損害は、偽造書類による登記の申請によって所有権の登記名義人になった者との間で売買や融資等の取引行為をした者にも発生する。前掲最判昭和43年6月27日の事案はこれにあたる。本件事案でいえば、甲土地についてのG・H・I・Jが該当するといえよう。この類型では、登記官の過失と被害者の損害との間に因果関係はあるといえるが、わが国の不動産登記に公信力がない点に関連して、相当因果関

52) 仙台地判昭和54年3月28日訟月25巻7号1804頁、仙台高判昭和54年11月2日判時956号67頁、大阪高判昭和54年9月26日判タ400号166頁、大阪地判昭和56年1月16日判時1015号99頁、京都地判昭和63年2月25日判時1289号109頁、大阪地判平成17年12月5日判時1928号89頁。田中克志前掲静法51頁。内田勝一「偽造登記と登記官の責任」判タ690号（1989）30頁。この意味では、登記の申請を代理して行う司法書士の責任がむしろ問題になりうる。

53) 大阪地判平成17年12月5日判時1928号89頁は、補正予定日前に取下げの機会を与える義務はないものとして、補正予定日までに換金されたものについては因果関係を否定し、登記完了後の追加融資についてのみ因果関係を肯定している。

54) 大阪地判平成元年2月16日登先29巻4号119頁。

55) 大阪地判平成7年3月3日判時1572号102頁、大阪高判平成7年7月18日訟月43巻1号37頁。

56) 東京高判昭和63年10月11日判時1290号78頁は、なりすましによる登記の申請をした者が、偽造の発覚を防ぐために、受付後に書類一式を登記所の窓口から盗んだという事例において、原審(東京地判昭和61年12月23日判時1247号101頁)とは異なり、偽造を発見したときは、申請の取下げの機会を直ちに申請人または代理人にあたえなければならない、としている。秋山前掲。

57) 黒川哲志「判批」自治研究80巻6号(2004)114頁。

58) 今村与一「判批」判評539号(2004)191頁。

係もあるかどうか問題となりうる。

公信力の不存在を理由として取引上の損害との相当因果関係を否定し登記抹消費用等に限定する見解もある。例えば、買主の損害は他人物の売主の債務不履行によって生じていることを指摘して相当因果関係を否定するものもある。また、被害者の取引の相手が所有者に成りすました者である大半の事案では、相手方の権原の有無について登記簿以外の調査が不十分であるのではないかと指摘される⁵⁹⁾。

成りすましによる登記を発見しても登記官は職権でこれを抹消することはできないし、この登記を起点とする新たな登記を阻止する権限も有しない。さらには、本人にこれを通知する制度も存在しない⁶⁰⁾。

しかし、前掲最判昭和43年6月27日は、被害者の売買代金の支出による損害は予見可能性のない特別損害であって相当因果関係がないと主張する国Yの主張に対し、「不動産の取引をする者に登記簿の記載以外に登記簿上記載された該不動産の所有名義人を順次廻つてそれが真実の所有者であり所有者であつたことを調査することを要求することは通常至難なことと言わなければならないから」、「不動産登記には公信力はないけれども、不動産の取引には登記簿の記載を一応真正なものと信ずるのが通常であり、特に登記簿上の該不動産の前所有者と記載されている者が登記書類の偽造により登記官吏を欺いて真実に反して前所有者として掲記されているようなときは、取引の相手方がその登記の記載を真正なものと信ずるのは当然である」ので、「もし登記官吏の違法行為によつて実体上権利を伴わない無効な登記を生じ、これを信じて無権利の登記名義人と取引し、所有権を取得できないのに代金を支払つた等の損害をこうむつたときは、その損害は、登記官吏に違法行為がなく右のような不真正な登記の記載がなかつたならば当然生じなかつたものであるから、登記官吏の違法行為と損害との間には通常生ずべき相当因果関係があると解するのを相当とする」としている。

この事案は、成りすましの登記後に転々と譲渡されている事案ではなく、被害者は自己の取引の相手方の権原の有無を慎重に調査すれば被害を避けることができた

59) 遠藤前掲書284頁。

60) 幾代前掲民商60巻2号273頁以下。樋口前掲395頁は、無限定に相当因果関係を認めることに疑問を呈する。

という指摘もある⁶¹⁾。しかし、裁判例⁶²⁾ および多くの見解⁶³⁾ は、上記の最高裁判決に沿って取引上の損害との間の相当因果関係を肯定し、被害者の落ち度は、過失相殺の肯定・減額の割合において考慮しているにとどまる⁶⁴⁾。

（2）被害者が真正の所有者であって成りすましによる登記の申請により所有権の登記名義を喪失したり担保権の登記を無断でされた者である場合には、まれに虚偽の登記の実行の結果として権利を喪失した場合における権利の価格の賠償が問題となる事例⁶⁵⁾ をのぞくと、本件事案のように、自己の登記名義を従前のように回復するために要した出費が問題となる。

この類型の場合には、かかる出費は原則として相当因果関係がある損害であるといえることができよう。すなわち、抹消登記手続を求める訴訟に要した費用、抹消登記手続のための登録免許税等がそれである。公刊された裁判例を見る限り、抹消登記によってではなく真正な登記名義の回復を登記原因とする移転登記によって自己の登記名義の回復を図った例は本件事案以外には見あたらない⁶⁶⁾。

本判決は、Xが自己所有名義の登記を回復するために要した費用のうち、真正な

61) 遠藤前掲書284頁。なお、新法によれば、権利に関する登記の申請をする際に常に添付しなければならない登記原因証明情報は登記所に備え付けられ、利害関係人はこれを閲覧することができる(新法121条)。

62) 東京地判昭和54年5月14日判時942号68頁、東京高判昭和58年3月30日判時1077号71頁、鹿児島地判昭和61年2月25日判タ599号54頁、大阪地判平成2年9月3日金法1269号35頁、大阪高判平成4年2月28日訟月38巻7号120頁、千葉地判平成12年11月30日判時1749号96頁。

63) 松島諄吉前掲136頁(予見可能性のある損害であるとする)、幾代前掲民商60巻273頁、浦野前掲書499頁以下、古崎前掲書135頁、芝田前掲237頁、大淵武男「因果関係」『現代民事裁判の課題10巻』(1991)103頁以下、田中克志前掲静法。

64) 名古屋高判平成元年11月27日登先30巻2号137頁は、被害者が不動産業者でありかつ調査が容易であったとして、5割の過失相殺をしている。8割の過失相殺が行われた事例として東京地判平成14年4月23日訟月50巻3号898頁がある。黒川前掲114頁は、プロである不動産業者や司法書士の過誤を国に転嫁することに対して、根本的な問題があるという。

65) 大阪高判昭和63年11月24日判時1310号102頁。

66) 成りすましによる登記が所有権移転登記である場合も抹消登記手続によっている。東京地判昭和50年9月29日判時811号70頁、東京高判昭和51年10月27日判時838号39頁、大阪地判昭和56年11月27日判時1051号121頁、大阪高判昭和57年8月31日判時1064号63頁、大阪地判昭和59年11月26日判タ546号164頁、東京地判昭和60年1月25日判時1167号70頁、大阪高判昭和63年11月24日判時1310号102頁、千葉地判平成11年2月25日判自197号18頁。

登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記の登録免許税額ではなく、抹消登記の登録免許税額を相当因果関係のある損害であるとしている。

真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記とは、実体関係の裏付けがないために全部または一部の無効な所有権の登記の登記名義人から真正の所有者の名義へとする所有権または持分の全部または一部の移転登記をいう。無効な登記は、本来的には、抹消するべきであり、真正な登記名義の回復を移転登記の登記原因として容認することに対しては、異論も大きい⁶⁷⁾。真正な登記名義の回復を登記原因とする移転登記には本来的には登記原因が存在しないし、中間省略登記にけると同様に中間者のあるときはその抗弁的利益を奪うことになる点や登録免許税の免脱の目的で濫用される危険があるからである。登記上の利害関係を有する第三者の承諾をえられない場合には、抹消登記手続をすることができないから、真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記によらざるをえない。それに加えて、抹消登記が数次にわたるべき場合等、抹消登記手続によることに事実上の困難が存する場合には、低廉な費用で迅速に、真正の権利者名義の登記をするために、実務上、やむを得ないということができよう。抹消登記を請求することができる場合であっても、真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権移転登記を請求することができる⁶⁸⁾とされている。

保護される第三者のある場合のように、抹消の対象になるべき登記のうちの一部の登記の登記名義人に対して当該登記の無効を対抗することができないときは、抹消登記によることが法律上不可能であるから、移転登記による回復はやむを得ないといえる⁶⁹⁾。しかし、抹消登記にかかる登記の無効をすべての登記簿上の利害関係人に対して対抗することができる場合にまで、移転登記によることは必ずしも妥当であるとはいえないであろう。したがって、抹消登記手続によって自己の登記名義を回復することが困難ではないにもかかわらず真正な登記名義の回復を登記原因とする移転登記手続を利用したためにより以上の出費を要した場合には、相当因果関

67) 我妻榮『新訂物権法』(1983)144頁など。

68) 中間省略相続登記の是正につき、最判平成12年1月27日判時1702号84頁、最判平成17年12月15日判時1920号35頁。

69) 我妻榮前掲書144頁など。

係がないというべきであろう。従って、本判決がXの主張する損害を相当因果関係がないとした点は是認することができよう⁷⁰⁾。

IV おわりに

新しい不動産登記法が重点をおいた問題の一つが成りすましによる登記の申請対策である。この点、新法の施行により、登記済証の偽造によるなりすましの事例は事実上消滅するであろう。印鑑証明書または実印の偽造、虚偽の印鑑登録による委任状の偽造は今後もあり得るであろう。事前通知を本人限定受取郵便または書留郵便で行うこととしたことにより、郵便受けからの抜き取り等の手法により本人が通知を了知しえないという事例もほぼ消滅するであろう。

しかし、新法で導入された登記識別情報はその秘密性がまさに本人確認を可能にしているから取扱いに慎重を要する。また、事前通知の省略を可能にする本人確認情報を提供する司法書士等の資格者代理人には重大な責務が新法に負わされているということができよう⁷¹⁾。その意味では、これまで予想されてなかったような手法により成りすましが行われる可能性のあることは否定できないであろう。

70) もっとも、真正な登記名義の回復による移転登記の際の登録免許税の納付を受けているのは国であるから、当該登記の申請によって被った被害者の出捐は、国の負担に帰着させても不当ではなかったであろう。

71) 司法書士が虚偽の本人確認情報を提供した事例が既にある(朝日新聞2005年7月14日)。

(参考) 登記記録の抜粋

甲土地

甲区

- 1番 所有権保存 所有者 X
- 2番 所有権移転 所有者 C
- 3番 所有権移転 所有者 G
- 4番 処分禁止仮処分 債権者 X
- 5番 所有権移転 所有者 X
- 6番 4番仮処分登記抹消

乙区

- 1番 抵当権設定 抵当権者 B
- 2番 1番抵当権抹消
- 3番 抵当権設定 抵当権者 H、J
- 4番 抵当権設定 抵当権者 H、I
- 5番 3番、4番抵当権抹消予告登記
- 6番 3番抵当権抹消
- 7番 4番抵当権抹消
- 8番 5番予告登記抹消

乙土地

甲区

- 1番 所有権保存 所有者 X
- 2番 所有権移転 所有者 G
- 3番 処分禁止仮処分 債権者 X
- 4番 所有権移転 所有者 X
- 5番 3番仮処分登記抹消

乙区

- 1番 抵当権設定 抵当権者 B
- 2番 1番抵当権抹消予告登記
- 3番 1番抵当権抹消
- 4番 2番予告登記抹消

丙土地

甲区

- 1番 所有権保存 所有者 X
- 2番 所有権移転 所有者 G
- 3番 処分禁止仮処分 債権者 X
- 4番 所有権移転 所有者 X
- 5番 3番仮処分登記抹消

乙区

- 1番 抵当権設定 抵当権者 H、I
- 2番 1番抵当権抹消予告登記
- 3番 1番抵当権抹消
- 4番 2番予告登記抹消