

不動産詐欺取引 ～偽造権利証による立会登記事件報告～

神奈川県司法書士会 司法書士 佃 一男

司法書士を開業してから今年で30年目となります。これまで、不動産登記業務を中心に多くの依頼された登記事件を大きな事故もなくこなしてきました。最近では、不動産登記業務は相続登記と立会登記業務が中心となってきたことは多くの司法書士の感じるところではないかと思います。そのうち、立会登記業務においては、特に不動産登記法の改正以後、犯罪収益移転防止法の施行とあいまって、登記内容の正確な把握はもちろん、物件確認、本人（意思）確認と関係書類の保管が厳しく求められ、非常に神経を使う業務となっています。そんな中、筆者は、昨年10月権利証、運転免許証の偽造による、本人「なりすまし」の不動産詐欺取引の立会登記事件に遭遇しました。ここでは、その一部始終を事実即して報告し、詐欺グループの行動と手口を明らかにした上で、その課題と対策を考えてみたいと思います。

I 事件の依頼

1 立会いの依頼

休日の昼間（平成22年10月17日(日)）、私の携帯電話に知り合いの不動産業者社長Aから電話があり「先生、急な話ですが、10月20日(水)に目黒の土地を買うことになりました。金融機関も融資承認が下りているので立会いをお願いします」という連絡があった。私は「そうですか、分かりました。では、明日月曜日に関係書類を送ってください」と返事をした。急な話であり、少々戸惑ったが、事件を受託することにした。

2 物件情報

翌18日(月)、Aから事務所に関係書類がFAXされてきたので、パートナー司法書士のK君に登記書類の準備をしてもらった。物件は、目黒区

内の割といい場所で、土地のみ約60坪で売買価格は約8,000万円、この物件にB銀行が1億3,800万円の根抵当権を設定する予定である。登記情報を調べたところ、平成9年に相続により取得した土地で、平成10年に分筆がなされ一部交換登記により処分されていることが分かった。乙区には何も登記がされていない。

3 売却の背景

売主側の仲介業者は、都内の小さな株式会社で、私は初めて取引する会社であった。担当者Cの話では、売主は、この地区では有名な大地主であるが、最近FX（外国為替証拠金取引）で損失を出したので、家族には内緒でこの土地を売却し、損失の穴埋めをしたいということらしい。したがって、売却を急いでいるのだということであった。私はCに「時間がないので、売主に直接電話して必要書類の話などしたいのだが」と言うと、「直接連絡はできない、代理人が付いているからその者と話をするしかない

い」ということであった。Cも売主には会ったことがないということであった。私は、本人に直接連絡が取れないことに少し不安を感じたが、そういう事情であればやむを得ないので事前の確認はあきらめた。

II 立会日前日

1 決済方法の検討

19日(火)朝、買主のA社長から電話があった。相手(売主)がお金を急いでいることなどから、決済当日差押えなどの登記が入ったらどうしようかという相談であった。つまり、代金決済をしてもすぐに法務局に所有権移転登記の申請はできないので、登記申請書受理までの間に第三者の登記がなされたら困るということである。いわゆる、登記申請のタイムラグの問題である。私は、本件の場合、オンライン申請は受理証明書が発行されないこともあり、金融機関が認めてくれないので、書面申請することになっている。そうすると、現在の登記制度ではタイムラグを完全になくすことはできない旨説明し、協議した。その結果、立会い直前に登記情報を確認し、権利変動がなかったら書類の授受を行い、登記申請書類を法務局に提出して間違いなく順位保全が可能であることを確認できたら売買代金を支払うということになり、売主側に提案したところ売主はそれを承認した。私は、売主には大分不利な決済方法であるが、投資損失の穴埋めという事情があるので承認したのかなとその時は思った。

2 事前準備

19日夕方、K君は、事前に売主の本人確認ができないこともあったので、仲介業者Cに当日の準備のため売主の権利証の確認を事前におきたいのでFAXしてほしいと要求した。そ

の後、Cから権利証のFAXが届いた(後掲【資料1】)。前述のとおり、この取引は不安感のある決済で、私としてはあまり気の進まない立会いであった。

そのような背景もあって権利証を見ると、東京都港区の司法書士M氏が代理人となって作成されていて、申請書副本であるが文字の大きさや配置などから、何となく違和感のある権利証に見えた。例えば、活字が「登記申請書」以外は、すべて同じサイズの活字で、「相続人」とすべきところが「申請人」となっていたり、「被相続人〇〇」の記載が、登記原因の記載の傍に寄っていたり……等々。一般的な司法書士が作成した権利証とは何となく違う雰囲気のものであった。そこで、K君が、司法書士Mの登録情報をネットで調べたところ該当者はいないということが判明した。しかし、登記された平成9年当時いたかどうかは分からない。また、事務所にあった2002年(H14年)版の全国司法書士名簿で調べたがやはり名前はないことが判明し、ますます不審に思った。

そこで、友人の東京司法書士会所属でM氏と同じ支部のI氏の事務所に電話してM司法書士を知っているかどうかを尋ねたところ、知らないという。I氏は平成9年当時の会員名簿を調べてくれたが名前は見当たらないという。I氏から「東京は、怖いから注意した方がいいよ」と助言された。ただ、司法書士ではない者が司法書士を騙って代理人となって手続したのであれば、司法書士法違反の問題はあるが、権利証としては有効なものであるということもあるので、現時点で完全には偽造権利証であるとはいえないとも思った。

立会いを翌日に控え、不確かな情報を基に買主に事情を話すわけにもいかず、私は非常に不安定な精神状態でいた。

【資料1】 偽造された登記済権利証

登記申請書

登記の目的 所有権移転

原因 平成八年 月 日 相続
(被相続人 氏名)

申請人 東京都目黒区 一丁目 番 号

添付書類

申請書副本 相続証明書 住所証明書

代理権限証書 価格証明書

東京都目黒区 一丁目 番 号

代理人 東京都港区 三丁目 番 号

第 ビル 四階

司法書士

課税価格 金八千貳百七万六千円

登録免許税 金四拾九万貳千四百円

不動産の表示

所在地 目黒区 二丁目

地番

地目 宅地

地積 参八四・式九㎡



Ⅲ 立会日前夜

1 立会い対策

19日の夜は自宅に帰っても翌日の立会いのことが頭から離れず、いろいろな事を考えた。大地主の相続登記の権利証なのになぜ一筆分しか登記されていないのだろうか。大地主が司法書士以外の人に相続登記を頼むだろうか。司法書士以外の方が司法書士の名前を使って相続登記することがあるだろうか等など。その晩は寝つきが悪かった。もう少し時間的余裕があれば目黒の自宅まで行って売主に会ってくるということもできるのに、この切羽詰まった決済の進め方も不安を募らせた。ちなみに、決済は、翌日20日(水)11時に神奈川県逗子市内の某銀行の会議室で行う予定であった。私は、深夜あれこれ考えた結果、翌日朝できることとして次の3点を確認しようと決めた。

- (1) 明朝9時に東京司法書士会に電話をして、本当に平成9年当時M司法書士が登録されていないかどうかを再度確認しよう。
- (2) NTTに電話して、売主の自宅の電話番号が登録されていないか問い合わせしよう。旧家の大地主であれば電話登録がされている可能性が高いからである。また、もし登録されていたら、10時30分頃自宅に電話して本人がいないかどうか確認してみよう。逗子市で11時の決済であれば、当然この時間に目黒の自宅にはいないだろうし、もし、本人がいれば取引の件を確認でき、場合によっては、決済に現れたのは別人だということになるかもしれない。そうなれば、確実に詐欺事件の可能性が高いので警察に通報することも考えておかなければならないだろう。
- (3) 目黒の法務局に電話して事情を話し、権利証の写しが本物かどうか確認してもらおう。

もし、電話やFAXではできないということであれば、職員をすぐ派遣して調査させようと決めた。ただし、申請書正本は、当時は10年間の保存期間であり、本件は12~3年経っているので保存されてないかもしれないと思った。

Ⅳ 立会い当日

1 立会い当日朝

20日朝9時、早速上記(1)~(3)の確認作業にかかった。(1)について、東京会に電話し事情を話すと、すぐに調べてくれ、平成6年から10年まで調べたがM司法書士は登録されていないという回答であった。(2)については、電話番号が登録されていたので手帳に番号を控えておいた。(3)について、法務局目黒出張所に電話して偽造の疑いがある権利証が送られてきており、本日決済するので至急調べてほしいとお願いしたところ、応じてくれたのですぐにFAXした。その結果、申請書正本はやはり10年間保存なので保管されていないとのことであった。法務局には引き続き偽造かどうかの調査確認をお願いした。この時点で偽造権利証の疑いがあることは買主のA社長にはまだ話していない。偽造権利証と決まったわけではないし、話すことは買主の不安感をあおってしまうだけだからである。結果的に本物であった場合のこちらの立場も考えて、まだ内密にしていた。

2 立会い1時間前

20日10時、事務所から決済場所までは車で30分くらいなので、出発にはまだ早いが、いろいろと買主との事前の打ち合わせもあるので早めに出発した。当事務所では、通常立会いに本職が2人で臨むことはないが、本件に関してはK君と2人で向かった。この時にはまだ目黒出張

所からの確認結果の報告は来ていない。10時30分頃、途中で車を止め売主の自宅に電話した。ベルが鳴ったがしばらくして留守電となる。ということは、やはり本人は逗子に向かっているのだろうか少し安心する。

10時45分、事務所から連絡があり、目黒の法務局から電話で、印版の大きさが若干細く目黒出張所の「黒」と「出」の字が当時の法務局使用のゴム印と違うので偽造権利証の疑いがあると電話があったとのこと。私は、法務局の調査結果が黒に近い灰色であれば今日は決済ができないと決心し立会場所に急いだ。この立会いをどう進行させようかと考えた時、急に不安と緊張感で少し興奮状態となった。

10時50分、立会場所へ行く途中で買主A社長の携帯に電話した。A社長に、決済する前に話したいことがあるので、銀行の近くで会いたい旨連絡し落ち合った。そこで、仲介業者Cも交え、これまでの権利証偽造の経緯を話したところ、2人は事の重大さに驚き、相手は既に来ているのでそこで話しましょうということになった。銀行内で融資担当職員にもこのことを話したところ、まさかと驚き、あとは先生の判断に任せますと言われたので、少なくとも本日は決済ができない旨を説明し了解を得た。

V 立会い開始

1 売主との面談

会議室には、既に売主ともう1人同伴者が来ているとのことであったので、買主には控室で待ってもらい仲介業者Cと私とK君の3人が売主達と対面することにした。この時点で、権利証は偽造の可能性が高いが、売主は別人(なりすまし)かどうかは分からない。本人は何も知らず、何らかの理由でこの権利証を本物と信じて持参してきたのかもしれないし、始めから「な

りすまし」と決めつけて話をするわけにもいかないと考えた。

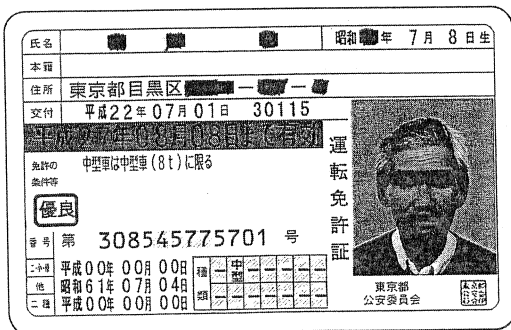
会議室に入ると、売主とその代理人と称するDが同席しており、Dは「〇〇企画」という名の名刺を差し出した。名刺によると会社には法人格はなく、電話番号は携帯電話の番号しか記載がない。仲介業者Cの話では、Dは売主の代理人として動いているが、不動産仲介業者ではないとのことであった。私は、「一種の金融ブローカーかな」と思った。売主本人は、ネクタイは締めていないがジャケットを着ており、落ち着いた様子で着席していた。名刺交換しようと名刺を差し出したが自分は名刺を持っていないと言われた。

そこで、まず私は本人に対し、権利証の件で法務局に問い合わせたことは内緒にして置き、権利証の原本を見せてもらった。権利証は、青色の表紙に綴じてあり、表紙には作成した司法書士Mの事務所と氏名、電話番号が書かれていた。売主に「記載されているこの司法書士を知っていますか?」、「どういういきさつでこの権利証を作りましたか?」など権利証作成の経緯について聞いたところ、「司法書士は知らない、会ったこともない」との返事。権利証の作成の経緯はあいまいな返事だった。隣席のDが、「お兄さんが作ったのかもしれないな」というようなことを小声で言った。そこで、表紙に書かれているM司法書士の事務所に電話を掛けて確認を取りたい旨を告げると了解したので電話したところ、早口の英語で応答があったが、何を言っているのか聞き取れず、すぐに留守電状態となった。隣にいるK君に再度電話させたところ、今度は、応答もなく留守電状態となっていた。次に売主に自宅の電話番号を聞いたところNTTで調べたものと同一の番号を言った。「自宅にはどなたかいますか?」と質問すると、「妻がいると思います」と答えた。そして、本人確認のため免許証の提示を求めた

ところ、懐から差し出したので、写しを取らせて貰うことの了解を得て、写しを2部取ってもらった(1部は仲介業者Bが受領)。免許証には、正しい売主の住所、氏名が書かれていて一見して偽造と分かるような物ではなかった(後掲【資料2】)。

そこで、「実は今朝この権利証の写しを法務局目黒出張所にFAXし調査してもらったところ、本物ではない疑いがあるという回答が来ました(偽造という言葉は刺激が強いので控えた)。したがって、本日はこの権利証を使って決済することはできないので、これから売主さんも一緒に法務局に行って、この権利証で登記ができるかどうかを確認していただき、OKだったら改めて日にちを設定して決済をやり直しましょう」という提案をした。売主とDは、特に驚く様子もなくその案に同意した。後で考えると、持参した権利証が偽物扱いされると、驚くとか怒り出すとかするものだろうにと思ったが、その時は、そういう冷静な人達なのかなという思いであった。部屋を出る直前に、「印鑑証明書の確認もさせていただいてよろしいですか?」と尋ねると、Dが「今日はいいでしょう」と言うので確認はしなかった。そんなやり取りの中でも、2人の言動は落ち着いていたので、この時点でもまだ完全に「なりすまし」だということまでは断定できないでいた。

【資料2】 偽造された身分証(運転免許証)



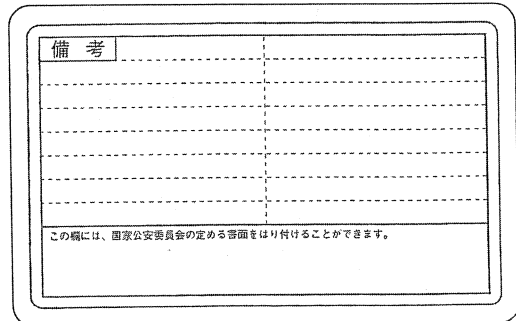
2 一時解散

目黒出張所には、仲介業者C、K君、売主、同席者Dの4人が行くことになった。ところが、出発直前に売主とDが、「実は13時30分に東京駅で人と会う約束をしているので、その後に行きます」と言い出した。そこで、「では15時に法務局で待ち合わせでどうですか」というと了解した。その後、目黒出張所に電話して、今朝の権利証の件で15時に原本をもって売主と行くので正式に調査してほしい旨の電話を入れ了解を得た。

VI 権利証の確認

1 法務局にて

15時00分、K君と仲介業者Cは、目黒出張所にて合流。売主らはまだ来ていないので、その間に登記官と再度権利証の真贋について調査し協議した。15時30分になっても売主らは来ない。その間何度かCがDに電話するがつかない。その後、電話がつながったが、「いま証券会社にて話し込んでいるので今日はそちらに行けない」という返事を受ける。私は、事務所にいてK君からの連絡で状況を把握していたが、この時点でもかなりの確率で「なりすまし」であろうという確信をもっていた。売主らが来



ないので、その場は解散しK君は帰って来た。

K君の報告によると、「権利証は法務局の印版とは明らかに文字の違う部分があり、当時のものと並べてみると明らかに違っていました」ということであった。法務局の見解も「平成9年当時はシャチハタ印なのでそんなに劣化することはなく、この権利証の印版は明らかに違うものであり、これで登記申請されても受付はできません」という回答であった。

2 なりすまし判明

19時00分、事務所で帰ってきたK君と2人で、昨日からのこの立会いの顛末を語り合っているとところに仲介業者Cから電話がきた。Cが言うには、「法務局を出た後、自分は気になったので売主の住所地に行き自宅付近で本人が帰ってくるのを待っていた」とのこと。やがて、向こうから、自転車に乗った男性が近寄ってきて、「あなた達はここで何しているのですか？」と訊かれ、事情を話すと、その人が、登記名義人本人で、「自分はその土地売る予定はないし、そんなこと人に頼んだ事もない！」と言われとのこと。そこで、Cは騙されたと確信し、すぐに警察に行き免許証の写しを調べてもらったところ偽物であることが判明したとのことであった。ちなみに、その男性は、運転免許証は警察に返上していたそうである。

VII 立会いが終わって

1 立会いが終わって

これまで偽造権利証や偽造運転免許証を使った登記詐欺事件は聞いたことはありますが、まさか自分が遭遇するとは夢にも思いませんでした。開業して約30年、これまで何千件という立会いをやってきましたが、こんな事件に出会ったのは初めてでした。権利証への不信感から、

事前に（と言っても切羽詰まった時間の中で）いろいろと調査をしていく中で、ますます疑念が募り、結果的に立会いを中止することができ金銭的な被害は全くなかった（手付金も支払われていなかった）のが不幸中の幸いでした。もちろん、関係者からは大変感謝されました。しかし、もしこの権利証を立会いの場で渡されていたら、少し変だなという気がしても、果たしてこれは偽造かもしれないという疑いをもって立会いを不成立にすることができたかどうか甚だ自信がありません。立会いの場で印版が微妙に違うとか、代理人司法書士が実在するかなどは確認できないからです。まして、精巧にできた運転免許証を出されてはなおさらです。それにしても、あの権利証を使って登記申請をしていたらと思うと背筋が凍る思いです。

VIII 第2の事件

1 都内で事件発生

私が詐欺事件に遭遇してから19日後の11月8日(月)この詐欺グループが東京都内で同一物件を同様の手口で都内の法人に売却しました。この登記の立会いを東京司法書士会のE会員が行いましたが、権利証の偽造を発見できずに決済を成立させ登記申請をしてしまいました。E司法書士は、11月11日東京法務局目黒出張所からの連絡で偽造権利証であることを知らされたそうです。私は、11月16日にE司法書士と買主からの連絡で事件の発生を知りました。私は、最初の事件発覚後、再発防止のため東京会に事件の概要をお伝えし、会員へ知らせしてほしい旨を伝えていました。しかし、結果的にはその情報伝達が間に合わず被害が発生してしまいました。E司法書士は損害賠償保険のことで司法書士会に問い合わせをして、私の扱った事件を知ったそうです。

2 第2の事件の手口

E司法書士の説明によると、詐欺グループは、先の未遂事件で権利証の偽造が発覚したためか、当初、権利証はなくなったということで依頼があったため、本人確認情報で手続することになったとのこと。ところが、本人確認情報作成に当たってE司法書士が、運転免許証だけでは不十分なので納税証明書や遺産分割協議書（所有権移転登記が相続による原因であったため）の提示を求めたところ、そこまでの書類を用意（偽造）していなかったため、その後、権利証が見つかったという申出があり、決済に至ったということです。この事件では銀行融資はなく、E司法書士事務所において銀行預金小切手による決済で行い、被害総額は約7,000万円だったそうです。買主である会社はすぐに弁護士を通じて警察に告訴しましたが、詐欺グループは未だ逮捕されていません。最初の事件に失敗してから僅か20日足らずで平然と同じの手口で実行するとは全く大胆不敵な犯行です。

IX 課題と対策

1 詐欺事件に遭いやすい物件

詐欺に遭いやすい物件は、市街地の比較的立地条件の良い更地で、乙区に担保等がついてなくて、古い地主が昔から所有している土地が狙われやすいとよく言われます。その理由は、更地であれば建物の権利関係や処分を考える必要がなく売りやすいこと。地主以外の利害関係者がいなければ権利関係がシンプルであり詐欺をしやすいからです。また、古くから地主が更地のまま放置に近い状態で管理している土地は、事前に発覚する危険性が少ないからでしょう。私は、最初に依頼を受けた時から、詐欺要件に合致する物件だなと感じていましたが、そのこ

とが余計に疑念を増し事前準備を慎重にさせたことも事実でした。

2 反省と課題

今回私は、幸いにも権利証の真贋に疑念をもち、立会いを不成立にさせ事件を未遂に終わらせることができました。しかし、権利証の写しを事前に入手できずに立会いの場で受け取っていたら、おそらく偽造は見抜けなかったと思います。それに、精巧に偽造された免許証を提示されたら、間違いなく立会いを成立させていたであろうと思います。

私は、第2の事件で偽造を見抜けなかったE司法書士に大きな過失があったようには思いません。むしろ、E司法書士は、運転免許証以外にも関係書面の提示を求めるなど、慎重な手続を踏んだと評価できると思います。しかし、結果責任としてかなりの賠償責任が問われるのではないかと思うと司法書士の業務責任の重大さを痛感せざるを得ません。

振り返ってみて、事件防止のためには、事前準備と事前調査を徹底的に行うことが重要であることは論を待たないことでありますが、果たして、現在行われている不動産取引の流れの中で、司法書士がどのような権限に基づき、どこまでの調査が可能であるかを考えると執務の限界を感じるのも事実です。ただ、最初の事件発覚後、司法書士会としての対応が間に合わなかったため、20日もしないうちに第2の事件を実行され成功させてしまったことは誠に残念でした。本件のような緊急事態に備えて司法書士会間での組織的な情報伝達手段の構築が求められるのではないのでしょうか。

3 おわりに

我々の業務では、今回のような詐欺事件が頻繁に起こるわけではなく、日常業務では、不動産詐欺事件など他人事だと思っているのが一般

的ではないかと思えます。しかし、事件に遭遇してから想定外であったでは言い訳になりません。何か変だと思ったら、それが解明されるまでは徹底的に調べることが大事であり、困難ではありますが、主導権をもって立会業務を掌握し、疑念が晴れるまでは立会いは成立させないという信念と勇気も必要です。そのためには人・物・意思の確認は立会いにおける基本原則ですが、形式的な確認作業だけでは偽造や詐欺は見抜けません。今回は、投資欠損の穴埋めのために売却するという売主側の事情

(作り話ですが) から決済日を急いでいること、売主本人には連絡させないやり方など、当初から不安感の伴うの立会依頼であったことから、K君も機転を利かせ事前に権利証の写しを貰ったことが事件を未遂終わらせるきっかけとなりました。取引の真偽を判断するには、契約に至る当事者の事情、背景、言動や決済の進め方などから取引全体の筋を読むという感性も大事なことであったと感じた事件でした。

(つくだ かずお)

貸出管理・回収業務のバイブル12年ぶりの全面大改訂

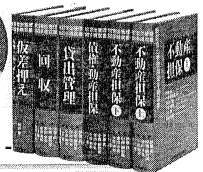
新訂 貸出管理回収手続双書 全6冊

「貸出管理回収実務手続双書・全6冊」改題改訂

書籍版(全6冊) ▶ 2010年12月刊、全6冊セット50,000円(税込)。分冊購入も可能です。

CD-ROM版(検索機能付) ▶ 2011年2月発売、価格50,000円(税込)。

社内ネットワーク用データ版 ▶ 2011年1月リリース、基本価格(税込)40,000円×拠点数(ライセンス数) ※拠点数に応じて個別にお見積りいたします(最小拠点数があります)。



一連の倒産法制改正を踏まえた待望の最新版!

実務家必携の書式・ひな型をふんだんに大収録!

設問総数2,100問余! 書下ろし500問超!

Q&Aでわかりやすく解説

不動産担保(上)

A5判、上製、692頁/278問/定価8,000円(税込)
抵当権・根抵当権の設定をめぐる実務とトラブル対策を詳解。

不動産担保(下)

A5判、上製、732頁/292問/定価8,000円(税込)
抵当権・根抵当権の管理、実行にかかわる実務と留意点をすべて網羅。

債権・動産担保

A5判、上製、924頁/357問/定価8,000円(税込)
預金担保、手形・株式等の担保、振込指定・代理受領、動産担保その他、設定から実行までの実務を詳説。

貸出管理

A5判、上製、840頁/360問/定価8,000円(税込)
融資実行後に生ずる債権の変更、債務者の変更、担保・保証の変動、時効等への対応策を明示。

回収

A5判、上製、1188頁/477問/定価10,000円(税込)
相殺、担保権実行、法的整理への参加など、金融機関の債権回収実務のすべてを詳解。

仮差押え仮処分・仮登記を命ずる処分

A5判、上製、840頁/364問/定価8,000円(税込)
債権保全のための仮差押え、仮処分の手順と実務ノウハウを余すところなく開示。金融機関が仮差押えを受けた場合の対応も解説。

一般社団法人金融財政事情研究会 お申込先→(株) きんざい

〒160-8520 東京都新宿区南元町19
電話(03)3358-2891(直通) FAX(03)3358-0037