

【kido office 勉強会】

再考 本人確認・意思確認

—「善管注意義務」及び「職業倫理」の視座での考察—



- 日時：平成22年7月2日 19:30
- 場所：司法書士木藤事務所

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

1. 当勉強会の進め方

- **根拠法の確認**
 - ・犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯罪収益移転防止法）
 - ・東京司法書士会会則

- **事例を通して、各出席者の対応方法の発表**

- **出席者が経験した事例紹介、及び、ディスカッション**

2. 事例

2-1 「先生、急いでいるんです！」

買主 山田一郎
売主 佐藤二郎
仲介 鈴木三郎

- ・仲介の鈴木氏よりあなたに電話があり、「先生、急で申し訳ないですが、今から事務所にお伺いするので立会及び申請をお願いできますか？」とのご依頼。
- ・本日の午前中、山田氏及び佐藤氏の決済を預金小切手により行う予定であったが、当初担当予定の司法書士が急病のため立ち会えなくなり、急きよあなたの事務所での立会の要請を受ける。
- ・売主は決済後、15:00までに売買代金として受領した預金小切手を債権者のもとに提出をしないと2回目の不渡りを出すことになる。
- ・「先生、急いでいるですよ！」と鈴木氏からせかされるが、山田氏が運転免許証を紛失しているため、身分証明書をなんら持参していない。
- ・あなたはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-2 「顔写真が一致しない」

買主 山田あきら
売主 佐藤二郎
仲介 鈴木三郎

- ・あなたは決済会場で登記書類を確認後、本人確認を行うべく、免許証の提示を求めた。
- ・買主の「女性」に免許証の提示を求めたところ、免許証の写真には「男性」が写っている。
- ・買主の山田氏は、性転換及び整形手術をしており、外形は綺麗な女性であるが、運転免許証の写真は手術前の男性の姿であり、実物と写真がどうしても一致しないことが判明した。
- ・あなたはどのような対応を取りますか？

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

2. 事例

2-3 「ねえ、おばあちゃん」

買主 山田一郎
売主 佐藤花子
仲介 鈴木三郎

- ・売主がご高齢で足が悪いため、決済当日は欠席と聞いたあなたは、仲介の鈴木氏に依頼をして、事前に売主のご自宅で本人確認及び意思確認をさせて頂くことになった。ご自宅ではご子息(長男)が同席された。
- ・あなたが売主の佐藤氏に売却の意思確認をしたところ、佐藤氏は全く反応をしない。
- ・ご子息がフォローをするように「自宅を売却でいいよね、ねえ、おばあちゃん」と聞くと、売主の佐藤氏は「あー、そうじゃ、間違いない」と答えた。
- ・その後もあなたが声をかけても無反応な佐藤氏に対して、ご子息が「ねえ、おばあちゃん」と聞いた時は、「あー、そうじゃ、間違いない」と答える法則にあなたは気が付いた。
- ・あなたはそのような対応を取りますか？

2. 事例

2-4 「社長は反対しております」

売主 佐藤不動産株式会社
社長 佐藤二郎
専務 鈴木三郎

- ・売主である佐藤不動産株式会社に登記書類を受領に訪問したあなたが、専務取締役の鈴木氏に「社長様の本人確認及び意思確認をさせて欲しい」と依頼したところ、鈴木専務に拒絶をされた。
- ・鈴木専務曰く、「今回の創業地の売却については、社長は思い入れもあり、大反対をされた。しかし、社長欠席ではあるが、取締役会が開催され、社長を除く他の取締役の全員一致により、今回の売却は可決された。」
- ・鈴木専務は取締役会議事録を提出するから、社長への面談は控えて欲しいと懇願する。あなたが、「社長名で登録されている会社実印での押印は頂けるのですか？」と聞いたところ、会社実印の調印作業は総務部長の業務となっているとのこと。
- ・あなたはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-5 「じゃあ、それで」

買主 山田一郎（夫）

売主 山田花子（妻）

- ・山田一郎から連絡があり、あなたがご自宅へ訪問すると、「会社の経営がうまくいっていないので、今のうちに自宅の所有名義を妻に移しておきたい」との相談を受ける。
- ・あなたが夫婦で売買契約を締結したかを尋ねると「じゃあ、それでお願ひします。」と山田一郎が答えた。あなたが実際に売買の事実が無ければ登記が出来ないことを伝えると、「じゃあ、贈与で。」と山田一郎が答えた。
- ・あなたが今回の行為が詐害行為や、破産宣告後に否認をされる危険性があると伝えると、「じゃあ、やっぱり私の従業員宛に贈与で」と山田一郎は携帯電話で従業員を呼ぼうとしている。
- ・あなたはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-6 「念書か、申請か、今すぐ決めろ」

買主 山田不動産株式会社
売主 佐藤工業株式会社
仲介 鈴木三郎

- ・仲介の鈴木氏から依頼を受けたあなたは、買主の要請で法務局での立ち会いをすることになる。
- ・買主は、売主の信用悪化状態を懸念し、預金小切手で決済後、第三者の差押等の阻害登記が入る前に、すみやかに所有権移転登記を申請をして欲しいと希望している。
- ・あなたが登記書類が完備していることを確認したところ、売主から運転免許証を自宅に忘れてきたことを告げられる。あなたは免許証の提示があるまでは登記申請が出来ない旨を伝えた。
- ・売主が自宅に免許証を取りに戻ったが、時刻が17:10になった時点で買主から、「登記書類が揃っているのになぜ申請を拒むのか？ この待ち時間でもし差押が入ったらどう責任を取るんだ？ その時は責任を取って賠償をしますという念書を出すか、それが嫌なら今すぐ申請をしろ！」と告げられる。
- ・あなたはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-7 「俺は100%株主だ」

売主 有限会社ヤマダ
取締役 山田花子（妻）
株主 山田一郎（夫）
仲介 鈴木三郎

・仲介の鈴木氏から依頼を受けたあなたは、有限会社ヤマダの取締役である山田花子の本人確認・意思確認を依頼したところ、拒絶をされた。

・有限会社ヤマダは、上場会社である山田建設株式会社の山田一郎会長の「資産管理会社」であり、形式上、取締役に妻の山田花子を置いているだけで、実質的な所有と経営は100%株主の山田一郎が握っていた。あなたは形式の重要性も仲介に伝え、決済当日の山田花子の出席について、約束を取り付けた。

・決済当日、約束は反故にされ、山田花子は欠席し、山田一郎のみが出席した。あなたがご自宅にいる山田花子との面談を依頼したところ、山田一郎が憤慨をした。「そんなにうるさいことを言うなら、お前の目の前で有限会社ヤマダの株主総会をこれから開く！ よし、後任取締役は鈴木がやれ！ 俺は100%株主だ！」

・あなたはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-8 「何でも反対する区分所有者を抱えるマンション管理組合法人」

買主 プラザ京橋管理組合法人
理事長 山田一郎
売主 鈴木三郎

- ・理事長の山田氏から依頼があり、「プラザ京橋」というマンションの管理組合が、規約敷地にするために隣地所有者の鈴木氏から土地を購入する案件の所有権移転登記をすることになった。
- ・山田氏は、ここまでの苦労話をする中で、「401号室の田中さんは集会を開くと何でも反対されて困っている。今回の隣地購入も最後まで反対をされた。」とエピソードを紹介した。
- ・念のため、山田氏に詳細を確認したところ、集会議事録を見せてくれた。そこには、土地購入後に規約敷地にするための決議と合わせて、土地購入自体についても決議がされていたが、確かに100人の区分所有者中、401号室の田中氏だけが全ての議案に明確に反対票を投じていた。
- ・なお、隣地所有者との売買契約は「プラザ京橋管理組合法人」名義で確かに調印がされていた。
- ・あなはどのような対応を取りますか？

2. 事例

2-9 「独裁者理事長を抱えるマンション管理組合法人」

買主 プラザ京橋管理組合法人
理事長 山田一郎
売主 鈴木三郎

・理事長の山田氏から依頼があり、「プラザ京橋」というマンションの管理組合が、規約敷地にするために隣地所有者の鈴木氏から土地を購入する案件の所有権移転登記をすることになった。

・登記書類を受領後、あなたの事務所に匿名のメールがあり、「今回の売買は独裁者理事長が勝手に進めたものであり、無効である」という情報が入った。

・念のため、山田氏に詳細を確認したところ、集会議事録を見せてくれた。確かに区分所有者35名の全員の賛成を得ているが、集会の出席者は2名のみ、残りの33名は委任状による議決権行使であったが、全ての委任状は記名押印で、署名は1つも無い。記名部分の印字も理事長自らが作成したことが判明した。

・あなたはどのような対応を取りますか？

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

2. 事例

2-10 「AM会社の破たん」

売主	京橋合同会社（SPC）	不動産ファンド案件における、物件保有用のペーパーカンパニー
AM会社	日本橋不動産投資顧問株式会社	SPCの代わりに、契約・決済業務を行うアセットマネジメント会社
レンダー	株式会社江戸銀行	不動産ファンド案件において、購入資金を融資する金融機関。

・レンダーから不動産ファンド案件の依頼を受けたあなたは、決済日の1週間前に京橋合同会社の代表者である公認会計士の佐藤一郎と面談し、本人確認及び意思確認をした。

・佐藤氏から、「不動産ファンド案件では『倒産隔離』という目的のため、SPCの代表者は我々の様な公認会計士が選任されているので、実質的な本人確認・意思確認をしたいなら、日本橋不動産投資顧問株式会社の担当者にも行った方がよい」とのアドバイスを受けた。あなたは早速、励行をした。

・決済当日、決済会場から法務局に移動中のあなたは、地下鉄のニュースフラッシュで日本橋不動産投資顧問株式会社が昨日、破産申立をしていることを知った。慌てて依頼主であるレンダーに事実確認をしたところ、3日前にSPCとAM会社のアセットマネジメント契約は解約され、後任に八重洲不動産投資顧問株式会社がAM会社となっていた。

・あなたはどのような対応を取りますか？

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

2. 事例

2-11 「私はSPCの代表者です」

売主	京橋合同会社（SPC）	不動産ファンド案件における、物件保有用のペーパーカンパニー
代表者	佐藤一郎（公認会計士）	
AM会社	八重洲不動産投資顧問株式会社	SPCの代わりに、契約・決済業務を行うアセットマネジメント会社
レンダー	株式会社江戸銀行	不動産ファンド案件において、購入資金を融資する金融機関。

・レンダーから不動産ファンド案件の依頼を受けたあなたは、決済日の3日前にAM会社である八重洲不動産投資顧問株式会社を訪問し、登記書類の受領及び本人確認・意思確認を済ませた。

・あなたが形式上SPCの代表者である公認会計士の佐藤一郎にも本人確認・意思確認のため面談を依頼したところ、佐藤氏から「今回の不動産取引について、私は一切同意しません。私はSPCの代表者です。一切、調印もしません」と告げられた。

・依頼主のレンダーに事実確認をしたところ、従前のAM会社の破たんにより、急きょ後任として八重洲不動産投資顧問株式会社が入ったため、佐藤一郎氏とのFeeの取り決めが未了であるとのこと。レンダーからは、SPCの代表者への本人確認・意思確認はそもそも不要ではないか？ と告げられる。

・あなたはそのような対応を取りますか？

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

2. 事例

2-12 「SPCの代表者が元同僚」

売主	京橋合同会社（SPC）	不動産ファンド案件における、物件保有用のペーパーカンパニー
代表者	佐藤一郎（司法書士）	
AM会社	八重洲不動産投資顧問株式会社	SPCの代わりに、契約・決済業務を行うアセットマネジメント会社
レンダー	株式会社江戸銀行	不動産ファンド案件において、購入資金を融資する金融機関。

・レンダーから不動産ファンド案件の依頼を受けたあなたは、決済日の3日前にAM会社である八重洲不動産投資顧問株式会社を訪問し、登記書類の受領及び本人確認・意思確認を済ませた。

・あなたが形式上SPCの代表者である司法書士の佐藤一郎にも本人確認・意思確認のため面談を依頼したところ、夏季休業中のため海外へ旅行中であることが発覚した。

・たまたま司法書士の佐藤氏が、あなたが以前勤めていた司法書士事務所の同僚であったため、依頼主のレンダーからはそもそも本人確認は不要であり、意思確認も登記申請後、佐藤氏が帰国されてから行えば十分ではないか？ と要請を受けた。

・あなたはそのような対応を取りますか？

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認

3. 出席者が経験した事例紹介、及び、ディスカッション

～ memo ～

【kido office 勉強会】 再考 本人確認・意思確認



司法書士 木藤事務所

K I D O OFFICE

－ 登記業務とデューデリジェンス －

Address : 〒104-0031 東京都中央区京橋一丁目14番5号 土屋ビル6階
TEL : 03-5969-8472
FAX : 03-5969-8473
Mail : info@kidooffice.com
URL : <http://www.kidooffice.com/>

