

東司業発第13号
令和3年4月22日

会員各位

東京司法書士会

業務部長 高木 宏

不動産売買の立会業務における執務の在り方について（注意喚起）

不動産売買の立会業務を行うに当たっては、下記の点に御留意ください。

（1）名刺の使用について

今般、不動産決済立会業務において、司法書士名簿に登録された自らの「事務所の所在地」や「事務所の名称」ではなく、他の会員の「事務所の所在地」、「事務所の名称」、連絡先等を記載した名刺を、依頼者等に交付する会員がいるとの情報が寄せられております。

このような行為は、誤認のもととなり、依頼者の不信を招くことにもなりかねませんので、厳に慎むようお願ひいたします。

（2）犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認について

決済立会後の登記申請を他の司法書士に依頼し、他の司法書士が復代理人として登記申請を行う場合においては、復代理の依頼をした司法書士及び依頼を受けた司法書士の双方が、犯罪による収益の移転防止に関する法律(以下「犯収法」という。)第4条の特定事業者として、「取引時確認」を行う義務が課せられております。双方の法律関係を明確にした上、「取引時確認」を行うようお願いいたします。

法務省民事局の「司法書士及び司法書士法人に対する懲戒処分の考え方（处分基準等）」によれば、「故意に犯罪による収益移転防止法に関する法律の規定に違反した上で、本人確認等の義務に違反した」場合には、不実の登記や経済的な損失等の実害が生じなかったとしても、悪質と判断されれば、「戒告又は1年内の業務の停止」の処分がなされることとされております。

依頼者から直接、登記申請の依頼を受けた司法書士は「顧客等」(犯収法第2条第3項)に対して取引時確認をし、復代理の依頼を受けた司法書士は、「顧客等」に加え、復代理の依頼をした司法書士に対しても取引時確認を行わなければ義務を果たしたことにはなりません(犯収法第4条第4項及び第6項)。

また、復代理を依頼した司法書士及び復代理の依頼を受けた司法書士の双方が、取引時の確認記録を作成し、7年間保管する義務がありますので、御留意ください(犯収法第6条)。

（3）司法書士の職責に基づく本人確認に関する留意点について

なお、犯収法における取引時確認とは別に、司法書士には職責に基づく本人確認の義務があり、東京司法書士会(以下「当会」という。)においては、会則第106条の2に基づき、「東京司法書士会依頼者等の本人確認等に関する規程」(以下「本人確認等の規定」という。)を定めております。

本規定の制定当時、日本司法書士会連合会が作成した「『依頼者等の本人確認等』会則改正におけるQ&A」（以下「Q&A」という。）においては、犯収法における「取引時確認」と職責に基づく本人確認の相違につき、以下のとおり、解説されております。

「犯罪収益移転防止法で規定されているのは、依頼者等の身元の確認であり、『実在性』と『同一性』の確認に限られ」ますが、職責上の本人確認義務は、「それらに加え『適格性』の判断も必要とされ、さらには、本人の意思あるいは依頼の内容の確認まで踏み込んだもので、その目的や内容が異なります。」（「Q&A」Q2）。

そのため、犯収法の取引時確認の要件を満たしたからといって、職責上の本人確認義務を果たしたことにはならず、逆もまたしかりです。本人確認記録の保管一つをとっても、上述した犯収法の「取引時確認」の記録の保管期間が7年間なのに対し、当会の本人確認等の規定に基づく本人確認記録は、10年間の保管義務があるという違いがあります。

職責上の本人確認においては、「復代理の依頼を受けた司法書士がした本人確認の記録を受領することで本人確認したものとみなしてよい」（「Q&A」Q9）との見解が示されていますが、あくまでも「登記申請の委任を受けた司法書士が本人確認等をするのが当然」（「Q&A」Q14）との前提があります。共同事務所であっても立会決済を行った者と委任を受けて申請をする司法書士が異なる場合には、共同受任をするなどの工夫を求める趣旨であることをよく御理解の上、御対応をお願いいたします。

依頼者から登記申請の委任を受けた司法書士と立会決済を行った司法書士の間で、明確な復代理の委任といえる関係がない場合には、本人確認の義務を果たしたとはいはず、「不実の登記等、経済的損失等の実害が生じた場合」には、「戒告又は1年以内の業務の停止」になるおそれがあります。

復代理等で申請を行う場合には、司法書士間においてその法律関係を明確にした上で、あらかじめ依頼者等に対し、その旨を示し、誤解等を招かないよう説明をしてください。

以上

参照：

- ・「司法書士にとっての犯罪収益移転防止法実務対応Q&A」
(日本司法書士会連合会 司法書士執務調査室執務部会)
- ・「本人確認等に関する資料集」(日本司法書士会連合会)