

売買における本人確認・意思確認



司法書士 岸 本 和 平

私の若い時のことですが、ある取引の依頼を受けました。売買物件は中学生ぐらいの未成年者（以下 本人という）所有の更地で、依頼者は本人の母親です。父親は死亡しておりその相続財産の内、母親が相続した物件（隣接地で同じ坪数）を売却せず本人の相続物件のみを売却するとのことでした。私は本人の取引参加か事前面談を希望しましたが拒否され、最終的には取引依頼を断られました。理由は母親が本人にこのことを絶対に知らせたくないからとのことでした。

本人確認・意思確認は、買主の為だけでなく売主の方にとっても重要なことです。本人の意思にもとづかない売却や代金が本人に支払われない状態が起ってはなりません。最近では法の改正等で司法書士の本人・意思確認の不備に対する責任が重くなってきました。ここでは、①売買における基本的な本人・意思確認方法 ②例外的な案件 ③問題点などを簡単に書かせてもらいます。

①基本的な場合

A 売主の本人・意思確認

- ・ 売主が出席 運転免許証、住民基本台帳カード、パスポート等（第1号書面、官公庁が発行した顔写真入身分証明書）で本人・意思確認をします。
- ・ 売主が欠席 1. 事前面談（上記第1号書面必要）
2. 本人限定受取郵便で必要書面送付し、署名、実印押印後返送（上記第1号書面必要）と電話にて本人・意思確認をする。代理人の方の本人確認書面（運転免許証等）が必要です。

権利書（登記識別情報）がない場合、本人確認情報（旧 保証書）を作成する必要があります。

- ・ 売主が出席 運転免許証、住民基本台帳カード、パスポート等（第1号書面）か、健康保険証、医療受給者証、国民年金手帳等（第2号書面、法人・官公庁が発行した顔写真なしの身分証明書）を2種類以上用意の上取引で面談して本人・意思確認する。
- ・ 売主が欠席 事前面談が必要です。面談の上前記必要書類も取得します。
- ・ 公証センターで公証人により本人確認情報を作成できます。

B 買主の本人・意思確認

- ・ 買主が出席 身分証明書（運転免許証等）で本人確認
- ・ 買主が欠席 買主なので場合により売主のように面談しなくても電話等で本人・意思確認できたらいいと考えています。
包括委任状持参の代理人の方の本人確認書面（運転免許証等）が必要です。

②例外的な案件

- ・ 未成年者の後見人
- ・ 判断力のない人の成年後見人
- ・ 不在者の財産管理人
- ・ 死亡者の相続人
- ・ 破産会社（破産者）の破産管財人（裁判所の許可も必要）
- ・ 清算中の会社の清算人
- ・ 宗教法人の代表者（総本山の同意が必要なときがある）
- ・ 財団法人の代表理事（基本財産の売却の場合主務官庁の許可が必要）
- ・ 法人の代表とその法人の取引（取締役会の同意が必要） 等々

③問題点

- ・ 法人が売主の場合の代表者の本人・意思確認が難しい。しかし、経営状態が悪化している法人の場合には必ず代表者の本人・意思確認が必要だと考えています。
- ・ 売主側と買主側と別々の司法書士が代理人となった場合で、売主欠席の場合の売主の本人・意思確認。この場合事故が起こった時の責任は両方の司法書士にあるのではないかと考えます。この為、売主の本人・意思確認は買主側の司法書士にも必要と考えるのですが・・・。
- ・ 外国に住む売主（日本人、外国人）の本人・意思確認。この場合はケースバイケースで考えます。
- ・ 前記例の未成年者の本人・意思確認は高校生ならする、18歳以上ならする等色々な意見もありますが・・・。
- ・ 高齢な方の本人・意思確認判断に迷うことも多いのですが、将来相続人となられる方の全員の同意の有無によって少しは柔軟な判断をしてもよいのではないかと考えることもあります。
- ・ 別居中の配偶者の場合は本人・意思確認も注意が必要です。時に売買代金が誰の手に渡るかも確認することが必要です。

以上の外にも紙面の都合で書けませんが注意を要する場合もありますが、言えるのは「直感を働かせて時には必要以上の調査」も重要ということではないでしょうか。危険な取引は時には断念する勇気も必要だと考えています。私は、最悪のことを考えて裁判になっても勝訴できるような対応や書面の作成を心がけるようにしております。