

主 文
原判決を次のとおり変更する。
被控訴人は控訴人に対し金六六二万円及び内金六〇二万円に対する昭和
五三年一月二九日から支払済みに至るまで年五分の割合による金員を支払え。
控訴人のその余の請求を棄却する。
訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とする。

事 実
一 控訴人は「原判決を取り消す。被控訴人は控訴人に対し金七一六万四〇〇〇
円及び内金六〇二万円に対する昭和五三年一月二九日から支払済みに至るまで
年五分の割合による金員を支払え。訴訟費用は第一、二審とも被控訴人の負担とす
る。」との判決を求め、被控訴人は「本件控訴を棄却する。控訴費用は控訴人の負
担とする。」との判決を求めた。

二 当事者の事実上の主張及び証拠関係は、次のとおり改め加えるほか、原判決
事実摘示のとおりであるからこれを引用する。

1 原判決二枚目裏七行目の「、また、……」から同九行目の「……これを取下
げ」までを削除する。

2 同三枚目表五行目の「表示登記」の次に「及び所有権保存登記の各」を、同
一〇行目の「そして、」の次に「控訴人の所有権保存登記の申請は、四月一日同
出張所A登記官がその取下げを指導したため、控訴人の右登記申請代理人司法書士
Bは、これを取下げ、」を各加える。

3 同三枚目裏七行目の「申請があ」の次に「り、これにつき実地調査を要する
ものとして即日処理がなされず、いまだ登記がなされていないか」を、同一〇行目の
「表示登記をなし」の次に「（さらに、これに引き続き仮差押えの登記をなしたが
右登記嘱託にかかる物件の表示は、主たる建物の床面積は一一五・四二平方メート
ル、付属建物の床面積は二一・六〇平方メートルとなっており、控訴人申請の表示
登記の物件の表示の主たる建物の床面積の一一五・三八平方メートル、付属建物の
床面積の二二・九六平方メートルと明らかに相違しているので、もし控訴人申請の
表示登記が受付順位を間違ふことなく登記されていたならば、右仮差押えの登記嘱
託は不動産の表示が登記簿と抵触することとなり、法四九条五号により却下される
べきものであつた。）」を各加える。

4 同四枚目表一〇行目の次に改行して「しかしながら、右仮差押登記嘱託によ
る表示登記が完了した四月六日の時点では、控訴人の所有権保存登記申請はいまだ
取下げられておらず、控訴人の表示登記申請の受付番号は第一二七六三号、右所有
権保存登記申請の受付番号は第一二七六四号であり、裁判所からの仮差押登記嘱託
の受付番号は第一五四七一号であるから、（前記主張のとおり、まず控訴人の先順
位受けにかかる表示登記申請があつたのであるが、それが順番とおり処理されな
かつたとしても）右嘱託にかかる表示登記後、同出張所登記官は、登記申請の右受
付番号順に従つて、まず控訴人申請の右所有権保存登記をなすべき義務があつたの
である。しかるに、同出張所C登記官は、右注意義務を怠り、漫然と受付番号が先
順位の控訴人の（右表示登記申請及び）右所有権保存登記申請を看過し、受付番号
が後順位である裁判所からの右仮差押登記嘱託に基づき職権により同嘱託登記の登
記義務者である訴外Dを所有者とする所有権保存登記をなしたうえ、右仮差押登記
をなした過失により控訴人に損害を与えた。」を、同一一行目の「ところで、」の
次に「仮に、控訴人の所有権保存登記申請がその受付日である三月二四日に遡つて
取下げるという方法で処理されたと評価されるとしても、」を各加える。

5 同六枚目表末行の「7」を「4」と、同裏三行目の「6」を「3」と各改め
る。

6 同六枚目裏七行目の「（三）の事実」の次に「中、控訴人の所有権保存登記
申請の取下げがなされたのが四月一日であるとの点は争うが、その余」を、同八
行目の末尾に続けて「すなわち、控訴人の所有権保存登記申請書が四月六日の時点
において同出張所に残存していたことは認めるが、右登記申請自体の効果が右時点
まで継続していたとの点は争う。右登記申請は、本来申請の時点で直ちに却下ない
し取下げられるべきものであつたが直ちに却下した場合の却下手続及びそれに付随
する手続の煩雑さから免れるため、又取下げるにしても、再提出の時期及び実地調
査時期の連絡確保のため、実地調査が可能になるまで、法務局がその申請書を事実
上預つておくという、法務局と司法書士との間の慣行に基づき、事実上法務局に残
存していたに過ぎないものであつて、その受付日である三月二四日に遡つて取下
げるという方法で処理されたと評価されるべきである。」を各加える。

合も、通常は所有権保存登記申請を取下げさせないで処理し、表示登記の日付は登記の日ではなく受付日とする〔もとより所有権保存登記の日付はその受付日とする〕取扱いが行われていたが、それでも同出張所における昭和五五年四月から昭和五六年八月までを調査した結果、所有権保存登記が〔現実に登記の日付が記入された〕表示登記の先日付で登記されている事例が一五三件中二一件あつた。〕。

5 控訴人からの表示登記申請の受否決定が保留された後、訴外国際航業株式会社から福岡地方裁判所に対し、本件建物が訴外西島の所有であるとしてこれに対する仮差押命令の申請がなされ、同裁判所は、四月四日本件建物に対する仮差押えの決定をなし、同月六日同出張所にその旨の登記嘱託をし、右登記嘱託は、同出張所同日受付第一五四七一号として受け付けられたところ、同出張所C登記官は、本件建物に対する右登記嘱託の受付番号が控訴人の表示登記及び所有権保存登記の各申請の受付番号より後順位であつたにもかかわらず（なお、右登記嘱託にかかる物件の表示は、主たる建物の床面積は一一五・四二平方メートル、付属建物の床面積は二一・六〇平方メートルとなつており、控訴人申請の表示登記の物件の表示の主たる建物の床面積の一一五・三八平方メートル、付属建物の床面積の二二・九六平方メートルと明らかに相違していた。）、控訴人の右各登記申請の受否決定が保留されていることを看過し、同日職権により、本件建物の表示登記及び訴外西島を所有者とする所有権保存登記をなしたうえ、訴外会社のために仮差押登記を了した（以上の事実中、括弧内の物件の表示に関する事実及び同出張所C登記官が控訴人の右各登記申請の受否決定が保留されていることを看過したことを除く、その余の事実は当事者間に争いがない。）。

6 同出張所は、もともと福岡法務局管内でも繁忙庁とされていたが、控訴人の各登記申請があつた三月下旬は年度末にあたり、官公署からの嘱託登記事件が増加したのに加え、昭和四七年は固定資産の評価替えの年にあたつており、登録免許税が四月一日から新評価額を基礎として算出される関係から、平常の場合の約二倍（週日一日当りの平均三三〇件、最も少ない日で二二五件、最も多い日で四九七件）の登記申請事件が集中した。登記申請事件の処理件数の限度としては、職員一人当たり一日ほぼ一〇件が目安とされており、同出張所には二〇名（内登記官六名）の職員が配置されていたが三月二五日及び四月一日付で定期人事異動があり、同出張所においても登記官三名、事務官五名の計八名が配置換えとなり、後任の職員の着任がほぼ完了した四月五、六日頃までは、定員の六割（登記官は半数）にあたる同出張所職員のみで、勤務時間後も二、三時間の残業をし、平常時に倍する案件の処理にあたつた。そこで、受付後書類審査がなされるまで約一週間かかり、特に問題のない登記申請事件であつても登記の完了まで一週間を要していた。

そして、実地調査を要するとされた事件についても、三月下旬から四月上旬まではほとんど実地調査は実施されなかつた。しかして、控訴人の表示登記申請代理人E土地家屋調査士は、同出張所へ五、六回行つたほか、電話も何回かかけ、あるいは側面から司法書士を通じ、同出張所に対し、迅速処理を催促ないし懇請したりしたが、控訴人の本件表示登記申請も、受け付けから書面審査まで約一週間かかり、人事異動の余が落ち着いた四月一日になつて、右書面審査を担当したF事務官によつて（同出張所H事務官も帯同し）、E土地家屋調査士の現地案内のうえ、実地調査が実施され（ちなみに、相互に連絡を欠いたまま、同日同出張所A登記官も裁判所からの本件嘱託登記関係の実地調査を実施した。）、同日頃事実上同日付で登記簿へ記入がなされ同出張所I登記官による校合作業も完了した。ところが、右完了後、同出張所は、E土地家屋調査士に対し二重登記を理由に控訴人の表示登記申請を取下げよう要請したが、応じなかつたため、四月二八日法四九条二号の規定に該当するものとしてこれを却下した。これとは別に、右実地調査前、F事務官が控訴人の所有権保存登記申請代理人B司法書士を電話で呼び出し、右登記申請を申請受付日の三月二四日付に遡らせて取下げよう勧告したため、B司法書士は、これを取下げたところ、四月一日のうちに同出張所から再度電話があり「翌一二日に所有権保存登記申請書を再提出してくれ、午後には下げるから」との連絡があつたので、翌一二日右登記申請書を再提出すると、新たに同出張所同日受付第一六三〇三号で受け付けられ、同日頃事実上記入及び校合の段階まで作業が進められたが、同一地番の本件建物について裁判所からの本件嘱託登記がなされていて二重登記となることが判明し、同出張所から再度右登記申請の取下げが勧告されたため、やむなく同日付でこれを取下げた。

〈要旨〉二 ところで、未登記不動産について、表示登記申請書と所有権保存登記申請書が同時に窓口へ提出された場合、その提出の趣旨に従い右表示登記

申請書、所有権保存登記申請書の各順序で受け付け一連の受付番号を記載し、右表示登記が実地調査を行なうため、あるいは、その他登記所の登記事務処理に関する人的物的諸制約などのため登記申請の当日内（即日）に登記の実行ができなかつたと否とに拘わらず、法四八条の「登記官ハ受附番号ノ順序ニ従ヒテ登記ヲ為スコトヲ要ス」との規定は、登記の順序が権利の順位を定める標準となることに鑑み設けられ、直接には登記事務取扱いに関し登記官が登記をする順序を定めたもので、直ちに對抗力にかかわるところの権利に関する登記間にも適用され、もとより嘱託による登記間についても準用される（法二五条二項）のみならず、それぞれ右の各登記相互間においても、その登記申請書あるいは登記嘱託書の、調査並びに登記がいずれも受付（順位）番号の順序に従つてなされなければならない趣旨を定めたものと解されるから、所有権保存登記が、その対象である不動産の客観的、物理的現況の公示を目的とする表示登記の存在を論理的に前提としているとしても、右の順序に従つて登記がなされる以上、所有権保存登記を処理する段階においては、すでにその表題部に右登記申請者が所有者として記載された表示登記が存在し、右の前提はこれを充足していることとなり、表示登記を欠く不動産について直接所有権保存登記申請がなされた場合と同一に取り扱うことはできないので、すべからず登記官は後順位受付けの右所有権保存登記申請の処理はこれを保留し、右表示登記完了後、その所定の登記手続を実行すべきであつて、右所有権保存登記申請を法四九条二号の規定に該当するものとして却下し、あるいは、同じく却下すべきことを前提にその取下げの指導をなすがごときは違法な行為というべきであるし（なお、法一〇〇条一号は、表題部に自己が有者として記載されている者に対し自己名義による所有権保存登記の申請適格を認めた規定にとどまり、同規定の趣旨は、以上のようによつて解釈するについてなら影響を及ぼすものではない。）、右表示登記が実行されるまでの間に裁判所から所有権の処分制限の登記嘱託がなされたときも、すでに先順位受付けの表示登記、所有権保存登記の各申請が存する以上、これら各登記申請の処理がなされるまで右登記嘱託の処理を保留し、右申請にかかる各登記の受否の決定が順次なされた後に、後順位受付けの右登記嘱託の受否を決定すべきものと解するのが相当である。

けだし、もし右のように解さなければ、未登記の不動産について、表示登記が登記申請の当日内（即日）に実行できる場合を除き、表示登記申請があれば実地調査は原則としてこれを行わなければならないとされている（不動産登記事務取扱手続準則〔以下単に準則という。〕八八条本文）（もつとも申請にかかる事項が相当と認められる場合にはこれを省略しても差し支えない〔準則八八条ただし書〕が、その判断とても登記官の裁量に委ねられている。）うゑ、日を改めて実地調査が実施され表示登記が実行されるまでには相当程度の時日の経過がどうしても避けられなにも拘わらず、その間は適法に所有権保存登記申請を行おうとしてもこれを行うことができず、未登記不動産の取引をなす場合も権利に関する登記の順位が對抗要件取得の順位に直接影響する点では既登記不動産の取引の場合となんら本質的な差異を認めることができないのに、表示登記後間を置かずして引き続き権利に関する登記の手続をなすことにより、他に優先して對抗要件取得の順位を確保し、自己の取得した所有権などの保全のために最善の努力を払おうとする者にその方途を閉ざるとか、登記所からの便宜的計らいにより表示登記後間髪を入れずに権利に関する登記ができるよう連絡を受けるとか、その他これに類するような表示登記完了時を察知する方法についてはおよそ論外というべきであるが、いずれ関係者は現実にはこれらの方法に頼らざるを得ないところまで追い込まれかねないと思われる。）、場合によつては、職権により表示登記及び所有権保存登記がなされるところの裁判所からの所有権の処分制限の登記嘱託（法一〇四条二項）が行われようとしていても、ただ拱手傍観を余儀なくさせ、これに劣後する結果を甘受させてしまうこととなり、右のごとき事態を容認することにより未登記不動産の迅速、円滑な取引やその安全にもたらされる弊害は、およそ不動産登記制度の根幹にも触れ、とうてい堪え難いものとなるからである。

一方、右のごとく所有権保存登記申請が却下されず、申請当日（即日）とは日を改め実地調査が行われて表示登記がなされ、次いで所有権保存登記もなされた場合には、権利に関する登記の申請については、その登記の日付は申請の受付けの日をもつてなされる（法五一条二項）のに対し、表示に関する登記の申請については、現実には登記簿に記入される日をもつて登記の日付とされる（法五一条一項）から、

登記簿面上、いまだ表示登記がなされる以前に所有権保存登記がなされたような外観を呈するに至ることは避けられないものの、あくまで現実の登記は、各申請受付の順序に従い、表示登記完了後に所有権保存登記が実行されるのであり、しかも右各日付の意味するところは右各条項により明確に規定されているのであるから、右外観を呈するということ以外にはなんら不合理も考えられず、これをもつて格別不動産登記制度を混乱させるとはいい難い（ちなみに、およそ不動産上の権利の対抗力は登記の時に発生するので、右の場合にも所有権の対抗力は、右表示登記完了後の所有権保存登記の実行の時であることはもちろんであるが、登記簿面上の記載からする対抗力発生時の事実上の推定の関係では、通常の場合とは異なり、所有権保存登記の〔申請受付の〕日付ではなく、右表示登記の日付に対抗力が発生したものと推定されることとなろう。）。

また、所有権保存登記など権利に関する登記の日付は申請受付の日をもつてなされる定めである（法五一条二項）こと、及び登記申請自体の公示方法の制度が設けられていない現行不動産登記制度の下で、その公示内容と異なる権利の状態は存在しないであろうと信頼して取引に入る者の右信頼をできる限り保護する必要のあつたことに着目すれば、登記事務は極力迅速に処理されなければならないのが当然であり（なお、登記申請の欠陥の補正の期間が即日と制限されている〔法四九条ただし書〕ことも右の迅速処理に資する趣旨を間接的に含むものであることはこれを否認できない。）、およそ、登記は、権利に関する登記に限らず、表示に関する登記も、登記申請の当日ないし同日から短時間のうちに迅速に実行されることを要し、かつ、これをもつて足りるものと解するのが相当であり、登記申請のすべてをその申請当日内（即日）に処理すること（いわゆる「即日処理の原則」）は、登記事務処理上物理的に一定の時間が必要なことは当然として、登記所の登記事務処理量に対する人的物的設備、執務体制の現状を直視する限り、いうべくして現実にはほとんど不可能に近いし、もとより明文の規定も存しないのであるから、右のような厳密な意味での「即日処理の原則」が、（登記官に向けられた登記事務処理上の準則原則としてならともかく）現行不動産登記法上、法四八条の原則と比肩すべき重要な法原則として採用されているものとはとうてい解し難いものというべきである。

三 以上のところによれば、同出張所C登記官は、裁判所からの本件登記嘱託に基づく各登記を実行した四月六日の時点において、右登記嘱託よりも先順位受けの控訴人の本件表示登記申請がその添付書類の問題から実地調査を行つたうえ受否を決定すべきものとして保留され、これに伴つて右表示登記申請の次順位受けの控訴人の本件所有権保存登記申請も受否の決定を保留され（なお、登記申請書の欠陥補正のため取下げをする場合において、たとえその取下書に登記申請受付の日付、あるいは、その他の日付が記載されていたとしても、その取下げの効果は現実に取下げがなされた時に生ずるものと解するのが相当であるから、控訴人の本件所有権保存登記申請は四月一日の時点までは受否の決定が保留されたまま申請自体の効果を経続していたものというべきである。）、F事務官により、同出張所登記官が本件未登記建物について控訴人から右各登記申請がなされていることを容易に知り得るような措置が講じられていたのであるから、当時殺到していた多数の登記事件の処理に迫られたとはいえ、控訴人の右各登記申請に気付いて、法四八条の趣旨に沿い右受付順位に従つて控訴人の本件表示登記申請、所有権保存登記申請、次いで裁判所からの本件登記嘱託を処理すべきであつたにも拘わらず漫然とその注意義務を怠り、違法にも、控訴人の右各登記申請の受否の決定がそれぞれ保留されていることを看過したまま、職権により本件未登記建物について右登記嘱託に基づく表示登記、所有権保存登記、仮差押えの登記の実行を完了し（ちなみに、同登記官は、裁判所からの本件登記嘱託を処理するに際し、控訴人の右各登記申請と同登記嘱託の各々それ自体、あるいは、これら相互の処理関係について、格別、法解釈上、あるいは、実務上の一定の見解を正当と解しこれに従つてなしたわけではなく、前示のとおり、ただ右各登記申請が保留されていることに気付かずにそのまま右登記嘱託を処理したに過ぎないものと認められる。）、もつて控訴人の本件表示登記申請及び同所有権保存登記申請が裁判所からの本件登記嘱託によりなされた表示登記、所有権保存登記との関係で二重登記となる結果を招来し、法四九条二号の規定に該当するものとして、右表示登記申請については却下、同所有権保存登記申請については取下げを余儀なくさせてしまった。

以上によれば、同登記官の過失ある違法行為により控訴人は本件建物の所有権取得を訴外会社に対抗し得なくなつたというべきであるから、右所有権取得につき対抗要件を具備する機会を喪失したことによる損害は、国家賠償法一条一項に基づき

右登記官の違法行為と相当因果関係のある範囲で被控訴人においてこれを賠償すべき義務がある。

四 成立に争いのない甲第六、七号証、原審証人Gの証言により成立が認められる甲第八、九号証、同証人の証言、及び弁論の全趣旨を総合すれば、次の各事実が認められ、右認定を左右するに足る証拠はない。

1 訴外会社は、昭和五三年五月八日前示仮差押えにかかる本件建物について福岡地方裁判所に強制競売の申立てをした。そこで、同裁判所は、同月九日強制競売開始決定をなし、本件建物は、最低競売価額金六〇二万円同年一月五日競売に付されることとなつた。そのため、すでに本件建物の引渡しを受けて控訴人現代表者及びその家族を居住させていた控訴人としては、やむを得ず訴外会社と「控訴人は、訴外会社に対し同月四日限り六〇二万円を支払う。右金員の支払と引換えに、訴外会社は、本件建物の競売申立てを取下げ、本件建物についての一切の権利を放棄する。」旨の和解をし、控訴人は、同年一月二九日訴外会社に対し六〇二万円を支払った。

2 控訴人は、本件訴訟の提起、遂行を控訴代理人らに委任し、着手金として五七万二〇〇〇円を支払い、成功謝金として同額の金員を本訴の勝訴判決確定時に支払う旨約した。

以上によれば、前示登記官の違法行為と相当因果関係の範囲にある控訴人の損害は、右和解に基づく支払金六〇二万円及び弁護士費用中六〇万円の合計六六二万円と認めるのが相当である。

五 以上のとおりであつて、控訴人の本訴請求は、前示損害金六六二万円及び前示弁護士費用の損害金六〇万円を除く内金六〇二万円に対する損害発生日である昭和五三年一月二九日から支払済みに至るまで民事法定利率年五分の割合による遅延損害金の支払を求める限度において理由があるからこれを認容し、その余は失当であるからこれを棄却すべきである。

よつて、これと異なる原判決を右のように変更し、訴訟費用の負担について民訴法九六条、八九条、九二条を適用して、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 美山和義 裁判官 谷水央 裁判官 江口寛志)