

令和6年4月24日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官 

令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

口頭弁論終結の日 令和6年1月17日

判 決

5 当事者の表示 別紙1当事者目録記載のとおり

主 文

- 1 原告の請求を棄却する。
- 2 訴訟費用は原告の負担とする。

事 実 及 び 理 由

10 第1 請求

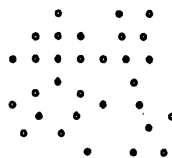
被告は、原告に対し、3万0888円を支払え。

第2 事案の概要

1 事案の要旨

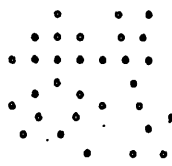
15 本件は、被告から住宅ローンの貸付け(借換)を受けた原告が、被告が原告
に対し当該貸付けの条件として、当該貸付けに係る抵当権設定登記及び借換元
金融機関の抵当権設定登記の抹消登記(以下、これらの登記を併せて「**抵当権
設定登記等**」という。)について被告指定の司法書士(以下「**被告指定司法書士**」
と
いうことがある。)の利用を求めたこと(以下「**本件司法書士指定**」という。)が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(以下「**独占禁止法**」と
20 いう。)、昭和57年6月18日公正取引委員会告示第15号(以下「**一般指定**」
という。)及び銀行法に違反する不法行為に当たり、これにより原告は本来支払
うべき抵当権設定登記に係る司法書士報酬額より高額を支払を余儀なくされた
と主張して、被告に対し、不法行為に基づく損害賠償請求として、その差額で
ある3万0888円の支払を求める事案である。

25 2 前提事実(当事者間に争いがないか、掲記の証拠及び弁論の全趣旨により容
易に認められる事実。以下、「**前提事実**」といい、その項番号等により「**前提事**



実(1)』等と記載する。)

- (1) 原告は、自宅を新築するため、令和3年7月30日、株式会社西日本シティ銀行から住宅ローンとして3430万円を借り入れた。
- (2) 原告は、前記(1)の住宅ローンについて、被告の住宅ローンに借り換えることを考えた。被告は、住宅ローンの貸付けに係る抵当権設定登記等について、借主に対し、被告指定司法書士を利用することを求めており(甲2)、原告からの電話問合せに対しても、その旨を説明した。
- (3) 被告は、原告からの住宅ローン契約の申込みを受けて、当該住宅ローンに係る抵当権設定登記等の申請を司法書士法人エスクロー・エージェント・ジャパン(以下「EAJ」という。)に委任した。EAJは、当該抵当権設定登記等の申請を司法書士法人みつ葉グループ(以下「本件司法書士法人」という。)に復委任した(甲82、83)。
- (4) 本件司法書士法人は、令和4年9月9日、原告に対し、抵当権設定契約に関する電話連絡をした。本件司法書士法人は、その後、原告に対して司法書士報酬の見積書を添付したメール(甲12)を送信した。この見積書には、その抵当権設定に係る報酬額が9万5700円(税込)との記載があった。原告は、本件司法書士法人に対し、前記(1)の住宅ローンの借入れの際の抵当権設定については司法書士報酬額が4万1800円(税込)であったこと(甲1)等を示して、値下げ交渉を行ったところ、同月16日、本件司法書士法人から2万0920円の値引き(値引き後の抵当権設定に係る司法書士報酬額を7万2688円〔税込〕)とする請求書(甲3)の送付を受け、原告は、本件司法書士法人に対して、同日、これを前提とした報酬額等を支払い(甲4)、抵当権設定登記等の申請を委任した(甲84)。
- (5) 原告は、令和4年9月30日、被告から住宅ローンとして3430万円を借り入れ(甲8)、被告との間で抵当権設定契約(甲7)を締結した。本件司法書士法人は、当日、当該抵当権設定契約に基づき、抵当権設定登記等の申



請を行った（甲30、31）。

(6) 原告は、令和4年10月9日、福岡簡易裁判所に対し、本件訴えを提起した。本件訴えは、その後、福岡地方裁判所に移送された。（顕著な事実）

3 争点

(1) 本件司法書士指定の違法性（争点(1)）

ア 抱き合わせ販売等規制（独占禁止法2条9項6号、一般指定10号、銀行法13条の3第4号、銀行法施行規則14条の11の3第2号）違反

イ 優越的地位の濫用規制（独占禁止法2条9項5号、銀行法13条の3第4号、銀行法施行規則14条の11の3第3号）違反

(2) 「権利又は法律上保護される利益」及びその侵害行為（争点(2)）

(3) 損害及び相当因果関係（争点(3)）

4 争点に関する当事者の主張

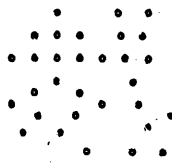
別紙2「当事者の主張」のとおり（同別紙のうち、「原告の主張」、「被告の主張」の各欄以外の記載は、その内容につき当事者間に争いがないものである。）

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前提事実並びに後掲の各証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実（以下「認定事実」といい、その項番号等により「認定事実(1)」等と記載する。）が認められる。

(1) 原告が、被告から住宅ローンを借り入れた令和3年度の末（令和4年3月末）時点における国内銀行の住宅ローンの残高シェアによれば、都市銀行が27%、信託銀行が7%、地方銀行が40%、第2地方銀行が8%、その他の銀行が7%、信用金庫が10%、信用組合が1%となっている（なお、このシェアの母数には労働金庫、生命保険会社、住宅金融専門会社、住宅金融支援機構等は含まれていない。）。ここでいう「その他の銀行」とは、被告の他、新生銀行、あおぞら銀行、イオン銀行、住信SBIネット銀行、ソニー



銀行、楽天銀行、PayPay銀行、SBJ銀行の8行の合計値である（乙12・3枚目、弁論の全趣旨）。

5 (2) 被告のウェブサイトでは、原告が被告から住宅ローンを借り入れた当時、被告の住宅ローンの利用を検討中の顧客に対し、①抵当権設定登記等については、被告指定司法書士を利用することになっていること、②契約手続をした後、被告指定司法書士を決定し、顧客に対して連絡すること、③登記関連費用の参考値（概算）として抵当権設定登記の司法書士報酬・その他費用は6万円～10万円程度であること、④実際の司法書士報酬等は借入対象物件の種類や契約内容によって異なるため司法書士に確認する必要があること等
10 の情報提供を行っていた。（甲2、14、乙1、2、6）

また、被告は、顧客がインターネット上で仮審査の申込みをするに先立ち、
⑦被告指定司法書士が抵当権の設定手続を行うこと、⑧抵当権設定手続に伴う各種費用が事務手数料とは別に発生することにつき、顧客の同意を求めていた（乙11）。

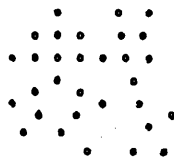
15 (3) 被告の住宅ローンの手続は、借換の場合、概要、次のとおりである（乙2、弁論の全趣旨）。

① 顧客が、被告に対し、オンライン上で、仮審査、本審査の申込みを順次行う。

20 ② 本審査の結果、融資可能となれば、顧客において、借換元金融機関に連絡し、借換元金融機関の住宅ローンの完済の申出、完済日当日の抵当権抹消登記書類の受取方法等の確認を行う。

③ 顧客が、被告に対し、オンライン上で、住宅ローン契約の申込みを行い、被告担当者と電話で、申込みの意思・申込内容等の確認を行う。

25 ④ 被告指定司法書士が、顧客と面談し、抵当権設定に係る委任状等、必要な書類の授受等を行う。



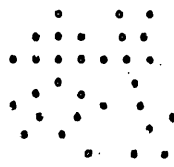
⑤ 被告は、被告指定司法書士から必要書類が完備した旨の連絡を受けて、顧客指定の口座に住宅ローン金額を振り込む。

⑥ 被告指定司法書士は、借換元金融機関から抵当権抹消登記に必要な書類を受領し、当日中に、抵当権設定登記等の申請を行う。

5 (4) 被告の住宅ローン規約（乙10）では、住宅ローン契約は、被告が顧客に対して、口座振込の方法で借入金を実際に交付することにより成立することとされており、契約成立前の借入申込みの撤回について、顧客に対し違約金その他の不利益を課すような定めは見当たらない。また、原告が住宅ローンを借りていた株式会社西日本シティ銀行においても、顧客が住宅ローンの完済申出を事後に撤回したとしても、何らかの不利益を課すことは予定されて
10 いない。（乙10、弁論の全趣旨）

(5) 被告が原告との間の住宅ローン契約に係る抵当権設定登記等の手続を委任したE A Jは（前提事実(3)）、このようにして金融機関から委任を受けた登記業務を他の司法書士に復委任していた。この復委任に係る業務委託契約書（甲
15 85）においては、E A Jは、復委任した司法書士が顧客から受領した報酬額のうち2万3000円（税別）を、E A Jの報酬として分配を受けること、E A Jは、復委任した司法書士に対し業務委託報酬として5000円（税別）を支払うこと等が合意されていた。また、当該業務委託契約書においては、機密保持についても合意されており、復委任した司法書士が顧客に対して司
20 法書士報酬を請求するに当たっては、その内訳にE A Jが分配を受ける報酬分があることを明示する必要はないこととされていた（甲86）。

本件司法書士法人は、被告と原告との間の住宅ローン契約に係る抵当権設定登記等の手続をE A Jから復委任されたものであるが（前提事実(3)）、原告に対して送付した請求書（甲3）では、原告が本件司法書士法人に対して支払う報酬にE A Jに係る報酬分が含まれていることを明らかにしていなかつ
25



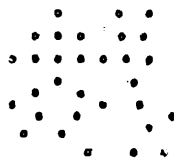
た。原告は、本件司法書士法人がE A Jから復委任を受けたものであることも承知していなかった（弁論の全趣旨）。

2 争点(1) (本件司法書士指定の違法性) について

(1) 抱き合わせ販売等規制違反の主張について

5 ア 独占禁止法は、「事業者は、不公正な取引方法を用いてはならない」と規定し（19条）、「不公正な取引方法」の一つとして「2条9項6号イ～へのいずれかに該当する行為であって、公正な競争を阻害するおそれがあるもののうち、公正取引委員会が指定するもの」を掲げている（2条9項6号）。そして、独占禁止法2条9項の規定を受けた一般指定10項は、「抱
10 き合わせ販売等」として、「相手方に対し、不当に、商品又は役務の供給に併せて他の商品又は役務を自己又は自己の指定する事業者から購入させ、その他自己又は自己の指定する事業者と取引するように強制すること」を定めている。

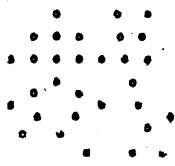
15 独占禁止法違反の行為によって自己の権利又は法律上保護される利益を侵害された者は、当該行為が民法上の不法行為に該当する限り、一般の例に従って同法の規定に基づく損害賠償の請求をすることができると解される
20 ところ、事業者が相手方に対して商品又は役務の供給に併せて他の商品又は役務を自己又は自己の指定する事業者から購入させる行為は、少なくとも、当該事業者が、当該相手方に対して、一定の取引をさせるために強制と評価されるだけの働きかけをす
25 るとか、前提となっている事実関係を積極的に利用したなどの事情がある場合には、不法行為法上違法となると解するのが相当である。なぜなら、一般指定10項所定の「抱き合わせ販売等」に該当する行為が民法上の不法行為となる根拠は、事業者が、相手方の自由な意思決定を妨げ、一定の取引を余儀なくさせる点にあると解されるからである。



イ これを本件についてみると、認定事実によれば、次の事情を指摘することができる。

5 (ア) 抵当権は、設定者が占有を移さないで債権の担保に供した不動産につき、他の債権者に優先して自己の債権の弁済を受ける担保権であり、不動産につき住宅ローン等の債務を担保するために抵当権の設定を受けた者（登記権利者）は、登記を経由しない限り、第三者に対して対抗することができる完全な抵当権を取得することができない。登記の履行手続は、このような抵当権の設定契約の当事者が行うべき最も重要な行為の一つであるが、登記所に対する登記申請については、ある程度の専門的知識が必要であるから、司法書士に委託して行われるのが一般であり、10 同一人が登記権利者、登記義務者の代理人となることも、民法108条1項本文及びその法意に違反するものではないと解されている。このようなこと等からすると、①登記義務者と司法書士との間の登記手続の委託に関する委任契約と②登記権利者と司法書士との間の登記手続の委託に関する委任契約は、15 抵当権の設定契約に起因し、相互に関連付けることができるものであり、前者（①）は、登記権利者の利益をも目的としているといえることができる。

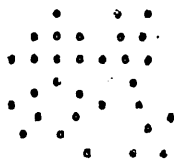
20 (イ) 被告の住宅ローン（借換の場合）の手続は、住宅ローン融資に当たっての被告担当者の面談等が省略され、被告指定司法書士がこれに代わり一定の役割を果たす点に特徴があり（認定事実(3)）、被告としては、このような手続を担う司法書士として適切な者を選定することにより、住宅ローンの貸主としての利益を保持しつつ、顧客の要求に応え得る住宅ローンを提供しようとするものであると解される。このような被告の住宅ローンの特性及び前記(ア)で述べたところに鑑みれば、被告が特定の司法書士に登記所に対する登記申請を委託することにはそれなりの合理性があると考えられる。



5 (ウ) 被告は、①国内における住宅ローン残高のシェアが7%にも満たない
ものであり(認定事実(1))、②被告の住宅ローン契約の申込みをしようとする
顧客に対し、抵当権設定登記等について被告指定司法書士を利用す
ることになっており、それに伴う各種費用が事務手数料とは別に発生す
る旨を、その概算額と共に情報提供していたのである(認定事実(2))。こ
10 のことからすれば、原告は、本件司法書士指定を含めた貸付条件につい
て、他の金融機関の住宅ローンと比較検討し、仮に、被告指定司法書士
を利用することを嫌うのであれば、被告から借入れをしない(他の金融
機関の住宅ローンを選択する、又は借換をしない)ことも可能であった
といえる。

さらに、⑦被告の住宅ローン規約(乙10)及び⑧株式会社西日本シ
ティ銀行の住宅ローン契約についても、原告において、住宅ローン契約
の申込み及び住宅ローンの完済申出を撤回することを妨げるような定め
15 が見当たらなかったのである(認定事実(4))。そうすると、原告は、被告
に対して住宅ローン契約の申込みを行った後の時点においても、被告指
定司法書士について報酬その他の点において不満があれば、当該申込み
を撤回することも可能であった(少なくとも法的な観点からこれを撤回
するのに支障はなかった)といわざるを得ない。

20 ウ 以上の事情を総合すると、本件司法書士指定が一般指定10項所定の抱
き合わせ販売等規制に違反するとはいい難く、また、被告が、原告に対し
て、被告指定司法書士と取引をさせるために強制と評価されるだけの働き
かけをしたとか、前提となっている事実関係(原告が既に借換元金融機関
に住宅ローンの完済の申出をしたことや、被告に対し住宅ローン契約の申
25 込みをしたこと等)を積極的に利用したというような事情があるともいえ
ない。



したがって、本件司法書士指定は、不法行為法上違法であるということ
はできない。

エ 原告の主張について

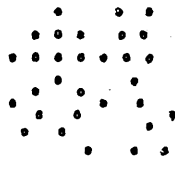
5 (ア) これに対し、原告は、一般指定10項所定の「購入させること」に当
たるか否かは、ある商品の供給を受けるに際し客観的にみて少なからぬ
顧客が他の商品の購入を余儀なくされるか否かによって判断されるべ
きものであるとして、被告の住宅ローン融資実行額が令和4年に累計2.
5兆円を突破し、各種住宅ローン人気ランキングでも1位を獲得するな
どしていること（甲60、61）を指摘する。

10 しかしながら、そのような事実があったとしても、原告において被告
から借入れをしない選択肢があったことに変わりはないから（前記イ(ウ)
参照）、前記ウの認定・判断を左右するものとはいえない。

15 (イ) 原告は、被告指定司法書士による報酬の提示は、借換元金融機関への
完済の申出や、被告への住宅ローン契約の申込みの後に行われるため、
報酬の提示後に借換えの申出を撤回することは、被告から損害賠償を求
められたり、借換元金融機関との関係が悪化したりする不安があるから
困難である旨を主張する。

20 しかしながら、被告に対する住宅ローン契約の申込みの撤回を妨げる
ような事情があったとほうかがわれないことは前記イ(ウ)のとおりであ
って、原告の主張するような不安は具体的根拠を伴うものとはいえない。
もちろん、一度した当該申込みを撤回することに多少の心理的抵抗感が
あったとしても、そのことのみをもって被告による強制があったと評価
することはできないし、被告が原告のそのような心理的抵抗感を積極的
に利用したという事情があるともいえない。

25 そうすると、原告の上記主張もまた、前記ウの認定・判断を左右する
ものとはいえない。



(ウ) その他原告が主張する事情は、いずれも前記イ・ウの認定・判断を左右するものとはいえない。

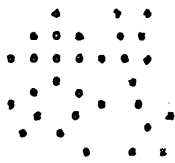
(エ) したがって、この点に関する原告の主張は、採用することができない。

(2) 優越的地位の濫用規制違反の主張について

5 ア 独占禁止法2条9項5号ハは、同法19条で禁止されている「不公正な取引方法」に当たる行為の一つとして、「自己の取引上の地位が相手方に優越していることを利用して、正常な商慣習に照らして不当に、」「取引の相手方に不利益となるように取引の条件を設定し、若しくは変更し、又は取引を実施すること」に当たる行為をすることを掲げている。このうち、「正常な商慣習に照らして不当に」の要件に当たるかどうかは、上記行為の意図・目的、態様、不利益の内容・程度（例えば、①取引の相手方にあらかじめ計算できない不利益を与えることとなるか否か、②取引の相手方が得る直接の利益等を勘案して合理的であると認められる範囲を超えた負担となり、不利益を与えることとなるか否か）等を総合考慮し、専ら公正な
10 競争秩序の維持、促進の観点から是認される商慣習に照らして不当であるか否かという見地から判断するのが相当である。

イ これを本件についてみると、前提事実、認定事実及び掲記の証拠によれば、次の事情を指摘することができる。

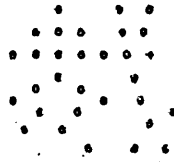
20 (ア) 本件司法書士指定の意図・目的について、被告は、①被告指定司法書士を顧客に利用してもらうことにより、融資実行の決定前に被告担当者が顧客と面談することや、住宅ローン実行日当日、決済の場に被告担当者が立ち会うことを省略することを可能とし、そのことにより削減したコストを、有利な条件提供の形で顧客に還元できること、②住宅ローンに係る抵当権設定登記の登記権利者である被告としては、抵当権設定登記等の申請が可及的速やかに遺漏なく確実に行われることにとりわけ強
25 い利害関係を有していることを主張する。被告が、上記①及び②の事情



を考慮して本件司法書士指定を行っていること自体は、その内容に照らして否定し難く、また、これらの事情を考慮することは被告自身の事業経営上の必要性という観点からそれなりの合理性があるものといえる。

5 他方、本来は被告の職員が担うべき業務を被告指定司法書士に担わせていること（上記①）や、被告が司法書士の人選につき強い利害関係を有していること（上記②）等の事情があるのであれば、被告において自ら人選した被告指定司法書士に対し報酬を支払った上で、これを被告と顧客との間の住宅ローン契約上、手数料等として顧客に転嫁する方法を採ることも可能である。そのような方法を採らず、被告指定司法書士の報酬を顧客負担とすることは、被告が、顧客との間の住宅ローン契約上、比較的に有利な条件を提示しつつ、その一方で、顧客と被告指定司法書士との間の委任契約に基づく報酬という間接的な形で、被告が削減したコストを顧客に転嫁しているとみる余地がある。加えて、本件では、本件司法書士法人は、被告が直接委任したE A Jから復委任を受けたものであり（前提事実(3)）、本件司法書士法人が原告から受け取った司法書士報酬の一部はE A Jに分配されていたことがうかがわれ（すなわち、被告が直接本件司法書士法人に委任していれば発生しない費用が原告に対して請求されていたことになる。）、しかも、そのような事情は、原告に知らされていなかったものである（認定事実(5)）。被告がE A Jと本件司法書士法人との間の報酬の分配について関知していたとまでは認められないものの、以上の点を踏まえれば、本件司法書士指定の意図・目的の正当性については疑義がないとまではいえない。

10
15
20
25 (イ) 他方、本件司法書士指定の態様についてみれば、被告が原告に対して被告指定司法書士との契約を強制したと評価できるような事情があったとは認められないことは、前記(1)イ(ウ)のとおりである。また、本件全証拠によっても、被告がE A Jと本件司法書士法人との間の報酬の分配に

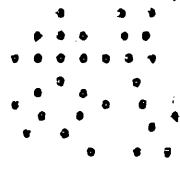


5 ついて関知していたとまでは認められないことからすれば、被告が、原告に対して、伝えるべき事実を伝えなかったとか、虚偽の事実を伝えたというような事情があるともいえない。以上によれば、本件司法書士指定は、被告の主張する前記目的を達成する手段として不相当なものであったとまではいえない。

10 (ウ) a 最後に、本件司法書士指定による不利益の内容・程度についてみると、被告が自身のウェブサイト上で情報提供を行っている抵当権設定登記等の司法書士報酬・その他費用の参考値（概算）は6万円～10万円程度というものであり（認定事実(2)）、これは、一般的な住宅ローンに係る抵当権設定登記に関する司法書士報酬の相場（乙7、8）と同程度である。そして、原告が本件司法書士法人から当初提示された報酬額（9万5700円〔税込〕）は、上記参考値の範囲内のものであった上、原告は、当該報酬額につき、本件司法書士法人と値下げ交渉を行い、その結果、7万2688円〔税込〕で合意に至ったものである（前提事実(4)）。そうであるとすれば、本件司法書士指定が原告に対し、あらかじめ計算できない不利益を与えたとは評価することができないし、原告が得る直接の利益等を勘案して合理的であると認められる範囲を超えた負担となったと評価することもできない。

15
20 b これに対し、原告は、被告の司法書士報酬に関する表示が曖昧なもので、不当景品類及び不当表示防止法5条3号、昭和55年公正取引委員会告示第13号（消費者信用の融資費用に関する不当な表示。甲53）によって禁止される融資費用に関する不当な表示に該当するなどとして、原告はあらかじめ計算できない不利益を被ったと主張する。

25 しかしながら、上記告示にいう融資費用とは、事業者が信用供与に際し一般消費者から受ける金銭のすべてをいうところ、抵当権設定登記等の司法書士報酬は、被告が顧客から受け取るものではないから、



当該告示の定めが直接適用されるものとは解されない。実質的にみても、司法書士報酬は、被告指定司法書士と顧客との間の登記手続の委託に関する委任契約に基づき両者の間で授受されるものであるから、被告においてその報酬額をあらかじめ表示することは困難といわざるを得ない。

そうすると、原告の上記主張は、その前提を欠くものであって、前記 a の認定・判断を左右するものとはいえない。

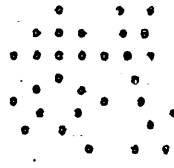
ウ 前記イで指摘した各事情によれば、本件司法書士指定は、その意図・目的の正当性について疑義がないとまではいえないものの、その態様自体は被告の主張する前記目的を達成する手段として不相当なものであったとまではいえず、これによる不利益の内容・程度についても、原告に対し、あらかじめ計算できない不利益を与えたとか、原告が得る直接の利益等を勘案して合理的であると認められる範囲を超えた負担となったとは評価することができない。したがって、本件司法書士指定は、専ら公正な競争秩序の維持、促進の観点から是認される商慣習に照らして不当であるとまではいえず、独占禁止法 2 条 9 号 5 号にいう「正常な商慣習に照らして不当に」という要件に当たるとはいえない。

その他原告が指摘する事情も、上記認定・判断を左右するものとはいえない。

エ よって、本件司法書士指定は、その余の要件について検討するまでもなく、優越的地位の濫用に該当せず、不法行為法上違法であるということもできない。

(3) 小括

以上によれば、本件司法書士指定が独占禁止法上の各種規制に違反するとはいえず、同様の規制について定める銀行法に違反するということもできない。その他、本件司法書士指定が、不法行為法上違法であると評価すべき事



情も認められない。

3 その他の争点について

前記2によれば、原告の請求は、その余の争点について判断するまでもなく、理由がない。

5 なお、争点(2)（「権利又は法律上保護される利益」及びその侵害行為）について付言すると、前記2(1)イ(ウ)、(2)イ(ウ)で指摘した事情によれば、原告は、被告から住宅ローンを借り入れるに当たっては抵当権設定登記等について被告指定司法書士を利用しなければならないことを承知の上で、被告に対して住宅ローン契約の申込みをし、本件司法書士法人との間では、値下げ交渉の上、一般的
10 な司法書士報酬の相場の範囲内の報酬額で委任契約を締結し、被告との間でも住宅ローン契約を締結したものである。そうすると、仮に、原告が主張するような「司法書士を選択する自由」や「公正かつ自由な競争によって形成された価格で商品を購入する利益」なるものが法律上保護される利益であるということができたとしても、本件司法書士指定によって、原告がこれらを侵害されたと評価することは困難である。
15

第4 結論

よって、原告の請求は、理由がないから棄却することとし、主文のとおり判決する。

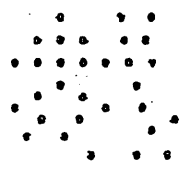
20 福岡地方裁判所第1民事部

裁判長裁判官

林 史高

25 裁判官

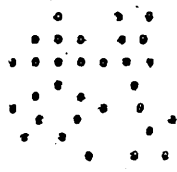
溝 渕 章 展



裁判官

加納紅実





(別紙1)

当事者目録

福岡県糸島市加布里5-6-1

5

原告

菱田隆介

東京都中央区日本橋一丁目19番1号

被告

auじぶん銀行株式会社

同代表者代表取締役

石月貴史

同訴訟代理人弁護士

小野孝明

10

同

阿部博昭

以上

当事者の主張

第1 争点(1) (本件指定行為の違法性) について

1 抱き合わせ販売等規制違反について

(1) 購入強制

ア 判断枠組み

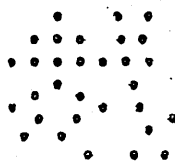
当該商品の供給に併せて他の商品を「購入させること」に当たるか否かは、ある商品の供給を受けるに際し客観的にみて少なからぬ顧客が他の商品の購入を余儀なくされるか否かによって判断される(流通・取引慣行に関する独占禁止法上の指針〔甲20。以下「流通・取引慣行ガイドライン」という。〕)。

イ 当てはめ

原告の主張	被告の主張
<p>被告は、平成27年(2015年)の住宅ローン提供開始時から一貫して司法書士指定の運用を行っており(甲47)、また、被告の融資実行額は令和4年(2022年)には2.5兆円を突破していること(甲60)から、仮に顧客一人当たりの融資実行額を3千万円とするならばおよそ8.3万人が指定されたと試算でき、客観的にみて少なからぬ顧客が司法書士指定を余儀なくされているため購入強制があったといえる。</p>	<p>流通・取引慣行ガイドラインの記述はドラクエIV事件審決(乙17)を受けたものであるが、同審決は「購入させること」に関し「・・・本件抱き合わせ販売は・・・ドラクエIVの需要がその供給を大きく上回り、取引先小売業者が一本でも多く確保したいと希望し、かつ新規の取引先から容易に入手し難い状況のもとで行われたものであり、客観的にみて少なからぬ顧客が他の商品の購入を余儀なくされるものと認めることができ、一般指定第10項に規定する「購入させること」にあたるものといえる。」と述べており(47頁)、そこでは主たる商品であるドラクエIVに顕著な市場力があることが根拠とされている。翻って、被告の住宅ローンにドラクエIVのような顕著な市場力がないことは明らかである(住宅ローンという商品の性質上、ある商品がドラクエIVのような顕著な市場力を持つことはまず考えられない)。</p>

(2) 「他の商品又は役務」

ア 判断枠組み



ある商品の供給に併せて購入させる商品が「他の商品」といえるか否かについては、組み合わせられた商品がそれぞれ独自性を有し、独立して取引の対象とされているか否かという観点から判断される。具体的には、判断に当たって、それぞれの商品について、需要者が異なるか、内容・機能が異なるか（組み合わせられた商品の内容・機能が抱き合わせ前のそれぞれの商品と比べて実質的に変わっているかを含む。）、需要者が単品で購入することができるか（組み合わせられた商品が通常一つの単位として販売又は使用されているかを含む。）等の点が総合的に考慮される（流通・取引慣行ガイドライン）。

イ 当てはめ

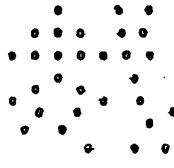
原告の主張	被告の主張
正当化事由の問題は別個の商品か否かの判断と相当部分で重なるところ（甲6・171頁）、被告の司法書士指定には正当化事由がないので他の商品又は役務といえる。	住宅ローンは、商品の性質上、ローンにより購入する不動産に対する抵当権の設定及びその登記を伴うものであり、その登記の申請は、ほぼ全て、司法書士に委任されていると考えられる。その意味で、住宅ローンと抵当権設定登記申請の委任とは密接に関連する一連一体の商品であって、上記の判断枠組みにおける独自性を有しない（したがって、抵当権設定登記申請の委任は一般指定10項の「他の商品又は役務」に当たらない）と解する余地もあると考える。

(3) 公正競争阻害性（競争手段の不正）

ア 判断枠組み

抱き合わせ販売は、顧客の選択の自由を妨げるおそれがあり、価格、品質、サービスを中心とする能率競争の観点から、競争手段として不当である場合にも、不公正な取引方法に該当し、違法となる。事業者による抱き合わせ販売が競争手段として不当であるか否かは、主たる商品の市場力や従たる商品の特性、抱き合わせの態様のほか、当該行為の対象とされる相手方の数、当該行為の反復、継続性、行為の伝播性等の行為の広がりを経済的に考慮する（流通・取引慣行ガイドライン）。

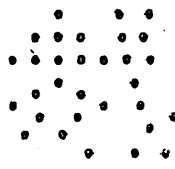
原告の主張	被告の主張
競争手段の不正でいうところの顧客の選択の自由に対する影響は、「妨げるおそれ」や「奪うおそれ」、すなわち「能率競争の侵害」である。「顧客の選択の自由の侵害」とまで強い表現では、あたかも行為者の支配的地位や独占力が競争	抱き合わせ販売規制における公正競争阻害性は「従たる商品市場における他者排除」と「競争手段の不正」に大別され、後者は顧客の選択の自由の侵害に関わる。しかし、主たる商品と従たる商品を抱き合わせて販売する場合、従たる商



<p>手段の不公正の要件であるかのように見えるから相当ではない。</p>	<p>品に関する顧客の選択の自由の制限は常に存在すると考えられ、そうした制限を以て直ちに「競争手段の不公正」が肯定されるならば、抱き合わせ販売は常に公正競争阻害性が肯定されることとなり、「従たる商品市場における他者排除」を問う意義はなくなってしまう。しかし、流通・取引慣行ガイドライン立案担当者解説(乙18)が述べるとおり、最近20年程度の公正取引委員会の運用では「従たる商品市場における他者排除」を重視した検討がなされており、「競争手段の不公正」は注意喚起に止められているのであるから、従たる商品に関する顧客の選択の自由の制限を以て直ちに「競争手段の不公正」を肯定するのは、少なくとも現代の独占禁止法の解釈としては誤りであり、「競争手段の不公正」を肯定するためには、「従たる商品市場における他者排除」に匹敵するような競争手段としての不公正さないし悪質さが要求されるものと解すべきである。</p>
--------------------------------------	--

イ 当てはめ

原告の主張	被告の主張
<p>能率競争の侵害についての考慮要素は、次のア〜カのとおりである。</p> <p>ア 主たる商品の市場力については、被告の住宅ローンは「魅力的な金利」(甲60)や「充実した保障を備えた団体信用生命保険」(甲60)などにより価格.comの住宅ローン人気ランキング全9部門のうち、被告商品の取扱いのある7部門の全部門で1位となっている人気商品であり(甲61)、多くの住宅ローンの消費者が取引を希望する商品であった。</p> <p>イ 従たる商品(役務)の特性としては、抵当権設定登記自体はどの司法書士が行っても同じ結果となるべきものである(甲21の2)が、</p>	<p>(1) 競争手段の不公正として実際に問題とされるのは、強い市場力を有する主たる商品の需要者にとって不要なものが抱き合わせられる場合である(乙13)ところ、本件は、そのような場合には当たらない。</p> <p>(2) 競争手段の不公正は顧客の選択の自由の侵害に関わるが、そこでは実質的な侵害があるかどうかが取引実態を踏まえて判断される(乙19)ところ、本件では、以下の取引実態が存在する。</p> <p>① 住宅ローン市場では、日銀の低金利政策を背景として、多様な貸し手が熾烈な顧客獲得競争を展開している(乙12・3枚目)。</p>



そのプロセスにおいて本件では司法書士本職が対面でしなければならない本人確認手続(甲10、甲71)を被告指定司法書士が適正に行っていないという手抜きがある。原告が前回借入時の抵当権設定に関する司法書士報酬の具体的な領収書(甲1)を被告指定司法書士に示して価格交渉をしてもなお割高な金額を提示したこと(甲3)を踏まえると、消費者が求める良質廉価な商品とは真逆の、能率競争が行われていない役務であった。

ウ 抱き合わせの態様については、主たる商品、従たる商品(役務)ともに、消費者にとっては複雑難解なもので、被告と消費者間では情報量及び交渉力において大きな格差があること(甲15の1頁(1)2)、本件では融資費用に関する消費者庁の基準(甲53)に基づき適正に表示されていない状況があったことを踏まえると、消費者の無知に付け込んだ販売方法であると言われても否定ができない態様である。

エ 当該行為の対象とされる相手方の数については、被告の融資実行額が令和4年(2022年)には2.5兆円を突破(甲60)していることから、客観的にみて少なからぬ顧客(顧客一人当たりの融資実行額を仮に3千万円とするとおよそ8.3万人)が当該行為の対象とされている。

オ 当該行為の反復、継続性については、前述のとおり、平成27年(2015年)より7年以上にわたって反復、継続している。

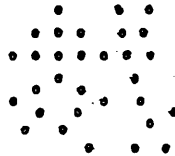
カ 行為の伝播性については、住信SBIネット銀行、ソニー銀行、PayPay銀行、楽天銀行といった非対面中心のネット銀行(乙4)に加え、対面中心のメガバンクである三菱U

② 顧客は、貸し手の提示する貸付条件(金利、手数料、保証料、団体信用生命保険の保障内容等)に加えて、抵当権設定登記手続に係る条件(手続費用のほか委任する司法書士を選べるかどうかを含む。)も考慮に入れて、自身にとって何が最善の選択かを検討し、どの貸し手から借りるか(借換えの場合、当初の借入先から借り続けるという選択肢も加わる。)を選択している。

③ 被告の住宅ローンの利用を検討中の顧客は、被告のホームページを閲覧することにより、抵当権設定登記に係る司法書士は被告が指定する旨、及び、登記関連費用の参考値(概算)を把握することができる(甲2、甲14、乙6)。また、被告は、顧客の仮審査申込みを受け付けるに先立ち、被告指定司法書士が抵当権の設定手続を行うこと、及び、抵当権設定手続に伴う各種費用が事務手数料とは別途発生することについて、顧客の同意を得ている(乙11)。

④ 被告による申込意思、内容等の確認を受け、被告指定司法書士とコンタクトした後でも、顧客は、当該司法書士の利用を望まなければ、被告での借換えをキャンセルして、借換えを行わない又は被告以外の金融機関で借換えを行うという選択段階にノーコストで復帰することができる。

(3) 以上の取引実態を踏まえると、顧客は、抵当権設定登記手続について被告指定の司法書士を利用する必要があることを認識したうえで、住宅ローンの借入先として、一旦被告を選び、被告指定の司法書士とコンタクトしたとしても、特段の負担を伴うことなく、被告での借換えをキャンセルし、他の金融機関を改めて選択することがで



F J 銀行にも融資の際の抵当権設定の司法書士指定が伝播している(甲64)ほか、三井住友銀行では抵当権抹消のみの登記においても司法書士指定が行われ(甲67)、被告が始めた司法書士指定の運用が、銀行の業態に関わらず非常に広く伝播している。

きる(借換えの場合、それぞれについて、当初の借入先から借り続けるという選択肢も加わる)のであるから、顧客の司法書士選択の自由の実質的な侵害はないものと見るべきである。

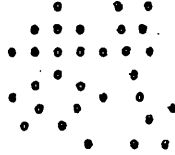
(4) 競争手段の不公正の事例であるドラクエIV事件審決(乙17)は「・・・本件抱き合わせ販売は、ドラクエIVが人気の高い商品であることから、その市場力を利用して価格・品質等によらず他のゲームソフトを抱き合わせ販売したものであり、買手の商品選択の自由を妨げ、卸売業者間の能率競争を侵害し競争手段として公正を欠くものといわざるを得ない。」と述べており(48頁)、そこでは、藤田屋が、ドラクエIVの顕著な市場力を利用して、取引先小売業者の欲しない在庫のゲームソフトを取引先小売業者に押し付けたことが不公正ないし悪質と評価されたものと解される。翻って、被告の司法書士指定行為は合理的理由に基づくものであり、上記の藤田屋の行為とは全く異なるのであって、不公正ないし悪質と評価されるような契機は見当たらない。そもそも、不動産登記申請の場合、登記権利者と登記義務者が同一の司法書士に登記申請を委任するのが通例であるところ、その場合に登記の実現に強い利害を持つ登記権利者が登記義務者の了承を得て委任する司法書士を決定することは、取引通念に照らしてごく自然なことであり、世上においても頻繁に行われているのであって、これを競争手段として不公正ないし悪質と評価する余地はまずないものと考えられる。

2 優越的地位の濫用規制違反について

(1) 優越的地位

ア 判断枠組み

取引の一方の当事者(甲)が他方の当事者(乙)に対し、取引上の地位が優越していると



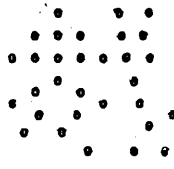
いうためには、市場支配的な地位又はそれに準ずる絶対的に優越した地位である必要はなく、取引の相手方との関係で相対的に優越した地位であれば足りると解される。甲が取引先である乙に対して優越した地位にあるとは、乙にとって甲との取引の継続が困難になることが事業経営上大きな支障を来すため、甲が乙にとって著しく不利益な要請等を行っても、乙がこれを受け入れざるを得ないような場合である。この判断に当たっては、乙の甲に対する取引依存度、甲の市場における地位、乙にとっての取引先変更の可能性、その他甲と取引することの必要性を示す具体的事実を総合的に考慮する。(優越的地位の濫用に関する独占禁止法上の考え方〔甲75。以下「優越的地位濫用ガイドライン」という。〕第2の1及び2)

これに対し、事業者と消費者との間の取引における優越的地位は、事業者から不利益な取扱いを受けても消費者が当該事業者の提供するサービスを利用するためにはこれを受け入れざるを得ない場合に認められる(デジタル・プラットフォーム事業者と個人情報等を提供する消費者との取引における優越的地位の濫用に関する独占禁止法上の考え方〔甲24。以下「個人情報等優越的地位濫用ガイドライン」という。〕3項)。

事業者間の取引における優越的地位と、事業者と消費者との間の取引における優越的地位では、取引の継続が困難になることが支障を来すこととなることが考慮されるか否か、受け入れざるを得ない不利益が著しい不利益なのか単なる不利益で足りるのかといった違いがあるが、これは、事業者と消費者の間には情報の質及び量並びに交渉力の格差が存在していること、取引の相手方が事業者の場合は、行為者から受けた不利益を行為者以外の者との取引によって解消する余地がある一方、取引の相手方が消費者の場合は、そういった余地がないことなどを考慮したものであるとされている(個人情報等優越的地位濫用ガイドラインに係る「原案に対する意見の概要及びそれに対する考え方」番号62番等)。

(以上につき、甲6・112～113頁)

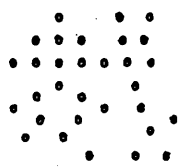
原告の主張	被告の主張
<p>個人情報等優越的地位濫用ガイドラインによれば、「消費者にとって…代替可能なサービスを提供する…事業者が存在していたとしても当該サービスの利用をやめることが事実上困難な場合…には、通常、当該サービスを提供する…事業者は、消費者に対して取引上の地位が優越していると認められる。」「当該サービスの利用をやめることが事実上困難かどうかについては、サービスの機能・内容…などの特徴等を考慮して判断する。その判断に当たっては、個々の消費者ごとに判断するのではなく、一般的な消費者にとって利用をやめる</p>	<p>争う。</p>



ことが事実上困難かどうかで判断する。」とされている。

イ 当てはめ

原告の主張	被告の主張
<p>上記の判断枠組みによれば、被告指定司法書士による報酬の提示は、顧客による借換元金融機関への完済申し出や顧客から被告への借入申込み、顧客の借入意思の確認をした後に行われるため、借換元金融機関並びに被告に対する信義則や、借換を撤回した場合に被る可能性のある損害賠償請求への不安及び関係性悪化（一度借換を言い渡した借換元金融機関と取引を継続していくこと）への不安などから、顧客はもはや借り換えについて撤回することができなくなっており、かつ、金消契約の成立要件により被告から借り入れることができるかの確証もないという顧客にとって不利で不安定なロックインの状況においてなされていたものであるから、一般的な消費者にとって利用をやめることが事実上困難であり、被告は、優越的地位にあったといえる。</p>	<p>被告が原告に対し優越的地位に立っているかどうかは、原告が被告において住宅ローンの借換えをなす必要があるか否かにより決定される（乙9）ところ、原告は、他の金融機関で住宅ローンの借換えをなすことも、借り換えず、当初の住宅ローンを借り続けることも、自由のできるものであり、あえて被告において住宅ローンの借換えをなす必要などないのだから、被告が原告に対し優越的地位に立っていないことは明らかである。</p> <p>そもそも住宅ローン規約（乙10）の前文に明記されているとおり、住宅ローン契約は「借主（本件においては原告）が事前に申し出て、当行（本件においては被告）が承諾した借入日に、借主が指定した円普通預金口座へ振込む方法により借入金を実際に交付することにより成立する」のであり、また、仮に被告による借主の申込意思、内容等の確認後において借主が被告からの住宅ローンの借入れを中止したとしても、借主は被告に対して、違約金その他の経済的負担を負うものではない（住宅ローン規約〔乙10〕においてそのような規定は設けられていない。）。また、借換元金融機関からも、借換えが撤回されたことのみをもって、期限の利益喪失事由が発生したものととして繰上返済を求められることは通常考えられず、借換えによる繰上返済が行われぬ以上は繰上返済手数料（1万1000円。甲8）の支払も求められないはずである。加えて、借換元金融機関としては、実行済の住宅ローンの約定返済をそのまま続けて貰うだけであり、融資残高の減少も回避できるのだから、一度借換えを申し出たことを理由に不利益な取扱いをなすことは考えられないことからすれば、被告指定司法書士への登記</p>



	<p>手続依頼の時点で「顧客はもはや借り換えについて撤回することができなくなっている」旨の原告の主張は、事実に反する主張であることは明らかである。</p>
--	---

(2) 濫用行為

ア 判断枠組み

いわゆる濫用行為における不利益性とは「あらかじめ計算できない不利益を与える行為」と「合理的範囲を超える不利益を与える行為」に大別されている（優越的地位濫用ガイドラインの第4の2（1）ア、（2）ア、3（2）ア参照）。このあらかじめ計算できない不利益とは、当事者間で一旦合意された取引条件を契約後に行為者が反故にする場合や、不利益負担の前に当事者間で十分に協議がなされず、不利益負担の条件が相手にとって明確になっていない場合に生じるものである。（甲6・125頁、甲76・8頁）。

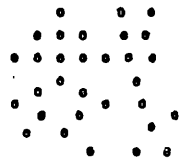
イ 当てはめ

原告の主張	被告の主張
<p>自由競争基盤の侵害については、原告が不利益に負担する司法書士報酬が原告と被告の当事者間で事前に十分に協議がなされず、また被告が司法書士報酬に関して消費者庁の表示基準（甲53）に違反する曖昧な表示をしていたことにより、借換住宅ローンの申込時点において条件が明確になっていなかったことから、原告にはあらかじめ計算できない不利益があり自由競争基盤の侵害に関する公正競争阻害性があったといえる。</p>	<p>(1) 被告は、被告の住宅ローンの申込みを希望する者に対し、登記関連費用の参考値（概算）をホームページ上で周知しており、抵当権設定登記費用のうち司法書士報酬については、その他費用と合わせて6万～10万円程度と記載していた（乙6）。原告が本件司法書士法人に支払った報酬は消費税込みで7万2688円であったから、被告が原告に対し、あらかじめ計算できない不利益を与えたとは評価できない。</p> <p>(2) 住宅ローンに係る抵当権設定登記に関する司法書士報酬の相場は5～10万円程度ないし約8万円といわれている（乙7、乙8）。原告が本件司法書士法人に支払った報酬は消費税込みで7万2688円であったから、被告が原告に対し、合理的範囲を超える不利益を与えたとは評価できない。</p>

3 両規制に共通する争点（正当化理由）

ア 判断枠組み

ある行為が正当化理由をもつとされるためには、まず、正当な目的を実現する行為である

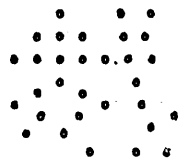


こと、そして、当該目的を実現するために必要な範囲内の手段にとどまること、の2点を満たす必要がある（甲37）。

法が不公正な取引方法を禁止した趣旨は、公正な競争秩序を維持することにある…。したがって、…「正当な理由」とは、専ら公正な競争秩序維持の見地からみた観念であって、…単に通常の意味において正当のごとくみえる場合すなわち競争秩序の維持とは直接関係のない事業経営上又は取引上の観点等からみて合理性ないし必要性があるにすぎない場合などは、ここにいう「正当な理由」があるとはできない（最高裁昭和46年（行ツ）第82号同50年7月10日第一小法廷判決・民集29巻6号888頁。甲32）

イ 当てはめ

原告	被告
<p>要するに、「司法書士指定の1番かつ本質的な理由は『被告自身の債権保全に関する利害』である」と被告が主張しているのである。しかし、上記判断枠組みによれば「被告自身の利害」は事業経営上又は取引上の観点等からみた合理性ないし必要性にすぎず、独占禁止法の定める不公正な取引方法上の正当な理由や目的にはならない。</p> <p>それにもかかわらず、被告が「司法書士指定の1番かつ本質的な理由は『被告自身の利害』である」と明確に主張している点は、本争点における最重要の判断材料であるといえる。</p> <p>以上のとおり、「被告自身の利害のためだった」という被告の主張は独占禁止法上の正当な目的ないし理由とは認められないため、損害賠償請求の観点からは本争点はこの一事をもって完結し、その次の「目的のための行為の必要性」や別途「銀行法の観点」について改めて検討する必要はなくなるものである。</p> <p>しかし、原告は、従前より被告の銀行法違反についても主張しているものであるため、銀行法の観点からも念のために検討しておく。</p> <p>被告準備書面には「銀行法における禁止の趣旨は、銀行業務の健全性を確保するためであり、独占禁止法とは異なることがある」旨の文献の引用</p>	<p>被告の住宅ローンは、抵当権設定登記につき、手続きに習熟し各段階で求められる役割を正確に理解し、遺漏なく確実に行うことのできる司法書士を被告が指定し、顧客に利用して貰うことにより、融資実行の決定前に被告担当者が顧客と面談することや、住宅ローン実行日当日、決済の場に被告担当者が立ち会うことを省略することが可能となっている。そして、そのこと（によるコスト削減）が、被告が顧客に対し、住宅ローンについて、魅力的な金利、手厚い団体信用生命保険の付保、各種コストの無料化といった有利な条件を提供できる一因となっている。換言すれば、抵当権設定登記につき被告指定の司法書士を利用することと、魅力的な金利、手厚い団体信用生命保険の付保、各種コストの無料化といった顧客に有利な条件とは不可分に結びついており、それらが一体となって被告の住宅ローンの商品性となっている。</p> <p>原告は、被告の指定する司法書士でなければならぬ理由はないと主張するが、①被告は住宅ローンに係る抵当権設定登記の登記権利者であり、本質的に、登記が手続的に瑕疵なくなされることに強い利害を有していること、②被告の借主に対する貸付金の交付（本件でいえば、借換</p>



があることから、銀行法の観点からは「被告自身の債権保全に関する利害」や「債権保全のためのコストの削減」といった被告主張の目的が正当と認められる可能性があり得るのかもしれない。そこで、「手段が目的のための必要の範囲内だったか」の部分についての検討を以下に主張しておく。

上記の前提で「銀行法上は、被告の主張は『目的』のみに限れば正当である」と仮定したとしても、それでもなお、次のア～コを踏まえると、「司法書士は被告指定で、その報酬は原告負担」という被告がとった『手段』は「被告自身の債権保全に関する利害」や「債権保全のためのコスト削減」といった被告主張の『目的』の実現のために必要な範囲を超えており、やはり正当化理由は存在しない。

ア 司法書士は一般に抵当権設定登記を受任する能力がある。

イ 借主指定の司法書士だと債権保全の失敗可能性が高い証拠がない。

ウ むしろ被告指定の司法書士は職責のある本人確認で手抜きをしていた。

エ 司法書士には一般に業務の賠償責任のための保険がある（甲52）。

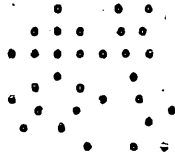
オ そもそも住宅ローンへの抵当権設定は必須のものではない（甲58）。

カ 「自身の利害」や「自身のコスト削減」が目的ならば、団体信用生命保険と同じ様に、自身が指定する業者の報酬は自身で負担すべきである。

キ カに関連し、融資費用を顧客負担とすることについては消費者契約法への抵触の可能性が指摘されている（甲22、77）。

ク 融資費用の負担者についての海外の例とし

前金融機関である西日本シティ銀行の原告口座への3430万円の振込み)が、抵当権設定登記の申請よりも先に行われる(そのため、抵当権設定登記の申請が遅れると、被告は貸付金につき無担保のリスクにさらされる)ため、被告は、抵当権設定登記の申請(借換えの場合、これに借換え元金融機関の抹消登記の申請が加わる。)が可及的速やかに(少なくとも当日中に)遺漏なく確実に行われることにとりわけ強い利害を有していること、③ネット銀行である被告の場合、担当者が顧客と面談することは通常なく、実店舗を持つ銀行と比べて、顧客との関係が希薄となりがちであること、を踏まえると、被告としては、抵当権設定登記を委任する司法書士は誰でも良い(借主が指定した司法書士で差し支えない)というわけにはいかないのである。



ては、日本統治時代に司法書士制度が導入された韓国では、2008年には既に当地の公正取引委員会によって「融資時の抵当権設定にかかる司法書士（当地では法務士の名称）報酬の負担者は銀行」となっている（甲77、78）。

ケ 被告は「ネット銀行である被告は実店舗を持たないため顧客との対面の機会がなく、顧客と対面する司法書士を指定する必要がある」旨主張しているが、実際には自社のグループ会社（KDDI プリシート株式会社）を含む多くの銀行代理店（合計12社、全国152拠点以上）を通じて実店舗での顧客対面の接点を持っている（甲79）。

コ 被告は「『自身のコスト削減』が、魅力的な金利、手厚い団体信用生命保険の付保、各種コストの無料化などの有利な条件を提供できる一因となっている」旨主張しているが、一点目の金利一つとっても、原告のローンは借換前後とも変動金利であるため（甲7）借換による最終的な損得は30余年後まで確定しないものである。このように被告の主張は一事が万事、客観的な判断枠組みや規範にのっとっておらず、主観的で、曖昧で、ミスリードを狙うものが多く、信用に足りる主張ではない。

以上により、独占禁止法の観点からはもとより、銀行法の観点からも被告の行為は正当化されないものである。

第2 争点(2)（「権利又は法律上保護される利益」及びその侵害行為の有無）について

原告の主張	被告の主張
(1) 原告が主張する法律上保護される利益は、消費者としての司法書士を選択する自由である。そして、被告が優越的地位にあって、主たるサービスを選択できない以上、従たるサー	(1) そもそも住宅ローン取引における抵当権設定は、住宅ローン資金の貸付人である金融機関の債権保全のために行われるものである（このことから抵当権設定登記の登記権利者は債権

ビスを選択できないことは明らかと考える。
抱き合わせ販売はもとより問題とならない。

(2) また、原告は「公正かつ自由な競争によって形成された価格で商品を購入する利益」をも侵害された。

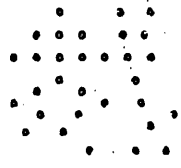
(3) 被告は、「借主の司法書士に対する登記委任に係る司法書士費用は、借主・司法書士間の交渉と合意により決定される」などとして、被告は当該司法書士費用の決定プロセスに関与していないと主張するが、原告が費用負担しており、本件司法書士法人からE A Jへ現預金が流れている1万9800円は、原告が被告らの結託によって、知らない間に強制的にE A Jに支払わされた金銭であるという他なく、被告の上記主張には虚偽がある。

(4) 本件司法書士指定は、被告の利用する司法書士を原告が費用負担するという意味でも、原告の利用する司法書士を被告が指定するという意味でも、被告に対する信任によって原告から大きな裁量が託されていたものであるから、被告は銀行法に則り利益相反の問題を避けるため本件司法書士法人とE A Jの契約関係等に関知し、対応すべきであった。

者である金融機関とされている)以上、本質的に、登記が手続き的に瑕疵なくなされることに強い利害を有しているのは金融機関(債権者)側である。従って、そもそも、住宅ローン取引における抵当権設定に際してその登記手続を行う司法書士を債務者側で自由に選択できることは「権利または法律上保護される利益」に該当するものではない。

また、仮に登記手続を行う司法書士を債務者側で自由に選択できることが「権利または法律上保護される利益」に該当し得るとしても、原告は、被告の住宅ローンを利用するに当たり、抵当権設定登記に係る司法書士を選択できないことを了解し(乙11)、司法書士を選べる他の貸し手から借り入れるという選択肢(借換えの場合、当初の借入先から借り続けるという選択肢も加わる。)と比較検討した上で、司法書士を選べないとしても、被告の提示する他の条件の方を取り、さらには被告が指定した司法書士との間で価格交渉を行い当該司法書士から改めて提示された登記手続費用を了承したうえで、自らの意思で、被告での借入れを選んだのであるから、その時点で司法書士選択の自由を放棄した者であるとみるべきであり、そうした者の司法書士選択の自由はもはや法的保護に値せず、民法709条の「権利又は法律上保護される利益」に該当しないと解すべきである。

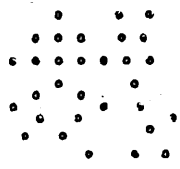
加えて、上記のとおり、原告は、被告が指定した司法書士との間で価格交渉を行い当該司法書士から改めて提示された登記手続費用を了承したうえで、自らの意思で、被告での借入れを選んだ以上は、被告が指定した司法書士において抵当権設定登記手続が行われ、その費用



	<p>を原告が負担することになったのは、原告自身の自由意思に基づく行為によるものであることからすれば、民法709条の「行為者による権利侵害（違法性のある加害行為）」も存在しないものと解すべきである。</p> <p>(2) 本件は、抱き合わせ販売のうち競争手段の不正の側面が問題となっている事案であり、鶴岡灯油訴訟の事案とは全く異なる。被告が住宅ローンの借主に被告指定の司法書士の利用を求めたことが、司法書士の提供するサービスに係る市場における価格形成に有意な影響を与えたとは到底考えられない。したがって、仮に、鶴岡灯油訴訟控訴審判決のいう「公正かつ自由な競争によって形成された価格で商品を購入する利益」が不法行為の「法律上保護される利益」に該当するとしても、本件ではそのような利益の侵害があったとは認められない。</p> <p>(3) 被告は、原告と本件司法書士法人間の抵当権設定登記費用の決定プロセスに関与していない。E A Jと本件司法書士法人との間の契約関係等は被告の関知するところでない。</p>
--	--

第3 争点(3) (損害及び相当因果関係) について

原告主張	被告主張
<p>独禁法違反行為によって価格が引き上げられ、本来の価格(独禁法違反がない場合の想定購入価格=直前価格)よりも高価格で商品・役務を購入させられた場合には、損害の発生や、損害と違反行為との因果関係は同時に認定されるものである。</p> <p>被告の主張するような「原告が、司法書士指定を承知していたこと」や「原告が、値引きされた</p>	<p>1 損害に関する主張の要旨</p> <p>原告が本件司法書士法人に支払った報酬は消費税込みで7万2688円であったところ、住宅ローンに係る抵当権設定登記に関する司法書士報酬の相場は5~10万円程度ないし約8万円といわれている(乙7、乙8)から、適正と認められる司法書士報酬額の範囲内に収まっていたと評価することができ、損害は認められない。</p>



<p>報酬見積りの金額で支払ったこと」は考慮されるものではない。加えて後者の「値引きされた報酬見積りの金額で支払ったこと」については、「被告による能率競争侵害の結果が純粋に表れた金額で支払ったこと」に他ならない。</p> <p>「アレ（被告の司法書士指定）なければ、コレ（直前価格との差額分の原告の損害）なし」のとおりに、被告の司法書士指定によって直前価格（甲1）との差額30,888円の損害が原告に生じており、損害及び因果関係は認められるものと考ええる。</p>	<p>2 相当因果関係に関する主張の要旨</p> <p>原告が、被告で借り換えると司法書士を指定されることを承知の上で、被告での借換えを選択したこと（乙11）、及び、原告が、被告が指定した司法書士との間で報酬の値引き交渉を行い、値引きされた報酬見積りを受け入れ、これを支払ったこと（甲3、甲12）を踏まえると、原告の本件司法書士法人に対する報酬の支払は原告の自由意思に基づくものとみるべきであり、被告の司法書士指定行為との間に相当因果関係があるとは認められない。</p>
--	---

以上

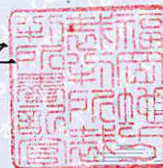


これは正本である。

令和6年4月24日

福岡地方裁判所第1民事部

裁判所書記官 小 森 雅 子



添 付 書 類	甲1号証 司法書士報酬領収書（当初借入時のもの） 甲2号証 au じぶん銀行ホームページ（司法書士指定の説明画面） 甲3号証 司法書士報酬請求書（今回借換時、値引き記載後のもの） 甲4号証 取引明細書（原告から司法書士法人みつばグループへの振込記録）
------------------	--

令和4年(ハ)第60753号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書

令和5年 1月 28日

福岡簡易裁判所 民事10A係 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲5	日本経済新聞「 <small>写し</small> auじぶん銀行、 住宅ローン融資 実行額が累計2 兆円を突破」	2022.3.24	日本経済 新聞 (原文の プレスリ リースは 被告)	被告の住宅ローン融資実行額 が2兆円を超えていること
甲6	論点体系_独占 <small>写し</small> 禁止法(第2版) (一部抜粋)	2021.5.15	白石忠志 東京大学 教授・ 多田敏明 神戸大学 教授 編著	・独占禁止法上の「優越的地 位の濫用」の解釈(特に同法 における消費者の扱いが明確 化されたあとの解釈) ※該当部分の作成者は石井崇 専修大学教授 ・独占禁止法上の「抱き合わ せ販売等」の解釈 ※該当部分の作成者は植村幸 也弁護士

甲 7	不動産抵当権設定契約書兼連帯保証人に関する契約書	写し	2022.9.15 書面上の 日付は 2022.9.30	原告 (ひな形 は被告)	・ 本件における金銭消費貸借契約の内容 ・ 本件における金銭消費貸借契約が金銭消費貸借契約書などの書面によるものではないこと
甲 8	取引明細	写し	2022.9.30	西日本シティ銀行	全額繰り上げ返済の手数料1万1千円が生じていること
甲 9	日本司法書士連合会「司法書士行為規範」 (一部抜粋)	写し	不明	日本司法書士連合会	・ (44条) 司法書士には、本件のような抵当権設定登記業務を含む不動産登記業務を受任した際には、依頼者が本人であることの確認の職責があること
甲 10	日本司法書士連合会「日司連発第58号」	写し	2020.5.1	日本司法書士連合会	本件のように依頼者が面談を拒否していない場合や緊急事態宣言等が発令されていない場合においては、本人確認は、司法書士(資格者)が対面で面談し、本人確認書類の提示を受ける方法にて実施しなければならないこと

甲 1 1	被告指定の司法書士法人みつ葉グループホームページ	写し	不明 ※原告の印刷は、 2022.12.28	司法書士法人みつ葉グループ	・原告の本人確認を電話で行った、〇〇氏が司法書士有資格者であること ・原告宅に来宅した〇〇氏と〇〇氏が司法書士でないこと
甲 1 2	被告指定の司法書士法人みつ葉グループ職員とのメール	写し	2022.9.14	司法書士法人みつ葉グループ職員〇〇氏	・メール CC に入っている〇〇氏が原告宅に来宅していないこと ・原告宅に来宅したのは〇〇氏と〇〇氏であること。
甲 1 3	平成26年(行ウ)第64号懲戒処分取消請求事件判決言い渡し	写し	2015.11.13	大阪地方裁判所	司法書士補助者には司法書士が行わなければならない本人確認をすることができないこと
甲 1 4	被告ホームページ「手数料」(一部抜粋)	写し	2013.12頃	被告	スマホ版の乙6号証では「司法書士報酬・その他費用6万～10万円程度」との記載は別途ボタンを押さなければ見れないこと

甲 1 5	消費者との契約 のあり方に関する 留意事項	写 し	2017.3	一般社団 法人全国 銀行協会	銀行・消費者間には金融商品 ・サービスに関する情報量お よび交渉力において大きな格 差が存在していることから、 …消費者が負担する手数料そ の他費用の詳細を正確・適切 に、分かりやすく提供すべき であること
甲 1 6	司法書士の報酬 について（報酬 に関するアンケ ート） （一部抜粋）	写 し	2018.1	日本司法 書士連合 会	九州地区において、土地 1 筆 及び建物 1 棟に、債権額 1 0 0 0 万円とする抵当権設定登 記をする場合の平均的な報酬 は 3 万 7 6 0 0 円であること
甲 1 7	司法書士報酬規 程 （一部抜粋）	写 し	1994.7.1	日本司法 書士連合 会	自由化される前の司法書士報 酬の規程において、債権額 5 0 0 0 万円までの抵当権設定 の報酬上限と、1 0 0 0 万円 までの報酬上限の差額が 7 3 0 0 円であること。
甲 1 8	銀行法改正に対 するパブリック コメントの結果 について（一部 抜粋）	写 し	2006.5.17	金融庁	銀行法施行規則第 1 4 条の 1 1 の 3 でいう「不当に」と は、抱き合わせ販売や優越的 地位の濫用など、独占禁止法 において規定する「不公正取 引」を参考に、銀行業務の適 切な運営の観点から判断する ことになること

甲 1 9	金融機関の業態 区分の緩和及び 業務範囲の拡大 に伴う不公正な 取引方法につい て	写 し	2011.6.23	公正取引 委員会	本件事件類似のものとして「『 保険募集業務を行っている銀 行等が、住宅ローンの利用を 希望する顧客に対し、ローン 加入の際に当該銀行等の窓口 での火災保険への加入申込み を事実上余儀なくさせること 』は独占禁止法上問題となる 」とあり
甲 2 0	流通・取引慣行 に関する独占禁 止法上の指針 (一部抜粋)	写 し	2017.6.16	公正取引 委員会	(23ページ) 本件の「司法 書士による抵当権設定業務」 の市場が、顧客の「ネット銀 行の借換住宅ローン」の申込 の後に必要となる補完的商品 に係る市場であり、アフター マーケットであると解される こと 公正競争阻害性の「競争手段 の不公正さ」の側面について の判断要素

甲 2 1	【紹介依存現象 登記業務 サ ービス均質性+ 需要寡占+負担 者と決定権者の 分離】	写 し	2015.2.16	弁護士法 人みずほ 中央法律 事務所 司法書士 法人みず ほ中央事 務所	(2) 法律上どの司法書士が 行っても結果が同じにならな ければならないという登記業 務の特殊性 (2~9) 司法書士による抵 当権設定業務の特性
甲 2 2	「市民と法 No. 134」(不動 産売買契約その 他の契約におけ る司法書士指定 条項に関しての 一考察)	写 し	2022.4	群馬司法 書士会法 制度委員 会	(12ページ) 資格試験制 度、司法書士会への強制入会 制度、懲戒制度などにより、 司法書士は一律に高いクオリ ティが保たれていること (10~14ページ) 司法書 士による抵当権設定業務の特 性
甲 2 3	石井崇氏の経歴 等 (一部抜粋)	写 し	不明	大江橋法 律事務所	甲6号証の「優越的地位の濫 用」部分の著者が公正取引員 会で5年間勤務していた法学 者、弁護士であること
甲 2 4	個人情報等優越 的地位濫用ガイ ドライン (一部抜粋)	写 し	2019.12.17	公正取引 委員会	消費者に取引の必要性が認め られる場合の解釈
甲 2 5	日司連常発第1 05号	写 し	2020.8.12	日本司法 書士連合 会	司法書士と EAJ 社の関係に問 題があること

甲 2 6	横浜楠町ビル入 居企業の看板	写 し	2023.1.22 頃	匿名	EAJ 社と司法書士法人みつ葉 グループが同じオフィスフロ アに入居しており、関係が密 接であること
甲 2 7	請求書（司法書 士法人第一事務 所）	写 し	2016.	司法書士 法人第一 事務所	au じぶん銀行（当時はいづん 銀行）の司法書士の指定は EAJ を通じて行われており、 au じぶん銀行と EAJ の関係が 密接であること
甲 2 8	新規上場申請の ための有価証券 報告書	写 し	2014.3.12	EAJ 社	EAJ 社がスルガ銀行から住宅 ローンに関する業務を受託し ていたこと

令和5年（ワ）第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 2

令和5年 2月 27日

福岡地方裁判所 第1民事部 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲29	登記依頼書 写し	2022.9.15	署名捺印 は原告 その他は 司法書士 法人みつ 葉グルー プ	本件裁判の前提として、依頼日が2022年9月8日と、9月15日の原告の署名捺印による意思表示の日どころか、9月9日の最初の電話連絡の前に依頼したことになっており、みつ葉グループへの依頼は原告の意思によらずに決められていたものであること。
甲30	全部事項証明書 (本件借換え住宅ローン対象の建物) 写し	2023.2.1	福岡法務局西新出張所登記官	本件裁判の前提として、住宅ローンの借換えがあったこと。
甲31	全部事項証明書 (本件借換え住宅ローン対象の土地) 写し	2023.2.22	福岡法務局登記官	本件裁判の前提として、住宅ローンの借換えがあったこと。

令和5年（ワ）第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 3

令和5年 5月 2日

福岡地方裁判所 第1民事部 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲32	判決文（第一次 育児用粉ミルク（ 和光堂）事件） 写し	1975.7.10	最高裁判 所	不公正な取引方法にける「不 当に」や「正当な理由」の考 え方
甲33	判決文（東芝エ レベータテクノ ス事件、控訴審 ） 写し	1993.7.30	大阪高等 裁判所	一般指定10項の考え方
甲34	判決文（東芝エ レベータテクノ ス事件、原審） 写し	1990.7.30	大阪地方 裁判所	一般指定10項の考え方
甲35	「公正取引」（ No519） 写し	1994.1.15	泉水文雄 （当時大 阪市立大 学助教授 ）	東芝エレベータテクノス事件 の乙事件の判旨の一部への批 判について
甲36	「独禁法事例の 勘所」（第2版 ） 写し	2010.4.1	白石忠志	東芝エレベータテクノス事件 について

甲 3 7	「独禁法講義」 (第9版)	写し	2020.3.15	白石忠志	正当化事由の考え方
甲 3 8	「独占禁止法」 (第6版)	写し	2018.4.15	金井・川 濱・泉水	・乙15号証の書籍の次のページで東芝エレベータテクノス事件に触れていること ・独占禁止法違反に関する損害賠償の考え方
甲 3 9	「不公正な取引 方法」	写し	1982.9.20	田中寿 (前公正 取引委員 会官房企 画課長)	一般指定10項の考え方に関する立法(指定)担当者による解説
甲 4 0	「平成22年度 年次報告書付 属資料」	写し	平成23 年ころ	公正取引 委員会	昭和26年(1951年)の保険業法により保険業が独占禁止法の適用除外とされていたこと
甲 4 1	「保険毎日新聞 」	写し	2017.5.30	(株)保 険毎日新 聞社	平成10年(1998年)に算定会料率の使用義務が廃止され保険料の自由化がなされたこと
甲 4 2	「生損保コン プライアンスに 関するガイド ンス・ノート」	写し	2016.3	全国銀行 協会	・平成13年(2001年)に住宅ローンの火災保険の銀行販売解禁による銀行の参入があったこと ・住宅ローンと火災保険の抱き合わせが禁止であること

甲 4 3	「保険業法…改正…案」	写し	2001.2.6	金融庁	・平成13年(2001年)に融資の際の優越的地位を不当利用した保険募集の禁止の法制化されたことの経緯
甲 4 4	第159回国会衆議院財務金融委員会議事録	写し	2004.4.23	衆議院	馬淵議員より、住宅ローンと火災保険の抱き合わせ問題における消費者被害の顕在化の困難や被害額算定の困難といった消費者への優越的地位の濫用の問題の本質に迫る質疑がなされていること
甲 4 5	司法書士法の一部を改正する法律	写し	1951.6.13	法務総裁 ・内閣総理大臣	昭和26年(1951年)に法務総裁の認可に基づく一律の司法書士報酬が定められていたこと
甲 4 6	「司法書士と独占禁止法」	写し	2000以降	泉水文雄	平成10年(1998年)に司法書士会の報酬制度について公正取引委員会の警告があったこと
甲 4 7	被告のプレスリリース「邦銀初、ネット完結住宅ローンの提供開始」	写し	2015.12.1	被告	平成27年(2015年)に被告が邦銀初のネット完結住宅ローンを開始し、被告の抱き合わせ販売の方針によりネット銀行と司法書士の一体化が進められたこと

甲 4 8	「…融資電子契 約サービスにつ いて」 トラストを確保 したD X推進サ ブワーキンググ ループ報告書の 資料6	写 し	2021.12.13	三井住友 銀行	トラストの概念について
甲 4 9	「…トラスト確 保を実現するポ リシー策定の論 点」 同上の報告書の 資料18	写 し	2022.2.8	林達也 LocationM ind（株） 等取締役	トラストの概念について
甲 5 0	「サービスに応 じたデジタル本 人確認ガイドラ インの検討」 同上の報告書の 資料16	写 し	2022.1.25	（独）情 報処理推 進機構な ど	トラストの概念について
甲 5 1	「 Identification のアシュアラン スレベルにおけ る海外の先行事 例」 同上の報告書の 付録C	写 し	2021.12.13	三井住友 銀行	トラストの概念について

甲52	「司法書士賠償責任保険のご案内」	写し	2019.12.ころ	全国司法書士法人連絡協議会	司法書士賠償責任保険について
甲53	昭和55年（1980年）公正取引委員会告示第13号「消費者信用の融資費用に関する不当な表示」	写し	1980.6.9	公正取引委員会・消費者庁	住宅ローンの費用の適切な表示について
甲54	「登記手数料令」	写し	1949.ころ	内閣	登記手数料について
甲55	「景品表示法」（第2版）	写し	2010.5.30	笠原宏 消費者庁 表示対策課長	甲53号証の告示の経緯
甲56	「キャッシングサービス」	写し	1983.10.5	新日本証券調査センター	甲53号証の告示の経緯
甲57	「流通取引慣行ガイドラインの抱き合わせに関する記述の問題点」	写し	2022.5.15	植村幸也 弁護士	・「流通・取引慣行に関する独占禁止法上の指針」（甲20）が誤解を招く表現になっていること ・その背景

甲 5 8	「NCB 無担保住宅ローン」	写し	2023.4.10	西日本シティ銀行	無担保の借り換え住宅ローンの商品が存在すること
甲 5 9	「会員の商品に事業者団体の指定保険を付帯させる行為」	写し	2023.4.29	公正取引委員会	「水上バイクと保険は必要の関係であっても、水上バイクと特定の保険会社の保険の関係は必要にはあたらない」とする「必要」の考え方
甲 6 0	「…最速で…住宅ローン融資実行額が累計2.5兆円を突破！」	写し	2022.11.15	被告	被告の商品の人気さや市場力加えて抱き合わされた消費者の数、反復継続性について
甲 6 1	「住宅ローン人気ランキング2022年下半期」	写し	2023.4.30	価格.com	全9部門のうち、被告が取り扱っていないフラット35の部門を除いた全ての部門（7部門）で、被告が1位であり大人気となっていること
甲 6 2	「RECRUIT 2024プロジェクトストーリー」	写し	2023.4.29	三菱UFJ銀行	三菱UFJ銀行が中期経営計画にもとづいて住宅ローンの非対面化を進めていること
甲 6 3	「三菱UFJ、全支店の過半数「窓口なし」店舗に」	写し	2021.5.16	読売新聞	三菱UFJ銀行が店舗削減や、窓口の削減に取り組んでいること
甲 6 4	三菱UFJ銀行の住宅ローン申し込み画面	写し	2023.4.30	三菱UFJ銀行	三菱UFJ銀行においても原則抵当権設定は銀行指定の司法書士となること

甲 6 5	ツイッター	写 し	2023.3.2		銀行指定でない司法書士は本人も知らぬ間に市場から排除されていること
甲 6 6	ツイッター	写 し	2022.7.28	福村雄一 @yuichifu kumura 司法書士	三井住友銀行が令和4年（2022年）9月より、住宅ローンの借換元金融機関としての抵当権抹消登記を銀行指定司法書士に限る運用を始めること
甲 6 7	「お借入れ中の ローンを全額ご 返済する方式」	写 し	2023.4.27	三井住友 銀行	三井住友銀行が住宅ローンの借換元金融機関としての抵当権抹消登記を銀行指定司法書士に限る運用をおこなっていること
甲 6 8	ツイッター	写 し	2022.3.18	自営妻@ 自分で稼 ぎたい @jiteituma 2022	住宅ローンの登記において司法書士が銀行指定（抵当権設定担当）と不動産指定（所有権移転担当）と2名指定されることがあること。
甲 6 9	「HOME お手続 きの流れ」	写 し	2023.1.26	伊予銀行	司法書士は顧客指定が原則であることを明記している例もあること
甲 7 0	「選べる住宅ロ ーン」	写 し	2023.4.30	住信S B I ネット 銀行	住信S B I ネット銀行は銀行代理店を利用した対面での住宅ローンを受け付けていること

令和5年（ワ）第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 4

令和5年 5月17日

福岡地方裁判所 第1民事部 2係 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲71	登記事務における本人確認等についての Q&A (金融機関用) (一部抜粋)	2008.5.21	日本司法書士連合会	①本人確認は原則対面（面談）で行うこと。 ②対面ができない事情がある場合には、司法書士が電話により本人確認を行うことになること。 ③対面ができない事情があることで司法書士が電話により本人確認をする場合に、補助者が本人確認事務の一部を補助する場合があります。 日本司法書士連合会が以上の本人確認方法の優先順位を示しており、(乙16号証47ページ上部にあるよう)安易な非対面での実施は司法書士の職責上、問題があること。

甲 7 2	直接面談が困難な状況にある施設に入所中の申請人を対象とした本人確認情報の提供について (一部抜粋)	写し	2023.3.30	日本司法書士連合会	やむを得ない場合であって、「 <u>a.資格者代理人が現地建物内に赴き、b.当該建物内別室に本人がおり、c.当該建物内でテレビ会議を用いて映像と音声の送受信により相手方と相互に通話をする</u> 」という厳格な方法をとることでようやく、面談による場合と同一程度の確かさで本人確認ができると日本司法書士連合会は示しており、安易に補助者を使って非対面で実施することは面談による場合と同一程度の確かさとは言えないこと。
甲 7 3	司法書士法人みつ葉グループがオンライン営業システム「bellface(ベルフェイス)」を導入	写し	2022.9.1	ベルフェイス株式会社	司法書士法人みつ葉グループがテレビ会議を用いた非対面での本人確認の方法により本人確認の確実性を高められるとコメントしており、映像のない電話での本人確認の方法は面談と同一程度とは考えていないこと。

令和5年（ワ）第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 5

令和5年 8月27日

福岡地方裁判所 第1民事部2係 御中

原告 蓑田 隆介

号 証	標 目 (原本・写しの別)	作 成 年月日	作 成 者	立 証 趣 旨
甲 7 4	ドラクエⅣ（藤田屋）事件審決文	写し 1992.2.28	公正取引委員会	①争点 A（購入強制）の判断 枠組み ②争点 B（競争手段の不公正）の判断枠組み
甲 7 5	「優越的地位の濫用に関する独占禁止法上の考え方」	写し 2017.6.16	公正取引委員会	争点 D（不利益行為）の判断 枠組み
甲 7 6	「令和2年（2020年）（ワ）第12735号差止請求事件（食べログ事件）に係る求意見について」	写し 2021.9.16	公正取引委員会	争点 E（自由競争基盤の侵害）の判断枠組み

甲 7 7	「THINK 司法書士論叢」	写し	2023.3.31	日本司法書士連合会	<p>①融資費用を顧客負担とすることについては消費者契約法への抵触の可能性が指摘されていること</p> <p>※該当部分の引用元資料「登記情報625号」を甲77の関連資料1として添付</p> <p>②韓国では、2008年には既に当地の公正取引委員会によって「融資時の抵当権設定にかかる司法書士（当地では法務士の名称）報酬の負担者は銀行」となっていること</p>
甲 7 8	<p>法律新聞「銀行貸出時の根抵当設定費用は銀行負担」</p> <p>법률신문 「은행대출시 근저당 설정비용은 은행부담」</p>	写し	2008.2.15	<p>(株)法律新聞社</p> <p>(주)법률신문사</p>	<p>甲77同様、韓国では、2008年には既に当地の公正取引委員会によって「融資時の抵当権設定にかかる司法書士（当地では法務士の名称）報酬の負担者は銀行」となっていること</p> <p>※日本語版は原文をグーグル翻訳したもの。原文は甲78の関連資料1として添付</p>

甲 7 9	「銀行代理業者 許可一覧」	写 し	2023.3.31	金融庁 ※原告にて 被告への所 属分を抜粋 し、また関 連資料に基 づく拠点数 を追記	自社のグループ会社（KDDI プリシード株式会社）を含む 多くの銀行代理店（合計12 社、全国152拠点以上）を 通じて実店舗での顧客対面の 接点を持っていること ※拠点数についての関連資料 を甲79の関連資料1～9と して添付
甲 8 0	（事件番号）昭 和60(オ)933 鶴岡灯油事件の 判決文 ※民集43巻11 号.1259頁	写 し	1989.12.8	最高裁判 所	争点G（損害及び相当因果関 係）の判断枠組み
甲 8 1	社会実績データ 図録ホームペー ジ「消費者物価 指数（年次推移 のこれまで）」	写 し	2023.5.22	本川 裕 （個人サ イト）	本件事件においては、直前価 格の時点と現実購入価格の時 点までの間（2021年7月 から2022年9月の約1年 ）に1973年のような歴史 的な物価上昇は起きていない こと。 ※総務省統計局の元データを 甲81の関連資料1として添 付

令和5年（ワ）第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 6

令和5年10月29日

福岡地方裁判所 第1民事部2係 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲82	委任状（被告→ 司EAJ） ※撮影	2022.9.30 ※撮影は 2023.2.1	被告 ※撮影は 原告	被告が司EAJに抵当権設定登記を委任していること
甲83	委任状（司EAJ →司みつ葉） ※撮影	2022.9.30 ※撮影は 2023.2.1	被告 ※撮影は 原告	司EAJが司みつ葉に抵当権設定登記を復委任していること
甲84	委任状（原告→ 司みつ葉） ※撮影	2022.9.30 ※撮影は 2023.2.1	被告 ※撮影は 原告	原告が司みつ葉に抵当権設定登記を委任していること

甲 8 5	業務委託契約書	写し	不明	司 EAJ	被告の司法書士指定の仕組みの不当性、違法性、悪質性
甲 8 6	司法書士法人エスクロー・エージェント・ジャパンおよび貴法人・事務所との契約についての補足	写し	2021.3	司 EAJ	被告の司法書士指定の仕組みの不当性、違法性、悪質性
甲 8 7	「現代型民事紛争に関する実証的研究 －現代型契約紛争（1）消費者紛争」	写し	2011.4.30	司法研修所編	民法上の被告の違法性又は悪質性の判断枠組み
甲 8 8	「独占禁止法」	写し	2022.6	泉水文雄	一般指定10項の「他の商品又は役務」について、他の商品となる組合せの例として甲59の内容があげられていること

令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

原告 蓑田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書 7

令和5年12月17日

福岡地方裁判所 第1民事部2係 御中

原告 蓑田 隆介

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨
甲89	「金融機関における利益相反の種類と対応のあり方」 写し	2010.8.16	全銀協 金融法務 研究会	銀行の利益相反への対応についての概論

令和4年(ハ)第60753号 損害賠償請求事件

原告 菱田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書(1)

令和4年12月14日

福岡簡易裁判所 民事10A係 御中

被告訴訟代理人弁護士 小野 孝明 (担当)

同 阿部 博昭 (担当)

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備考
乙1	被告ホームページ「新規お借入れまでの流れ」	写し	H29.6.14	被告	新規借入れの場合の被告の住宅ローン手続きの概要
乙2	被告ホームページ「住宅ローン借換えまでの流れ」	写し	H29.11.24	被告	借換えの場合の被告の住宅ローン手続きの概要

乙3	ネット記事 「ネット銀行の住宅ローン、金利や手数料が低いのには理由がある」(一部抜粋)	写し	H29.2.20	小島淳一	実店舗を持たないネット銀行の住宅ローンの、実店舗を持つ銀行の住宅ローンに対する特徴及びその要因
乙4 の1	住信SBI ネット銀行 ホームページ「よくあるご質問」 (一部抜粋)	写し	R3.6.3	住信SBI ネット銀行	被告と同じネット銀行である住信SBIネット銀行が、住宅ローンに係る抵当権設定登記につき、銀行指定の司法書士を利用することを顧客に求めていること
乙4 の2	ソニー銀行 ホームページ「よくあるご質問」 (一部抜粋)	写し	不明	ソニー銀行	被告と同じネット銀行であるソニー銀行が、住宅ローンに係る抵当権設定登記につき、銀行指定の司法書士を利用することを顧客に求めていること
乙4 の3	PayPay 銀行ホームページ	写し	R2.1.6	PayPay 銀行	被告と同じネット銀行であるPayPay銀行が、住宅ローンに係る抵当権設定

	「商品要 項」(一部抜 粋)				登記につき、銀行指定の司 法書士を利用することを顧 客に求めていること同上
乙4 の4	楽天銀行ホ ームページ 「よくある ご質問」(一 部抜粋)	写し	不明	楽天銀行	被告と同じネット銀行であ る楽天銀行が、住宅ローン に係る抵当権設定登記につ き、銀行指定の司法書士を 利用することを顧客に求め ていること
乙5	被告ホーム ページ「住 宅ローンの 特徴」	写し	H29.9 頃	被告	被告の住宅ローンが、顧客に対 し、魅力的な金利、手厚い団体 信用生命保険の付保、各種コス トの無料化といった有利な条件 を提供していること
乙6	被告ホーム ページ「手 数料」	写し	H25.12 頃	被告	被告が住宅ローンの申込希望者 に対し、ホームページ上で、登 記関連費用の参考値(概算)を 周知していること ※抵当権設定登記の司法書士報 酬については、その他費用と 合わせて6~10万円程度と 紹介している。

乙7	ネット記事 「抵当権設定登記とは？費用感と手続きの流れを紹介」(一部抜粋)	写し	R2.11.27	相山華子	住宅ローンに係る抵当権設定登記に関する司法書士報酬の相場が5～10万円程度といわれていること
乙8	知るぽるとホームページ「住宅ローンの諸費用」	写し	不明	金融広報中央委員会	金融広報中央委員会(事務局:日本銀行情報サービス局内)が運営するウェブサイト「知るぽると」において、新築マンション購入のために銀行ローン3000万円借り入れた場合の司法書士報酬の目安が約8万円と紹介されていること
乙9	独占禁止法(第3版)(一部抜粋)	写し	H28.12.25	白石忠志 東京大学教授	独占禁止法上の「優越的地位」に関する解釈

令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

原告 養田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証 拠 説 明 書 (2)

令和5年4月4日

福岡地方裁判所 第1民事部 2係 御中

被告訴訟代理人弁護士 小 野 孝 明 (担当)
同 阿 部 博 昭 (担当)

号証	標 目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備 考
乙10	住宅ローン 規約	写し	R4.12.15	被告	被告の住宅ローン規約の内容等
乙11	事前確認画 面	写し	R4.10.19	被告	被告が、顧客から仮審査の申込み (被告の準備書面1の第2の1 (1)ア(ア))を受けるに先立ち、 ①被告が指定する司法書士が抵 当権の設定手続きを行うこと、及 び、②抵当権設定手続きに伴う各 種費用が事務手数料とは別に発

					生することについて、顧客の同意を得ていること等
乙12	2021年の住宅ローン市場の動向と今後の注目点について（一部抜粋）	写し	R4.8.26	ニッセイ基礎研究所 福本勇樹氏	住宅ローン市場における被告のシェアが限られたものであること等
乙13	独占禁止法（第3版）（一部抜粋）	写し	H28.12.25	白石忠志 東京大学教授	抱き合わせ規制は、他者排除に着目して規制する他者排除型と、不要品を押し付けることに着目して規制する不要品強要型とに分類されると解されていること
乙14	独禁法事例集（一部抜粋）	写し	H29.12.1	同上	競争手段の不公正が問題となった事例とされるドラクエIV事件（公取委平成4年2月28日審判審決）が不要品強要型の事案であると解されていること
乙15	独占禁止法（第6版）（一部抜粋）	写し	H30.4.15	金井貴嗣 中央大学教授 ほか	抱き合わせについて、これまで違法とされた事例に共通している事柄として、行為者が主たる商品市場において有力な事業者であるか、又は人気の高い商品を取り

					扱っている事業者であると解されていること	
--	--	--	--	--	----------------------	--

副
本

令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

原告 養田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証 拠 説 明 書 (3)

令和5年5月15日

福岡地方裁判所 第1民事部 2係 御中

被告訴訟代理人弁護士 小 野 孝 明 (担当)

同 阿 部 博 昭 (担当)

号証	標 目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備 考
乙16	「依頼者等 の本人確認 等」会則改 正に関する Q&A (一 部抜粋)	写し 不詳	日本司法書 士連合会	日本司法書士連合会が、司法書士 の本人確認について、①司法書士 補助者に本人確認等に関する事 務の一部を行わせることは可能 である、②本人であることの確認 等が、面談による場合と同一程度 の確かさのできる場合、依頼者等 との面談によらない合理的理由 に当たる、との見解を示している こと等	

副
本

令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

原告 菱田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証拠説明書(4)

令和5年8月31日

福岡地方裁判所 第1民事部 2係 御中

被告訴訟代理人弁護士 小野孝明(担当)
同 阿部博昭(担当)

号証	標目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備考
乙17	公取委審判 審決平成4 年2月28 日(ドラクエ IV事件)	写し H4.2.28	公正取引委員 会	①同審決が購入強制要件につき 「…本件抱き合わせ販売は… ドラクエIVの需要がその共有を 大きく上回り、取引先小売業者 が一本でも多く確保したいと希 望し、かつ新規の取引先から容 易に入手し難い状況のもとで行 われたものであり、客観的にみ て少なからぬ顧客が他の商品の 購入を余儀なくされるものと認	

					<p>めることができ、一般指定第10項に規定する「購入させること」にあたるものといえる。」と述べており、主たる商品であるドラクエIVに顕著な市場力があることを購入強制要件充足の根拠としていること(47頁)</p> <p>②同審決が公正競争阻害性要件に関し「・・・本件抱き合わせ販売は、ドラクエIVが人気の高い商品であることから、その市場力を利用して価格・品質等によらず他のゲームソフトを抱き合わせて販売したものであり、買手の商品選択の自由を妨げ、卸売業者間の能率競争を侵害し競争手段として公正を欠くものといわざるを得ない。」と述べていること(48頁)等</p>
乙18	流通・取引慣行ガイドライン(一部抜粋)	写し	H30.8.10	佐久間正哉ほか	流通・取引慣行ガイドラインの平成29年改正(これにより抱き合わせ販売に関する記述が加えられた)の立案担当者解説が、抱き合わせ販売に関し、最近20年程度の法的措置や相談事例

					の処理をみると、従たる商品市場における他者排除の側面を重視した検討がなされているため、ガイドラインではこの側面を中心に記述し、競争手段の不公正の側面は注において注意喚起するに止めた旨述べていること（154頁）等
乙19	不公正な取引方法（一部抜粋）	写し	H21.10.15	舟田正之立教 大学名誉教授	同書が、東芝昇降機サービス事件高裁判決（大阪高等裁判所平成5年7月30日判決）に対する判批において「・・・ビル所有者（X1・A）が、保守サービスをメーカー系と独立系のいずれの保守事業者に依頼しようかという選択の自由を封じることによって不当性が見出される・・・もつとも、ここで自由の侵害というとき、実質的意義でのそれが問題であるから、実質的に自由が封じられたか否かは、当該取引に関する実態いかんにかかわっている。ビル所有者が容易に別の取引機会を見出すことができれば、自由の侵害はなかつ

					たことになる。」と述べていること（620頁）等	
--	--	--	--	--	-------------------------	--



令和5年(ワ)第403号 損害賠償請求事件

原告 菱田隆介

被告 auじぶん銀行株式会社

証 拠 説 明 書 (5)

令和5年10月25日

福岡地方裁判所 第1民事部 2係 御中

被告訴訟代理人弁護士 小 野 孝 明 (担当)
同 阿 部 博 昭 (担当)

号証	標 目 (原本・写しの別)	作成 年月日	作成者	立証趣旨	備考	
乙20	財形住宅融資のご案内 (一部抜粋)	写し	R5.4	独立行政法人 住宅金融支援機構	住宅金融支援機構の財形住宅融資において、抵当権設定登記費用を借主の負担とする旨が定められ、当該費用を借入金額に算入することが認められていること	
乙21 の1	フラット3 5 ご利用 条件(一部抜 粋)	写し	不明	同上	住宅金融支援機構のフラット35において、抵当権設定登記費用を借主の負担とする旨が定められていること	

乙21 の2	フラット3 5 借入れ 対象となる 諸費用とは どのような ものですか？(一部抜 粋)	写し	不明	同上	住宅金融支援機構のフラット3 5において、抵当権設定登記費 用を借入金額に算入することが 認められていること
-----------	---	----	----	----	---