●最近の判例から
「買付証明書」の提出・「売渡承諾書」の交付と売買契約の成否及びそれらの書面の効力

三好弘悦

宅地を造成して販売するための用地買収の交渉段階で、買主業者が売主業者に対し「買付証明書」を提出し、他方、売主も買主に対し「売渡承諾書」を交付しても、いまだ当事者間に正式の売買契約が成立したとはいえない――とする奈良地裁葛城支部（昭60・12・26）判決が判例タイムズNo.599（35頁以下）に紹介されている。

☆　☆　☆

ところで、そもそも売買とは、民法上、売主が財産権を移転し、買主がその対価（代金）を支払うことを要素として成り立つ契約である（同法五五条）。契約書の作成は、売買契約成立の要件ではない。売主と買主との意思の合致で契約が成立するいわゆる諾成契約である。

しかし、不動産売買の実務は、ご存知のごとく、契約書の作成や手付の授受等の事情を重視している。目的物件と代金について、当事者間で合意を見てもそれだけで直ちに契約が成立したとは扱っていないようである。

☆　☆　☆

このような売買契約成立に関する民法の規定と実務との取り扱いのはざまのなかで、不動産業界に流布されているあの「売渡承諾書」や「買付証明書」とは、いったい何の書面なのか。

このことにつき、冒頭紹介の判例と同旨の東京地裁（昭59・11・12）は、次のように説示する。すなわち、「売渡承諾書」は、一般に、売買契約の交渉段階において、交渉を円滑にするために、その過程でまとまった取引条件の内容を文書化し、明確にしたものと解するのが相当であると。したがって、「売渡承諾書」の交付があっても、売買契約・同予約等何らかの契約が成立したとは認めることができないと。

かくて、「売渡承諾書」等は、判例の見解によると、後日、正式な契約を締結することを前提とするものではあっても、それ自体が売買契約や同予約の成立を証する書面ではないということになる。

☆　☆　☆

しからば、「売渡承諾書」等に、売買契約成立の証としての効力は否定されるとしても、その余の何らの効力もないものなのか。

この点については、鎌田薫教授の論文（ジュリストNo.857・114頁以下）が、さらに他の判例も参照しながら、「売渡承諾書」等は、不動産取引の交渉過程における当事者間の中間的合意が表象されているものとみる。このような交渉過程の中間的な合意には、（売買契約・同予約の効力までは発生していないとしても）「さまざまなものがあり」、「少なくとも交渉過程の最終的局面におけるそれは、それまでに合意に達した事項を単に事実上確認するだけでなく、以後はそれらの事項を蒸し返すことなく、契約書作成の際には、その内容をそのまま正式契約の内容とすることを予定しているものと解される」とする。

さらに続けて、同論文は、「売渡承諾書等に表象される当事者間意思がそのようなものであるとするならば、これに、中間的合意の内容それ自体についての翻意ないしその内容に矛盾する理由をもってする契約締結の拒絶は許さないといった限度での法的拘束力を認めることが妥当であろう」と論述する。

表題については、紹介判例のほか、この論文も併せて参照されるべきか。

（調整課長）