

最近の判例から

権限無き者による土地売買契約

(千葉地判 平八・六・一四 判例集未登載)

田中 稔

土地所有者に虚言を用いて、印鑑証明書と委任状を入手し、無断で売買契約を締結して、登記を移転した事案において、同契約は権限無き者によって締結された無効のものであるとして、同買主等に対する土地所有者の登記抹消請求を認容した事例(千葉地裁 平成八年六月一四日判決 判例集未登載)。

一 事案の概要

平成五年八月XからY₁に甲地が、また、同年一二月Xから業者Aに乙地が売り渡され、甲地については平成六年二月Y₁への所有権移転登記が、また、乙地については平成五年一二月Aから転買したY₂への中間省略登記がなされた。

しかし、これらの売買契約の交渉、締結において、X本人は全く現れず、Xに替って直接交渉、契約締結にあたったのは、業者Bの

従業員b(現在は退職)であった。

bは、平成元年八月Xの夫(その後死亡)が、農地を売却した際にその媒介を担当し、平成五年一〇月、同農地の地目変更のためXの印鑑証明書と委任状の交付が必要であると虚言を用いて、これを受け取り、Xの相続登記に必要として預っていた本件土地の登記済証を利用して、Xには土地売却の意思がないにもかかわらず、Xは無断で、Y₁、Aとの売買契約を締結した。

Xは、その後この事実を知り、Y₁、Y₂に対し、登記の抹消を求めた。

Y₁らは、bはXの使者又は代理人であり、そうでないにしても表見代理が成立すると主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断

を下した。

(1) 本件土地の売買契約は、bがXに無断で、専ら自己の利益を図るために行ったものであり、Xには本件土地を売却する意思はなく、bは、Xの使者でも、代理人にも該当しない。

(2) bが何らかの代理権を授与されたことも、Xがbに何らかの代理権を与える旨を表示したことも、認められない。

(3) Xは、bに印鑑証明書と委任状を与えているが、Y₁もAも、Xが全く現れないことについて疑問をもたず、少し注意すれば容易に土地所有者の意思が確認ができたにもかかわらず、電話一つせず、何らの意思確認もとっていないから、Y₁、Aとも過失の存することは明らかであり、表見代理の主張は理由がない。

(4) よって、Y₁及びY₂への登記は権限無き者によってなされた無効のものであるとして、Xの請求を認めた。

三 まとめ

民法一〇条にいう「正当ノ理由ヲ有セシトキ」とは、「無権代理行為がされた当時存した諸般の事情を客観的に観察して、通常人において右行為が代理権に基づいてされたと信

ずるのがもつともだと思われる場合、すなわち第三者が代理権があると信じたことが過失とはいえない（無過失な）場合」をいい、容易に本人について調査することができ、無権代理人に代理権のないことを知り得たにもかかわらず、かかる措置をとらず、漫然と無権代理人に代理権があると信じた場合、過失があるとするのが、判例である（最高判 昭四四・六・二四 判時五七〇一四八等）。

本判決も、同旨の判決である。
 Y₂にとっては、酷な結果であるが、Y₂は、別途Aに対して、損害賠償を求めることができ、

最近の判例から

契約準備段階の信義則上の義務違反

（東京地判 平八・一二・二六 判時一六一七一九九）伊藤 隆之

土地付リゾートマンションの売買に関する

基本協定締結後、売主が開発許可及び建築確認を得たのに、買主が国土法の届出手続に協力せず、売買契約に至らなかつたため、売主が買主に対し損害賠償を求めた事案において、買主には、契約準備段階にある当事者として信義則上の義務違反行為があり、不法行為による損害賠償責任を負うとされた事例。
 （東京地裁 平成八年十二月二六日判決 判例時報 一六一七号九九頁）

一 事案の概要

売主Xと買主業者Yは、平成二年一月三

〇日、Xが鬼怒川の土地（市街化区域、商業地域、国立公園特別地域内）に分譲リゾートマンション一六九戸を建築し、Yがこれを買取り、分譲することを目的として、基本協定を締結した。

同基本協定においては、①開発許可は平成

三年五月二〇日を目処に、また、建築確認は、同年六月三日を目処に、XがYの同意を得て取得するが、Xの責めによらざる事由により開発許可及び建築確認が当初より遅延したときは、XとYは協議の上限を延長することができ、②同手続完了後、XとYは、国土法二三条の届出手続を協力して行い、③不勧告通知後売買契約（売買代金五八億三、五六六万円。売買契約締結時二〇億五、八四七万円、建築代金支払時三七億七、七一九万円を支払う。）を締結し、Xは建物工事に着手する、等と約定されていた。

Xは、平成三年二月町に対し事前協議の申請をし、同年九月県に対し開発行為の許可申請をしたが、町、県、環境庁及び林野庁の四者の意見調整と、開発許可申請の前提となる土地の更地化に手間取って、開発許可の取得