

宅地建物取引主任者のコーナー

「甲乙付け難い」場合の一言

三井不動産販売株式会社
お客様相談室長 中村 行夫

「AがBの代理人としてB所有の甲土地について売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。」というのは、昨年度の宅建主任者資格試験の設問です。

登場するAとBによる甲土地の売買契約に関し正しいものを選ぶという、いわば宅建試験の定番問題です。

20万人を超える受験者にすべからく理解してもらわなければならない状況説明が、何と「～場合」までのたった32文字ですから、簡にして要を得た文章であるといえます。

自らが作成する文書もこのように簡潔且つ明快なものでありたいものと思っております。ところが、実務ではなかなかうまく出来るものではありません。

そこで、文章作成時に、登場人物を『○○某（以下「甲」という）』のように単純化して、分かり易く、また、誤認を招かないような工夫をすることになります。

しかし、登場人物が甲・乙、A・Bといった少数の場合は良いとしても、表記すべき者が多くなると、この用法にも若干の問題が出てくるようになります。

例えば、当事者が10人の場合は、戊己庚辛壬癸（「ほ、き、こう、しん、じん、き」と読みます）となり、複雑で却って分かりにくく、折角の努力が無駄になってしまいます。

このような場合、同じ範疇に属する者の各々を「甲1・甲2・・・」、直接当事者で

ない者をA・Bの対極にある「X・Y・Z」などと表記して、誤認を防ぎつつ理解しやすいようにもう一工夫することになります。

ところで、「甲乙丙・・・」といった表示には順番や順位を示す用法もありますので、読み手の誤認を防ぐためには、誰を「甲」とし、誰を「乙」にするかといった点についても考慮が必要になります。

参考となるのは、判例紹介等で使われる「原告すなわち裁判を提起する最初の登場人物を甲、相手方・被告を乙」、対立軸の表記法を利用した「原告をX、被告をY」とする例です。

不動産取引に関する文章の場合は、売主を「甲」、買主を「乙」として、媒介業者等については「売側業者・丙」、「買側業者・丁」とされる例が多いようです。

人と人との意思疎通では、残念ながら関係者の数だけ誤認や誤解が生じるものです。

不動産取引が「甲～丙」程度の関係者で行われるようであれば誤認や誤解が生じる可能性は少ないものですが、「戊・己・庚」が加わり、また、「辛・壬・癸」が見え隠れするようになると「意思の疎通を確実にするためには細心の注意が必要」といえる状態になります。

多くの関係者が関与する場合には調整が難しくなりますが、宅建主任者の皆様には、そのような場でこそ存分なご活躍をいただきたいと思っております。