

最近の判例から (2)－無権代理－

一般社団法人の社員が行った売買契約が無権代理により無効とされ、社員の費消した手付金につき使用者責任を認めた事例

(東京地判 平27・1・29 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

土地建物の売買につき、売主が契約書の記名押印等は権限の無い社員の偽造によるもので契約は無効と主張したため、買主が、主位的には売買契約の解除、手付金の返還及び約定違約金を、予備的に売買契約が不成立の場合には、売主社員の売買契約書偽造につき、売主代表者らとの共同不法行為が成立する、又は売主は使用者責任を負うとして損害賠償を求めた事案において、本件売買契約は無権代理によるもので無効としたが、売主社員が費消した手付金については売主の使用責任を認めた事例（東京地裁 平成27年1月29日判決 一部認容 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

Y（売主・一般社団法人）は、国より借地し事務所等に使用していた本件不動産につき、土地の払下げ及び新たな会館建設の計画のための特別委員会を設置し、社員Aをその特別委員の一員に選任した。

Aは、仲介業者Bより紹介された買主X（宅建業者）の本件売買契約案（XがYから本件不動産全部を一旦3億800万円で買い取り、本件土地の一部をYがXから4250万円で買い戻す）を、平成25年2月12日、Yの特別委員会の役員会議において提示した。

同月19日、Yの代表理事は、Aの同行によりXの事務所を訪問し、Xより本件売買契約案の説明を受けた。同日夜、AはBに対し、Yの役員会議にて本件売買契約等の締結が決定され、Xの申入れどおり同月22日に契約す

る旨を連絡した。しかし同月21日、Y代表理事よりA及びXに対し、契約締結日の同月26日への変更依頼の電話があった。

同月22日、早期の契約締結を望んでいたXは、Y代表理事と連絡が取れなかったことから、Aに予定通り契約ができないかを尋ねたところ、「Xが希望した場合、Y代表理事よりAが代理して契約する了解を得ている」とAが回答したことから、同日Yの事務所に、X、A、Bが集まり、本件売買契約書等に、Yの記名印や印鑑（AのYの理事印。実印ではない。）を用いてAが調印し、Xは手付金1000万円をAに交付した。

X及びAらはY代表理事と連絡が取れない状態が続いていたが、同月26日、XとBはY代表理事と直接面談できたところ、Y代表理事は本件売買契約の締結を否定した。

同月27日、Aは手付金をC弁護士に預託したが、Yがこの受領を拒絶したため、同年8月CはAに全額を返還、Aは同手付金を自己の活動経費として費消した。

その後、XはYに対し、主位的にYの社員（有権代理又は表見代理）を介してYとの間で、本件不動産の売買契約が成立しているが、Yが本件不動産の引渡しをしないとして、売買契約の解除及び手付金の返還と約定違約金の合計7160万円の支払を求め、予備的に、上記売買契約が成立していない場合には、Aによる売買契約書の偽造について、Yとの共同不法行為が成立し損害賠償責任を負う、又は、Aの不法行為につきYが使用者責任を負うと

して、主位的請求原因と同額の損害賠償をYに求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示し、XのYに対する請求を、一部認容した。

(1) Y代表理事は、契約予定日前日にXやAに契約延期の申し出を行い、その後意図的にAからの電話を取らず、Xとの契約を否定・拒絶する姿勢を明らかにするなど対応を一変させたことからすると、Y代表理事としてはY内部の意思統一が図れなかった等の状況から、とりあえず契約締結の引き延ばしを図ったとの推測が合理的であるから、AのY代表理事から契約権限を授権されたとする供述は直ちに信用できない。他に授権を裏付ける証拠はないことから、有権代理により本件売買契約が有効に成立したとは認められない。

またXは、AがYの土地屋舎問題に関する特別委員であり、「Y特別委員（土地屋舎担当）」との肩書を付した名刺を交付したことが代理権授与表示にあたると主張するが、一般的に契約締結権限を有するとは想起しにくい肩書であり、本件不動産の売買契約に係る代理権授与表示があったとは評価できない。

したがって、本件売買契約は、その締結が無権代理人によって行われたことにより本人との関係で無効となる。

(2) Aは、Yの設立当初からの社員でありYとAとの間には実質的な指揮監督関係があったと認められ、AはYの「被用者」に当たると解するのが相当である。

Y代表理事に直接Aへの授権の有無を確認することなく、本件売買契約書を作成したXには、Aの無権限を知らなかったことについて一定の過失があるといわざるを得ないが、YはXに対し契約締結の意思がないことをいつでも伝えられたのに、Y代表理事のX事務

所訪問においては契約締結に前向きであるかのように振る舞い、契約締結延期の申し出の際にも、4日後であれば可能であるなどと契約締結意思があると理解される発言をしていたことを考慮すると、公平の見地からして、Xの本件契約書作成当日の確認が不十分であったという過失が、悪意に準じる程度の重大な過失であると評価することはできない。

よって、YはAの不法行為によりXに生じた損害につき、使用者として賠償責任を負う。

(3) 以上のとおり、Xの主位的請求には理由がないからこれを棄却し、予備的請求のうち使用者責任に基づきAが費消したXの手付金1000万円の支払を求める限度で認容する。

3 まとめ

代理により行われた売買契約が、無権代理によると判断された場合、本人との関係で契約は無効となることから、不動産取引の専門家である宅建業者においては、事前の本人の取引意思の確認、代理人への委任の事実の確認、提示された委任状が有効なものであるかの確認等は、安全な取引のため必ず行うべき基本的な確認事項である。

また、取引者が一般社団法人等である場合においては、意思確認をより厳格に行う必要があり（一般社団法人は、重要な財産の処分及び譲受けの業務執行の決定は理事会が行い、理事に委任することができない。一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 第90条第4項）、当該法人の取引の意思決定が有効になされているかについて、実権者へヒアリング確認を行うとともにその確認内容を営業記録等に残し、できるならば議事録の写し等を受領するなど、宅建業者においては慎重な対応が必要となることに留意されたい。

（調査研究部主任研究員）