

最近の裁判例から (3)－代理による売買における本人確認－

無権代理を理由とした、売主の買主への請求が否認された事例

(東京地判 令 4・3・2 2022WLJPCA03028022) 新井 一成

売主は、夫の代理行為による買主との間の建物売買契約について、当該売買契約の締結自体は追認したが、売買代金のうち一部の支払いが無権代理であると主張して、その支払いを買主に請求したが、否認された事例

1 事案の概要

原告Xの自宅である、3階建て建物（本件建物）は、Xが単独で所有しており、平成29年5月17日に債権者をb社、債務者をX、極度額2500万円とする根抵当権が設定された。

その後、b社の申立てにより、平成31年2月15日、本件建物について担保不動産競売開始決定がされた。

A（Xの夫、宅建業者a社の代表取締役）及びB（Aと共にa社の代表取締役）は、平成31年2月下旬頃、被告Y（法人）の事務所を訪問し、Yに対し、本件建物について担保不動産競売開始決定がされたため、至急売却したいとして、本件建物をYに購入してもらいたい旨を申し入れ、後日、売買契約（本件売買契約）を締結した。

そして、原告Xは、本件売買契約の締結につき、Aの無権代理行為によるものとしつつも、契約の締結自体は追認したが、手付金500万円が支払われていないとして、被告Yに対し、500万円の支払を求める本件訴訟を提起した。

（被告Yの主張）

被告Yは、平成31年3月1日、a社に対して、本件売買契約の手付金として500万円を

支払っているが、以下の点からすれば、その支払は本件売買契約に基づく代金の支払（弁済）としての効力を有する。

ア A及びBが、平成31年2月22日、Yの事務所を訪問し、本件建物をYに購入してもらいたい旨を申し入れた際、Aは、原告XがAに対して本件建物に関する売買契約の作成や売買代金の受領等を委任する旨が記載された委任状（本件委任状）及び、売買代金3000万円の支払先の内訳の一つとして、a社宛て500万円と記載された支払依頼書（本件支払依頼書）を示した。

イ Yは、本件売買契約が成立した際にその登記手続を委任する予定であったC司法書士に依頼して、平成31年3月1日に、原告Xの自宅（すなわち本件建物）で面談してもらった際、Xは、本件建物を3000万円で売却する意思があり、Aに本件売買契約の締結及びその売買代金の授受等に関する代理権を授与し、本件委任状を交付した旨述べた。また、売買代金の支払依頼書の内容について確認したところ、記載のとおりを支払ってもらえれば良い旨回答した。

（原告Xの主張）

被告Yが支払ったとする500万円が、代金の支払（弁済）としての効力を有するというYの主張は争う。

以下のとおり、本件売買契約の締結はAの無権代理行為であり、Xは、本件売買契約の締結は追認するが、500万円の支払については（有効な弁済として）追認しない。

ア 本件売買契約書の原告作成部分（Xの署名・押印）はAが偽造した。

イ 本件委任状もAが偽造した。

ウ Yは、平成31年3月1日にC司法書士がXと自宅で面談した旨主張するが、面談していない。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、原告Xの請求を棄却した。

（事実の認定について）

本件では、以下の書面が存在する。

ア 本件委任状

Xが、Aに対して、①本件売買契約に係る契約書の作成、②売買代金の受領、③抵当権抹消書類の作成、④売買契約に要する書類の作成を委任する旨のX作成名義の委任状

イ 本件支払依頼書

a社へ500万円、c社（b社の関連会社）へ2000万円、Xへ500万円の支払を依頼することを内容とするa社作成名義の平成31年3月1日付け支払依頼書

Yが本件建物を購入した場合の登記手続を依頼したC司法書士は、Xが腰の状態が悪いため、売買契約や代金決済を行う場所まで来られないと聞いて、本件建物の売却の意思等を確認するため、平成31年3月1日、Xの自宅（すなわち本件建物）を訪問した。その際、Cは、Xの医療被保険者証及びAの運転免許証を確認したほか、本件建物の権利証等も確認した。そして、Cは、Xと面談して、本件建物の売却の意思を確認すると共に、本件委任状のコピー及び本件支払依頼書と同内容の書面のコピーを示して、それらの書面に書かれているとおり、本件売買契約の契約手続、代金受領の手続、（根）抵当権設定登記の抹消登記手続等をAに委任しているかを確認したところ、上記の各書面の内容について特段

の異議は出されなかった。

Yは、平成31年3月1日、CとXとの面談後、a社に対し、本件売買契約に係る手付金として500万円を支払った。

（被告Yが手付金として支払済みであるとする500万円の本件売買契約に基づく売買代金の支払（弁済）としての有効性について）

上記の認定事実から、本件売買契約書及び本件委任状の原告名義の署名・押印について、原告自身が行ったか否かについて判断するまでもなく、原告は、本件売買契約の締結、代金の受領、根抵当権設定登記の抹消登記手続等についてAに委任していたと認めるのが相当である。そして、原告は、本件支払依頼書の内容も理解して、これを了承していたと認められるから、被告が、本件売買契約の手付金としてa社に支払った500万円は、本件売買契約に基づく代金の支払（弁済）として有効であると認めるのが相当である。

3 まとめ

夫婦間であっても、不動産の売却について表見代理は成立しないとする最高裁判決（昭和44年12月18日）がある。

したがって、トラブル等に巻き込まれないため、夫婦間の代理行為であっても、委任状等の書面を受け取るだけでなく、本事例のように委任者に直接、その内容を確認することが、実務上必要であると確認していただきたい。

（調査研究部上席調整役）