

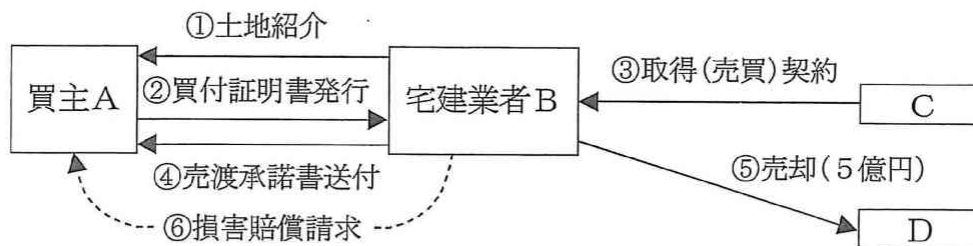
不動産の買付証明書が発行され、その名宛人である者が売渡しの承諾をしたとしても、それのみでは、売買契約が成立したとは認められないとされた事例

〔大阪高裁・平成2.4.26  
判例タイムズ725号162頁〕

### 1. 紛争の内容

- ① Aは、宅建業者Bに対し、Bより紹介のあった土地について「本件不動産を、代金6億4,000万円で、昭和62年11月末までに、買い上げることを証明します。」旨を記載した「買付証明書」を発行した。
- ② Bは、本件不動産を本件不動産の所有者Cから買い受けたうえ、Aに対し、「売渡承諾書」を発行、送付した。
- ③ ところが、Aは、本件不動産の売買契約はまだ成立していないと主張し、売買代金を支払わないので、Bはやむなく第三者Dに本件不動産を代金5億円で売却した。
- ④ Bは、上記①と②により、売買契約は成立していると主張し、Aの債務不履行により、買受代金6億4,000万円とBの売却代金5億円との差額1億4,000万円と遅延損害金の損害を被ったとして、Aに対し損害賠償を請求する訴訟を起こした。

### 2. 紛争関係図 <土地>



### 3. 各当事者の言い分

#### 〔宅建業者Bの言い分〕

- ① 仮に買付証明書の発行だけでは売買契約の意思表示にならないとしても、これを受けたAの担当者が本件不動産を買い受ける旨確答している。その後、BからAに本件不動産の売渡承諾書を送付したのに対し、Aはこれに何の異議も述べなかった。
- ② 従って、本件不動産については代金6億4,000万円の売買契約が成立している。

#### 〔Aの言い分〕

- ① 本件買付証明書は、Bが銀行融資を受ける便宜を与えるため、Bの依頼に応じて発行したものであり、Aが真実買い受ける意思のないことはBも知っていた。

- ② 買付証明書は、その発行者において、本件不動産を買い受ける旨の意思表示をしたものではないので、相手方が売渡しの承諾をしたとしても売買契約が成立するものではない。

#### 4. 本事例の問題点

不動産の売買に当たって、正式な契約書を作成し締結するより前の段階において、「売渡承諾書」あるいは「買付証明書」のいずれかが発行されたり、双方が発行・交換されたりすることが、しばしばあるが、その事実によって売買契約が成立したといえるか否か。

#### 5. 本事例の結末

判決は、本件不動産の売買契約は成立していないとして、BのAに対する損害賠償請求を棄却した。その要旨は以下のとおりである。

- ① 買付証明書は、不動産の買主と売主とが全く会わず、売買について何らの交渉もしないで発行されることもある。
- ② 従って、一般に、不動産を一定の条件で買い受ける旨記載した買付証明書は、これにより、当該不動産をその買付証明書に記載の条件で確定的に買い受ける旨の申込みの意思表示をしたものではなく、単に当該不動産を将来買い受ける希望がある旨を表示するものすぎない。
- ③ そして、買付証明書が発行されている場合でも、現実には、その発行者と売主とが具体的に売買の交渉をし、売買の合意が成立して、初めて売買契約が成立するものであって、売主が買付証明書の発行者に売渡しの承諾を一方的にすることによって、直ちに売買契約が成立するものではない。
- ④ このことは、不動産取引業界では、一般的に知られ、かつ、了解されている。

#### 6. 本事例に学ぶこと

不動産売買の具体的ケースにおいて、その契約が成立したか否かが紛争となることがある。不動産取引に関わる宅建業者としては、不動産という比較的高額で、しかも動産のように頻繁に取引が行われるものではない物を対象とする売買では、その成立時期について慎重な判断をする必要がある。

民法の理論では、売買契約は、諾成・不要式の契約で「売ろう」「買おう」という当事者の意思表示の合致のみで成立し、しかも契約書などの書面の作成は要しないとされているが、上記の不動産の特色からみて、そのような考えは、一般社会の通念に合致しない。

一般に、不動産の売買では、売買代金額やその支払時期、所有権移転登記申請の時期、引渡し時期などの基本的条件やその他の具体的条件を話し合い、その合意に基づき売買契約書の作成・調印に至るのが通例である。このどの過程で契約の成立をみたかは、当事者の意思も斟酌しながら総合的に判断しなければならず、必ず契約書の作成・調印が必要と断ずることはできない。

しかし、少なくとも買付証明書あるいは売渡承諾書の発行・交付あるいはそれらの交換がなされたというだけでは、まだ売買契約は成立していないと考えて業務を進めることが必要

である。

なお、たとえ契約が成立していないとしても、当事者間に全く法律関係が生じないというわけではない。契約の締結に向けて交渉してきた者が、突如、契約締結を取りやめた場合、過失ある一方当事者は、信義則上、相手方に損害賠償責任を負うという「契約締結上の過失」、「契約締結準備段階における過失」という理論がある（紛争事例No. 2-1-6の「契約締結の直前になって契約締結をやめた者の責任」142頁参照）。

## 7. 参考

- 民法第555条（売買）
- 民法第1条第2項（信義誠実の原則）