

法律知識 No.33



弁護士 大橋 征平
総務課 主幹
(所属：福島県弁護士会)

日常生活の中で起こる可能性のある様々な事例に対して、法律に基づいた対応策を紹介します。

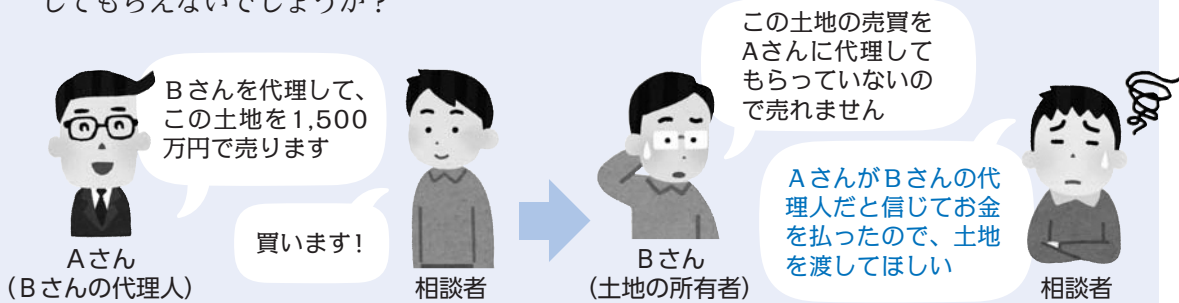
Q

土地を購入するため、代理人と名乗る人にお金を支払ったが騙されてしまい困っている

〈今回の事例〉

私は、家を建てるために土地を探しており、土地の売買を仲介したいというAさんと交渉することになりました。Aさんは、土地の所有者（Bさん）の代理人であると言いき、Bさんの実印の押された「委任事項欄白紙の委任状」と「印鑑証明書」を持っていました。そこで、私はBさんの土地を購入するため、代理人であるAさんに1,500万円を支払いました。

しかし、急にAさんと連絡が取れなくなり、仕方なくBさんに連絡をしたところ、Bさんは、その土地を売る予定はなく、Aさんには別の土地の売却を代理してもらっているとのことでした。委任状の委任事項欄を白紙にしていたのは、Aさんからどうしてもそうしてほしいと頼まれたからのようです。Aさんは、「委任事項欄白紙の委任状」を使い、Bさんから売買の代理を受けていない土地を勝手に売っていたのです。しかし、私はAさんがBさんの代理人であると信じて、支払いをしたので、Bさんから土地を渡してもらえないでしょうか？



A

原則として、代理権の範囲内でないとAさんはBさんを代理することができないので、Aさんと相談者の間で締結された売買契約は無効となります。しかし、Aさんは、Bさんの「委任事項欄白紙の委任状」や「印鑑証明書」を所持していたため、相談者はAさんがBさんの代理人だと信じていました。「委任事項欄白紙の委任状」とは、委任する内容が書かれておらず、代理人にすべての権限を委ねることを意味します。

このように、相談者がAさんを信じるに十

分な理由があるような場合、民法は騙された方が悪いとはせず、売買契約は成立したとします。つまり、相談者はBさんの土地を手に入れることができます。

Bさんは、Aさんに代理を頼む際に、安易に白紙の委任状を渡したり、「印鑑証明書」を渡したりしたため、意図せずに土地を手放すことになってしまいました。

土地の売買を代理してもらう際は、白紙の委任状を渡さないようにするなど、十分に注意することが重要です。