

契約を代理人と締結する場合

— 委任内容を確かめておく —

Q
質 問

私はAさんから土地を買うことにしました。土地はAさん(兄)とBさん(弟)の共有名義になっており、Aさんが言われるのには、Bさんは遠隔地に住んでおり、全てのAさんに任せているとことです。

私はBさんに会ったことがありません。売買代金を決めたり、契約書を作ったりする場合、どのような点に注意すればよいでしょうか。

提示を求めるようにして下さい。そして、その委任状は本人(Bさん)が委任したものであることの証明として、委任状に印鑑証明書を添付して貰うことが必要でしょう。

次に、委任状の記載事項ですが、白紙委任状は後で問題となることがありますので、具体的に「共有土地の売買交渉並びに契約締結、売買代金の受領」等委任内容を記載しておいた方が望ましいと考えます。

A
回 答

ご質問のAさんとBさんの共有の土地を、Aさんとの間で売買契約をする場合、AさんにBさんを代理する権限が与えられているかについて注意する必要があります。

Aさんの云う「Bさんは：全てAさんに任せている」について、万一そうではない場合、Aさんは無権代理となり、契約の後土地の所有権移転登記をしようと思ってもできない場合がありますので、BさんからAさんに対する共有土地売買に関する委任状が交付されているか、Bさんの委任状の

こうしてBさんの代理権を有するAさんと安心して交渉することが出来るわけですが、契約交渉の結果、交渉がまとまると契約書を作成することになります。この場合、売主はAさん及びBさんですから、Aさんの住所、氏名の署名欄と並べてBさんの住所、氏名を書き、そのあとにB代理人Aの署名押印が必要です。

これは代理人(Aさん)が本人(Bさん)のために示すことで、直接本人(Bさん)に効力を生じさせるものとして必要な要件となります(民法第99条第1項)。こうしたことに注意して契約に臨んで下さい。