

1991年7月1日以前に成立された住宅売買契約の承認に関する判例第 07/2016/AL 号

2016年10月17日に最高人民裁判所裁判官評議会により通過され、2016年10月17日付の第 698/QD-CA 号の最高裁判所長官の決定に基づき公表された。

判例の源

ハノイにおける「住宅の所有権・使用権を巡る紛争」の民事事件に関する2013年9月23日付の第 126/2013/DS-GDT 号の最高人民裁判所裁判官評議会の監督審決定（原告は Nguyen Dinh Song 氏、Nguyen Thi Viet Hong 氏及び Nguyen Thi Huong 氏であり、被告は Do Trong Thanh 氏 Do Thi Nguyet 氏、Vuong Chi Tuong 氏、Vuong Chi Thang 氏、Vuong Bich Van 氏及び Vuong Bich Hop 氏であり、関連する権利・義務を有する者は Nguyen Thi Lan 氏、Nguyen Thi Hay 氏、To Thi Lam 氏、Nguyen Dinh Uan 氏、Nguyen Thi Hop 氏、Nguyen Dinh Hoa 氏、Nguyen Thi Minh Nguyet 氏、Tran Thi Bich 氏及び Vu Dinh Hau 氏である。）

判例の内容の位置：

上記の監督審決定の「下記のように認識する」の第4段落

判例の内容の概括：

- 判例の事案：

住宅売買契約は1991年7月01日以前に文書で作成された。契約書において、売主のサインがあり、売主が代金を十分に受けたと記載された。買主はサインしていないが、契約書を保管し、売主の代金支払請求なしで平穩且つ長期的に住宅を管理し使用していた。

- 法的解決策：

この場合、契約書によれば買主が売主に代金を十分に支払ったこと、また、買主の意思が当該住宅売買契約に同意することは確定されたため、当該住宅売買契約は認められた。

判例に関する法令規定：

- 2004年民事訴訟法 81、82、83 条（2015年民事訴訟法 93、94、95 条に当たる）
- 1991年7月1日に成立された民事取引に関する1998年8月20日付の国会の常務委員会の議決第 58/1998/NQ-UBTVQH10 号

判例のキーワード：

「住宅売買契約」、「当事者の一方が契約書にサインしていない」、「証拠認定」

事件の内容

2006年3月06日付訴状又は事件を解決する過程において、原告 Nguyen Dinh Song 氏は次のように陳述した。原告の父親は Nguyen Dinh Chien 氏であり（1998年に死んだ）、母親は Nguyen Thi Mo 氏である（2005年に死んだ）。原告の両親は原告、Nguyen Thi Hong 氏、Nguyen Thi Huong 氏及び Nguyen Thi Lan 氏といった4人の子供がいる。以前、原告の家族は Hang Bun 通り 2番地に住んでいた。原告の叔父さんである Nguyen Dinh Nhuan 氏は Hang Bun 通り 10番地に住んでいた。避難してから帰ったとき、叔父さんの住宅は国家によって取り上げられ、他の者に引き渡された。それで、原告の父親は Hang Bun 通り 2番地に位置する住宅に Nhuan 氏を住ませ、他の住宅を賃借した。Do Trong Thanh 氏と原告の父親は、1972年2月01日に Thuoc Bac 通り 19番地に位置する2階建物の賃貸借契約を締結した。Thuoc Bac 通り 19番地の住宅は Do Trong Thanh 氏、Do Thi Nga 氏、Do Song Toan 氏、Do Thi Nguyet 氏及び Do Trong Cao 氏といった5人の兄弟の所有権にある。Cao 氏が病気を治すためのお金が必要であったから、原告の家族に Thuoc Bac 通

り 19 番地の住宅の 2 階における 38m² 部屋を売却した。Cao 氏がサインした契約には日付が記載されていないが、値段が 6550 ドンであり、Cao 氏が代金を十分に受け取った。Cao 氏が 38m² 部屋を売却したとき、Thuoc Bac 通り 19 番地における住宅の土地台帳を原告の父親に渡した。この土地台帳において、Cao 氏が住宅の 12 分の 8 を有し、Thanh 氏と Nga 氏と Nguyet 氏及び Toan 氏が住宅の 12 分の 4 を共有すると明確に記載された。Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 1 階は、その前に Thanh 氏兄弟が Vu Dinh Tiep 氏及び Tran Thi Bich 氏の夫婦に売却した。Cao 氏は住居するため 2 階にある 7m² キッチンを修繕した。Cao 氏が死亡したあと 1972 年 11 月 05 日に、Thanh 氏と Nga 氏及び Nguyet 氏の兄弟は、原告の家族に Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある 07m² 部屋を 3000 ドンで売却した。この売買は、売主によって 1972 年 11 月 05 日付 (Cao 氏の死亡年月日) すべての 2 階の売買契約で合法化された。Thanh 氏らの兄弟は同時に契約書にサインし、売主が代金を十分に受領した旨を自分で明確に記載した。Thanh 氏は 1972 年 9 月 09 日付の Cao 氏の作成した委任状をも渡した。この委任状によれば、Cao 氏が Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅を所有し、病気で死亡するとき、Thanh 氏は Cao 氏に代わって Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅にある附帯部屋を売却することができる。原告の家族が Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある二つの部屋の売買証書を保管するため、いつもこれらの契約にサインしてもよいと原告は主張した。それに対して、原告の両親が代金を支払っていないので、売買契約にサインしていないと Thanh 氏は主張した。原告は Thanh さんの主張が適当ではないといった。

2000 年 Nhuan 氏が死亡した。To Thi Lam 氏という Nhuan 氏の妻と Nguyen Dinh Uan 氏、Nguyen Dinh Hoa 氏、Nguyen Dinh Hop 氏及び Nguyen Thi Minh Nguyet 氏といった Nhuan 氏の子供は同時に次のように確認した。2 階にある Cao 氏の部屋を購入したのは Nhuan 氏ではなく、Chien 氏である。Nhuan 氏はただ名義となったのみである。

Thanh 氏の家族 (Thuoc Bac 通り 17 番地に住居) は生活にはいつも原告の家族を困らせている。Thanh 氏は Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある屋根を占領した。原告らの父子は Thanh 氏に対し屋根を占領しないよう請求したが、Thanh 氏が依然として占領している。そこで、両方が 1987 年 12 月 20 日付の文書により当該屋根の共用を合意したにもかかわらず、両家族間の矛盾は激化した。その後、原告らの家族は、19 番地の住宅の 2 階にある部屋の所有権の譲渡手続きを行ったが、Thanh 氏に邪魔される。そのため、現在、裁判所に対し 19 番地の住宅の 2 階の売買契約を認めれるよう要求する。

それに加えて、下記のように要求する。

- Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 1 階は、Thanh 氏が Tiep 氏に売却し、2 階は原告に売却したため、Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅に関しては、Thanh 氏はいずれの権利も有していない。したがって、Thanh 氏は Thuoc Bac 通り 19 番地に位置する住宅の 2 階の屋根を引続き使用していけない。

原告の家族が 2 階を購入したとき、道へ出かければ Thuoc Bac 通り 17 番地における Thanh 氏の住宅の 1 階を通るので、Thanh 氏が HangCa 通りから Thuoc Bac 通り 17・19 番地及び Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階までの道には、商品をおいていけないと口頭で約定した。

- 1987 年から現在まで、Thanh 氏が屋根を占領し、商品を配置するため道を占領することによって損害を加えたため、Thanh 氏に対し損害賠償額 540,000,000 ドンを請求する。

- Thanh 氏の子供が原告らの夫婦に傷害を負わせたから、一人当たり 5,000,000 ドンの損害賠償を請求する。

- Thanh 氏との紛争が生活に原告らの家族を困らせたため、精神的な損害賠償としての 800,000 ドンを請求する。

- Thanh 氏が荷物を屋根の上に勝手に置き、屋根を壊したため、屋根の修繕の予定費用である 120,000,000 ドンを払わなければならない。

- Thanh 氏のせいで訴訟が長引いたことにより、原告が仕事を失ったため、Thanh 氏は 108,000,000 ドン（12,000,000 ドン/年 x 9 年間）を賠償しなければならない。

被告 Do Trong Thanh 氏は次のように陳述した。土地台帳によれば、Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅は Dong Xuan 地域 1577 号ロット、面積が 69m² であり、Do Huy Ngoc 氏及び Le Thi Huu 氏といった被告の両親の所有にあり、1959 年 4 月 21 日に子供たちに承継されることになった。具体的には、12 分の 8 は Cao 氏が所有し、残り 12 分の 4 は Nga 氏、Nguyet 氏、Toan 氏及び被告が共有する。1971 年、被告らの兄弟は Chien 氏及び Mo 氏（Song 氏の両親）に Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階を賃貸した。その後、1971 年にも、Cao 氏が Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある 38m² の部屋を Nguyen Dinh Nhuan 氏に売却したが、Chien 氏は Nhuan 氏に代わって、売買証書にサインした。この証書には売却額が 6550 ドンであると書いてあるが、日付は記載されていない。

1972 年 9 月 09 日、Cao 氏が Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある 78m² 部屋を売却するため、被告への委任状を作成した。1972 年 11 月 05 日、Cao 氏がなくなった。Cao 氏の委任状に基づき、被告が Chien 氏への 07m² 部屋の売買に関する証書を作成した。しかし、Chien 氏は Cao 氏からの 38m² 住宅の売買も合併し、唯一の締結にすることを被告に対し要求した。それで、被告はすべての 2 階を売却する旨の証書を作成した。被告らの兄弟はその証書にサインして、Chien 氏及び Mo 氏がサインするよう証書を渡した。然るに、Nhuan 氏はそこに出席したとき、騒いで Chien 氏らの夫婦をサインさせなかったから、Chien 氏らの夫婦がサインできなかった。Song 氏が Nhuan 氏の住宅に無料で住んでいた者のみであるという理由で、被告は Song の請求に同意しない。

Thanh も次のような追加陳述をした。具体的には、被告は、1998 年以前前に Cao 氏一つの部屋の売却及び自分が当該住宅の一部を所有する旨を知らなかった。そのまえに、住宅はすべて Cao 氏の所有権にあると思っていた。Cao 氏は被告に 7m² 部屋の売却を委任した。売買証書において買主は住宅を譲り受け、売主は住宅を引き渡したと記載されたが、両方は買主がサインしてから代金を払うことに合意した。Cao 氏が被告に委任したのは適切ではない。理由は当該住宅がそもそも兄弟の共有財産からである。また、Thuoc Bac 通り 19 番地における住宅については紛争されている状況で確定申告できず、Thuoc Bac 通り 17 番地における住宅については違反分割に関する 1992 年の判決に基づき申告された。Cao 氏から Nhuan 氏への 38m² 部屋の売却証書が 1971 年ごろに作成されたと考える。被告は Nhuan 氏への住宅売却証書の原本だけ保管し、他の文書は保管していない。Nhuan 氏に住宅を売却したとき、Cao 氏は Thuoc Bac 通り 19 番地における住宅の土地台帳を Nhuan 氏に渡した。

被告は次のような理由で、Song 氏の請求に同意しない。Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅にある 2 階の売買が存在しない。Song 氏の両親が売買証書にサインしておらず、代金を払っていない。住宅売買契約が不法である。したがって、Song 氏は第 2 階の屋根の返還を請求できない。そして、Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅の 1 階を通る道は、Song 氏を渡らせてあげただけである (BI 586)。Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の附帯部屋については、被告らの兄弟が売却していないため、使用できる。所得の損害に対する賠償に関する Song 氏の請求についても被告は同意しない。理由は紛争を引き起こしたのは Song 氏であり、被告ではないためである。また戦いに関しては両方がお互いに戦ったことにより傷害を受けたが、公安が何も解決していないので、損害賠償に同意しない。

2009 年 4 月 07 日、Thanh 氏は、Song 氏に対し出かけるとき Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅を通るよう要求し反訴状を提出した（つまり、Song 氏の家族のため、Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 1 階より道路までの通路が開かなければならない）。Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅は被告の

所有権にある。被告らの兄弟は Tiep 氏に Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅を売却したときにも、通路を除き住んでいる面積をそのままにすると契約で記載した。

2009 年 9 月 23 日、Thanh 氏は通路に関する反訴を放棄した。

- Do Thi Nguyet 氏及び Vuong Chi Tuong 氏、Vuong Chi Thang 氏、Vuong Bich Van 氏及び Vuong Bich Hop 氏といった Do Thi Nga 氏の子供は次のように述べた。38m² 部屋については、Cao 氏は売買契約を締結したが、そもそも住宅が共有者の所有権にあるため、Cao 氏は売却できない。7m² 部屋については、Nga 氏及び Nguyet 氏が Chien 氏への売買契約にサインしたが、買主が代金を払っていないため、返還を請求する。

関連する権利・義務を有する者：

- To Thi Lam 氏は次のように陳述した。Lam 氏の主人は Nguyen Dinh Nhuan 氏である（2000 年になくなった）。以前、Lam 氏の夫婦は Chien 氏の夫婦と Hang Bun 通り 10 番地の住宅と一緒に住んでいた。1970 年、Chien 氏の夫婦は Thuoc Bac 通り 19 番地における住宅に引越した。Chien 氏がどのように住宅を購入したか、Lam 氏は知らない。Chien 氏が家を買って Nhuan 氏に名義になることを依頼したと Nhuan 氏は 1972 年に Lam 氏に少し話ただけである。Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅は、Chien 氏の夫婦が購入し、代金を払った。Lam 氏の夫婦は Thanh 氏との取引に参加しておらず、Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅に関する権利・義務に関して何も有しない。

- Nguyen Dinh Uan 氏、Nguyen Dinh Hoa 氏、Nguyen Quynh Hop 氏及び Nguyen Thi Minh Nguyet 氏といった Lam 氏の子供も Lam 氏の陳述に一致した。

- Tran Thi Bich 氏と Vu Dinh Hau 氏は次のように述べた：二人は Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 1 階に住んでいる。Thanh 氏は 2 階にある Song 氏の家族のための通路の開設をこの二人に対し請求できない。Thanh 氏が通路に関する反訴を放棄したことについて、この二人は意見はない。

2007 年 11 月 21 日付の第 78/DSST 号の第一審判決によれば、ハノイ市人民裁判所は下記どおり判決を言い渡した。

- Song 氏の請求を棄却した。

2007 年 11 月 21 日 Song 氏が控訴した。

2008 年 6 月 30 日付の第 121/2008/DSPT 号の控訴審判決において、ハノイ市における最高人民裁判所控訴審裁判所は次のような判決を言い渡した。第一審判決を取り消し第一審裁判所に差し戻した。

2009 年 9 月 29 日付の第 52/2009/DSST 号の第一審判決によれば、ハノイ市人民裁判所は以下のように判決を言い渡した。

1. Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅にある 2 階の売買契約を認めず、原告の訴えを棄却する。

2. Thanh 氏が Thuoc Bac 通り 19 番地住宅の 2 階から Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅まで荷物や盆栽を引越ししなければならない旨に関する Song 氏の要求を認める。

Thanh 氏の家族と Song 氏の家族は 1987 年 12 月 20 日に結ばれた合意に従い Thuoc Bac 通り 19 番地住宅にある 2 階の屋根を使用しなければならない。

3. Thanh 氏に Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の附帯面積と庭を使用させない旨に関する Song 氏の要求については認めない。

4. Hang Ca 通りからの通路は Thuoc Bac 通り 17、19 番地にそれぞれ位置する二つの住宅を通ると確認されたため、だれも移動を妨害しないように通路に荷物を置いていけない。

5. Song 氏の Thanh 氏に対する損害賠償請求を認めない。
6. 当事者のほかの請求を棄却する。
7. Thanh 氏の反訴については中止することを決定する。

2009 年 10 月 01 日に Nguyen Dinh Song 氏は第一審判決に対する控訴状を提出した。

2009 年 10 月 12 日、Do Trong Thanh 氏は通路に関して、第一審判決に対する控訴状を提出した。この通路が一応の通路だけであると確認するよう裁判所に要求した。

2010 年 5 月 18 日付の第 86 号/2010 年/DS-PT 控訴審判決によれば、ハノイ市における最高人民裁判所控訴審裁判所は次のような判決を言い渡した。住宅売買契約と他の請求については、第一審判決を維持し（Song 氏の控訴を棄却する）、Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅を通路については第一審判決の一部を取り消し差し戻した。

2010 年、Nguyen Dinh Song 氏は Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階の売買契約を認めるように監督審手続きによる検討を提議した。

2013 年 4 月 11 日付の第 148/2013/KN-DS の決定によれば、最高人民裁判所長官は、2010 年 5 月 18 日付の第 86/2010/DS-PT のハノイにおける最高人民裁判所控訴審裁判所の控訴審判決に対して異議申立てを行い、監督審手続きにより上記の控訴審の破棄及び 2009 年 9 月 29 日付の第 52/2009/DS-ST のハノイ市人民裁判所の第一審民事判決の取り消しを、最高人民裁判所裁判官評議会に対して要求した。

監督審の公判期日において、最高人民検察院の代表者は、最高人民裁判所裁判官評議会に対して、最高人民裁判所長官の要求の承認を要求した。もっとも、2010 年 5 月 18 日付第 86/2010/DS-PT 号ハノイ市における最高人民裁判所控訴審裁判所の控訴審民事判決だけ破棄し、控訴審に差し戻すことを要求した。

最高人民裁判所裁判官評議会は次のように認定した。

原告及び被告の陳述と事件記録に基づき、ハノイ市 Hoan Kiem 区 Hang Bo 町 Thuoc Bac 通り 19 番地における住宅については、Do Huy Ngoc 氏及び Le Thi Huu 氏という夫婦の所有権にあったが、相続により当該住宅の 12 分の 8 は Do Trong Cao 氏（1972 年になくなって、妻及び子供なし）が承継し、残り 12 分の 4 は Do Thi Nga 氏（すなわち Nga 氏）、Do Thi Nguyet 氏、Do Thi Song Toan 氏（1963 年になくなって、主人及び子供なし）及び Do Trong Thanh 氏が一緒に承継した。1971 年 7 月 01 日、Thanh 氏は、Cao 氏の病気治療のお金を稼ぐため、Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある 39.36m² 部屋の賃貸借契約を Nguyen Dinh Nhuan 氏の家族（Nguyen Dinh Song 氏の叔父さんであり、2000 年になくなった）及び Nguyen Dinh Chien 氏（Song 氏の父親であり、1988 年になくなった）の夫婦と締結した。2000 ドンを先に受け取った。

「一つの部屋を全て売る旨の証書」（日付が記載されていないが、Thanh 氏はこの証書が 1971 年に作成されたと認めた）においては、Cao 氏が Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある一つの部屋（面積が記載されていない）を Nhuan 氏に 6550 ドンで売却し、売主が代金を十分に受け、Chien 氏が Nhuan 氏を代わりに購入し、サインしたと記載されている。Thanh 氏は、売却した当該部屋が上記の賃貸借の部屋であり、Chien 氏ではなく Nhuan 氏に売却されたものであると主張した。それに対して、To Thi Lam 氏と Nguyen Dinh Uan 氏、Nguyen Dinh Hoa 氏、Nguyen Quynh Hop 氏及び Nguyen Thi Minh Nguyet 氏（Nhuan 氏の子供たち）は、Chien 氏が直接に取引を行い、代金を支払い、Nhuan 氏が Chien 氏の依頼により売買契約の名義になっただけであると確認した。したがって、Chien さんが確か当該部屋を購入した者である。

1972 年 9 月 09 日に、Cao 氏は、Thanh 氏が Cao 氏の住んでいる附帯部屋を売買するため、委任状を作成した。1972 年 11 月 05 日に、Cao 氏が遺言書を残さずなくなった。同日 1972 年 11

月 05 日、Thanh 氏と Nga 氏と Nguyet 氏は「Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある部屋を全て売る旨の証書」にサインした。この証書によれば、この 3 人は Chien 氏に 38.07m² 主な部屋及び 7.095m² 附帯部屋（合計：45.1652m²）を 3000 ドンの値段で売却し、売主が代金を十分に受け取り、買主が 2 階の部屋を譲り受け当該部屋に住んでいる。証書において Thanh 氏、Nga 氏及び Nguyen 氏といった 3 人の売主がサインし、買主のところには Chien 氏及び Mo 氏と記載されたが、サインされていない。

紛争が起きたとき、Song 氏は上記の売買証書、住宅売買に関する Cao 氏より Thanh 氏への委任状という 2 つの文書を提出した。実際、Chien 氏の家族は、1972 年より、ThuocBac 通り 19 番地に位置する Thanh 氏の家族の所有する住宅の 2 階にある部屋を二つ管理している。Thanh 氏の家族は当該住宅に隣接する Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅に居住し、当該住宅について紛争がないし、賃料も請求していない。「Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある部屋を全て売る旨の証書」においても、売主が代金を十分に受け取ったと記載されており、別の方法で代金を支払うことについて合意がない。これは、買主が代金を支払った旨を確認する証書である。買主は売買証書にサインしていないが、この証書は買主が保管するものであり、代金の受領により売主に義務を負わせる効果がある。それでも、第一審裁判所と控訴審裁判所は、買主が売買証書にサインしておらず、代金の支払いを証明できないという理由で、住宅売買契約の承認に関する原告の請求を棄却し、原告の権利を保障しないこととなった。

Thanh 氏兄弟と Chien 氏及び Mo 氏夫婦との住宅売買契約は 1991 年 7 月 01 日に締結されたので、本件を解決するため 1998 年 8 月 20 日付の第 58/1998/NQ-UBTVQH10 号の国会常務委員会の議決を適用しなければならない。Nguyen Thi Lan 氏（Chien 氏と Mo 氏の間子供）は、当該取引に参加していないが、Chien 氏と Mo 氏の遺産を受け継ぐことによって、関連する権利・義務を有する者として訴訟に参加する。Lan 氏は 1997 年よりチェコ共和国に居住している。したがって、当該売買は 1991 年 7 月 01 日の前に海外に居住する者との 1991 年 7 月 01 日前の国内取引ではないため、第一審及び控訴審の裁判所が、海外に居住するベトナム人と 1991 年 7 月 01 日の前に成立した住宅についての民人取引に関する 2006 年 7 月 27 日付の第 1037/2006/NQ-UBTVQH11 号の議決に基づき事件を解決するのは、適切ではない。

上記の理由で、民事訴訟法（2011 年 3 月 29 日付の第 65/2011/QH12 号の国会の法律により修正・補充された）の 291 条 3 項、297 条 3 項、299 条 2 項に基づき、

下記とおり判決する：

原告（Nguyen Dinh Song 氏、Nguyen Thi Hong 氏、Nguyen Thi Huong 氏）と被告（Do Trong Thanh 氏、Do Thi Nguyet 氏、Vuong Chi Tuong 氏、Vuong Chi Thang 氏、Vuong Bich Van 氏、Vuong Bich Hop 氏）との「住宅所有権・使用権」を巡る紛争」事件についての 2010 年 5 月 18 日付の第 86 号/2010/DS-PT のハノイ市における最高人民裁判所控訴審裁判所の控訴審民事判決を全て破棄する（関連する権利・義務を有する者を 9 人含める）。

法律規定に基づき改めて裁判するため、ハノイ市における最高人民裁判所控訴審裁判所に差し戻す。

判例内容

「紛争が起きたとき、Song 氏は上記の売買証書、住宅売買に関する Cao 氏より Thanh 氏への委任状という 2 つの文書を提出した。実際、Chien 氏の家族は、1972 年より、ThuocBac 通り 19 番地に位置する Thanh 氏の家族の所有する住宅の 2 階にある部屋を二つ管理している。Thanh 氏の家族は当該住宅に隣接する Thuoc Bac 通り 17 番地の住宅に居住し、当該住宅について紛争がないし、賃料も請求していない。「Thuoc Bac 通り 19 番地の住宅の 2 階にある部屋を全て売る旨の証書」においても、売主が代金を十分に受け取ったと記載されており、別の方法で代金を支払うこと

について合意がない。これは、買主が代金を支払った旨を確認する証書である。買主は売買証書にサインしていないが、この証書は買主が保管するものであり、代金の受領により売主に義務を負わせる効果がある。それでも、第一審裁判所と控訴審裁判所は、買主が売買証書にサインしておらず、代金の支払いを証明できないという理由で、住宅売買契約の承認に関する原告の請求を棄却し、原告の権利を保障しないこととなった」。