

【事案の概要】

1. 昭和 26 年 4 月 15 日頃、X と Y との間で、当時 A 酒造の所有であった東京都新宿区四谷 4 丁目〇番の〇 (宅地 95 坪 3 合 7 勺) の土地 (以下、「本件土地」という) につき、X が Y から代金 13 万円
で買い受ける旨の契約 (以下、「本件売買契約」という) が締結され、即日、X は Y に対して代金 13
万円を支払った。
2. 本件売買契約の経緯として、当時、Y は A 酒造から本件土地を含む 171 坪 2 号 2 勺の土地
(以下、「Y 賃借地」という) を賃借中であったが、その頃、A 酒造が財産税納付の関係から Y の賃
借地を含む周辺一帯の所有地を当時の賃借人らに分割譲渡をはじめたので、Y も賃借人として
当然、賃借地である甲土地の譲渡を受けることができるという前提のもと、本件売買契約が締
結されるに至ったという事情があった。このような経緯のもと、本件売買契約にあたり、X
は、本件土地は A 所有にかかるものであり、Y の所有に属さないことを知っていた。
3. Y は、X との間で本件売買契約を締結した 2、3 日後である昭和 26 年 4 月 18 日、A 酒造の代
理人と称する B 社との間で、A 酒造から本件土地を含む Y 賃借地 171 坪 2 号 2 勺を代金 12 万
円、同年同月末日限り所有権移転登記手続を完了する約定で買い受ける旨の契約を締結したと
ころ、その後、A 酒造は B 社の代理権を否定し、Y の所有権移転登記手続請求に応じなかつ
た。
なお、Y が B 社を A 酒造の代理人と信じた背景として、昭和 25 年頃、X が A 酒造から本件土
地以外の土地を買い受けるにあたり、B 社を代理していたという事実があった。
4. そのため、Y は、A 酒造を相手方として、昭和 29 年 1 月東京地方裁判所に土地所有権移転登
記手続請求訴訟 (昭和 29 年 (ワ) 第 621 号事件) を提起したが、同事件は調停 (以下、「YA 間調停」)
に付された。YA 間調停のなかでも、Y は A 酒造から Y 賃借地の所有権移転登記手続を受けるた
めに交渉を重ねたが、遂にその目的を達することができなかった。
5. そこで、Y は昭和 31 年 12 月 22 日付書面で X に対し、(平成 29 年改正前) 民法 562 条 2 項によ
って本件売買契約を解除する旨の意思表示をした。
6. ところが、調停中に X が利害関係人として参加し、昭和 31 年 12 月 24 日、X と A 酒造との
間で、X が、直接 A 酒造から本件土地を代金 74 万 2,500 円で買い受ける旨の調停が成立し、X
は昭和 32 年 5 月 18 日までに代金を完済して、同日、養子 C 名義で本件土地の所有権移転登記
手続をした。
7. なお、上告理由において、X は次のような事実を主張している。まず、Y が本件土地を買い受
けることができなかった背景として、A 酒造から売買代金として提示された金額が坪当たり
8,000 円以下 (本件土地について言えば、約 76 万 2,500 円以下) とならず、Y に見込み違いが生じ、Y
は、このような額の代金では調達ができないと判断したという事実があった。しかも、Y は、
昭和 31 年 12 月 24 日、Y は A 酒造から自らが使用する土地 81 坪 1 号 2 勺だけを坪当たり
8,500 円で買い受け、X に移転すべき本件土地は買い受けることがないまま履行拒絶を行ったと
いうのである。
そして、X が直接 A 酒造から本件土地を買い受けるに至った背景としては、Y が本件売買契約
を履行しないなか、A 酒造が第三者に対して本件土地を売却するべく、第三者に本件土地を検

分させていた事実も認められ、当時 X は既に本件土地上に家族の D 名義をもって家屋を建築所有していた関係から、本件土地をぜひとも入手する必要があったということである。

8. 以上の事実関係のもとで、X は、Y に対し（平成 29 年改正前）民法 543 条に従って、本件売買契約するとともに、Y の債務不履行によって被った損害賠償（X が A に支払った代金 74 万 2,500 円から X・Y 間約定の 13 万円を差し引いた額とその遅延損害金）を求めて訴えを提起した。
9. 第 1 審は X の請求を棄却。原審（東京高判昭和 39・12・17 民集 20 卷 7 号 1336 頁）は、X は本件土地が A 所有であることを熟知していたため、（平成 29 年改正前）民法 562 条 2 項の適用はないとしたうえで、（平成 16 年改正前）民法 561 条但書の解釈上、所有権移転義務の履行不能が Y の帰責事由に基づくものでない限り、損害賠償請求はできないという前提のもと、Y が A から本件土地の所有権を取得するために努力していた事実などを挙げるとともに、「履行不能につき、Y の責に帰すべき事由があったことについて何等の立証のない」ことを指摘して、Y の損害賠償責任を否定した。X が上告。

【判旨】

破棄差戻し。「本件売買契約の当時すでに買主たる X が右所有権の売主に属しないことを知っていたから、上告人が（平成 29 年改正前）民法 561 条に基づいて本件売買契約を解除しても、同条但書の適用上、売主の担保責任としての損害賠償請求を被上告人にすることはできないとした原審の判断は正当である。

しかし、他人の権利を売買の目的とした場合において、売主がその権利を取得してこれを買主に移転する義務の履行不能を生じたときにあつて、その履行不能が売主の責に帰すべき事由によるものであれば、買主は、売主の担保責任に関する（平成 29 年改正前）民法 561 条の規定にかかわらず、なお債務不履行一般の規定（〔平成 29 年改正前〕民法 543 条、415 条）に従って、契約を解除し損害賠償の請求をすることができるものと解するのを相当とするところ、X の本訴請求は、前示履行不能が売主たる Y の責に帰すべき事由によるものであるとして、同人に対し債務不履行による損害賠償の請求をもしていることがその主張上明らかである。しかして、原審認定判示の事実関係によれば、前示履行不能は被上告人の故意または過失によって生じたものと認める余地が十分にあつても、未だもって取引の通念上不可抗力によるものとは解し難いから、右履行不能が Y の責に帰すべき事由によるものとはみられないとした原判決には、審理不尽、理由不備の違法があるといわねばならない」。