

【事案の概要】

1. 昭和 23 年 2 月 2 日、X と Y との間で、Y が X に対し、(i) 京都市下京区猪熊通 α 条下る A 町 260 番地（以下、「A 町 260 番地」という）の宅地 77 坪 5 勺（約 256 m²）および (ii) 同地上に現存する木造瓦葺 2 階建店舗ならびに (iii) 附属工場等を、代金 15 万円で売却する旨が記載された売買契約証書を作成し、同内容の売買契約が締結された（以下、「本件売買契約」という）。そして、同月 9 日、Y は X より代金全額を受領し、所有権移転登記を完了している。
2. XY 間では、本件売買契約に際して、目的物件は現状有姿のまま引き渡すということで合意された。また、後日実測の結果、公簿上の坪数に比べ、増減があっても、異議がない旨も合意された。
3. Y の上告理由によれば、X は、A 町 260 番地上の建物が職工 10 人位を使った友仙工場として利用されていたという事情から、染工場を再興するために十分な広さがあると考え、同土地の購入に至ったという。その際、関係人なども同土地の詳しい坪数を知らず、後で登記簿を見れば分かるということで、売買代金 15 万円は坪数当たり何円という決め方をしていなかったという。
4. なお、Y の主張する事実によれば、Y は当時 22 歳であり、売買契約の約 1 年前に、前戸主の死亡に伴い家督相続人となった者であったとされる〔※家督相続は、昭和 22 年に廃止された、民法旧規定による前戸主の身分上および財産上の権利義務の単独相続による相続形態である〕。また、Y は、それまで父母の庇護下にあり、売買契約当時も Y の母または祖母が A 町 260 番地を管理していたという。
5. ところで、本件売買契約当時、A 町 260 番地の北側中心から西側に偏った位置に、Y が家屋の一部として使用している大小 2 棟の土蔵（大きい土蔵が占める敷地は約 12 坪、小さい土蔵が占める敷地は約 8 坪）が存在していた。そして、この 2 棟の土蔵は、登記簿上は A 町 260 番地上に存在せず、隣地の B 町 500 番地上に存在していることになっていた。しかしながら、実際には、この 2 棟の土蔵は、A 町 260 番地上に存在し、その 77 坪 5 勺のうち 20 坪 4 号 2 勺（約 67 m²）が土蔵の敷地となっていた。
6. X は、本件売買契約に先立ち、建物の古さの程度を調査することなどを目的に、A 町 260 番地の状況を検分に行っていたが、A 町 260 番地上に土蔵 2 棟が存在することについて知ることはなかった。そして、本件売買契約に際し、XY 間で、土蔵をそのまま存置するか又は収去するか等について協議がなされた証跡はない。
7. しかし、X は、本件売買契約の後、工場拡張の計画を立て、実地を測量させたところ A 町 260 番地の内 20 坪 4 号 2 勺が Y 所有の 2 棟の土蔵の敷地となっていることが判明した。そして、区役所等にて調査したところ、登記簿上では、土蔵 2 棟が 260 番地の隣

地の B 町 500 番地上にあることになっていることが判明した。

8. 他方、Y の祖父を除いて、Y も、Y の母・祖母も、売買契約当時、A 町 260 番地の一部が Y 所有の 2 棟の土蔵の敷地になっていることを知らなかった。Y がこの事実を知ったのは、本件売買契約締結後、1 年余りを経て、X からの申出でを受けた時点である。
9. そこで、X は、Y に対して、A 町 260 番地上の土蔵 2 棟を収去し、その敷地 20 坪 4 号 2 勺の明渡しを求めて、訴えを提起した。
10. 第 1 審、控訴審ともに X の請求を認容。これに対して、Y が上告をした。

【判旨】

破棄差戻し。

「原審の認定する事実によれば、本件当事者間において、昭和 23 年 2 月 2 日成立した売買契約は、京都市下京区猪熊通四条下る A 町 260 番地宅地 77 坪 5 勺並びに同地上に現存の木造瓦葺 2 階建店舗及び附属工場等を目的とするものであって、係争となっている土蔵 2 棟を含まず、かつ土蔵敷地 (20 坪 4 合 2 勺) が本来前記 A 町 260 番地の一部であるにかかわらず、右 2 棟の土蔵は、登記簿上は隣地たる B 町 500 番地に存在し、①土地の状況としても契約当時においては、**当事者双方**はもとより関係人においても右土蔵敷地が本件売買契約の土地である **A 町 260 番地に属することを知らず**、売買成立後相当日時を経過して初めてこれを知ったというのである。②そして X は、本件売買契約を締結するに当り、**現場を検分**に行ったというのであって、少なくとも係争の 2 棟の土蔵そのものを売買の目的物としなかったことは明らかである。③しかも右土蔵をそのまま存置するか又は収去するか等について**当事者間に協議**があったような事実は、なんら原審の確定しないところである。以上のような**事実関係の下**においては、**他に特段の事情のないかぎり**、土蔵敷地が登記簿上売買の目的たる一筆の土地に属するかどうかにかかわらず、通常その敷地をも除外する暗黙の意思表示があったと見るのが取引の通念からいって相当であるといわなければならない。原判決の引用する第一審判決はこのような特段の事情のあったことないし暗黙の意思表示の有無についてなんら審理するところなく、契約証書の土地表示のみによってたやすく Y が、右登記簿上の一筆の土地全部を売却したものと認定したのは、審理をつくさなかった違法があり、破棄を免れない」。〔*付番、下線、太字は筆者による〕