

認証が一面において私法上の法律行為であることに基づくものである。したがって、その無効、取消し（撤回）が認められるためには、私法の一般原則に従い、認証に法律行為としての無効、取消原因の存在することが必要であるというべきである。

(4) 本件においては、一年半に及ぶ審査を経て本件の認証をしたのである。時間をかけ慎重に権利の判定をしたのであり、その後になつて事実の認定に過誤があつたから判定を覆すといつても、これを軽々しく許容することができないのは当然であるといわなければならない。

よつて、本件において被控訴人に対する認証の撤回（取消し）を無効であるとした原判決の判断は、結論として相当であり、本件控訴は理由がない。

三 まとめ

弁済業務保証金制度は、宅建業者との宅地建物取引により損害を被つた相手方の迅速な救済を図るために設けられた営業保証金の代替制度である。保証協会の会員と取引をして損害を被つた者は、保証協会に認証の申出をして、認証を受ければ、営業保証金相当額の範囲内で弁済業務保証金から弁済を受ける権

利を取得する。

本件では、保証協会が、誤つて認証を与えたとして取消したものであるが、本判決は認証の意義や法的性質に照らして、取消しは許されないとしたものである。

これまでは、認証の申出をした者の債権が、宅地建物取引業に関する取引により生じたものかどうかが争われた事例が多かつたが、本

件は、認証の取消しの可否が問題となつた初めての事例である。

保証協会の認証は、あたかも裁判における権利の存否についての判定作用に類似するものとし、その判定作用たる性質からして、一旦認証をした後には軽々しく覆してはならないと判示していることが注目される。

最近の判例から

(7)

民法五六四条にいう「事実ヲ知りタル時」の意義

（最高裁 平一三・二・二二 判時一七四五―八五） 小松 章剛

土地の買主が代金減額請求権を行使して、

支払つた代金の一部の返還を求めた事案において、民法五六四条所定の除斥期間の起算点である「事実ヲ知りタル時」とは、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識した時をいうと判示された事例（最高裁 平成一三年二月二日判決 破棄 差戻 判例時報一七四五号八五頁）

一 事案の概要

買主X（上告人）は、平成二年六月、売主Y（被上告人）との間で、甲地について、南に隣接する乙地との境界をYから示された上、実測面積六八・九〇平方メートル、代金一坪当り九〇〇万円、総額一億八、七五八万円で購入を受ける旨の売買契約を締結し、同年八月

引渡しを受けた。その後、平成三年四月頃になって、乙地の所有者であるAは、両土地の境界はXが示された線よりも北側であると主張し、その線上にブロック塀を建築した。境界が問題となった範囲の土地（以下「本件土地」という。）の面積は、一・二・二六平方メートル（約三・七一坪）である。

Xは、平成三年七月頃Aに対しブロック塀の建築に抗議したが、Aはこれを受入れなかった。そこで、Xは同年一月、Aを相手としてブロック塀の撤去を求める旨の仮処分を申立て、さらに翌月、Aを被告として、所有権に基づき、ブロック塀の撤去及び本件土地の明渡しを求める本案訴訟を提起した。Aは、仮処分申立てにおいて、同年二月一日付けの答弁書により、本件土地が乙地に属する旨を主張し、平成四年二月、Aに対して本件土地につき占有移転を禁止する旨の仮処分命令が発せられた。しかし、本案訴訟については、第一審は、平成六年一月Xの請求を棄却する旨判決し、控訴審においても、同年九月Xの控訴を棄却する旨の判決がなされ、同八年三月上告審において、Xの上告を棄却する旨の判決がされた。

Xは、右判決が確定した翌月である、平成

八年四月に、Yを相手として本件売買代金のうち、本件土地の面積分に相当する三、三三九万円及び遅延損害金の支払を求めて、本件訴訟を提起した。本件訴訟において、Yは、Xの代金減額請求権は、民法五六四条所定の一年の除斥期間が経過しているなどと主張して争ったものである。

二 第一、二審判決の要旨

一、二審とも、Xの代金減額請求権は、除斥期間の経過により消滅したものと判断した。

二審は、その理由として、「民法五六四条の除斥期間の起算点は、善意の買主が、単に売買の目的である権利の一部が他人に属し、又は数量指示売買において売買した物が不足していたことを知っただけでなく、売主がこれを買主に移転することができないことをも知った時と解するのが相当である」としながら、「本件の事実関係の下では、仮処分申立事件において、Aから、本件土地が同人の所有する乙地に属する旨を主張する平成三年二月一六日付けの答弁書が提出された時が右の起算点に当たるものと解するのが相当であり、そうすると、Xはその時点から一年以内にYに対して代金減額請求権を行使していないから、同請求権は、民法五六四条所定の除斥期

間の経過によって消滅していることになる。」と判示して、Xの控訴を棄却した。

これに対して、Xが上告した。

三 最高裁判決の要旨

最高裁は、本件の上告理由は、民法三二二条一、二項に規定する上告事由に該当しないものであるが、原判決には明らかな法令の違反があるとして、職権で判断し原判決を破棄、差戻した。

最高裁判決は、原判決のうち、本件事案における「事実ヲ知りタル時」の判断については、「売買の目的である権利の一部が他人に属し、又は数量を指示して売買した物が不足していたことを知ったというためには、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要すると解するのが相当である。」とした上で、「本件のように、土地の売買契約が締結された後、土地の一部につき、買主と同土地の隣接地の所有者との間で所有権の帰属に関する紛争が生じし、両者が裁判手続において争うに至った場合において、隣接地の所有者がその手続中で係争地が同人の所有に属することを明確に主張したとしても、買主としては、その主張の当否について公権的判断を待つて対処しようとす

るのが通常であつて、そのような主張があつたことから直ちに買主が係争地は売主に属していなかったとして売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したといふことはできない。」とし、原審が上告人の本件代金減額請求権について、仮処分申立事件においてAから答弁書が提出された時点をもつて、民法五六四条所定の除斥期間の起算点と解するのが相当であるとした判断は、同条の解釈を誤つたものであり、判決に影響を及ぼす法令の違反があるとして、原判決を破棄、差戻した。

四 まとめ

権利の一部が他人に属する場合の売主の担保責任（民法五六三条）に関する一年の権利の行使期間（同五六四条）については、除斥期間であると解するのが通説、判例であるが、五六四条の除斥期間の起算点である「事実ヲ知りタル時」の解釈については、従来、「他人のものの売買であつたことを知つた時」であるとすると説と、「売主が買主に移転することができないことが確実となつたことを知つた時」であると解する説が対立していた。本件の原審の判決は、後説に立っており、最高裁判決も、この点に関しては、同様の立場に立って

いると理解してよいだろう。しかし、本件最高裁判決は、後説の立場に立ちつつも、本件事案については、原審の判決を破棄、差し戻し、本件のように、権利の一部が他人に属するか否かにつき当事者間で争いがあるような

事案における「事実ヲ知りタル時」の意義を明確に判示したものととして、実務上の参考になるものと思われる。

（調査研究部長）

最近の判例から

(8)

抵当権者の物上代位による賃料差押と 賃借人からの相殺との優劣関係

（福岡高判 平一二・七・一八 判時一七四九—五六） 森澤 達也

抵当権設定登記後にその目的不動産について賃借権が設定された場合で、抵当権者による物上代位権の行使としての賃借人（抵当権設定者）の賃料債権の差押えと、賃借人による保証金返還請求債権による賃料債権との相殺との優劣関係を争つた事案において、抵当

一 事案の概要

権者による差押えが賃借人による相殺に優先すると判断された事例（福岡高裁 平成二二年七月一八日判決 控訴棄却 上告 判例時報一七四九号五六頁）

宗教法人Aは、平成二年一〇月、熊本市所在の建物（種類：店舗・事務所、構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根三階建）とその敷地を買い受けるとともに、同日住宅金融専門会社のために本件抵当権を設定し、同日その旨登記を経由したが、平成八年一〇月、Yは、債権譲渡を原因として、当該会社から本件抵当権の移転を受け、平成九年三月、その旨の登記を経由した。