

出典：裁判所ホームページ（<https://www.courts.go.jp>）の裁判例情報をもとに作成

| | | | |
|-------|--------------------|---------|------------------|
| 事件番号 | 昭和 25(オ)106 | 原審裁判所名 | 名古屋高等裁判所金沢支部 |
| 事件名 | 家屋明渡請求 | 原審事件番号 | |
| 裁判年月日 | 昭和 29 年 1 月 28 日 | 原審裁判年月日 | 昭和 25 年 3 月 11 日 |
| 法廷名 | 最高裁判所第一小法廷 | | |
| 裁判種別 | 判決 | | |
| 結果 | その他 | | |
| 判例集等 | 民集 第 8 卷 1 号 234 頁 | | |

| | |
|------|---|
| 判示事項 | 事情変更による解除権の発生を認め得ない一事例 |
| 裁判要旨 | 家屋売買契約の成立当時、売主は他に居住家屋を所有し、右売買の目的家屋を必要としなかつたところ、その後戦災により居住家屋を焼失したというだけでは、事情変更による解除権の発生を認めるに足りない。 |

| 全 文 | |
|-----|--|
| 主 文 | <p>原判決を破棄する。</p> <p>本件を名古屋高等裁判所に移送する。</p> |
| 理 由 | <p>原判決は、「本件売買成立当時控訴人（被上诉人）先代は福井市の所有家屋に居住して本件家屋を必要とせざりし為、これをDに売却の約定をなしたるも、前記戦災の為本件家屋を居住上必要とするに至りたることを認め得べき」ことをもつて、事情変更による解除権発生の主たる事由としている。しかし、単に戦災によつて居住家屋を焼失したというだけでは、事情変更による解除権の発生を認めるには足りない。そればかりではなく、本件売買の成立した昭和一九年十一月二日当時の戦勢から見て、福井市のごとき都市における家屋が空襲を受け焼失することもあり得べきことは、予見し又は予見し得べかりし事情の変更ではなかつたか。少くとも他の都市では戦災焼失をおそれ又は予見して、家屋が売買された例は少くはない。</p> <p>さらにまた、原判決は、昭和二〇年七月一九日事情変更による解除権が被上诉人先代に発生した事実、解除は昭和二一年三月頃なされた事実、訴外Dは昭和二〇年十一月五日本件家屋の買主たる権利を原告人に譲渡した事実を認定した。そして、原判決は事情変更による解除権発生の一事由として、「これに反しDは自己居住の目的を以て本件家屋を買受けたるも間もなく之を不用とするに至り遂に被控訴人（原告人）にその権利を譲渡したものであること」を挙げている。しかし、かように事情変更による解除権発生後の事実を捉え、これを一事由として、事情変更による解除権発生を認めることは理論上許されないものと言わなければならぬ。なぜならば、事情変更による解除権の発生は、その発生までに生じた事情の変更のみが斟酌されるのが当然だからである。以上述ぶるところによつて、原判決には事情変更の原則の法理を誤つた理由不備の違法があるか、又は審理不尽の違法があるといわねばならぬ。それ故、本件原告は結局理由があるので、その余の各論旨につき一々判断するまでもなく、原判決を破棄するを相当とする。</p> <p>よつて、民訴四〇七条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。</p> <p>（裁判長裁判官 真野毅 裁判官 斎藤悠輔 裁判官 岩松三郎 裁判官 入江俊郎）</p> |

※参考：判例タイムズ 38 号 53 頁、ジュリスト 54 号 62 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉 RETIO750 頁