

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 40(オ)690	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	手付金返還請求	原審事件番号	昭和 38(ネ)1633
裁判年月日	昭和 41 年 4 月 14 日	原審裁判年月日	昭和 40 年 3 月 26 日
法廷名	最高裁判所第一小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 20 卷 4 号 649 頁		

判示事項	売買の目的土地の大部分が都市計画街路の境界内に存するために売買の目的物に隠れた瑕疵があるとされた事例。
裁判要旨	買主が原判示規模の居宅（原判決理由参照）の敷地として使用する目的を表示して買い受けた土地の約八割の部分が都市計画街路の境界内に存するため、たとえ買主が右居宅を建築しても、早晩、都市計画事業の実施により、その全部または一部を撤去しなければならない場合において、右計画街路の公示が、売買契約成立の一〇数年以前に、告示の形式でなされたものであるため、買主において買受土地中の前記部分が右計画街路の境界内に存することを知らなかつたことについて過失があるといえないときは、売買の目的物に隠れた瑕疵があると解するのが相当である。

全 文	
主 文	
	<p>本件上告を棄却する 上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	
	<p>上告代理人守屋和郎の上告理由第一点について。 原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）の確定した事実によれば、被上告人は本件土地を自己の永住する判示規模の居宅の敷地として使用する目的で、そのことを表示して上告人から買い受けたのであるが、本件土地の約八割が東京都市計画街路補助第五四号の境界内に存するというのである。かかる事実関係のもとにおいては、本件土地が東京都市計画事業として施行される道路敷地に該当し、同地上に建物を建築しても、早晩その実施により建物の全部または一部を撤去しなければならない事情があるため、契約の目的を達することができないのであるから、本件土地の瑕疵があるものとした原判決の判断は正当であり、所論違法は存しない。 また、都市計画事業の一環として都市計画街路が公示されたとしても、それが告示の形式でなされ、しかも、右告示が売買成立の一〇数年以前になされたという原審認定の事情をも考慮するときは、被上告人が、本件土地の大部分が都市計画街路として告示された境界内にあることを知らなかつた一事により過失があるとはいえないから、本件土地の瑕疵は民法五七〇条にいう隠れた瑕疵に当たるとした原判決の判断は正当である。 所論はすべて採用できない。 同第二点について。 同事者の申し出た証拠を取り調べるか否かは、それが唯一の証拠でない限り、事実審裁判所</p>

の裁量に委されるところである。されば、唯一の証拠でないこと記録上明らかである所論証人の取調を原審がしなかつたからといつて、所論違法は存しない。また、上告人が原審において所論検証の申出をしたことは記録上明らかでないから、その不採用の違法を主張して原判決を非難する論旨は、その前提を欠くものであり、論旨はいずれも採用できない。

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 長部謹吾 裁判官 入江俊郎 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠)

※参考：判例時報 449 号 43 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO486 頁