

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 43(オ)186	原審裁判所名	東京高等裁判所
事件名	所有権移転登記手続請求	原審事件番号	昭和 38(ネ)2849
裁判年月日	昭和 43 年 5 月 30 日	原審裁判年月日	昭和 42 年 11 月 24 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	集民 第 91 号 191 頁		

判示事項	売買契約解除の前提としての催告が信義則に反し無効とされた事例
裁判要旨	土地の売買契約において、買主が該売買契約によつて所有権を取得し、その引渡をも受けた後に、売主が、買主不知の間に、該土地に第三者のため根抵当権および地上権の設定登記をしたものである等原判示事情がある場合（原判決理由参照）に、売主が残代金の支払を催告し、その不払を理由に土地の売買契約を解除したときは、右催告は信義則に反し無効である。

全 文	
主 文	
	本件上告を棄却する。 上告費用は上告人の負担とする。
理 由	
	上告代理人平田政蔵の上告理由について。 被上告人らの被相続人Dは売買により本件土地等の所有権を取得し、その引渡をも受けたものである旨、および右のような状況にある土地につき、右D不知の間に、上告人は訴外E信用金庫のため根抵当権および地上権の設定登記をし、その後に本件売買の残代金の催告をしたものである旨の原審の認定は、挙示の証拠により是認できる。かかる事実関係の下においては、契約当事者は信義則に従い、相手方が契約所期の目的を達するよう努める義務があるものであるから、本件土地が右のような状態にある場合においては、右Dが上告人の催告に応じて残代金を支払つても、右根抵当権および地上権が設定されているため、将来所有権を失う等不測の損害を蒙るおそれがあるので、本件契約解除の前提たる前記催告は、信義則に反する無効のものというべきである旨の原審の判断は、正当と認められ、原判決には所論の違法はない。 論旨は、ひつきよう原審の適法にした証拠の取捨判断、事実の認定を争い、または原審の認定に副わない事実関係を主張し、これらを前提として原判決を非難するものであつて、採るを得ない。 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 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 岩田誠 裁判官 大隅健一郎)

※参考：判例タイムズ 223 号 153 頁、判例時報 523 号 34 頁、金融商事判例 113 号 6 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO745 頁