

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)1071	原審裁判所名	広島高等裁判所 松江支部
事件名	違約金請求	原審事件番号	昭和 40(ネ)67
裁判年月日	昭和 45 年 4 月 10 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 7 月 24 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	集民 第 99 号 21 頁		

判示事項	<p>一、仮換地につき買受部分を特定してなされた売買契約と売主としての登記を移転すべき義務</p> <p>二、売主の担保責任を加重する特約の効力</p>
裁判要旨	<p>一、土地の売買契約が仮換地につきその一部分を特定してなされたものであるときは、売主の買主に対する売買契約上の登記を移転すべき義務の履行の方法としては、売主は、買主に対し、仮換地全体に対する売買契約の目的とされた土地の地積に応じ、従前地について持分権の移転登記手続をなす義務を負い、買主が売主に対し仮換地指定変更申請に協力しないからといって右義務の履行を拒むことができるものではない。</p> <p>二、民法の定める売主の担保責任は強行規定と解すべきではなく、右担保責任を加重する特約は有効である。</p>

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人下田三子夫の上告理由について。</p> <p><u>土地の売買契約が仮換地につきその一部分を特定して締結され、従前の土地そのものにつき買受部分を特定してされたものでないときは、特段の事情のないかぎり、仮換地全体の地積に対する当該特定部分の地積の比率に応じた従前の土地の共有持分について売買契約が締結され、買主と売主とは従前の土地の共有者となることは、当裁判所の判例とするところである（最高裁判所昭和四一年（オ）第五二九号、昭和四四年一一月四日第三小法廷判決、民集二三卷一―号登載予定）から、上告人は被上告人のため仮換地全体に対する本件土地の地積に応じて従前地全部にわたる相応の持分権につき移転登記をなすことにより売買契約上の自己の債務を履行することができたのであり、被上告人が仮換地指定変更願書に押印を拒んだからとて、それが上告人の本件売買契約上の債務の履行をなしえないことの事由となるものではなく、したがって、被上告人の昭和四〇年一〇月二日付契約解除、およびそれに基づく違約金の請求が信義に反し、権利の濫用にあたることができない旨の原審の認定判断は、原判決挙示の証拠関係に照らして首肯できる。そして、売主の担保責任は、当事者の意思に基づかず民法の定めたものであるが、強行規定と解すべきではなく、信義則に反しないかぎり、特約によつて加重することもできると解すべきである。したがって、本件損害賠償額の予定の合意は有効である。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用できない。</u></p>

よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員的一致で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官草鹿浅之介 裁判官 城戸芳彦 裁判官 色川幸太郎 裁判官 村上朝一)

---

※参考：判例タイムズ 248 号 114 頁、判例時報 588 号 71 頁、金融商事判例 213 号 11 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO319 頁