

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 51(オ)811	原審裁判所名	広島高等裁判所岡山支部
事件名	土地建物引渡、所有権移転登記 手続請求	原審事件番号	昭和 50(ネ)87
裁判年月日	昭和 51 年 12 月 20 日	原審裁判年月日	昭和 51 年 5 月 31 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 119 号 355 頁		

判示事項	民法五五七条にいわゆる「契約ノ履行ニ著手」したものと認められた事例
裁判要旨	借家人の居住する建物及びその敷地の売買で、売主が借家人を立ち退かせたうえで土地建物を買主に引き渡す約定である場合、売主が売買直後ごろ一、二度借家人に立退きを要求しただけでその後は借家人を立ち退かせる努力をせずに放置し、他方、買主は、その間しばしば売買の仲介人に対し借家人を立ち退かせて土地建物を引き渡すよう売主に催告されたい旨を依頼し、更にその後売買代金を携えて売主方に赴き、売主に対しこれを受け取るよう求めた場合には、買主に民法五五七条にいわゆる「契約ノ履行ニ著手」があつたものと認めるのが相当である。

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	
	上告代理人岡崎耕三、同田野寿、同木津恒良の上告理由について <u>原審が適法に確定した事実によれば、本件売買契約においては、売主たる上告人が本件建物に居住する二所帯の借家人らを立ち退かせたうえで本件土地、建物を買主たる被上告人に引き渡す約束であつたところ、上告人は、売買契約成立直後ごろ一、二度借家人に立退きを要求しただけで、その後は借家人を立ち退かせる何らの努力もすることなく放置していたものであり、他方、被上告人は、その間、しばしば右売買契約の仲介人Dに対し借家人を立ち退かせて本件土地、建物を引き渡すよう上告人に催告されたい旨を依頼していたが、一向にらちが明かないところから、昭和四五年一〇月三〇日、本件土地、建物の引渡し及び所有権移転登記手続を求める本訴を提起するとともに、同日、本件売買残代金二一五万円を携えて上告人方に赴き、上告人に対し右代金を受け取るよう求めたというのであつて、かかる事実関係にある本件において、買主たる被上告人に売買契約履行の着手があつたものと解した原審の判断は、正当として是認することができる。したがつて、右履行の着手後になされた上告人主張の手附金倍戻しによる契約解除の意思表示を無効とし、被上告人の上告人に対する本件土地、建物の引渡し及び二一五万円の支払と引換えに本件土地、建物につき所有権移転登記手続を求める本訴請求を認容した原審の判断はもとより正当であつて、その過程に所論の違法はない。所論引用の判例は、事案を異にし本件に適切でない。それゆえ、論旨は採用することができない。</u> よつて、民訴法四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり

判決する。

(裁判長裁判官 岸上康夫 裁判官 下田武三 裁判官 岸盛一 裁判官 団藤重光)

※参考：判例時報 834 号 46 頁、金融商事判例 516 号 36 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO709 頁