

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 54(オ)835	原審裁判所名	広島高等裁判所
事件名	売買代金	原審事件番号	昭和 53(ネ)103
裁判年月日	昭和 55 年 3 月 6 日	原審裁判年月日	昭和 54 年 4 月 18 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 129 号 247 頁		

判示事項	換地計画又は換地処分の無効と従前地につきそれが別の特定の土地に換地されることを前提として締結された売買契約の効力
裁判要旨	土地区画整理事業の施行地内の土地につき将来それが別の特定の土地に換地されることを前提として売買契約が締結された場合において、換地計画又は換地処分に無効原因が存しても、売買契約当時予定されていたところによる換地がされないことに確定しない限り、右売買契約の効力に直ちに消長を来すものではない。

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	
	上告代理人山田慶昭の上告理由について <u>土地区画整理事業の施行地内にある特定の土地につき将来それが別の特定の土地に換地されることを前提として右従前の土地を目的土地とする売買契約が締結された場合においても、そのとおりの換地がされるかどうかは一応浮動的であるから、万一当初予定されていたような換地がされないことに確定したときは、当事者が当初意図した目的は達せられないことになり、したがって、このような場合にはあるいは契約の目的たる権利又は物に瑕疵があつたものとして売主の担保責任に関する民法の規定を類推適用する等の方法によつて契約関係の合理的処理を図る必要が生じうるけれども、右のような事態が生ずるまでは、従前の土地につき締結された売買契約は有効な契約として存続し、当事者は右契約に基づく権利を有し、かつ、債務を負担するものと解すべきものである。本件において、上告人は、被上告人の施行する土地区画整理事業の施行地内にある第一審判決添付目録第一及び第二の各土地が同目録かつこの各土地に還元されることを予定して上告人からこれを買受け、その後予定されたとおりの各換地処分がされたけれども、右各換地処分及びその基礎となつた換地計画には重大かつ明白な瑕疵があつて無効であるから、前記売買契約も無効であり、上告人は被上告人に対し右契約に基づく売買代金債務を負担しない旨主張するのである。しかしながら、仮に上告人の右主張のとおり前記換地処分等に無効の瑕疵があるとしても、そのことだけからは当然に売買契約で予定されたとおりの換地がされないことに確定したということではできないから、これによつては上告人は被上告人に対し右売買契約に基づく売買代金支払義務を免れることはできないといわなければならない。よつて、上告人の右主張を排斥した原判決は、結局正当というべきであり、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 中村治朗 裁判官 団藤重光 裁判官 藤崎万里 裁判官 本山亨)

---

※参考：判例タイムズ 417号 98頁、判例時報 967号 60頁、金融商事判例 601号 10頁、  
不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO563頁