

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)717	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	建物収去土地明渡請求	原審事件番号	昭和 41(ネ)293
裁判年月日	昭和 45 年 3 月 26 日	原審裁判年月日	昭和 43 年 4 月 9 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 98 号 505 頁		

判示事項	契約を解除した当事者が第三者の登記の欠缺を主張することが信義則上許されないとされた事例
裁判要旨	所有の丁土地と乙所有の戊土地とを交換する契約が甲乙間になされ、乙が丁土地をさらに丙に譲渡して未だその登記を経ない間に、乙に対する国税の滞納処分として戊土地が差押公売されたため、甲が履行不能を理由に右交換契約を解除した場合において、甲が、交換契約に基づき戊土地を自ら使用しており、他方右契約当時においても丁土地が乙から丙に譲渡されるものであることを了承し、丙の買受後にはその権利移転を認め、丙の地上の建物の建築許可申請手続きに協力し、乙、丙との間に、丁土地につき甲から丙に中間省略により直接所有権移転登記をすることを合意しながら、乙、丙の再三の請求にかかわらず自己の都合で右登記手続を遷延して約四年を経過するうち、右滞納処分がなされるに至ったなど、判示の事実関係があるときは、甲が丙の丁土地の所有権取得につき登記の欠缺を主張することは信義則上許されず、甲の交換契約解除にかかわらず丙の権利は否定されないものと解すべきである。

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>上告代理人中塚正信の上告理由および上告代理人竹内靖雄の上告理由について。</p> <p><u>原判決（その引用する第一審判決を含む。以下同じ。）は、上告人と訴外株式会社D機械工作所との間の原判示(一)、(二)の土地交換契約が訴外会社の責に帰すべき事由により履行不能に帰し、これを理由とする上告人の契約解除が有効になされたものである旨、ならびに、民法五四五条一項但書にいう第三者とは、その契約から生じた法律効果を基礎として解除前に新たに権利を取得し対抗要件をそなえた者を意味するところ、被上告人は上告人の右契約解除前に訴外会社から原判示(一)の土地を譲り受けたがこれにつき所有権取得登記を経由していないものである旨を判示したうえ、さらに、上告人が右交換契約によつて訴外会社から譲り受けた原判示(二)の土地を工場敷地として自ら使用していること、上告人は、契約当時においても(一)の土地が訴外会社から被上告人に譲渡されるものであることを了承していたが、被上告人がこれを買って病院敷地として使用するようになった後は、その権利移転を認め、被上告人がその地上の建物の建築許可申請手続をするについても協力していたこと、上告人、訴外会社および被上告人の三者間において、(一)の土地につき、中間登記を省略し、上告人から被</u></p>

上告人に直接所有権移転登記をする旨の合意がなされたこと、上告人が訴外会社および被上告人から再三にわたり、右(一)の土地につき分筆登記のうえ被上告人に対し所有権移転登記手続をすべき旨の請求を受けながら、自己の都合で右登記手続を遷延し、約四年を経過するうち、(二)の土地について訴外会社に対する滞納処分として差押・公売がなされて前示のように交換契約が履行不能に陥ったこと、などの事実を認定し、このような事情のもとにおいて上告人が被上告人の(一)の土地の所有権取得につき登記の欠缺を主張することは信義則に照らし許されないと判断して、解除にかかわらず被上告人の権利は否定されないものとしているのである。そして、このような事実は、記録によれば原審において被上告人の主張していたところと認められ、その認定は、原判決挙示の証拠に照らして肯認することができるものであるところ、右の事実関係のもとにおいては上告人が被上告人に対し右登記の欠缺を主張することは信義則上許されないとした右判断は、正当として是認することができないものではない。右認定・判断の過程に所論の違法はなく、なお、計量法に関する所論の事情も原判決を違法とするものとはとうてい解されない。論旨は、原審の専権に属する証拠の取捨判断および右事実の認定を非難し、原判決を正解しないで誤った前提に立脚してその違法を主張し、さらに叙上の点につき独自の見解を主張して原判決を攻撃するものであつて、すべて採用することができない。

よつて、民訴法三九六条、三八四条、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 岩田誠 裁判官 入江俊郎 裁判官 長部謹吾 裁判官 松田二郎 裁判官 大隅健一郎)

※参考：判例時報 591 号 57 頁、不動産取引の紛争と裁判例〈増補版〉RETIO757 頁