

## 主 文

原判決を破棄する。

本件を福岡高等裁判所に差し戻す。

## 理 由

上告代理人岩本健一郎の上告理由第一点について。

民法五六五条にいう「数量ヲ指示シテ売買」とは、当事者において目的物の実際に有する数量を確保するため、その一定の面積、容積、重量、員数または尺度あることを売主が契約において表示し、かつ、この数量を基礎として代金額が定められた売買を指称するものである。ところで、土地の売買において目的物を特定表示するのに、登記簿に記載してある字地番地目および坪数をもつてすることが通例であるが、登記簿記載の坪数は必ずしも実測の坪数と一致するものではないから、売買契約において目的たる土地を登記簿記載の坪数をもつて表示したとしても、これでもつて直ちに売主がその坪数のあることを表示したものであるというべきではない。

ところで、原審が本件売買を数量指示売買と認定判断するについて挙げた証拠方法は、甲第六号証（不動産売渡代金領収書）、第一、二審の被上告人本人尋問の各結果、第二審の上告人A本人尋問の結果および弁論の全趣旨であるが、右甲第六号証には、売買の目的物として、「長崎市 a 町 b 番の c 宅地八六坪五合（原判決もこのように認定しているが、成立に争ない甲第七号証（（登記簿謄本））によれば、長崎市 a 町 b 番の c は宅地八六坪五勺とある）、同上 b 番の d 宅地七坪四合、同市同町 b 番の c 建設家屋番号同町第 e 番木造瓦葺平家建居宅一棟建坪二五坪、塀・井戸・畳・建具其他付属定着物・従物等一切有姿の儘」、その売買代金額として「一四五万円」と記載されているのみであり、その他の前記証拠方法には、本件売買の目的物のうち b 番の c 宅地八六坪五合（登記の記載上は正しくは八六坪五勺）、同番の d 宅地七坪四合は、「買主たる控訴人（被上告人）においてはもちろん、その

とおりの実測面積があるものと信じ、また売主たる被控訴人（上告人）ら側においても、売買の目的たる本件宅地の実測面積は登記簿表示の坪数より少なくないことを認め、当事者双方ともこれを基礎として代金額を定めたものである」との証拠はない。そして、第一審裁判所のした検証の結果には、本件売買の目的である土地は周囲を石垣等で囲まれているとある。そこで、右かつこ部分を除くその他の原審の確定した事実を冒頭の説示に照らして判断すれば、本件売買は、いまだいわゆる数量指示売買にあたるものとはいえず、これを数量指示売買と判断したことは、証拠に基づかないで事実を認定したか、民法五六五条の解釈適用を誤つたものというべく、これが判決に影響を及ぼすことは明らかである。

よつて、論旨は理由あり、上告理由中その他の点についての判断を省略し、本件について更に審理を尽くさせるため、事件を原審に差し戻すべきものとし、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	横	田	正	俊
裁判官	田	中	二	郎
裁判官	下	村	三	郎
裁判官	松	本	正	雄
裁判官	飯	村	義	美