

主 文

原判決中上告人敗訴部分を破棄する。

前項の部分につき本件を大阪高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人的場悠紀、同木村保男、同川村俊雄、同大槻守、同松森彬、同坂和章平の上告理由第一点について

本件記録によると、上告人の主張は、(1) 上告人は、昭和四四年六月、被上告人株式会社B(以下「被上告会社」という。)を相手方として枚方簡易裁判所に本件土地の所有権に基づき本件建物を収去してその敷地である本件土地を明け渡すことを求める訴(同裁判所昭和四四年(八)第一三七号事件。以下「前訴」という。)を提起したところ、同裁判所は、昭和四七年五月一日、同年四月一七日に終結した口頭弁論に基づき、被上告会社が上告人に対し本件建物を引き渡して本件土地を明け渡すべきことを命ずる判決(以下「前訴判決」という。)を言い渡し、前訴判決はそのころ確定した、(2) 前訴判決は、その理由において、上告人と本件建物の前所有者である訴外Dとの間で、昭和三九年二月ころ、本件土地につき一時使用のためにする期間三年の賃貸借契約が締結され、その際、右賃貸借の期間満了時に上告人が本件建物を時価で買い取る旨の停止条件付売買契約がされたこと、その後、本件土地の賃借権及び本件建物の所有権が訴外Dから被上告会社に譲渡されたことに伴つて、右売買に関する権利義務も被上告会社に承継されたこと、及び、右賃貸借の期間満了時である昭和四二年二月末日における本件建物の時価は九〇万円であつて、同日限り、上告人と被上告会社との間で右金額を代金とする売買契約の効力が生じ本件建物の所有権が被上告会社から上告人に移転したこと、を確定し、その結果、被上告会社には、本件建物を収去すべき義務はなくなつたが、本件建物を使用して本件土地を占有している以上、上告人に対し本件建物を引き渡し本件土地を

明け渡すべき義務がある、と判断した、(3) しかるに、被上告会社は、右の売買契約に基づき上告人に対し本件建物の所有権を完全な状態で移転すべき債務を負っているにもかかわらず、売買契約の効力が発生したのちである昭和四二年五月二三日、本件建物につき被上告会社名義に所有権保存登記を行ったうえ、昭和四二年七月一七日から同四三年九月三〇日までの間に、被上告人兼被上告人株式会社B補助参加人大阪府中小企業信用保証協会(以下「被上告協会」という。)外一名のために所有権移転請求権仮登記、根抵当権設定登記等の登記手続を経由した、(4) そこで、上告人は、昭和四七年一〇月七日被上告会社に到達した書面により、同書面到達の日から五日以内に、右所有権移転請求権仮登記、根抵当権設定登記等を抹消したうえ、本件建物につき所有権移転登記手続をすべき旨の催告及び右期間内に右各登記手続をしないときは本件建物の売買契約を解除する旨の停止条件付意思表示をしたが、被上告会社は右期間内に右各登記手続をしなかつたので、昭和四七年一〇月一二日の経過により本件建物の売買契約は解除されてその所有権が被上告会社に復帰した、(5) ところで、上告人は、被上告会社に対し本件土地の所有権に基づき改めて本件建物を収去して本件土地を明け渡すことを求めるため、本訴に及んだ、というのである。

右によれば、上告人の本訴は、本件建物について借地期間の満了を停止条件とする売買契約が成立したものと認めて被上告会社に対し本件建物引渡し及び本件土地明渡しを命じた前訴判決の事実審口頭弁論終結後に、本件建物の売買契約を解除する意思表示をしたことによりその所有権が被上告会社に復帰したので、被上告会社に対し新たに本件建物を収去して本件土地の明渡しを求めうる事由が生じたものであると主張して、本件土地の所有権に基づき改めて建物収去土地明渡しの判決を求めるものであつて、前訴とは訴の提起を必要とする事情を異にしており、また、前訴判決があるというだけでは建物収去土地明渡しの目的を達成することは不可能で

あることが明らかであるから、他に特段の事情のない限り、本訴について訴の利益を肯定するのが相当である。

しかるに、原審は、上告人の本訴中本件土地の明渡しを求める部分については、すでに前訴の確定判決によつて認容されているのと同事項につき重ねて訴を提起したものであつて、特段の事情の認められない本件では、訴の利益を欠き不適法として却下を免れないものと判断しているのであつて、この判断には訴の利益に関する民訴法の解釈を誤つた違法があるものというべく、この違法が原判決中本件土地の明渡しを求める部分に影響を及ぼすことは明らかであり、原判決はこの部分につき破棄を免れない。

同第三点について

原審は、本件建物の売主である被上告会社は、上告人に対しその所有権を完全な状態で移転すべき債務を負っているにかかわらず、停止条件の成就によつて売買契約の効力を生じたのちに本件建物につき被上告協会外一名のために所有権移転請求権仮登記、根抵当権設定登記等の登記手続を経由したので、上告人は被上告会社に対しその抹消登記及び上告人に対する所有権移転登記の各登記手続をするよう催告するとともにその不履行を停止条件とする売買契約解除の意思表示をしたとの上告人の主張について、右主張は負担のない建物につき売買契約を締結した売主が右売買契約成立後に買主の了承なく自己の債務の担保として第三者に根抵当権設定登記等をしたことをいうものにほかならず、これはまさに買主に対する売主の著しい背信行為以外の何ものものでもなく、いわば契約成立後の事情変更として、買主は即時無催告の解除権を行使しうる場合にあたり、したがつて、上告人は前訴判決の事実審口頭弁論終結前に解除権を行使することが法律上可能な状態にあつたものと判断している。

しかしながら、抵当権等の負担のない建物の売主が売買契約成立後に買主の了承

なく右建物を自己の債務の担保に供し第三者のために所有権移転請求権仮登記、根
抵当権設定登記等の登記手続を経由した場合には、買主に売主の債務不履行を理由
とする売買契約の解除が許されることがありうることは格別、特段の事情のない限
り、買主に対する売主の著しい背信行為又は契約成立後の事情変更にあたるものと
して、たやすく買主に即時無催告の解除権を認めることは許されないものといわな
なければならない。したがって、原審が、上告人の主張する債務不履行がいかなる態
様のものであるか、それに基づく解除権の発生を認めることができるか、また、債
務不履行を理由とする以外に即時無催告の解除権の発生を認めうる特段の事情があ
るか、等について何ら審理することなく、上告人の前記主張のみに基づいて、買主
に対する売主の著しい背信行為以外の何ものでもなく、いわば契約成立後の事情変
更として、買主である上告人は即時無催告の解除権を行使しうるものとしたことは、
契約の解除に関する民法の解釈を誤り、ひいて審理不尽、理由不備の違法があるも
のというべきであつて、この違法が前訴判決の既判力との関連において原判決中上
告人の本件建物の収去請求及び被上告協会の転付金たる本件建物の売買代金請求に
関する部分に影響を及ぼすことが明らかであり、原判決はこの部分につき破棄を免
れない。

そうすると、論旨はその余の点について判断するまでもなく理由があるから、原
判決中上告人敗訴部分を破棄し、更に審理を尽くさせるために右部分につき本件を
原審に差し戻すのが相当である。

よつて、民訴法四〇七条一項に従い、裁判官全員一致の意見で、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	江	里	口	清	雄
裁判官	高	辻	正	己	

裁判官	服	部	高	顯
裁判官	環		昌	一
裁判官	橫	井	大	三