

主 文

本件上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

理 由

上告代理人山田長三郎の上告理由第一点について。

論旨は本件売買契約は昭和二五年五月二七日に成立したもので、同二七年一月二日八日に成立したのではないことを前提として原判決の採証法則違反をいい、事実認定を争うに帰するところ、原判決における挙示の証拠による認定、判断は肯認できる。原判決は本件売買は昭和二七年一月二日八日になされたことを適法に確定し、同二五年五月二七日になされた売買は合意解除されたものであるから、所論は原審の否定した事実を前提とするから、前提を缺き採用できない。

同第二点について。

論旨は、昭和二七年一月二日八日の売買はなされたとしても要素の錯誤があると主張する。右錯誤の主張（上告人ら準備書面285丁以下、特に288丁、陳述297）の内容は如何なる錯誤なりや明らかでなく、原判決事実摘示の通り、単に「A1としては旧契約を解除して新たな契約をなす意思を缺き、その意思表示は内心的効果意思と表示上の効果意思が一致せず、その不一致が要素の錯誤に当る」旨の陳述にとどまり、売買という法律行為の内容のいかなる部分に、いかなる錯誤ありやの具体的陳述もないから、原審が、適法に「A1が旧契約を解除して新たな契約をなす意思がなかつたものとは認められず、上告人らの右抗弁自体首肯し難い」とした認定並びに判断は正当であつて、論旨は到底採用できない。

同第三点について。

しかし原審は証拠上、昭和二七年一月二日八日、同二五年五月二七日の契約を解除して改めて、A1と被控訴人（被上告人）間に本件土地建物の売買契約がなされ、

代金はさきになされた代金の支払を以て決済されたこととし、同時に被控訴人は右代金以外の諸費用として金五〇万円を支払うこととし、内金五万円の支払をなし残金は数日後本件所有権移転登記經由後にその支払をなすことを約した事実を認定し、昭和二七年一二月八日当時は中華民国政府の日本における不動産の所有権取得につき、控訴人ら主張の如き許可を必要としないのであるから、先になされた昭和二五年五月二七日の契約当時右許可を受けなかつたとしても、右契約を解約してなされた昭和二七年一二月八日の契約の効力には消長なきものと解するのが相当であると判断した。ところで昭和二四年八月一八日政令第三一一号「外国政府の不動産に関する権利取得に関する政令」によれば、本件昭和二五年五月二七日の契約当時、同政令三条一項は外国政府が土地建物を取得しようとするときは外資委員会の承認を必要としたが、同二七年七月三十一日法律第二七〇号二二条により右「外資委員会」の承認は、「大蔵大臣」の承認に変更され、同改正法は同二七年八月一日施行された（同法附則一項）が、ついで同政令二条、同二七年八月二日大蔵省告示第一五三一号により、中華民国は同政令三条にいう外国政府に関する大蔵大臣の指定から除外されているから、原審の前記判断は相当であつて、所論昭和二五年五月二七日の売買契約を解除しうるかどうかに関係なく、右二七年一二月八日の売買契約が有効なることの妨げとなるものはないから、所論は原判決に影響なきところである。よつて論旨は採用できない。

同第四点について。

論旨は結局、昭和二五年五月二七日になされた売買には要素の錯誤ありと主張し、右売買代金は、当初内金として二五〇万円を授受し、双方協議の上増額する特約があつたもので、A 1 は二五〇万円ではこれを売渡す意思はなく、昭和二七年一二月八日に売買契約がなされたとしてもかゝる代金で売渡す意思はなかつたから錯誤があるという。

原判決は、適法に「昭和二七年一二月八日、昭和二五年五月二七日の契約を解約し、改めてA 1と被上告人間に本件土地建物の売買契約がなされ、代金はさきになされた代金二五〇万円の支払を以て決済されたこととし、同時に被上告人は右代金以外の諸費用として金五〇万円を支払うこととした」事実を認定し、なな挙示の証拠に基いて認定した、当時本件建物には中華民国留学生が入居していたこと等の事情のもとにおいては右代金は当時の売買価格としては不当に低額とは認め難く、A 1の懇請により、旧契約を解約し、新契約をなすとともに、被上告人は右五〇万円を支払うこととしてA 1の承諾がなされたものであるから本件売買代金の取極めの際に代金額につき同人に何らかの錯誤があつたことは証拠上窺えないからこれにつき同人に要素の錯誤はないとした原審の判断は結局是認することができる。論旨は採用できない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条、九三条に従い、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	垂	水	克	己
裁判官	島			保
裁判官	河	村	又	介
裁判官	高	橋		潔
裁判官	石	坂	修	一