

## 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

上告代理人河原太郎の上告理由について。

所論の点に関し、原判決の確定した事実の要旨は、被上告人（被控訴人）所有の本件土地の上に存する訴外D所有の本件建物の売買に際しては、判示の如き動機の点が表示されたことは証拠上認められない、却つて、その際、その敷地である本件土地の点については、本件建物の売主たるDの法定代理人訴外E及び買主たる上告人（控訴人）は、いずれも、右建物の所有権を取得すれば当然その敷地たる本件土地をも使用し得るものと考え、右土地の所有者を確認するどころか、敷地について話合うことすらなかつた、というのである。

所論は、古い本件建物を代金二七万円で買受けた点だけから考えても上告人がこの建物をこの場所で使用の目的で買受けたことは一目瞭然であるのに、原判決が、売買によって家屋の所有権を取得する目的の点が表示されたことを認める証拠がない旨判断したのは、独断であり、理由にくいちがいがある、というが、右所論は結局、本件建物売買において建物所有権取得の目的（動機）が表示された事実の証拠がないとした原審の専権に属する証拠の取捨ないし事実認定を非難し、これを前提として判決理由のくいちがい等の違法をいうものに過ぎないから、かような趣旨のものである以上論旨は採用することができない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官横田正俊の後記意見あるほか、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

横田裁判官の意見は、次のとおりである。

およそ、建物とその敷地の所有者を異にする場合における建物の売買は、（イ）

買主がその建物を他に移築し又はこれを取り毀つてその材料を取得する目的で買受けるなど、これを敷地上に存続させておく意図を有しないことが明らかにされた場合、又は、（口）これを敷地上に存続させておく意図であつても、売買の当事者において、その敷地につき売主が使用権を有しているかどうかを度外視して取引が行われた場合など、特別の事情のある場合を除いては、その実質において、建物とともに敷地の使用権を移転することを意味するものであり（法律的には、建物の所有権の移転に伴い、従たる権利として敷地の使用権が当然移転するものと解するとしても）、したがつて、建物の売買に際し売主が敷地の使用権を有しているということは、単に買主の主観的な関心事たるに止まらず、客観的にみても売買契約の成否に重大な関係のある事柄であり、しかも、そのことは売買の当事者にとり自明のことであるから、前示のごとき特別の事情が認められない通常の場合においては、建物につきこれとともに移転されるべき敷地の使用権が付随していることは、建物の売買契約の要素をなすものと解するのが相当である。ところで、本件につき、原判決挙示の証拠により原審が確定したところによれば、本件建物の売買の当事者は双方とも、右建物の所有権を所得すればその敷地たる本件土地を使用しうるものと考え、右土地の所有者を確かめるどころか、敷地について話合うことすらしなかつたというのであり、右判示の趣旨は必ずしも明らかでないが、原判決挙示の証拠のうち証人Eの第一審並に原審における供述をつぶさに検討すれば、原審は右判示により本件の場合においては、前示（口）の特別事情があることを認定したものと解せられることはないので、本件建物の売買は錯誤によつて無効であるといえないとした原審の判断は、結局これを肯認することができ、所論は採用し難い。

### 最高裁判所第三小法廷

裁判長裁判官	垂	水	克	己
裁判官	河	村	又	介

裁判官 石 坂 修 一

裁判官 横 田 正 俊