

## 主 文

本件各上告を棄却する。

上告費用は上告人らの負担とする。

## 理 由

昭和四三年（オ）第三号上告代理人福岡福一、同宮井康雄の上告理由第一点および第二点について。

売買契約に履行期の約定がある場合であつても、当事者がその履行期前には契約の履行に着手しない旨の合意をしている等特別の事情のないかぎり、その履行期前に民法五五七条一項にいう契約の履行に着手することができないものではないことは、すでに当裁判所の判例（昭和三九年（オ）第六九四号、同四一年一月二一日第二小法廷判決、最高裁判所民事判例集二〇巻一号六五頁以下参照。）とするところである。のみならず、本件につき原審の適法に確定した原判示の事実関係のもとにおいては、上告人Aほか四名の被承継人であるDと被上告人B 1ほか三名の被承継人であるEとの間に締結された本件土地北側部分（原判決添付図面に表示のC、D、E、F、Cの各点を順次直線で結んだ範囲内の土地。以下同様。）の売買契約の履行期は、右Eが、右契約にもとづく残代金の支払のために、F銀行振出の金額四二〇万円の支払保証小切手一通を右上告人らに提供した昭和三四年六月二四日当時にはすでに到来していたものであり、かつ、右Eの右小切手の提供は民法五五七条一項にいう右契約の履行の着手にあたる、とした原審の判断は、正当として是認することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は、ひつきよう、原審の適法にした証拠の取捨判断および事実の認定を争い、または、原審の認定にそわない事実関係を前提として原判決を非難するものにすぎず、採用することができない。

同第三点について。

原審の適法に確定した原判示の事実関係のもとにおいては、DとEとの間に本件

土地北側部分の売買契約が締結された昭和三十一年九月一七日から、右Dの承継人である上告人Aらが本件口頭弁論において右契約を解除する旨の意思表示をした昭和四〇年六月三日までの間に、右契約の当初の内容により右上告人らを拘束することが信義衡平上著しく不当であるような事情の変更が生じたとは認められない、とした原審の判断は、正当として肯認することができる。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

同第四点について。

被上告人B 1ほか三名が、本訴により、上告人Aほか四名に対し金四二八万五、〇〇〇円の支払と引換に本件土地北側部分の所有権移転登記手続をなすべきことを求めたのに対して、原審が、右上告人らに対し金四三四万五、〇〇〇円の支払と引換に右土地部分の所有権移転登記手続をなすべきことを命ずる旨の判決をしたことは、右被上告人らの右請求の範囲内においてその一部を認容する旨の判決をしたにすぎないものであつて、右被上告人らの申立のない事項について判決をしたものではないことは明らかである。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

同第五点について。

原審が、被上告人B 2の控訴の一部を認容して、同人に対する第一審判決を変更したうえ、上告人Aほか四名の右被上告人に対する本件土地引渡請求の一部、ならびに被上告人B 1ほか三名の右被上告人に対する右土地北側部分の所有権確認請求および右土地の所有権移転登記抹消登記手続請求の全部をそれぞれ棄却する旨の判決をしていることは、原判文上明らかである。したがつて、原判決に所論の違法はなく、論旨は、原判決を正解しないでこれを非難するものにすぎず、採用することができない。

昭和四三年（オ）第四号上告代理人和田和一郎の上告理由第一点について。

原判示によれば、原審は、上告人 B 2 本人尋問の結果により右上告人が本件土地につき所有権移転登記を経由した後同土地の北側部分に板囲いをした旨の事実を認定していることが明らかであり、かつ、これは、原審が、右上告人において右土地部分を占有している事実を認定判示したものと解すべきである。そして、原審の右事実認定は、右証拠に照らし、首肯することができないわけではない。原判決に所論の違法はなく、論旨は採用することができない。

同第二点および第三点について。

上告人 B 2 が本件土地の全部または一部についてその所有権を取得した旨の事実は認められない、とした原審の認定判断は、原判決（その引用する第一審判決を含む。）挙示の証拠関係および本件記録に照らし、正当として是認することができないわけではない。原判決に所論の違法はなく、論旨は、ひつきよう、原審の適法にした証拠の取舍判断および事実の認定を非難するものにすぎず、採用することができない。

同第四点について。

D と E との間に締結された本件土地北側部分の売買契約が、右 D またはその承継人である被上告人 A らの債務不履行にもとづき解除されたとの事実関係は、上告人 B 2 はもちろん、その余の本件当事者も、原審において、何ら主張しなかつたところである。のみならず、原審は、被上告人 B 1 ほか三名の右上告人に対する本訴請求を全部棄却する旨の判決をしているのであるから、仮に右売買契約が右のような理由により解除されているとしても、その事実が右上告人に対する原判決の結論に影響を及ぼすものでないことは明らかである。したがって、論旨は、ひつきよう、原審において主張のない事項、または、右上告人に対する原判決の結論に影響を及ぼさない事項について、原判決を非難するものにすぎず、採用することができない。

よつて、民訴法四〇一条、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。

最高裁判所第二小法廷

裁判長裁判官	城	戸	芳	彦
裁判官	色	川	幸 太 郎	
裁判官	村	上	朝	一