

## 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

上告人の上告理由第一点について。

原判決は、証拠により本件家屋につき当事者間に成立した売買契約が合意解除された事実を認めたのであつて、その認定に違法はない。そして原判決は被上告人が右合意解除に基き先に上告人に交付した内金八二、〇〇〇円の返還を請求するに対しその請求を正当として認容したのであるから原判決が当事者の主張しない事実につき裁判したものとする所論（一）は理由がない。次に、右金八二、〇〇〇円が売買代金の内金であるという原判示（甲第一号証その他第一審判決挙示の証拠によつて売買代金の内金であると認定した一審判決を引用）は、右証拠によつてこれを首肯するに足りるから、その認定を非難する所論（二）も理由がない。さらに、売買契約の合意解除の場合には、手附であつても売主はこれを買主に返還すべき義務があるのであるから、原審が上告人の手附流れの主張につき特に説明を与えなかつたのは当然であつて、これを違法とする所論（三）は採るをえない。なお、本件売買契約成立の時期は原判決の引用する一審判決によれば昭和二七年九月頃と認定されていること明らかであつて、その時期が確定されていないとする所論は原判示を正解せざるに出でた論旨であつて採るをえない。

同第二点について。

被上告人は、上告人の所論補償金返還債権の存在を否定しているから、原審がその債権の存否を確定するため所論下屋の所有権の帰属関係、ひいてこれに伴う所論償金債権について判断したのは適法であつて、この点において当事者の主張しない事実につき裁判をした違法ありとする所論（２）は採用に値しない。もつとも、原

審が、上告人は、被上告人に対し同人が本件建物を買い受けその所有権を取得した当時右建物に附合された下屋の解体補償金を取得したことによるその返還請求権を有するとともに被上告人は上告人に対し、被上告人が右建物を賃借当時これに附合させた下屋の所有権を喪失したことによる償金請求権を有するのであつて、右両債権は被上告人の取得した下屋解体補償金額の限度において対当額につき消滅し、したがつて、右解体補償金返還請求権の存在を前提とする上告人の相殺は理由がないと判示したことは違法たるを免れない。けだし、右両債権は別個独立のものであつて、相殺を待たずして当然に対当額につき消滅するいわれはないからである。しかし、原審認定の事実によれば、被上告人が取得した右下屋解体補償金は、被上告人が上告人より本件建物を賃借した当時その承諾をえてこれに附合させた下屋の取毀による補償金であつて、元来右下屋は被上告人の所有に留保さるべきものであるから（民法二四二条但書参照）、被上告人がその取毀の対価たる解体補償金を取得すべきは当然であつて、これを上告人に返還すべき義務のないことは明らかであり、したがつて、その義務のあることを前提とする上告人の相殺の主張は結局において排斥を免れないから、原判決の前記違法はその結論に影響を及ぼさないものというのほかなく、所論（一）もこれを採用するに由ないものといわなければならない。

よつて、民訴四〇一条、九五条、八九条に従い、裁判官全員の一致で、主文のとおり判決する。

最高裁判所第一小法廷

裁判長裁判官	斎	藤	悠	輔
裁判官	入	江	俊	郎
裁判官	下	飯	坂	潤
			夫	