

## 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

上告代理人吉田政之助の上告理由第一点について。

所論は、原判決が、本件売買契約における残代金の支払期日を昭和二四年六月末日と定めたことは当事者間に争がないと判示しながら、さらにその後、右残代金の支払期日の約定は買受人たる被上告人らの代金支払先履行の義務を定めたものではなくて本件土地使用目的変更のための県知事の許可があつた後に支払うことを約したものであると判示したのは、理由そこの違法あるを免れないという。しかし、原判決は、本件売買契約に際し残代金の支払期日を昭和二四年六月末日と定めたのは、当時本件土地の周囲一帯は都市計画法による土地区画整理実施中であつたので、直ちに右土地につき使用目的変更のための許可申請手続をすれば右期日以前に県知事の許可が得られ、地目変換の登記手続をなしうるものと予測し、右期日には間違なく残代金と引換に右土地につき所有権移転登記手続をなしうるものと信じていたからであつて、残代金につき先履行の義務を定めた趣旨ではなく、県知事の許可がなされた以後において残代金支払と引換に本件土地所有権移転登記手続の履行を請求しうるに至つたものと判示しているのであり、原判決挙示の証拠によれば、右事実認定判断は首肯しうるところである。従つて、原判決には所論のような理由そこの違法はなく、論旨は採用できない。

同第二点および同第三点について。

所論は、原判決が、本件土地売買契約が県知事の許可により効力を発生し、その後において残代金支払債務と所有権移転登記債務との間に同時履行の抗弁権が生じたものと解したのは、右各債務の履行期日に関する当事者間の合意を無視したもの

であるというが、原判決の認定説示するところによれば、本件土地売買契約は地目を宅地に変換することについて県知事の許可があることを停止条件とする将来の宅地の売買であり、従つて、県知事の許可があつたことによつて右売買契約がその効力を生じたというのであり、しかも当事者間において代金支払先履行の義務を認めた趣旨ではないというのであるから、その他特段の事情のない以上、右契約の効力発生によつて代金支払債務と所有権移転登記債務とが同時履行の關係に立つことは明らかであるところである。論旨は、右代金支払期日の合意に関する原判決の説示を正解しなかつた結果であるから、採用できない。

また、所論は、土地区画整理法一〇七条によれば、土地区画整理事業の施行による変動の登記は、施行者の囑託によりなされなければならない筈であるのに、上告人が地目変換の登記手続を怠つたものとして上告人の本件売買契約解除の効力を否定した原判決は、同法の解釈を誤つたものであるという。しかし、本件において上告人の主張するところは、本件土地売買契約において被上告人らの残代金支払債務の履行遅滞があつたことを理由に右契約を解除したという趣旨のものであるところ、原判決によれば右残代金支払債務は所有権移転登記債務と同時履行の關係にあつたというのであるから、右所有権移転登記手続に先んじてなされるべき地目変換の登記手続がなされない以上は、そのなされない理由の如何を問わず、被上告人らにおいて残代金支払債務につき履行遅滞に陥ることがないものというべきである。従つて、上告人の本件契約解除の効力を否定した原判決は正当であり、論旨は結局、判決に影響のない原審の判断を違法と非難するに歸し、採るを得ない。

同第四点について。

所論は、原審には、上告人の主張する昭和二五年六月四日付催告ならびに条件付契約解除の意思表示の効力について判断を加えなかつた違法があるという。しかし、所論催告ならびに契約解除の意思表示につき、原判決は、当時は被上告人らの残代

金支払債務が履行遅滞に陥っていなかつたのであるから、かりにこれを履行の催告と解しうるとしてもこれを前提とする契約解除はその効力を生じないと判示しているのであるから、所論のような判断遺脱の違法はない。なお、所論引用の各判例は、いずれも履行遅滞にある相手方に対する解除の場合に関するものであつて、本件とは場合を異にするから、適切ではない。従つて、論旨は採用できない。

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 | 奥 | 野 | 健 | 一   |
| 裁判官    | 草 | 鹿 | 浅 | 之 介 |
| 裁判官    | 山 | 田 | 作 | 之 助 |
| 裁判官    | 城 | 戸 | 芳 | 彦   |
| 裁判官    | 石 | 田 | 和 | 外   |