

第一 特定承継

売買

○書証（売買契約書）の成立及び売買の認定に関する原審の判断に審理不尽ないし理由不備に違法があるとされた事例

東京高判平成元・一・三一
東民四〇・一・四・一一

○土地と地上建物の売買契約書に土地所有者は署名押印したが、建物所有者は署名押印しなかった場合に、土地についても売買契約が成立していないとされた事例

大阪地判平成二・一〇・二四判タ七四三・一七六

○売主の所有に属する特定物を目的とする売買においては、特にその所有権の移転が将来なされるべき約旨に出たものでない限り、買主に対し直ちに所有権移転の効力を生ずる。

最高判昭和三三・六・二〇
最民一二・一〇・一五八五

○農地の二重売買において一方の買主が仮登記を経由し、さらに転売した場合でも売主の他方の買主に対する履行不能は成立しない。

最高判昭和四四・五・二七
時報五七五・一一

○特定物の売買契約では、将来のある時期にその所有権を移転する旨の特約がない限り、直ちに所有権移転の効力を生ずる。

最高判昭和五一・六・一五
法務事情八〇・二・三三

○売買契約の当事者本人がその契約締結行為を行った者の代理権限の存在を認めている場合には、第三者は、右契約が務権限者のした行為であるとしてその契約の効力を争うことはできないとされた事例

最高判平成元・六・二
○訟務月報三六・一・二四

○買受人が買受不動産を他に譲渡しても引渡命令申立権を失うものではない。また、用益自体を目的とせず、実質が担保権と異なるところのない賃借権を前提としこれから転借した者は、右引渡命令の相手方となる。

東京高判昭和六一・六・二三時報一一九
八・一一七

○不動産売買契約における売主は、必ずしも当該不動産に存する先順位の負担の登記（仮登記）の抹消義務を負うものではない。

東京高判昭和五六・九・三〇時報一〇一
九・七八

○建物の売買契約において他日これを取毀して他に運搬する目的で約定されたことが明らかであっても、その売買の日時と解体運搬の日時とが近接するものでない限り、右売買による所有権移転の登記をなすべき必要がないということができない。

大審判昭和八・三・二
二新聞三五四六・一四

○借地権付き建物の売買契約が価格の適正さを著しく欠いていること等を理由に公序良俗に反し、無効と解された事例

東京地判平成五・八・三〇時報一五〇二・一
二二二

○不動産についての死因贈与の取消しが許されず、また当該不動産を買受けた者の所有権取得の主張が背信的悪意者の法理及び信義則に照らし許されないとされた事例

東京高判昭和五九・九・二七時報一一三
三・七四

○土地売買の当事者間において実際に授受された金員は、代金総額四二〇万円に對し、わずか三〇〇万円にすぎないが、残代金中七〇〇万円につき、その支払いと同時に所有権移転登記とが引換給付の關係にあることが約定され、しかも右期日と契約日との間隔は四週間ぐらいにすぎず、したがって物權變動の効果を、契約日でなく、右期日に生じさせることとしても、法律關係の不明確・不安定を招く度合いが少なくないので、当事者が右期日をもって所有権移轉の時期としたと推認しうる余地が多く、しかも右履行後といえども、代金全部の支払いが完了するまでは、買主の物件利用・処分權が制限されており、本件取引に当たり、その履行（殊に買主の代金支払の履行）の確實性を期して慎重に事が運ばれている、といったような事實が認められる以上、本件取引の経緯・その契約内容等に関する状況からみると、本件売買契約においては、その目的物件の所有権移轉時期に關し、これを、少なくとも前記金七〇〇万円の支払及びそれと引換えになされるべき所有権移轉登記のあつたときとする黙示の特約が存したものとみるのが相当である。

○土地の買受けの斡旋を依頼された者（乙）が、土地をその所有者（登記名義人）から自己の名において買い受けた上、別人（丙）を登記名義人本人であると偽つて依頼者（甲）に面接させ、その替玉丙と甲との間で、登記名義人を売主、甲を買主とした売買契約書を作成させた場合は、売買契約は、甲乙間において成立し、甲が転売目的でありかつ代金額が相当であるときは、甲に売主及び代金額について錯誤があつても、法律行為の要素の錯誤にならない。

東京高判昭和五〇・二・二六時報七七五・一三三

東京高判昭和四九・一・二二時報七六九・四七

○土地建物の売買につき、売買代金は現実の路線価と比較して合理性を失するほどに低い価格であり、売主には売買代金額の相当性について錯誤があるとして、売買契約が無効とされた事例

○リバース・モーゲージ契約であると誤信して土地売買契約を締結したものと認められるから、契約締結の意思表示には錯誤があるとして、土地売買契約が無効とされた事例

○認知症の高齢者の行った土地の売買につき、判断能力の低い高齢者に乘じた高齢者に不利かつ有害な取引といえるから、公序良俗に反し無効であるとされた事例

○不動産の売買契約について、その内容及び契約締結の経過に照らし公序良俗に反し無効であるとされた事例

○パチンコ業者が風俗営業の許可に係る規制を利用して競業者の出店を阻止する目的で近接する土地を取得し、これを学校法人に寄附した行為が不法行為を構成するとされた事例

○顧客がその所有する不動産を売却する際に、宅建業者が、媒介ではなく直接買い受ける取引においては、媒介契約によらずに売買契約によるべき合理的根拠を具備する必要がある、これを具備しない場合には、宅建業者は、売買契約による取引では

横浜地判平成一〇・四・二七時報一六八〇・一〇五

東京地判平成二三・一・二三(平二〇(ワ)三八三三三)

大阪高判平成二一・八・二五時報二〇七三・三六

高松高判平成一五・三・二七時報一八三〇・六三

盛岡地判平成二三・一・一四時報二一一八・九一

福岡高判平成二四・三・一三判タ一三八三・三三三