



Title	民事判例研究 (2)
Author(s)	今野, 正規; KONNO, Masaki
Citation	北大法学論集, 53(2), 261-276
Issue Date	2002-07-11
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/15147
Type	departmental bulletin paper
File Information	53(2)_p261-276.pdf



民事判例研究 (二)

今野正規

別訴で土地の買主と隣接所有者との間で当該土地を巡る権利関係が確定したが、土地の売主は当該土地の一部が他人の権利に属することを否定している場合に、買主と隣接地所有者との裁判手続きの中で、隣接地所有者が係争地は同人の所有に属することを明確に主張したとしても、買主がその主張を知った

時点をもって民法五六四条所定の「事実ヲ知りタル時」と言うことはできないとされた事例

民法五六四条

最高裁判平成一三年二月二日第一小法廷判決(平成一一年(オ)

第一二六一号、損害賠償請求事件）判例時報一七四五号八五頁

〈事実〉

X（原告、控訴人、上告人）は平成二年六月一日にY（被告、被控訴人、被上告人）との間で、実測面積六八・九〇平方メートルの宅地（以下、宅地）を代金一億八七五八万円（坪あたり九〇〇万円）でXを買主、Yを売主とする土地売買契約（以下、本件売買契約）を締結した。本件売買契約では、宅地の南側にある訴外A所有の土地との境界線が示されており、同年八月八日ころにはYからXへ宅地の引渡しがなされている。

ところで、平成三年四月ころ、Xが購入した宅地の南側隣接地を所有するAはXY間の本件売買契約で示されたXA間の境界線とは異なる境界線を示したうえで、本件売買契約の目的物たるXが購入した宅地に含まれていた一二・二六平方メートル（約三・七一坪）の土地（以下、本件宅地）が自らの所有する土地の一部であると主張した。これに対し、Xは平成三年七月末ころAに対してAが行ったブロック塀の建築に抗議したがAはこれを受け入れなかったため、Xは同年一月、Aを相手方としてブロック塀の撤去等をもとめる仮処分を申し立てた。Aは平成三年二月一六日付けのXの仮処分申立てに対する答弁

書において本件宅地が自らの所有に属すると主張し撤去には応じなかった。平成三年二月にXはAを相手として所有権に基づくブロック塀の撤去および明渡しを求める訴訟を提起したが、Xの請求は第一審判決（平成六年一月二八日）、控訴審判決（平成七年九月一三日）、上告審判決（平成八年三月五日）のいずれにおいても棄却された。

XはAとの訴訟を有利に運ぶためにYに訴訟で証言してもらった等の協力をもとめていたが、XA間訴訟が継続中の平成七年一月一〇日ころ、Yに対して本件売買契約に基づく売主としての担保責任を問う旨の意思表示をし、XA間の訴訟終了後の平成八年四月一九日にYを相手として、主位的には民法五六三条又は五六五条に基づく代金減額、予備的には不当利得の返還として本件土地の面積の価格に相当する三三三九万円及びその遅延損害金の支払いをもとめ本件訴訟を提起した。これに対し、YはXに対して、引渡した宅地は契約通りであり、本件宅地がAの所有とされるに至ったのは、Xの稚拙な訴訟によるとしてXの代金減額請求を拒絶し、さらに、仮にそうでないとしても担保責任については民法五六四条所定の一年の期間制限が経過しており、XはYに代金減額を請求できないとして争った。

第一審・原審両判決では、YからXに引渡された宅地につい

て本件宅地に相当する部分が他人の権利に属し、あるいは不足していたというXの主張を認容しつつも、それぞれ次のように判示して、Yの期間制限の経過の主張を容れ、Xの請求を棄却した。

問題となった期間制限の起算点については、まず、第一審判決(平成九年一月一八日)では「除斥期間の起算点については、当該買主が、売主の目的たる権利の一部が他人に属すること、あるいは目的物の数量に不足のあることを知り、売主においてその権利ないし不足分の物を取得して買主に移転することが不能となったことを知った時点と解するのが相当」とし、本件では「遅くとも平成三年二月一六日の時点では、Aが本件土地について自己の所有を主張してこれを他に譲渡する意思のないことを明確に表明したものと認められるから、Xは、右時点で本件売買の目的とされた土地の一部がAの所有に属し、あるいは指示された面積に不足があることのほか、売主であるYが、Aから右不足分の土地を取得した上でXにこれを移転するということが不能であることを知ったものと認めることが相当である」とし、Xが本件訴訟を提起したのが平成八年四月一日であるから代金減額請求権は、民法五六四条所定の一年の期間制限の経過をもって消滅したとする。そして、原審判決(平

成一一年五月二六日)では、期間制限の起算点について「善意の買主が、単に、売買の目的である権利の一部が他人に属し、あるいは、数量指示売買において売買した物が不足していたことを知っただけでは足りず、これに加えて、売主がこれを買主に移転することができないことをも知った時」とし、答弁書の提出時を基準とした第一審判決の判断は相当であるとしている。なお、Xの不当利得返還請求については、その余地がないとされている。X上告。

〈判旨〉 破棄差戻

「売買の目的である権利の一部が他人に属し、又は数量を指しして売買した物が不足していたことを知ったというためには、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要すると解するのが相当である。本件のように、土地の売買契約が締結された後、土地の一部につき、買主と同土地の隣接地の所有者との間で所有権の帰属に関する紛争が生起し、両者が裁判手続において争うに至った場合において、隣接地の所有者がその手続中で係争地が同人の所有に属することを明確に主張したとしても、買主としては、その主張の当否について公権的判断を待つて対処しようとするのが通常であっ

て、そのような主張があったことから直ちに買主が係争地は売主に属していなかったとして売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したということとはできない。以上説示したところによれば、Xの本件代金減額請求権について、仮処分申立て事件においてAから答弁書が提出された時点をもって、民法五六四条所定の除斥期間の起算点と解するのが相当であるとした原審の判断は、同条の解釈を誤ったものといわざるを得ない。

〈評釈〉

一．はじめに

本判決は、本件に先立つ別訴で宅地の買主(X)と隣接所有者(A)との間で本件宅地の権利関係を巡り紛争が生じXとAとの裁判手続きの中で、Aが係争地は自らの所有に属することを明確に主張したとしても、Xがその主張を知った時点をもって宅地の売主(Y)が負う担保責任の期間制限の起算点である民法五六四条所定の「事実ヲ知りタル時」と言うことはできないと判断した事例である。また、その際に、民法五六四条の期間制限の起算点につき、従来の学説・裁判例の基準(後述)とは異なり、「売買の目的である権利の一部が他人に属し、又は

数量を指示して売買した物が不足していたことを知ったというためには、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要する」とした点も注目される。以下では、これまでの学説・判例および裁判例の状況を概観し、その後、本判決で争われた「事実ヲ知りタル時」についての起草者の理解を踏まえて若干の検討を行いたい。

二．従来の議論の状況

(1)学説

①期間制限の性質論

本判決では問題とならなかったが、民法五六四条の定める期間制限については、その性質に関して古くから争いがある。

「権利の一部が他人に属する場合の担保責任」に関して、民法五六四条は民法五六三条の定める権利につき「事実ヲ知りタル時ヨリ一年」の期間制限を規定している。この期間の性質について、起草者は「予定期間」(除斥期間)と解していた(梅謙次郎・民法要義巻之三債権編(大正元年復刻版)(一九八四年・有斐閣)五〇二頁)。その後の判例(大判昭和一〇年一月九日民集一四卷一八九九頁)・多数説(我妻栄・債権各論中巻一(民法講義V)(岩波書店・一九五七年)二七九頁では通

説とされる)も除斥期間と解し、さらにこの期間に服する権利については、裁判外の権利行使の意思表示で十分であり、これがなされるとその後の権利は一般の消滅時効の期間(民法一六七条)に服すると解されている(いわゆる二段式構成)。しかし、学説上は期間の性質につき、大きくわけて判例・多数説と同様に除斥期間と解するもの他に、消滅時効と解するもの(川島武宜・民法総則(有斐閣・一九六五年)五七七頁、広中俊雄・債権各論講義(第六版)(有斐閣・一九九四年)六一頁、また交渉理論の立場から消滅時効と解すべしとするものとして曾野裕夫「売主担保責任の裁判外追及と期間制限」紛争交渉過程の視点から」山島五十嵐・藪古稀・民法学と比較法学の諸相(上)(信山社・一九九六年)三一頁、岡孝「判批」判例タイムズ九九五号三八頁(一九九九年)が存在する。特に後者においては判例と異なり、形成権とその行使の結果発生する請求権は表裏一体の関係にあり、この期間が「権利関係の速やかな確定」を目的とする以上、判例のように裁判外の行使の時点から一般の消滅時効が進行すると解するのではなく、形成権行使の結果生じる請求権の期間制限と解している(川島武宜「時効および除斥期間に関する一考察」同・民法解釈学の諸問題(弘文堂・一九四九年)一七八頁以下)。もともと、判例の立場で

ある裁判外での権利行使による権利保存(いわゆる二段式構成)については、除斥期間説に立ちつつも、消滅時効説の採用するいわゆる一段式構成を評価し、権利行使については出訴を必要とするもの(我妻・前掲書二七九頁。もともと、川島・前掲書五七七頁参照)があり、また、民法五六三条の定める権利の性質によって形成権(代金減額請求権・解除権)の場合には除斥期間、請求権(損害賠償請求権、形成権行使の結果生じた請求権)の場合には消滅時効と解するもの(石田穰・民法V「契約法」(青林書院新社・一九八二年)一三六頁)、さらには、除斥期間と解するにしても、除斥期間の目的とされる「権利関係の速やかな確定」さらには「公益性」が民法五六四条については低いことを根拠に、消滅時効に近づけて解するべきだとするもの(新井敦志「除斥期間再考」『速やかな権利行使の促進』と「公益性」に関して)高島古稀・民法学の新たな展開(成文堂・一九九三年)一一〇頁)、また判例の立場を積極的に評価するもの(後藤勇「売主の担保責任の存続期間」判例タイムズ八八二号一六頁(一九九三年)、金山直樹「除斥期間と消滅時効の将来像」法律時報七二卷一一号五七頁(二〇〇〇年))もあり混沌としている。また近時では民法七二四条後段の期間の性質を巡る議論の活発化に伴い除斥期間概念そのものに対する批判

が強まり、そもそも除斥期間自体がどのような概念であるか、それは必要な概念であるのかについて議論がなされていることにも留意するべきであろう。

② 「事実ヲ知りタル時」の意義

他方、本判決で問題となった「事実ヲ知りタル時」についても見解が分かれている。この点について明言した判例は見当たらない。起草者は民法五六四条の「事実ヲ知りタル時」について「買受ケタル権利ノ一部カ他人ニ属スルコトヲ知りタル時」と考えていた（梅謙次郎・民法要義巻之三債権編（大正元年版復刻版）（一九八四年・有斐閣）五〇二頁）。しかし、起草者以降の学説は売主が権利の移転をしえないことが確実となった事実を知った時と解する見解（我妻・前掲書二八〇頁）と、権利の一部が他人に属することを知った時と解する見解（米栖三郎・契約法（有斐閣・一九七四年）六二頁、石田穰・前掲書一三六頁）とが対立している。前者は不足の事実を知ってから売主の努力が成功しそうに見えて結局失敗した場合に、買主が権利を行使する機会を失うこと（我妻・前掲書二八〇頁）を根拠とし、後者の立場に立つものには買主が悪意の場合は契約時が起算点とされることとのバランスを根拠に挙げるものもある（石田・前掲書一三六頁）。

(2) 判例・裁判例

売買の目的物の一部が他人の権利に属していたため、買主は完全な履行を受けることができなくなり、その結果売主に対して担保責任を追及した事案の中で、本判決と同様に民法五六四条の定める「事実ヲ知りタル時」の意義が問題となった事案としては①千葉地一宮支判昭和三四年三月二〇日（下民集一〇巻三号五〇八頁）（売主Yは本件売買の目的物である甲・乙二筆の土地のうち、甲土地を他の山林とともにAのために譲渡担保を設定したまま（したがって、A名義のまま）、買主Xに譲渡した。Yは債務を弁済すれば自らに名義を返還しようものと信じていたため、Yが名義人でないことをXに伝えていなかったが、当該土地は譲渡担保権者Aの死亡によってAの相続人が相続した後、相続人が第三者に売却していたためYは自らに所有権を回復することができず、その結果、Xに名義を移すことができなくなった事案。Xからの代金減額請求に対し、Yは除斥期間が経過していることを主張した。判旨は「事実ヲ知りタル時」というのは権利が他人に属するということだけでなく、そのために移転することができないということを知ったときと解すべきである。そうでないと売主が他人の権利を取得するための努力を続けているうちに（すくなくとも買主から見て売主

がそのような努力を続けていると正当に信じているうちに) 除斥期間が満了し、買主において売主の担保責任を追及する機会を喪失することとなるからである」としてYの主張を認めた、

②東京高判昭和三十七年八月二〇日(下民集一三卷八号一六九七頁)(①の控訴審判決。①の判旨と同様に「事実ヲ知りタル時」は「権利の一部が他人に属することにより売主がこれを買主に移転することが不能となった事実を知つたときから一年」とし、それは民法五六三条の権利が「売買の目的たる権利の一部が他人に属することにより売主がこれを買主に移転することが不能となつたときに行使しうるもの」であるからであるとする)がある。

また、時効の起算点について善意の買主につき「事実ヲ知りタル時」を基準としている規定(民法五六五条、五六六条三項、五六八条、五七〇条)に関する判例・判決例も一瞥しておく。

まず、民法五六四条を準用している民法五六五条に関連して「事実ヲ知りタル時」の意義が問題となったものとして、③最判昭和四八年七月一二日(民集二七卷七号七八五頁)(XはYから山林七四九〇坪を一坪あたり一九〇円、総額一四二万三二〇〇円で買い受けたが、約七年後にXが測量したところ二四三二坪しかないことが判明し、XがYに対して九六万一〇二〇円の返還を請求した事案。この事件ではYがXに対し自分が売主であることを秘匿しYの前所有者であるA名義の権利証をXに交付したため、XがAを相手どつた訴訟に敗訴した結果はじめて所有者がYであることを確知した。XはYが売主であることを知つた時を民法五六五条の準用する民法五六四条の「事実ヲ知りタル時」にあたと主張した)が「民法五六五条によつて準用される同法五六四条所定の除斥期間は、買主が善意のときは、同人が売買の目的物の数量不足を知つた時から起算されるが、買主が数量不足についてはすでに知つているものの、その責に帰すべきでない事由により売主の誰であるかを知りえなかつたときは、買主が売主を知つた時から起算すべきものである」(もつとも、民集の判決要旨では「売買の目的物の数量不足を知つた時から起算される」という表現(したがって、「事実ヲ知りタル時」≡数量不足を知つた時と解される表現)を避け、「売買の目的物の数量不足を知つたが」とし、「時」という文字を意識的に削除しているところから察すれば、この判決が「事実ヲ知りタル時」をもって「売買の目的物の数量不足を知つた時」としたものと解することはできない)としており、民法五六六条三項、または同条を準用している民法五七〇条に関連して「事実ヲ知りタル時」の意義が問題となったものとして④東京地判昭和三九年一〇月一九日(判タ一七〇号二二六頁)(X

はYから約三〇八坪の土地を四六二万四〇〇〇円で買い受けたが、売買から約二年半後の台風によって当該土地に施されていたコンクリート壁が崩壊し、土地の上の建築物等に損害を被つたため、XからYに対し瑕疵担保責任に基づく損害賠償を請求したがYはXが売買時・台風時に目的物に瑕疵があるという事実を知っていたため既に除斥期間が経過したとして争つた事案。

判旨は民法五六六条三項、五七〇条の定める「事実ヲ知りタル時」は「瑕疵と、それに基く損害の発生と、損害額を買主が知つたとき」とし、売買時には「損害が台風による」ため知りえなかつたとし、台風時については「比較的規模の大きい損害について損害の発生と同時に損害額を知ることが通常考えられない」として、除斥期間の経過を認めなかつた。さらに、民法五六八条に関連して「事実ヲ知りタル時」の意義が問題となつたものとして⑤東京高判昭和四八年一月一日(下民集二四卷九一―二合併号八五三頁)(YはAに対する債権を被担保債権として、B所有の甲建物に抵当権を取得した。Yは抵当権に基づき、甲建物の競売申立をなしXが競落した。Xは甲建物と共に競落した乙建物が他人の所有であつたため、その所有権を取得することができず、その結果Yに担保責任及び不当利得を追及した事案。判旨は任意競売における民法五六四条の除斥期

間の起算点は、競落人が競落物件の全部又は一部が他人の所有であるためにその所有権の取得ができないこと及び債務者が無資力であることを確知した時点であるとした)がある。

(3) 本判決の位置付け

以上の判例・裁判例と本判決とを対比してみると、事案が類似している①②両判決は「事実ヲ知りタル時」を権利の一部が他人に属することを知つた時ではなく、売主の不能を知つた時として期間の起算点を遅らせることで、買主の担保責任の追及を認容している点では本判決と共通である。しかし、①②両判決では売主が買主に対して土地を引渡せなかつたことは争われていないのに対し、本件では売主は完全な履行をなした旨主張し、この点が事実審では争われている。また、①②両判決(さらには本件一番・原審両判決)は「事実ヲ知りタル時」の意義について、権利の一部が他人に属することを知つたばかりではなく、売主の移転不能を知つたことをも含める前述の我妻説に立脚した判断をしているのに対し、本判決ではこれと異なり、「売買の目的である権利の一部が他人に属し、又は数量を指示して売買した物が不足していたことを知つた」というためには、買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係

を認識したことを要する」とし、売買目的物の不足に担保責任追及のための事実関係の認識を埋め込む形で「事実ヲ知リタル時」を定式化している。①②両判決や我妻説のように「権利の一部が他人に属していること」と「それが移転不能であること」という二本立ての構成ではなく、「権利の一部が他人に属していること」に一元化している点に鑑みると、起草者やその他の学説にも接近することになったと言えようか。

また、その他の③から⑤までの判決は、いずれも「事実ヲ知リタル時」を買主に有利なように遅らせている点では①②判決および本判決と軌を一にしている。また、「事実ヲ知リタル時」を遅らせる要因としては、最高裁レベルでは③判決が権利行使の相手方たる売主の確知を問題とし、本判決も「買主が売主に對し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要する」としていることに鑑みると、多かれ少なかれ買主の権利行使可能性が考慮されていると考えることもできよう(松本・後掲一二七頁)。

以上のように、本判決は民法五六四条に關し、従来通り期間の性質自体には踏み込まず、その起算点を緩和することでその不都合を回避した点で従来の学説や判例・裁判例の流れに同調するものとみることができる。また、本判決では明示的な争点

とはなっていないが、学説上では争いがある民法五六四条の期間制限の性質についても、先に述べたように本判決が従来の判例・裁判例と同様に、除斥期間の進行に権利行使可能性が確保されることを要件としたものだと考えるならば、消滅時効と除斥期間の差異は近時しばしば指摘されるように、ここでも接近しているともみることができよう。

他方、前にも述べたように本件は売主が完全に履行したことを主張している点で、本件と同様に追奪担保責任が争われた①②判決とも異なる。この点に關連して、①②判決及び本件第一審・原審両判決では、民法五六四条の期間制限に服する民法五六三条の諸権利の要件として「不能」が認定され、それをいつ買主が認識したかが問題とされているのに対し、本判決はこの「不能」要件は表に出さず、単に漠然と「担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したこと」によつて「事実ヲ知リタル時」のメルクマールとしていることには注意しなければならぬ。すなわち、従来の判例・裁判例が担保責任について売主の権利行使可能性が確保されて初めてその権利の期間制限が問題となるとみる傾向にあるのに対し、本判決は「担保責任を追及し得る程度の実事関係」の認識を問題としているのである。そして、このような表現をあえて用いるならば、次にどの

程度の事実関係であれば「担保責任を追及し得る程度」と言い得るかが問題となろう。本判決はこの点について、買主Xは隣接地所有者Aの主張の当否について公権的判断を待って、対処しようとするのが通常だとしており、このように「公権的判断」をメルクマールとする最高裁の立場からは、「担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係」はかなり高度なものとなることが読み取れよう。

以上のように、本判決は期間制限の起算点を遅らせることで買主を保護した結論自体は是認しうるにしても、その論理構成は未だ不明確な点が多いと言わざるを得ない。したがって、この点を明確にするための示唆を与えるために、起草者の見解を確認する作業を通して若干の検討を行うことにしよう。

三. 若干の検討―起草者の理解を中心として―

(1) 追奪担保責任を取り巻く困難な問題

本件は他人物売買の不履行ではなく、実際にその目的物が買主に引渡され、かつ売主が債務の完全な履行をしたと主張している点で、民法五六四条の期間制限の起算点が問題となった従来の同類型の裁判例（特に①②判決）とは異なることは既にみてきた通りである。そして、従来民法五六三条の追奪担保責任

と呼ばれるものにおいては、単なる他人物売買の不履行の場合（①②）と履行後に第三者からの追奪に遭った場合が処理されており、後者の事案にあたる本件のような事案では、売主と買主の間の契約関係と、目的物の所屬を巡る買主と第三者との関係が別個に問題となるため、売主が自らの債務を完全に履行したと主張している限りは、買主としては最初に第三者との権利関係を確定することによって売主が本当に履行をなしたかどうかを判断せざるを得ず、それゆえに善意の買主に「事実ヲ知りタル時」から一年という期間制限を設けると短すぎるために民法五六四条は買主に不利に作用しがちとなっていた。そして、民法五六四条の期間制限の性質を除斥期間と解する以上、消滅時効期間のように「中断」や「停止」が認められず、さらに、本件第一審判決でも指摘されているような裁判外での担保責任追及の明確な意思表示によつて権利を保存できるようにしても、売主・買主間の関係の維持を買主が選択するならば、買主はそのような意思表示には消極的とならざるを得ず、また、本件においてもそうであるように買主が第三者との訴訟を有利に運ぶために売主の協力を求める場合には、なおさら担保責任を追及する意思表示には消極的とならざるを得なかった。そして、「売主が履行期後も全く履行しようとせず、権利者から権利を取得

すべく努力をしないとき、履行の可能・不能は誰が判断するか。債権者(買主)が債務者(売主)に五六一条の担保責任を問うためには債権者自身が権利者の意思を確認するなどしなければならぬのか、それとも、債務者に履行の意思ないし誠意がみられないときは、履行不能と扱って五六一条責任を認めてよいのか。あるいは、この場合は、五六一条責任でなく四一五一条の債務不履行責任を問うべきであるのか(奥田昌道・債権総論(上)(筑摩書房・一九八二年)一四七頁)という問題提起はここでも真摯に受け取られねばならない。実はこのような複雑な問題は売買当事者間の担保責任を巡る権利関係のみならず、その権利が服する期間制限にも多かれ少なかれ影響を及ぼしているように思われるのである。以下では、(判例評釈の域を超えるかもしれないが)今後、同様の問題が生じた場合に示唆を与える意味も込めて、起草者の見解を中心に民法五六一条の「事実ヲ知りタル時」の本来の意義について若干の検討をしておきたい。

(2) 起草者意思の検討

まず、追奪担保責任に関する期間制限の起算点を確定する上で、重要となるのは次の三つの要素である。①権利の一部が他人に属すること、②売主が買主に対し売買の目的物を移転する

ことが不能であること、③売主が「事実」を知ったこと。我妻説や判例・裁判例の立場では①②を③の「事実」の対象とすることで起算点を遅らせるが、これらの見解が想定しているのは先に述べた他人物売買がまだ履行されていない場合であり、このような立場を採る限り売買が履行された後に第三者によって追奪にあつた買主は、前に述べたような複雑な権利関係に立たされることとなる。また、起草者は「事実」を①と考えていたから、我妻説をはじめとする起算点を遅らせる解釈は少なくとも起草者の意思には合致しない。

民法五六一条は期間制限の起算点について買主善意の場合に「事実ヲ知りタル時」を基準としている。起草者によると、現行民法五六一条にあたる草案五六一条の一年という期間はオランダ民法の一部追奪に関する規定を参考にして定めたものである。そして、起算点についてはオランダ民法が追奪の「裁判カ確定シナイト買主ノ方テ其部分カ売主ニ属セヌト云ウコトヲ知ルコトカ出来」ないので「裁判確定ノ日カラ一年」としているのに対し、「ソレテモ宜シイカモ知レ」ないが、「裁判マテモナク権利ノ明瞭ノ時ハ裁判カナクテモ」よいので裁判確定というよりは「事実ヲ知りタル時」の方がよいとし(法務大臣官房司法法制調査部・法典調査会民法議事速記録十(法務図書館・一

九八一年）八五頁〔梅謙次郎〕、そして、同条の定める「事実ヲ知りタル時」は「買受ケタル権利ノ一部カ他人ニ属スルコトヲ知りタル時」だとする（梅・前掲書五〇二頁）。また、修正案五六五条（現行五六四条）では、新たに悪意の買主についての起算点が規定されることになったが、悪意者について「契約ノ時」が起算点とされるに至ったのは、悪意者について「追奪アリタルトキヨリ」進行すると解すると、善意の買主よりも保護が厚くなるため「契約ノ時」が起算点とされた（法務大臣官房司法法制調査部・前掲書一一六頁〔梅謙次郎〕）。ここで本件のような事案を考えるにあたって重要なのは、さしあたり起草者が「事実ヲ知りタル時」を裁判による権利確定までは要求せず、「裁判マテモナク権利ノ明瞭ノ時ハ裁判カナクテモ」よいため「事実ヲ知りタル時」を起算点とした点であり、このことから察すれば、「権利ノ明瞭ノ時」はかなり高い程度であることが要求されるものと考えられることができる。

(3) 担保義務の内容の沿革的検討

また、民法五六四条の期間制限に服する権利を規定する民法五六三条の担保責任の趣旨も確認しておきたい。旧民法とは異なり、現行民法では売主が引渡義務を負う約束は可能（民法五五五条）であるため、他人物売買は有効とされた。そして、こ

れによって現行五六三条は当初は無効とされていた他人物売買がなされた場合の処理を規定したに留まっていたが、他人物売買が有効とされるに伴い、他人物売買の不履行の場合についても、まとめて処理することとなった。したがって、現行五六三条は必然的に、他人物売買が未だ履行されていない段階の不履行の場合と、履行後の追奪によって結果的に不履行に陥った場合という二つの形態の不履行をまとめて引き受けることになったのである。

ところで、現行五六三条の担保責任と現行五六四条の期間制限も一括して規定していた草案五六四条のベースとなったのは旧民法財産編三九五条である。同条二項は売主に対し「第三者ノ主張ニ対シ譲受人ヲ保護スルコト」を義務づけていた。この規定の元となったフランス民法一六二五条は、売主に対し買主が目的物を平穩に占有できることを担保させている（なお、フランス法における担保義務については、邦語のものとしてさしあたり、高木多喜男「他人の物の売主の責任（一）」神戸法学雑誌八巻四号五九六頁以下（一九五九年）、田村耀郎「フランス民法における他人の物の売買（一）（二）」名古屋大学法政論集六二号一頁以下（一九七四年）、六九号六七頁以下（一九七六年）、川村泰啓「比較法制度史パースペクティブのなかでの、

日民の担保責任制度(二)―(五)法曹時報三一巻一〇号一頁以下、三一巻一二号一頁以下(以上、一九七九年)、三三巻四号一頁以下、三三巻六号一頁以下、三三巻二一号五五頁以下(以上、一九八一年)が詳しい。同条はこのようないわゆる担保義務について売主が買主の占有を害さないという不作為の義務と第三者の追奪から買主を防御する義務(以下、防御義務)、又は追奪に対する損害賠償義務を規定したものと理解されている。買主は防御義務の履行を請求されると第三者の訴えを斥けるために、あらゆる方法(訴訟に参加する、証拠を積極的に提示する等)を採らなければならず、また、買主には追奪訴訟において売主に防御義務の履行を求めたこと、追奪の判決があったことを要件に損害賠償をすることも認められている。買主が追奪を受けるとその結果売主は防御義務の不履行となり、損害賠償の義務を負う。わが民法の起草者(梅)は追奪担保責任を規定するにあたりフランス民法一六二五条に留意しつつも、同条のような担保義務を独立に規定することはせずに、担保義務を移転義務に含める構成と採用した(このことは、梅博士の旧民法の理解に明確に現れている。この点については森田宏樹「瑕疵担保責任に関する基礎的考察(一)」法学協会雑誌一〇七巻二号三六頁以下(一九九〇年)。また、起草者の一人である富井政章「損害賠償法原理」講義「完」復刻版(信山社・一九九一年)一二六頁以下も梅と同様の構成を支持し、これを分ける旧民法の(草案の)規定を批判する)。また、損害賠償の範囲に関して旧民法は財産取得編五八条、五九条に規定をおいていたが、起草者はポチエに従い「契約普通ノ規則」を適用すべきだと考えていた(したがって、民法五六三条の定める損害賠償は防御義務違反(＝債務不履行)によるものであり、これから生じる損害賠償請求権は別に一〇年の消滅時効に服すると考えるべきである)。仮に以上のような防御義務を前提に考えると本件のように買主(X)が売主(Y)から譲り受けた土地の一部に対し第三者(A)が所有権を主張してきた場合には、売主(Y)に買主(X)の権利を防御する義務があった(本件ではXはYに証人として証言することを依頼している)わけであり、まず売主(Y)はこの防御義務を果たさなければならぬ。そして、この義務が不履行だった場合にはXはまず損害賠償の請求が可能となる。また、売主が訴訟に關与することにより判決の効力が及び、売主・買主・第三者間の關係が一時点で確定されることになる。そして、このように考えることで起草者が民法五六四条の「事実ヲ知りタル時」について「買受ケタル權利ノ一部カ他人ニ屬スルコトヲ知りタル時」と考え

ていたこと（梅・前掲書五〇二頁）が理解できるように思われる（ちなみに、起草者が参照したオランダ民法典は今日においても防衛義務について明文の規定を置いている）。

(4) 小括一 民法五六四条の期間制限に関する別の法律構成の提言（私見）

以上を要約すると次のようになる。まず、民法五六三条の規定する追奪担保責任は買主が売主によって契約が履行された後に、第三者によって追奪にあった場合に關して売主の責任を定めたものであり、履行される以前の担保責任を問題としたものではない（他人物売買が履行されていないのであれば、単なる債務不履行（民法四一五条）または民法五六一条の問題となる）。そして、このように考えるならば本件はまさに民法五六三条の予定した追奪担保責任の事案であり、この追奪担保責任が服する一年の期間制限（民法五六四条）は、起草者によると本来はオランダ民法を参考に買主が第三者から追奪を受け、この権利関係が裁判によって確定されることによって明瞭となった時、もしくはそれに準じるような高い程度に権利関係が明確となった時を起算点とする。そして、さらに沿革的には第三者から買主に対してなされる追奪の裁判では売主が買主の請求によって防衛義務を果たさなければならず、これに敗訴すると売

主は買主からの債務不履行（防衛義務不履行）に基づく損害賠償請求と追奪担保責任（代金減額・契約解除）の追及に應ぜざるを得ない（前者の請求権は単なる債務不履行によるものであるから一般の消滅時効（民法一六七条）に、そして後者が追奪担保責任の期間制限たる一年の期間制限（民法五六四条）に服することになる）。したがって、起草者が一言で権利関係とするその中身は買主と第三者間の権利関係及び買主と売主間の権利関係であり、これが明瞭になった時に初めて期間制限が問題となる。そして、買主と第三者間で追奪の裁判がなされた時には買主の請求によって売主は防衛義務を果たさなくてはならず、この裁判が確定することで売主・買主・第三者の権利関係は一時点で確定される。その場合には起草者に準じて「事実ヲ知りタル時」を「買受ケタル権利ノ一部カ他人ニ属スルコトヲ知りタル時」と考えたとしても何ら問題はなく、文理にも忠実となる。また、わが民法の起草者は、このように追奪の裁判が確定されるまでもなくらいに権利関係が明瞭な時に備えて追奪担保責任の期間制限の起算点を「事実ヲ知りタル時」に緩和しているが、このように起算点を緩和して考えるための要件としては先に述べたように買主・第三者間の権利関係が明瞭であり、かつ買主が売主に対して追奪担保責任を行使することが可能で

ある程度に権利関係が明瞭に確定されていることが必要となるう。

四、まとめと残された問題

以上をまとめると、本判決が従来の学説や判例・裁判例にしたがって、「事実ヲ知りタル時」を認定するにあたり、「買主が売主に対し担保責任を追及し得る程度に確実な事実関係を認識したことを要する」とし、民法五六四条の期間制限の起算点を遅らせたことは結論としては妥当であると考えられ、そして、その結論を導くために、X A間の権利関係が明瞭でないうちにAが自らの所有地であることを明確に表示したとしても、その時点をもって直ちに「事実ヲ知りタル時」には当たらないとした点、さらにはそのメルクマールとして買主が公権的判断をもって対処するのが通常としたことも是認しうる。しかし、本判決の結論自体を是認するにしても、本判決のように民法五六四条の期間制限に服する権利を巡る売主・買主・第三者間の関係は曖昧にしたままで、結局は売買が履行された後では買主のみが権利関係の確定に奔走しなければならなくなる結論を期間制限の先延ばしによって補うことには疑問を感じる。そのため、期間制限の前提となる権利関係を確定するために、本来の追奪

担保責任の趣旨に回帰することによって、他人物売買が未履行の場合の不履行と、既履行の場合の不履行に分け、前者は単なる債務不履行であり、後者の場合に初めて民法五六三条の追奪担保責任が問題となるものと解し、そして、本件のようにまさにこの民法五六三条の射程にあたる場合には売主に防御義務を課すことによって、売主・買主・第三者間の関係を明確に規律すべきであると考える(なお笠井・後掲批評二二七頁以下は評釈者と同様の区別を問題としている)。

また、本判決では問題として取り上げられなかったが、本件原審までは除斥期間のほかに、売買契約締結時から別に進行する一般債権の消滅時効の成立が問題とされている。この点についても、下級審裁判例においては消滅時効にかかるもの(大阪高判昭和五五年一月一日判時一〇〇〇号九六頁)とかからないとしたもの(東京地判平成九年八月二六日判タ九八一号一三〇頁)とで立場が分かれており、また起草者も民法五六四条が善意の買主の場合に「事実ヲ知りタル時」を起算点としつつも、「普通ノ時効」の期間を超える場合には買主の権利は「普通ノ時効」によって消滅するとしていた(梅・前掲書五〇二頁)こと、さらに本件ではこの時効期間が別に進行するか否かによっては結論が逆になっただけにこの点について最高

裁が判断を示さなかつたことには不満が残る。また、本判決後に最高裁は民法五七〇条の瑕疵担保責任による損害賠償請求権を「売買契約に基づき法律上生ずる金銭支払請求権であつて、これが民法一六七条一項にいう「債権」に当たるとは明らかである」とし、瑕疵担保による損害賠償請求権は買主が事実を知つた日から一年の除斥期間のみならず、売買の目的物の引渡しを受けた後、民法一六七条一項の消滅時効に服すると判断した（最判平成一三年一月二七日民集五五卷六号一三一頁）。

いずれにしても、民法五六四条が民法五六三条の権利の期間制限である以上、まず検討がなされなければならないのは、期間制限に服する権利関係の確定であり、この点に関する議論の活発化が期待される。

*本判決の評釈として、野口恵三・NBL七二七号七二頁（二〇〇一年）、松本克美・法学教室二五三号一二七頁（二〇〇一年）があり、脱稿後に笠井修・民商法雑誌二二五卷二号二二五頁（二〇〇二）、潮見佳男・私法判例IIマークス二四号三八頁（二〇〇二）、平井一雄・金融商事判例一一三三三六三頁（二〇〇二）、高橋眞・判例セレクト01一八頁に接した。

*なお、校正の段階で広瀬久和教授（東京大学）からオランダ民法典に関する有益なご教示を賜った。わたくしの非力さゆえに、本稿の内容に十分活かすことができなかったのは遺憾であるが、お忙しい時間を割いてくださった広瀬先生にはこの場を借りてお礼申し上げます。