

## 事情変更の法理（部会資料48記載）に関する判例・裁判例

※事案の理解に有益と思われる部分に、下線を付している。

## ○ 契約の解除

## 【肯定例】

東京高判昭和30年8月26日下民集6巻8号1698頁

## （事情変更の原則を理由とする契約解除権の有無の判定）

「…右調停により前示売買一方の予約が成立したのは昭和十七年七月十四日であるところ、その後予約期間満了の同二十七年六月二十二日までの間に何人も予見し得ない程度に経済事情が激変したことは当裁判所に顕著であつて、本件家屋の如きも右昭和二十七年六月二十二日当時にあつては三百六十万円以上の時価に騰貴していること（中略）明らかである。尤も当初から十年という長期の予約期間を定めたのであるから、その間相当程度の価格の変動あるべきは当事者もこれを予測していたと見るべきも右の如き数百倍という異常の価格の騰貴は当事者もこれを予見せざりしことはこれを窺い知るに難くなく、しかも右急激なる価格の騰貴は当事者一方の主観的事情に基づくものでなくその責に帰すべからざる事由による事情の変更と目すべきであり、当初に定められた代金額二万四千五百円（この額は前説示の如くさきに控訴人が他から買受けた代金額であるから、一応は当時としては時価相当額であつたと推認せられる）を以て売渡すという前示売買一方の予約を前示事情の変更あるに拘らずその内容通りの効果を発生せしめることは著しく信義衡平の原則に反するから、この場合前示事情変更の原則に関する規範を適用すべきものとする。

そして元来事情変更の原則は正当に発生した法律関係につき後発的事情のために生じた不衡平な結果を排除することを目的とする規範であるから、第一次的にはなるべく当初の法律関係はこれを存続せしめ、ただ効果につきその内容の変更を主張する抗弁権を認める程度に止め、これに対し相手方が拒絶する等この方法ではなお不衡平なる結果を除却することができぬ場合に初めて第二次的に解除権等を認めて従前の法律関係を解消せしめ得るものと解すべきである。」

「…控訴人が前示の如く時価数百万円もするものを今更提供の二万四千五百円位では売渡すわけにはゆかぬと告げて受領を拒絶したことはつまり暗黙の裡に右代金額に関する契約内容の修正を要求したと見るべきであり、これに対し被控訴人が衡平上妥当と認めらるべき限度まで右修正要求に応じたのなら格別、これに一顧も与えずしてあくまで従前の内容による予約の履行を強行せんとしてなした被控訴人の予約に基づく売

買完結の意思表示はその権利の行使が著しく信義則に反するからこれによつて未だ売買完結の効果は発生するに至らず、目的物の所有権は依然控訴人に保有されたままの状態を継続していたものと解すべきところ、控訴人の前示解除権の行使により本件予約は失効したものと断すべきである。」

## 大阪高判昭和53年11月29日下民集29巻9～12号335頁

### (事情変更を理由とする土地賃貸借契約の解約を認めた事例)

「控訴人は本件土地賃貸借契約について事情変更を理由とする解約解除を主張するところ、事情変更を理由とする解除権は明文上の根拠はないが、客観的にみて事情の変更が信義衡平上当事者を該契約によつて拘束することが著しく不当である場合には認められるべきであり（最高裁判所第二小法廷昭和二九年二月一二日判決参照）、契約成立後、契約締結の基礎となつた事情がもし当時それが予見されておれば該当事者がとうてい契約を締結しなかつたであろうと思われる程度の著るしい変更を来たし、右変更を右当事者が予見していなかつたことは勿論通常の注意をもつてしては予見することが不可能であり、右変更は右当事者の責に帰すべき事由によつたものではなく、右変更の結果給付と反対給付との間に甚だしい不均衡が生ずるなど契約をそのまま存続させておくことが信義衡平に反することとなる場合においては、右当事者は契約を解約することが許されるものと解するのが相当である。

これを本件についてみるに、前記認定によると、控訴人は自動車の給油所（ガソリンスタンド）建設を目的として被控訴人Aから本件土地を賃借し、給油所経営を前提として期間二〇年、賃料年額金二四万円（但し前年の消費者物価指数に基き毎年加減）前払、権利金四〇〇万円等と約し、賃料を支払い権利金を差入れたところ、契約成立後他の者が給油所設置を先願して行政庁より建設を可とする確認を受けたため、自己の給油所設置届は石油商業組合より却下され、給油所設置は事実上不可能となり、右土地は国道には面するが市街地からは離れており、控訴人として適当な利用方法がないので、何の用途に供することもなく放置するに至つたものである。そして、控訴人として、本件土地を給油所として使用することができないことを予見しておれば本件賃貸借契約を締結していなかつたであろうことは右認定事実に照らし明白であり、控訴人は、右のことを現に予見していなかつたことは勿論予見することも不可能であつたものと認められる。もつとも、さきに引用した原判決理由掲記の各証拠によれば、控訴人は、B商店が本件土地のすぐ近くに土地を所有していたこと、給油所建設について前記認定のような行政指導による規制があることを認識していたことが認められるが、右各証拠及び成立に争いのない甲第一〇号証ならびに弁論の全趣旨によると、B商店の所有地は、取得以来一〇年近くも建設資材置場として使用される程度でなかば放置されてきた場所であつて、給油所としてはさほど適していないこと、B商店はその後右土地に給油所の設備を作つたが、実際には営業していないことが窺われ、これらの事実に徴すると、B商店の給

油所建設届は控訴人にとって全く予想外の出来事であつたことを窺うに難くなく、控訴人が本件契約時においてこれを予見することができたということとはできない。

また、B商店が右のように控訴人に先んじて給油所開設の届出をしてしまつたことが控訴人の責に帰すべき事由によるのでないことは明らかである。この点につき被控訴人らは、本件土地が給油所として使用できなくなつたのは控訴人が契約後直ちに給油所建設の届出をしなかつたためであつて、控訴人の責に帰すべき事由に基づくと主張するが、前記認定事実によると、控訴人は契約をしてから遅滞なく農地転用許可申請手続をなし且つ契約後一日目に給油所建設の届出をしているのであつて、B商店が控訴人の右契約後六日という短期間内に届出をしたことが控訴人の責に帰すべき事由によるということとはできない。

更に、給油所建設が不可能となつた結果、控訴人が本件土地をほとんど何の用途に供することもなく放置せざるを得なくなつたのに毎年二四万円程度の賃料を支払い且つ金四〇〇万円の敷金を預けておかねばならぬことは双方の給付、反対給付の間に甚だしい不均衡が生じたと称するに妨げなく、かかる状態を向後二〇年間も存続させることは信義衡平に反するものといわざるを得ない。

以上の検討によれば、控訴人は、事情変更を理由として本件賃貸借契約を解約し得るものというべく、前記認定したところによれば、控訴人の昭和四九年四月頃の申入れは賃貸借契約解約告知の効力があり、この意思表示はその性質上直ちに賃貸借関係を終了させるものと解するのが相当である。」

### 【否定例】

最判昭和29年2月12日民集8巻2号448頁

(事情変更による契約解除権を認むべき標準)

※建物賃貸借契約の当事者間で1年余の猶予期間の後建物を明け渡す旨の裁判上の和解が成立したが、当該和解が事情変更の原則により失効したとして、賃借人から請求異議の訴えが提起された事案。

「いわゆる事情の変更により契約当事者に契約解除権を認めるがためには、事情の変更が信義衡平上当事者を該契約によつて拘束することが著しく不当と認められる場合であることを要するものと解すべきであつて、その事情の変更は客観的に観察せられなければならないことは所論のとおりであるけれども、本件において契約締結の当時と原審口頭弁論終結の時との間に戦災等のため、原審認定のような、住宅事情の相違があるからといつて、本件和解につき直ちに上告人の解除権を容認しなければならない信義衡平上の必要があるものとはみとめられない。従つて右事情変更による上告人の契約解除権を否定した原判決は正当であり、論旨はその各点につき仔細に判断するまでもなく採用に値しない。」

大阪高判昭和27年7月14日下民集3巻7号962頁

### (前記最判昭和29年2月12日の原審)

「いわゆる事情変更の原則は、信義衡平の原則の要請により、認められるところの、法律行為の解決の規範であつて、それは、(イ) 法律行為成立当時その環境となつた事情について著しい変更が生じ、(ロ) その事情の変更は当事者双方の予見しなかつた且つ予見し得なかつたもので、(ハ) 当事者の責に帰することのできない事由によつて発生し、(ニ) その結果当初の法律効果を発生させ、もしくはその法律関係を維持することが著しく信義衡平の観念に反するという四つの要件がそなわる場合に、信義衡平の観念上法律行為の内容の変更を相当とするときにはその変更請求権を、その法律行為から生ずる拘束を免れさせることを要するときには法律行為の解約又は解除権を当事者に取得させる効果を持つ規範である。そして裁判上の和解は一方において訴訟行為であるとともに他方において常に私法上の法律行為の性質を有するものであるから、右事情変更の原則は裁判上の和解にも適用があるものと解するのが相当である。そこで本件について右に述べた事情変更の原則を適用すべき要件がそなわつているかどうかを考えてみる。本件裁判上の和解の成立した昭和十八年十月頃には、戦局はようやく敗戦の様相を露わし、国民生活は次第に圧迫され窮屈になりつつあつたが、住生活には格別不便なところはなく、むしろ大阪市内の住宅事情には相当の余裕さえあつたのである。ところが昭和二十年に入るや本土空襲は俄然激化し、大阪市の内外も幾度か空襲を受けて多数の住宅が罹災焼失し、昔日の姿は一変した。そのため、終戦後数ヶ月はそれほどでもなかつたが、やがて大阪市の内外及び近郊都市の住宅事情は極度に逼迫化し、その後多少ながら緩和の傾向にあるとはいえ現在においても、その住宅難は解消を見ていない。以上のことは公知の事実である、そしてかような住宅事情の激変悪化は、本件和解成立当時亡A及び被控訴人その他何人も予見せず、且つ予見し得なかつたものであることも説明を要しない。しかしながら被控訴人が空家のいくらでもあつた戦時中には、本件家屋明渡の請求をなさず、亡Aをして本件家屋の防衛に当らせたという控訴人の主張事実はその全証拠によるもこれを認めることができない。かえつて成立に争いのない乙第一乃至第十四号証に原審証人B、同C、原審並びに当審証人Dの各証言、原審並びに当審での被控訴人本人の訊問の結果を総合すれば、被控訴人は昭和十九年十二月末の本件家屋明渡期限の到来後間もなく執行吏Eに明渡の強制執行を委任(その執行記録は戦災で消失)したが、明渡を得られず終戦後まだ大阪市内の住宅事情のさまで悪化していなかつた昭和二十年十月初め執行吏Dに明渡の強制執行を委任し、同月八日強制執行のため右執行吏を本件家屋に赴かせたが、亡Aが暫時猶予を乞うたので、同月十六日まで執行を猶予し、なおその頃被控訴人は弁護士にも右明渡の件を委任し、爾来昭和二十一年末頃まで繰り返し右執行吏を強制執行のため本件家屋に臨ませたが、亡Aがその都度口実を設けて猶予を求めたためと、なおその間本件建物の一部に進駐軍兵士が出入していたので、執行するにも十分にその了解が得られなければ面倒なことになるおそれがあつたため、被控訴人側は亡Aの任意明渡による円満な解決を期待して執行を控えて来たが、最後に昭和二十四年十月六日続行の手續を執るや、亡Aが本件異議訴訟に及んだこと、被控訴人側

は本件家屋を自ら使用する考えで且つその必要の存することが認められる。以上の事実から考えると、本件和解の法律効果を発生させ又は維持することが著しく信義衡平に反するということはできない。」

## ○契約の改訂

### 【肯定例】

仙台高判昭和33年4月14日下民集9巻4号666頁

(20年にわたる長期の再売買の予約と事情変更の原則の適用)

「被控訴人は昭和一〇年当時に比較して物価の大変動を来した今日、当初に定められた再売買代金額五二〇円を以て本件土地の再売買を成立せしめるが如きことは、事情変更の原則ないしは衡平の原則に照し許されないと抗弁するを以て按ずるに、前示再売買の予約が成立した昭和一〇年旧十一月当時と右予約完結時である昭和三〇年一二月当時との間に何人も予見し得ない程度に経済事情の激変があつたことは公知の事実であり、且つ当審鑑定人A鑑定の結果によれば、昭和三〇年一二月当時における本件土地の価額は計金三二四、四四〇円であることが認められる。(右認定に反する原審における被控訴人本人尋問の結果は措信し難く、当審における調査嘱託に基づく猪苗代町役場の調査回答の結果は右認定の妨げとなすに足らない)。もつとも本件においては、前記のとおり当初から一五年ないし二〇年という長期の予約期間が約定せられたのであるから、その間或る程度の価格の変動のあるべきことは当事者においてもこれを予測していたと考えられるけれども、右の如く本件土地の価額が当初の再売買代金額の六二〇倍以上にも騰貴するとは、けだし当事者もこれを予見せず、又予見し得なかつたであろうことは容易に窺知し得られるところであり且つ右の如き急激なる価格の騰貴は全く当事者の責に帰すべからざる事由による事情の変更であると認めることができる。したがつて、右の如き事情の変更のある本件において、当初に約定せられた前示代金額五二〇円を以て前記再売買の予約をその当初の約定どおりの効果を発生せしめて被控訴人を拘束することは、信義衡平上著しく不当であるから、この場合いわゆる事情変更の原則を適用するのが相当であると認める。

ところで、前記に認定した諸般の事情に照すと、右再売買そのものを解消せしめること(事情変更による再売買の予約の当然失効ないしは被控訴人に解除権を認めること)は反つて適当ではなく、むしろ右再売買の代金額を予約完結時における本件土地の価額である金三二四、四四〇円に修正して右再売買に基づく法律関係を存続せしめることが信義衡平上相当であると認められる。したがつて前記事情変更の結果、被控訴人は右の程度に本件再売買の代金額を修正することを求め得る権利を有するものというべく、控訴人においても右修正の代金額にても本件再売買の効果を維持する意思であることは、その予備的請求に照し明らかであるから、被控訴人の右抗弁は右の限度において理由があるものとする。

されば本件土地についての前示再売買は被控訴人の右抗弁によりその代金額が金三二四、四四〇円に修正されて依然有効に存続しているものというべきところ、本件土地がいずれも農地であることは原審における被控訴人本人尋問の結果並びに当審鑑定人A鑑定の結果により明らかであるから、右再売買の効力として被控訴人は控訴人に対し本件土地につき福島県知事に右再売買に因る所有権移転の許可申請手続をなすべき義務があるのみならず、右の許可あつたときは本件土地につき所有権移転登記手続をなし且つこれを引き渡すべき義務あること明白である。ところで、被控訴人の前記抗弁には右所有権移転登記手続並びに引渡義務につき前記認定の代金額を以てすると同時履行の抗弁の主張も包含されているものと認めるから、控訴人の本件第一次請求は主文第二項掲記の趣旨並びに限度においてこれを認容すべく、その余の請求は失当として棄却すべきものとす。したがつて、右と結論を異にし、控訴人の第一次請求を全部棄却した原判決は失当であつて、変更を免れない。」

#### 札幌地判昭和51年7月30日下民集27巻5～8号457頁

(土地の売買契約について、事情変更の原則により残代金の増額を認めた事例)

※昭和17年に土地の売買契約が締結された事案。原告(買主)からの所有権移転登記手続請求に対し、被告(売主の相続人)が事情変更の原則を主張。

「次に、被告らの事情変更の原則による代金増額の請求につき考えるに、当事者の責めに帰すべからざる事由による土地価格の高騰、貨幣価値の著しい変動の結果、現時点において本件売買契約に文言どおりの拘束力を認めることは、信義の原則に反する結果となることが明らかである。ゆえに、被告らに対して本件土地の所有権移転登記義務を履行させるためには、これと同時履行の関係にあると認められる売買残代金三、〇〇〇円及び原告の財産税負担分約九〇〇円の金額を適正に増額変更すべきである。そこで、その金額につき検討するに、被告A本人尋問の結果及び弁論の全趣旨によれば、本件土地(約八八一坪)の時価は、少なくとも坪当り八、〇〇〇円以上であることが認められ、このことと、本件売買契約の目的物たる土地(本件土地を含めて一、四一〇坪)及び建物の売買代金六、二〇〇円のうち、約半額の三、二〇〇円が支払済みであること、本件土地の価格の高騰は、原告やBらの本件土地に対する寄与によるものではなく、社会経済事情の変遷によるものであること、その他本件に現われた諸般の事情を考慮して、前記売買残代金及び原告の財産税負担分の金額を四〇〇万円に増額変更するのを相当と認める。」

#### 【否定例】

最判平成9年7月1日51巻6号2452頁

(ゴルフクラブ入会契約後のゴルフ場ののり面の崩壊という事情の変更とゴルフ場経営会社の予見可能性及び帰責事由)

「……事情変更の原則を適用するためには、契約締結後の事情の変更が、当事者にとって予見することができず、かつ、当事者の責めに帰することのできない事由によって生じたものであることが必要であり、かつ、右の予見可能性や帰責事由の存否は、契約上の地位の譲渡があった場合においても、契約締結当時の契約当事者についてこれを判断すべきである。したがって、Aにとっての予見可能性について説示したのみで、契約締結当時の契約当事者であるBゴルフ観光の予見可能性及び帰責事由について何ら検討を加えることのないまま本件に事情変更の原則を適用すべきものとした原審の判断は、既にこの点において、是認することができない。

- 3 さらに進んで検討するのに、一般に、事情変更の原則の適用に関していえば、自然の地形を変更しゴルフ場を造成するゴルフ場経営会社は、特段の事情のない限り、ゴルフ場ののり面に崩壊が生じ得ることについて予見不可能であったとはいえ、また、これについて帰責事由がなかったということもできない。ただし、自然の地形に手を加えて建設されたかかる施設は、自然現象によるものであると人為的原因によるものであるとを問わず、将来にわたり災害の生ずる可能性を否定することはできず、これらの危険に対して防災措置を講ずべき必要の生ずることも全く予見し得ない事柄とはいえないからである。

本件についてこれをみるのに、原審の適法に確定した前記二の事実関係によれば、本件ゴルフ場は自然の地形を変更して造成されたものであり、Bゴルフ観光がこのことを認識していたことは明らかであるところ、同社に右特段の事情が存在したことの主張立証もない本件においては、事情変更の原則の適用に当たっては、同社が本件ゴルフ場におけるのり面の崩壊の発生について予見不可能であったとはいえ、また、帰責事由がなかったということもできない。そうすると、本件改良工事及びこれに要した費用一三〇億円が必要最小限度のやむを得ないものであったか否か並びにBゴルフ観光に対して本件改良工事の費用負担を求めることが事実上不可能か否かについて判断するまでもなく、事情変更の原則を本件に適用することはできないといわなければならない。」