

主 文

原判決を破棄する。

本件を東京高等裁判所に差し戻す。

理 由

上告代理人大石力の上告理由第一点および第二点について。

貸金債権担保のため債務者所有の不動産につき譲渡担保形式の契約を締結し、債務者が弁済期に債務を弁済すれば不動産は債務者に返還するが、弁済をしないときは右不動産を債務の弁済の代わりに確定的に自己の所有に帰せしめるとの合意のもとに、自己のため所有権移転登記を経由した債権者は、債務者が弁済期に債務の弁済をしない場合においては、目的不動産を換価処分し、またはこれを適正に評価することによつて具体化する右物件の価額から、自己の債権額を差し引き、なお残額があるときは、これに相当する金銭を清算金として債務者に支払うことを要するのである。そして、この担保目的実現の手段として、債務者に対し右不動産の引渡ないし明渡を求める訴を提起した場合に、債務者が右清算金の支払と引換えにその履行をなすべき旨を主張したときは、特段の事情のある場合を除き、債権者の右請求は、債務者への清算金の支払と引換えにのみ認容されるべきものと解するのが相当である（最高裁判所昭和四三年（オ）第三七一号、同四五年九月二四日第一小法廷判決）。

本件においては、本件土地の譲渡担保契約の締結時における時価は三四九万余円であるのに、これが債務金二、四六七、二四〇円にひきあてられたものであることは、原審の適法に認定したところであり、しかも、前記特段の事情については、原審の認定したところからは認められないのにかかわらず、原審が、弁済期である昭和三五年一二月末日の経過とともに本件土地の所有権は被上告人に確定的に帰したとして、被上告人が右土地所有権に基づき、同土地上にある上告人の本件建物を収

去して本件土地を被上告人に対し明け渡すべきことを求める請求を認容したことは、
原判文上明らかである。

ところで、本件記録に徴すれば、上告人は、原審において、本件土地の時価は坪
当り金一二、〇〇〇円で、しかもその土地は容易に処分しうる状態にあつたのに、
坪当り僅か金四、〇〇〇円で被上告人にその所有権を移転する筈がないとして被上
告人の請求を争っているのであるから、適切な釈明いかんによつては、上告人にお
いて前記のような主張および立証をなす余地があるにもかかわらず、原審は、この
点の配慮をすることなく、右請求を認容しているのであつて、右に説示したところ
に徴し、右原審の判断には審理不尽の違法があるといわなければならない、原判決は
破棄を免れない。論旨は理由がある。

よつて、右の点に関し主張立証を尽くさせる等のため、民訴法四〇七条一項によ
り、原判決を破棄し、本件を原審に差し戻すこととし、裁判官全員一致で、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 | 長 | 部 | 謹 | 吾 |
| 裁判官 | 岩 | 田 | | 誠 |
| 裁判官 | 大 | 隅 | 健 | 一郎 |
| 裁判官 | 藤 | 林 | 益 | 三 |
| 裁判官 | 下 | 田 | 武 | 三 |