

## 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

上告理由第一点乃至第四点について。

原判決の判示するところによれば、本件不動産（原判決添付目録記載の不動産）がDの完全な所有権に帰属したのは、昭和一六年一月判示（三）金二、三〇〇円の貸金債権成立に際して為された担保契約の效力によるとするものであるから、右担保契約の效力を判断するには、右契約成立の時期を基準とすべきものであつて、所論のように判示（一）貸金二、七〇〇円成立の時期（昭和一五年一一月一日）に遡つて、担保契約の效力を云為する必要はない。従つて原判決が昭和一六年一月を基準として、被担保債権（一）（二）（三）の元利額と担保物件たる本件不動産の当時における価額とを比較考量して判示担保契約を以て「単に弁済期厳守の特約に過ぎないとか又は貸主の暴利を目的とする反公序良俗の無効な契約であるということとはできない」と判示したのは相当である。所論大審院判決は、本件不動産が担保契約当時、前上告論旨のいうごとく「金四万三千円ヲ下ラザル程ノモノナリトセバ」という前提の下に立論しているのであつて、原審鑑定の結果、担保不動産の価格は昭和一六年一月当時八千五百円であつたことが判明した以上、その結論を異にするのは当然であつて、原判決は、右大審院判決の趣旨に背反した判断をしたものであるとの論旨は当を得ない。

又たとえ、其後、弁済期到来前に右三口の債務中（三）貸金について相殺決済せられた事実ありとしても、上告人が「弁済期である昭和一六年一二月末日までに前記三口の債務を元利共完済しなかつたこと」は上告人も争わないところであつて、右三口の債務を完済しない限り、本件不動産は貸主Dに完全に帰属すべき担保契約

の趣旨であることは原判決の確定するところであるから、特に右相殺決済のことに  
ついて判示するところなかつたとしても、原判決に、所論のごとき違法ありとする  
ことはできない。（担保たる不動産が完全に被上告人等に帰属した場合、弁済期前、  
一部弁済した金額は上告人に返還すべき約旨であつたかどうか、若しくは、期限前  
一部弁済の場合には、これに相当する担保不動産を債務者に返還すべき特約があつ  
たかどうかについては、上告人は原審において何等主張した形跡はない）

その余の論旨は或は前記大審院判決の趣旨を誤解して、原判決の右判決違反を主  
張し、又は、原判決の認定しない事実に立脚して原判決を攻撃するものであつて、  
これを採用することはできない。

よつて、民訴三九六条、三八四条、九五条、八九条を適用し全裁判官一致の意見  
を以て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	霜	山	精	一
裁判官	栗	山		茂
裁判官	小	谷	勝	重
裁判官	藤	田	八	郎