

最近の判例から (8)

占有の移転を伴わない買戻特約付 売買契約は譲渡担保と解するとされた事例

(最高判 平18・2・7 金商1240-24) 三橋 一郎

貸金債権を有する原告会社が、被告会社との間で、被告会社の所有する土地建物について買戻特約付売買契約を締結し、その買戻期間が経過したとして、被告会社に対し、所有権に基づく建物明渡しを求める事案において、目的不動産の占有の移転が伴わない買戻特約付売買契約は、特段の事情のない限り、譲渡担保の目的で締結されたものと推認され、その性質は譲渡担保契約と解するのが相当であるとされた事例（最高裁 平成18年2月7日判決 破棄自判 金融・商事判例1240号24頁）

1 事案の概要

平成12年11月13日、Xは、Yに対し、利息を利息制限法の制限を越えた月3分とする約定で、1000万円を貸し付け（以下「別件貸付け」という。）、その担保として、有限会社Aとの間で、同社の所有する土地及び建物について譲渡担保契約を締結した。

Yは、別件貸付けに係る利息、遅延損害金の一部しか支払わなかった。

平成13年12月13日、Xは、Yが代表取締役を務めるY社との間で、Y社所有の土地及び建物（以下「本件土地建物」という。）について本件土地の売買代金を650万円、本件建物の売買代金を100万円、平成14年3月12日までに上記売買代金相当額及び契約の費用を提供して本件土地建物を買い戻すことができる旨の買戻特約付売買契約（以下「本件契約」

という。）を締結した。

Xは、本件契約日に、Y社に対し、売買代金750万円のうち400万円を支払うこととしたが、Y社の了承の下、400万円から、買戻権付与の対価として67万5000円、別件貸付けの利息9ヶ月分として270万円、登記手続費用等41万円、以上合計378万5000円を控除し、21万5000円をYに交付した。

本件契約日の翌日、Xは、Y社に対し、売買代金の残金350万円を支払った

Y社は、平成14年3月12日までに本件契約に基づく買戻しをしなかった。

本件契約は、買戻期間内に本件土地建物をY社からXに引き渡す旨の約定はなく、本件建物は本件契約日以降もYらが共同して占有している。

Xは、Yらに対し、本件契約は民法の買戻し規定が適用される買戻特約付売買契約（以下「真正な買戻特約付売買契約」という。）であり、Xは本件契約によって本件建物の所有権を取得したと主張して、所有権に基づき本件建物の明渡しを求めた。

原審は、上記事実関係の下において、Xの請求をいずれも認容すべきものとした。

Yらは、本件契約は譲渡担保契約であり、Xは本件建物の所有権を取得していないとして、上告した。

2 判決の要旨

最高裁判所は、次のように判示し、原判決

を破棄し、Xの請求を認容した第1審判決を取り消した上、Xの請求をいずれも棄却した。

- (1) 買戻特約付売買契約の形式が採られていても、目的不動産を何らかの債権の担保とする目的で締結された契約は、譲渡担保契約と解するのが相当である。そして、真正な買戻特約付売買契約であれば、売主から買主への目的不動産の占有の移転を伴うのが通常であり、民法も、これを前提に、売主が売買契約を解除した場合、当事者が別段の意思を表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなしている（579条後段）。そうすると、買戻特約付売買契約の形式が採られていても、目的不動産の占有の移転を伴わない契約は、特段の事情のない限り、債権担保の目的で締結されたものと推認され、その性質は譲渡担保契約と解するのが相当である。
- (2) 本件契約は、目的不動産である本件建物の占有の移転を伴わないものであることが明らかであり、しかも、債権担保の目的を有することの推認を覆すような特段の事情の存在がうかがわれただけでなく、かえって、①Xが本件契約を締結した主たる動機は、別件貸付けの利息を回収することであり、実際にも、別件貸付けの元金1000万円に対する月3分の利息を9か月分に相当する270万円を代金から控除していること、②真正な買戻特約付売買契約においては、買戻しの代金は、買主の支払った代金及び契約の費用を超えることが許されないが（民法579条）、Xは買戻権付与の対価として、67万5000円（代金額750万円に対する買戻期間3ヶ月分の月3分の利息額と一致する。）を代金から控除しており、Y社はこの金額も支払わなければ買戻しできないことになることなど、本件契約が債権担保

の目的を有することをうかがわせる事情が存在することが明らかである。

したがって、本件契約は、真正な買戻特約付売買契約ではなく、譲渡担保契約と解すべきであるから、真正な買戻特約付売買契約を本件建物の所有権取得原因とするXのYらに対する請求はいずれも理由がないとした。

3 まとめ

買戻特約付売買契約の形式が採られていても、目的不動産の占有の移転を伴わない契約は、特段の事情のない限り、債権担保の目的で締結されたものと推認され、その性質は譲渡担保契約と解するのが相当であるとの判断を示している。これは、「買戻特約付売買契約」の形式が採られた契約は、実際にはほとんどの場合、債権担保の目的で締結されているという実態や、これまでの下級審の裁判例において、占有の移転を伴わないものは、ほとんどの場合譲渡担保契約と認められてきたという事情、売買契約が解除された場合の不動産の果実と代金の利息との相殺についての民法の買戻しの規定等を考慮して、占有の移転の有無を重要な判断要素として実態に即した判断をすべきものと解したものと思われる。

（調査研究部調査役）