

判例第 11/2017/AL 号

土地所有権の抵当契約（土地の上に被抵当権者の所有に属さない財産がある）を公認することについて

2017年12月14日に最高人民裁判所裁判官評議会により可決され、かつ2017年12月28日付けの最高人民裁判所長官の決定第299/QĐ-CA号により公布された。

判例の源

ハノイ市における「信用契約の紛争」経営、商業事件に関する最高人民裁判所民事裁判所の2017年3月1日付けの監督審決定第01/2017/KDTM-GDT号である。原告はA株式会社商業銀行で（法定代表者はファン・ヒウ・P氏で、委任代表者はマイ・トゥ・H氏である）、被告はB有限責任会社であり（法定代表者はチャン・リウ・H氏である。権利義務の関連を有する者はチャン・ズイエン・H氏で、リウ・ティ・ミン・N氏、チャン・リウ・H1氏、ファン・ティ・V氏、チャン・リウ・H2氏、タ・トゥ・H氏、グエン・トゥアン・T氏、チャン・タイン・H氏、チャン・ミン・H氏、ド・ティ・H氏である）。

判例の内容の位置

「裁判所の認定」の第4段落。

判例の内容の概要

-判例状況 1

一方は民事義務の履行を担保するため、自己の所有に属する土地所有権及び土地付着財産を抵当したが、土地の上に他人の所有に属する財産がある；契約の形式と内容は法令の規定に合致する。

-法的解決 1

この場合には、裁判所は抵当契約が法的効力を有することを確定しなければならない。

-判例状況 2

被抵当権者及び抵当権者は、土地所有権（土地の上に土地使用者の所有に属さない家がある）である担保財産を売却することができることについて合意をする。

-法的解決 2

この場合には、裁判所が解決する時において、土地の上に家を所有主のために規模があればその土地所有権譲渡を優先的に受領する権利を認める。

判例に関する法令の規定

2005年民法342条（2015年民法318条に相当する）、2005年民法715条、721条；2006年12月29日付けの担保取引に関する政治府の議定第163/2006/ND-CP号の複数の条項を改正、補充する2012年2月22日付けの政治府の議定第11/2012/ND-CP号（2015年民法325条2項には法典化してある）。

判例のキーワード

「土地所有権の抵当」、「土地の上に他人に属する財産があること」、「土地所有権の抵当契約の公認」、「抵当財産の処理についての合意」、「譲渡受領を優先すること」。

事件の内容

2011年10月6日付けの提訴申立書及び裁判所での陳述において、A株式商業会社である原告は次のように述べた。

2008年6月16日、A株式商業会社（以下「銀行」を言う）及びB有限会社（以下「B会社」を言う）は信用契約第1702-LAV-200800142号を締結した。このように、銀行はB会社に1,000,000万ドン及び/若しくは相当な外貨を貸した。信用貸しの目的はB会社が登録した業界に従い営業を提供する追加流動資本のためである。

契約を実施すると、原告は信用契約¹及び借り契約²に基づき、B会社に総計の3,066,191,933ドンを引き出した。2011年10月5日到来まで、B会社は3つの契約の4,368,570,503ドンである未返済の元本及び元本に対する利息が残った（その中には、元本が2,943,600,000ドンで、元本に対する利息が1,424,970,503ドンである）。

上記の借金の担保財産は2000年12月7日付けのハノイ人民委員会が発給した住宅所有権及び土地所有権証明書第10107490390号に基づきチャン・ズイエン・H氏及びリウ・ティ・ミン・N氏の所有・使用権に属するハノイ都市、G郡、E区、28町、432号〔土地第43号、地図第5I-I-（1996）〕においての土地、住宅である、なぜな

1 「信用契約」は、原文では“hợp đồng tín dụng”である。

2 「借り契約」は、原文では“khế ước nhận nợ”である。

ら、チャン・ズイエン・H氏、リウウ・ティ・ミン・N氏は2008年6月11付けの土地
使用権及び土地付着財産の抵当契約に従い、その土地、住宅を抵当したからである。
その抵当契約は、2008年6月11日にハノイ都市公証事務所第6号が公証され、
2008年6月11日にハノイ都市天然資源環境部³が担保取引の登記を公認された。

2009年10月30日、銀行及びB会社は信用契約第1702-LAV-2009
00583号を締結続きた。このように、銀行はB会社に180,000ドルを貸した。貸
しの目的については、輸出出荷の郵送料を支払うためである；貸し期限が9ヶ月で；
利息が一年間当たり借入額の5.1%で、期限を経過した利息が150%である。

契約を実施するため、銀行はB会社に対し、全部の180000ドルである借入額
を引き出してあげた。B会社は銀行に対し、100750ドルである元本及び1334.50
ドルである利息しか払わなかった。2011年10月5日まで、B会社は79205ドルで
ある元本及び16879.69ドルである利息をまだ返済しなかった。元本と利息の総計は
96120.69ドルである。

信用契約第1702-LAV-200900583号の担保財産は次から成る：

-2778,750,000ドンの価格で、100%新品で、JMPモデルの体重1.75トンの
19台トラック出荷はB会社が2009年10月29日付けの抵当契約第
219/2009/EIBHBT-CC号に基づき抵当された。当該の19台トラックはB会社によりユ
ニット倉庫で保管する商品という方法⁴に従い組み立てされた。その抵当契約は200
9年11月2日にハノイ都市担保取引登記局において担保取引を登記された。

-銀行が発行した162000万ドンの価格で3ヶ月期限の預金口座残高である。B
会社は借りた金額の一部を支払ったため、銀行はB会社の162000万ドン（支払った借
金にそうとうする）である普通預金口座においての預金を引き出し⁵た。

第一審裁判所において、銀行の代表者は次のように確認した。180000ド
ルの借金についてB会社は元本を支払った、5392.81ドルである元本に対する
利息しか返済しなかった；担保財産が19台のトラックについて、当日18台を売却

³ 「天然資源環境部」は、原文では“Sở tài nguyên và môi trường”である。

⁴ 「ユニット倉庫で保管する商品という方法」は、原文では“phương thức hàng để kho đơn vị”である

⁵ 「引き出し」は、原文では“giải chấp”である。

しており、1台がまだ残っていた；まだ欠ける借金を回収するため、残りのトラックを処理させるように裁判所に提案した。

銀行は裁判所に対し、下記のように請求した。

-B 会社は 4,368,570,503 ドンである信用契約第 1702-L AV-20080142 号の元本及び利息をベトナムドンで支払わなければならない。

-B 会社は 5392.81 ドルである信用契約第 1702-LAV-200900583 号の利息をドルで支払わなければならない。

B 会社は返済しない又は完全に返済しない場合、裁判所に対して次の抵当の財産を売却するように提案した。

-チャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏の所有・使用に属するハノイ都市、G 郡、E 区、28 町、432 号における住宅所有権及び土地所有権である。

-B 会社が 2009 年 10 月 29 日付けの抵当契約第 219/2009/EIBHBT-CC 号に基づき組み立てた 100%新品で、JMP モデルの体重 1.75 トントラック完成品の一台である。

チャン・リウウ・H1 氏-B 会社総社長である被告の代表は次のように述べた。銀行が述べた元本、利息及び抵当の財産について認めており、ただ、銀行に対して次第に支払わせたいことを提案した。

チャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏である権利義務の関連を有する者は次のように述べた。B 会社の最大の 3,000,000,000 ドンである借金を担保するため、上記の土地、住宅第 432 号の抵当契約を認めた。抵当契約は公証され、担保取引を登記された。H 氏と N 氏の土地、住宅である抵当財産を有する借金のため、チャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏の家族はほぼ 600,000,000 ドンを支払った。H 氏と N 氏は B 会社が生産回復し、銀行に借金を支払うため、銀行に対して B 会社の借金の更新を提案した。また、H 氏と N 氏は裁判所に対し、彼達の息子、嫁、娘及び婿を招集のないように提案した。

土地、住宅第 432 号において生活していたチャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏の子供達等の代表として、チャン・リウウ・H2 氏は次のように述べた。

2010 年末、彼は B 会社の借金を担保するため、彼の両親は家族が生活していた土地及び住宅を抵当したことを知っていた。2000 年に、チャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏が住宅所有及び土地使用証明書の発給を受領された後、チャン・リウウ・H 2 氏及びチャン・ミン・H 氏はお金を出し、土地の上に 1 件の 3.5 階建ての家を組み当てた、また上記の 432 号土地、住宅において家族の 16 人が当時に生活していた。抵当契約を締結した時、銀行は彼達に、かつその土地、住宅において生活していた人達に意見を聞かなかった。そのため、彼は裁判所に対して、抵当契約を公認のないこと、かつ上記の土地、住宅第 432 号である担保財産を有する信用契約に従って、彼達が B 会社の借金を支払ための寄付をした 550,000,000 ドンである金額を検討することを提案した。しかし、彼らにより、銀行が勝手に 19 台の車である担保財産を有する外貨の借金からお金を控除したのは正しくない。

2013 年 9 月 24 日付けの第一審の経営・商業判決第 59/2013/KDTM-ST 号において、ハノイ都市においての人民裁判所は下記のように決定した。

-A 株式商業会社の B 有限責任会社に対する提訴請求を強化した。

-B 有限責任会社は A 株式商業銀行に対し、信用契約第 1702-LAV-20080142 号の未返済の金額を支払わなければならない。未返済の金額が、未返済の元本が 2,813,600,000 ドンで、未返済の期限到来までの利息が 2,080,977,381 ドンで、2013 年 9 月 23 日到来まで未返済の返済遅滞金額の利息が 1,036,575,586 ドンで、2013 年 9 月 23 日到来まで金銭支払の遅滞により罰する利息が 123,254,156 ドンを含み、総計が 6,054,407,123 ドンである。

-B 有限責任会社が A 株式商業銀行に対して信用契約第 1702-LAV-200800583 号の未返済の金額、かつ 5392.81 ドルである支払う期限を遅滞した利息を込め、支払わなければならない。

B 有限責任会社は信用契約第 1702-LAV-200800142 号の未返済の借金を返済しない又は完全に返済しない場合、A 株式商業銀行はハノイ都市民事判決執行局に対し、未返済の金額を回収するため、法令の規定に従い担保財産の処理を要請する権利を有する。担保財産は 2000 年 12 月 7 日付けのハノイ人民委員会が発給した住宅所有権及び土地使用権証明書第 10107490390 号に基づきチャン・ズイエン・H 氏及びリウウ・ティ・ミン・N 氏の所有・使用権に属するハノイ都市、G 郡、E 区、28 町、432 号 [土地第 43 号、地図第 5 I-I- (1996)] においての土地、住宅である。

B 有限責任会社は信用契約第 1702-LAV-200800 583 号の未返済の借金を返済しない又は完全に返済しない場合、A 株式商業銀行はハノイ都市民事判決執行局に対して、未返済の金額を回収するため、B 会社が 2009 年 10 月 29 日付けの抵当契約第 219/2009/EIBHBT-CC 号に基づき組み立てた JMP モデルの体重 1.75 トンの 1 台トラックである担保財産の処理を提案することができる。

一方、第一審裁判所は法令の規定に基づき各訴訟費用、各当事者の控訴権について決定した。

第一審の審理が終了した後、被告及び権利義務の関連を有する者は第一審判決に対する控訴状を有した。

2014 年 7 月 7 日付けの第一審経営商業判決第 111/2014/KDTM-PT 号において、ハノイ都市最高人民裁判所控訴裁は次のように決定した。

信用契約、B 有限責任会社が A 株式商業銀行に払わなければならない各未返済の借金と金額について 2013 年 9 月 24 日付けの第一審判決第 59/2013/KDTM-ST 号の判決を維持し、抵当契約、第三者の担保の部分について 2013 年 9 月 24 日付けのハノイ都市人民裁判所判決の決定部分を破棄した。詳細的には下記の通りである。2008 年 6 月 11 日にハノイ都市公証事務所第 6 号においての土地使用権及び第三者の土地付着財産の抵当契約、かつ 2008 年 6 月 11 日に天然資源環境部において担保財産の登記に関する決定の部分を破棄した。

確認、証拠の収集及び再審理し、2008 年 6 月 16 日付けの信用契約第 1702-LAV-200800142 号に基づき A 株式商業銀行の借金を B 有限責任会社の抵当財産としてチャン・ズイエン・H 氏、リウ・ティ・ミン・N 氏の所有に属する合法的な財産を確定するように、ハノイ都市人民裁判所に当該事件の記録を差し戻った。

その他、控訴審裁判所は訴訟費用について決定した。

控訴審利が終了した後、銀行、ハノイ都市人民裁判所は監督審手続きに基づき、控訴審判決を再検討する請求申立書を有した。

2016 年 4 月 12 日付けの監督審手続きによる異議申立書において、最高人民裁判所長官はハノイにおいて最高人民裁判所控訴裁の 2014 年 7 月 7 日付けの控訴審経営商業 判決第 111/2014/KDTM-PT 号に対する異議申立てた。最高人民裁判所裁判官評議会に対し、ハノイにおいて最高人民裁判所控訴裁の 2014 年 7 月 7 日付け

の経営商業控訴審判決第 111/2014/KDTM-PT 号及びハノイ都市人民裁判所の 2013 年 9 月 24 日付けの第一審経営商業判決第 59/2013/KDTM-ST 号を破棄、法令の規定に基づき再びに第一審を審理するようにハノイ都市人民裁判所に対し当該事件を差し戻した。

監督審の公判期日において、最高人民検察院の代表は最高人民裁判所長官の異議申し立てに一致し、最高人民裁判所裁判官評議会に対し控訴審判決を破棄するように定義し、ハノイにおいて最高人民裁判所に控訴審手続きにより再審理するため、当該事件の記録を差し戻した。

裁判所の判断

[1] 事件記録により、銀行で、2008 年 6 月 16 日付けの信用契約第 1702-LAV-200800142 号に基づき B 会社（B 会社の社長はチャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の息子であるチャン・リウウ・H1 氏である）の借金を担保するため、2008 年 6 月 11 日に、チャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏は 2008 年 6 月 11 日付けの土地使用权及び土地付着財産の抵当契約に従うチャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の所有及び使用权に属するハノイ都市、G 郡、E 区、28 町、432 号においての建物、土地を抵当した。この抵当契約は法令の規定に基づき公認され、担保取引を登記された。

[2] 2000 年 12 月 7 日付けの住宅所有権及び土地使用权の証明書により、ハノイ都市、G 郡、E 区、28 町、432 号においての住宅、土地（以下「432 号の住宅、土地」を言う）は、次のように含む：土地の面積 147.7 m²、家の面積 85 m²、家の構成：コンクリート構造で、煉瓦作りの家、フロアの数：02+01。抵当財産を審理した時、銀行が 147.7 m²土地の上に所有を登記した 2 階建ての家のほか、まだ所有を登記していなかった 3.5 階建ての家が残ったということが知っていたが、銀行が 3.186.70 万ドンである家及び土地の総計の価格としての土地使用权及び所有を登記した 3.5 階建ての家の価格を確定した。しかし、銀行が 3.5 階建ての家の由来及び所有主が誰であるのかについての情報、資料を取材しなかったのが怠慢であって、各当事者の権利を保障しないことである。

[3] 事件を解決する過程において、2012 年 6 月 6 日に、ハノイ都市最高人民裁判所は現地で検討、審査し、次のように確定した。432 号の土地、住宅がブロックハウスは二つがあり、（それは、第 1 家：土地面積が 37.5 m²で、長さ

5.9 メーター、広さ 6.35 メーターであり；第 2 家：三階建てのコンクリート構造の家で、バランスがあり、面積が 61.3 m²である)、また当日定住・長期登録・定期的に生活する人数が 16 人であること。第一審を審理する前に、2013 年 9 月 21 日に、チャン・リウウ・H2 氏は（チャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の息子である）ハノイ都市最高人民裁判所に対し、次のように提案した。彼によると、2000 年に住宅所有権及び土地使用権の証明書発給を受領した後、かれ達の住むところについて困難であったため、2002 年に、チャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の家族はチャン・リウウ・H2 氏とチャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の子供がお金を出し、上記の土地の上に、古い 2 階建ての家の隣にさらに 3.5 階建ての家を組み立てることを統一した。このように、ハノイ都市最高人民裁判所は実際的には土地の上に 2 件の建物（2 階建ての旧家及び 3.5 階建ての家）があったという状況が 2000 年住宅所有権及び土地使用権証明書と 2008 年 6 月 11 日付けの土地使用権及び土地付着財産の抵当契約に従い、正しくないことを知っていた。事件を解決する場合、ハノイ都市最高人民裁判所は 3.5 階建ての家に関するチャン・リウウ・H2 氏及びチャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の子供達の要請を検討したが、しかし、ハノイ最高人民裁判所が 3.5 階建ての家の発売を処理することについてははっきりに決定を出さなかったのが正しくなく、各当事者の合法的な権利、利益を保護しなかった。

[4] 2006 年 12 月 29 日付けの担保取引に関する政治の議定第 163/2006/ND-CP 号の複数の条項を改正、補充する 2012 年 2 月 22 日付けの政治府の議定第 11/2012/ND-CP 号 1 条 19 項 4 号の規定により、「土地使用権のみ抵当財産となり、その土地に定着する財産は抵当財産となっていない場合で、かつ土地の使用者が同時に土地に定着する財産の所有者ではない場合、土地使用権を処分する際、土地に付着する財産の所有者は、他の合意がある場合を除き、土地使用者と土地に付着する財産の所有者との間の合意により、引き続き土地を使用できる。抵当設定者と土地に定着する財産の所有者との間における権利と義務は、買主や土地使用権の受領者に移転される。」と規定されている。この事件には、土地使用権及び土地付着財産の抵当契約を締結した時、抵当認定者（チャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏）及び抵当受領者（銀行）はチャン・ズイエン・H 氏、リウウ・ティ・ミン・N 氏の土地の上に所有権を登記した 2 階建ての家のほか、まだ所有権を登記されていなかった 3.5 階建ての家があったことをはっきりに知っていたが、各当事者は土地使用権及び土地に付着 2 階建ての家を含む財産のみの抵当について合意した。土地の上に複数の土地付着財産があり、またある財産は土地使用者の所有に属し、ある財産は他人の所有に属するが土地

使用者は土地所有権及び自己の所有に属する土地付着財産のみを抵当する場合、かつ抵当契約の内容及び形式が法令の規定に合致すれば、その抵当契約が法的効力を有する。そのため、控訴審裁判所は 2008 年 6 月 11 日付けの土地所有権及び土地付着財産の抵当契約の一部（3.5 階建ての家の部分）が無効となること；抵当契約に関する第一審判決の決定部分を破棄、ハノイ最高人民裁判所に対し、チャン・ズイエン・H氏、リウ・ティ・ミン・N氏の所有に合法的に属する財産を確定する証拠の確認・収集のため、当該事件の記録を差し戻し、再びに審理すること等の確定が正しくない。実は、当該事件の記録においての資料、証拠を持ち、控訴審裁判所は。法令の規定に従うチャン・ズイエン・H氏、リウ・ティ・ミン・N氏の所有に合法的に属する土地所有権及び家である担保財産の処理について検討、決定すべきであった。当該事件を再びに審理する時、控訴審裁判所は、家の組み立ての費用を払った人及び現地に住んでいた人の合法的な権利、利益を保護するために、当事者に対し、上記の 3.5 階建ての家の由来を証明できる資料、証拠の提供を請求するべきであった。同時に、控訴審裁判所も各当事者に対し、意見を聞き取り、抵当財産の処理することを同意し、勧めるべきであった。抵当認定者及び抵当受領者は抵当受領者が土地面積使用権（土地の上に、土地所有者ではなく他人の所有に属する家がある場合）である担保財産を発売できることについて合意した場合、その家の所有者に対し、彼らとその家を買いたい場合、優先権を有する（家の譲渡を受領すること）。

[5] 一方、第一審裁判所は未返済の利息に対する金銭支払の遅滞により処罰する利息に関する「「金銭支払の遅滞により罰の利息は期限到来まで 10 日を経過し、処罰の利率が未返済利息の 2%であり；期限到来まで 30 日を経過し、処罰の利率が未返済利息の 5%である」信用契約 5 条 5.4 項により、各当事者の合意に基づき、銀行の請求を許可し、B 会社に対し 123, 254, 156 ドンである金銭支払の遅滞により生じる処罰の利息を支払わなければならないと命じたのが正しくなく、合法ではない。なぜかという、それは利息に対する利息⁶からである。控訴裁判所はこの欠点について発見しなく、第一審判決の決定を維持したのは正しくない。

決定

⁶ 「利息に対する利息」は、原文では“lãi chồng lãi”であり、“lãi chồng lãi”については未返済のまま、返済が遅滞した期間に応じて元本に対する利息により生じる利息である。（筆者の駐在）

2015年民事訴訟法337条2項、343条3校、345条；民事訴訟法の執行に関する2015年11月25日付けの議決第103/2015/QH13号に基づき：

1.最高人民裁判所長官の2016年4月12日付けの監督審異議申立書第14/2016/KDTM-KN号を許可した。

2.原告であるA株式商業銀行で、被告であるB有限責任会社及び権利義務の関連を有する10人との間の「信用契約の紛争」経営商業事件に関する2014年7月7日付けのハノイにおいて最高人民裁判所控訴裁の控訴経営商業判決第111/2014/KDTM-PT号を破棄した。

3.法令の規定に基づき控訴手続きに従い再審理するように、ハノイにおいて最高人民裁判所に対し当該事件の記録を差し戻った。

判例の内容

[4] 2006年12月29日付けの担保取引に関する政治府の議定第163/2006/ND-CP号の複数の条項を改正、補充する2012年2月22日付けの政治府の議定第11/2012/ND-CP号1条19項4号の規定により、「土地使用权のみが抵当財産となり、その土地に定着する財産は抵当財産となっていない場合で、かつ土地の使用者が同時に土地に定着する財産の所有者ではない場合、土地使用权を処分する際、土地に付着する財産の所有者は、他の合意がある場合を除き、土地使用者と土地に付着する財産の所有者との間の合意により、引き続き土地を使用できる。抵当設定者と土地に定着する財産の所有者との間における権利と義務は、買主や土地使用权の受領者に移転される。」と規定されている。この事件には、土地使用权及び土地付着財産の抵当契約を締結した時、抵当認定者（チャン・ズイエン・H氏、リウウ・ティ・ミン・N氏）及び抵当受領者（銀行）はチャン・ズイエン・H氏、リウウ・ティ・ミン・N氏の土地の上に所有権を登記した2階建ての家のほか、まだ所有権を登記されていなかった3.5階建ての家があったことをはっきりと知っていたが、各当事者は土地使用权及び土地に付着2階建ての家を含む財産のみの抵当について合意した。土地の上に複数の土地付着財産があり、またある財産は土地使用者の所有に属し、ある財産は他人の所有に属するが土地使用者は土地使用权及び自己の所有に属する土地付着財産のみを抵当する場合、かつ抵当契約の内容及び形式が法令の規定に合致すれば、その抵当契約が法的効力を有する。そのため、控訴審裁判所は2008年6月11日付けの土地使用权及び土地付着財産の抵当契約の一部（3.5階建ての家の部分）が無効となること；抵当契約

に関する第一審判決の決定部分を破棄、ハノイ都市最高人民裁判所に対し、チャン・ズイエン・H氏、リウウ・ティ・ミン・N氏の所有に合法的に属する財産を確定する証拠の確認・収集のため、当該事件の記録を差し戻し、再びに審理すること等の確定が正しくない。実は、当該事件の記録においての資料、証拠を持ち、控訴審裁判所は。法令の規定に従うチャン・ズイエン・H氏、リウウ・ティ・ミン・N氏の所有に合法的に属する土地所有権及び家である担保財産の処理について検討、決定すべきであった。当該事件を再びに審理する時、控訴審裁判所は、家の組み立ての費用を払った人及び現地に住んでいた人の合法的な権利、利益を保護するために、当事者に対し、上記の3.5階建ての家の由来を証明できる資料、証拠の提供を請求するべきであった。同時に、控訴審裁判所も各当事者に対し、意見を聞き取り、抵当財産の処理することを同意し、勧めるべきであった。抵当認定者及び抵当受領者は抵当受領者が土地面積使用権（土地の上に、土地使用者ではなく他人の所有に属する家がある場合）である担保財産を発売できることについて合意した場合、その家の所有主に対し、彼らがその家を買いたい場合、優先権を有する（家の譲渡を受領すること）。