

判例第36/2020/AL¹

土地使用権証明書が撤回・取消しされたときの土地使用権抵当契約の効力について

2020年2月05日に最高人民裁判所裁判官評議会により通過され、最高人民裁判所の長官による2020年2月25日付決定第50/QĐ-CA号に従い公表された。

判例の源

バーリブントラウ省における原告たるV株式商業銀行及び被告たるグイエンヴァンC・ヴァーティT間の「金融契約の紛争」という経営商業事件についての2018年5月18日付最高人民裁判所裁判官評議会による監督審決定第05/2018/KDTM-GĐT号

判例の内容の位置

「裁判所の認定」という部分の第2、第3段落

判例の内容の概要

- 判例の事実

土地使用権の抵当契約は、法律を遵守するものであるがその後土地使用権証明書が土地の面積、土地使用権証明書の発行の手順、手続きの誤りにより撤回・取消しされるようになった。土地使用権証明書の撤回・取消しは、土地使用者の適法な土地使用権を喪失させない。

- 法的解決策

この場合、土地使用権の抵当契約は法律効力を有するとすべきである。

判例に関連する法令の規定

- 2005年民法第322条、第343条。2005年民法第342条、第411条(2015年民法第317条、第408条が対応する)
- 2003年土地法第61条、第62条。2003年土地法第46条、第106条(2013年土地法第95条、第167条が対応する)

判例のキーワード

「土地使用権証明書が撤回・取消しされる」、「抵当契約の効力」

¹ この判例は、判例諮問評議会の構成員であり、ホーチミン市法科大学民事学科学科長であるドーヴァンダイ氏により提案されたものである。

事件の内容

2011年5月18日の訴状及び訴訟過程において、V株式商業銀行は、次のように陳述した。2010年3月22日に、V銀行は、グイエンヴァンC・ヴァーティTと金融契約第10.36.0015号を締結した。従ってV銀行はC・Tに900,000,000ドンを貸付け、返済期限内の利息は1年12%であり、返済期限を超えた場合の利息は返済期限内の利息の150%であり、貸付期間は12ヶ月である。右貸付を担保するために、C・Tは、2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号により、面積が 3,989.7m² であり、B市のH村の地図シート第5号土地区画第12号に属す土地の使用権に抵当権(2004年7月14日にB市人民委員会により発行された土地使用権証明書第D544493号である)を設定した。担保取引は、2010年3月19日にB市の土地使用権登記事務所で登記された。

ローンを借りた後、C・Tは、V銀行に対し返済義務を履行しなかった。そのために、V銀行は、C・Tに対し1,449,537,500ドンの借金の全額(そのうち900,000,000は、元本であり、549,537,500ドンは2013年7月17日までに仮計算する利息及び返済日まで発生する利息である)。

抵当契約が有効である内、B市人民委員会は、土地使用権証明書第D544493号を撤回する2011年8月31日付決定第3063/QĐ-UBND号を発行した。しかしながら、V銀行は、土地使用権証明書第D544493号が存在しないにもかかわらず、面積が2,400m² である土地(実際に従って調整した後)の使用権は、C・Tの以前の譲受けたことが完了したため、C・Tの貸付を担保する価値を有する。V銀行は、B市民事執行支局に対しV銀行への返済のための発売を優先するよう申し立てる。

被告たるグイエンヴァンCは、次のように述べた。彼は、V銀行が述べた、金融契約と抵当契約に関する情報は正確であると認諾した。ローンを借りた後、V銀行に対し利息の一部である122,775,000ドンを支払ったが、元本を未だ返済しておらず、V銀行の提訴請求を認諾する。

彼とTは、B市人民委員会の2011年8月31日付決定第3063/QĐ-UBND号に対し行政事件を提訴した。しかしながら、第一審裁判所と第二審裁判所のいずれも、彼らの請求を認容しなかったため、彼らは、裁判所に対し、担保財産が存在しないために法律の規定に従って解決するよう請求する。

2013年12月10日付第一審経営商業判決第04/2013/KDTM-ST号で、バーリブントウ人民裁判所は次のとおり決定した。

グイエンヴァンC・ヴァーティTは、V株式商業銀行のB支店に対し1,449,537,500ドンの金額、そのうち元金が900,000,000ドン、利息が549,537,500ドンを返済しなければならないとした。

V株式商業銀行のB支店とグイエンヴァンC・ヴァーティT間に締結された、B市人民委員会による2004年7月14日に発行された、グイエンヴァンC・ヴァーティTが使用者とする土地使用権証明書第D544493号に従う、面積が 3,989.7m² であり、B市のH村地図シート第5号土地区画第12号に

属す土地の抵当についての2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号が無効と宣言する。それ故に、それは、2010年3月22日付金融契約第10.36.0015号の貸付金の返済を担保する価値を有しない。

2013年12月23日に、V株式商業銀行のB支店は控訴状を提出した。

2014年8月15日付第二審経営商業判決第48/2014/KDTM-PT号において、ホーチミン市に所在する最高人民裁判所第二審裁判所は、以下のとおり決定した。

V株式商業銀行のB支店の控訴請求を認容しない。バーリブントウ省人民裁判所による2013年12月10日付第一審経営商業判決第04/2013/KDTM-ST号を維持する。

グイエンヴァンC・ヴァーティTに対する金融契約の紛争に関するV株式商業銀行のB支店の提訴請求を認容する。

- グイエンヴァンC・ヴァーティTをV株式商業銀行のB支店に対し900,000,000ドンの元本、549,573,500ドンの利息を含む1,449,573,500ドンの金員を返済しなければならないと強制する。

- V株式商業銀行のB支店とグイエンヴァンC・ヴァーティT間に締結された、B市(現在はB県である)人民委員会による2004年7月14日に発行された、グイエンヴァンC氏・ヴァーティTが使用者とする土地使用権証明書第D544493号に従う面積が 3,989.7m² であり、B市のH村地図シート第5号土地区画第12号に属す土地の抵当についての2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号が無効であり、2010年3月22日付金融契約第10.36.0015号の貸付金の返済を担保する価値を有しないと宣言する。

控訴、不服申立てをされない第一審判決の他の決定は、控訴、不服申立ての期限が切れた日から法律効力を有する。

第二審の審理の後、V銀行は第二審判決に対し監督審の手続きにより再検討するよう申し立てた。

2014年8月15日に、最高人民裁判所裁長官は、ホーチミン市に所在する最高人民裁判所第二審裁判所による第二審判決第48/2014/KDTM-PT号の、2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号を無効とした部分に対し異議申立てをした。そして、最高人民裁判所裁判官評議会に対し、監督審の手續に従い、2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号を無効とした、上記の経営商業判決の一部、バーリブントウ省人民裁判所による2013年12月10日付第一審判決第04/2013/KDTM-ST号の一部を破棄し、事件を第一審の手續に従い再審理するためにバーリブントウ省人民裁判所に交付するよう申し立てた。

監督審の公判において、最高人民検察院の代表は、最高人民裁判所裁判官評議会に対し最高人民裁判所長官の控訴を認容するよう申し立てた。

裁判所の認定

[1]V銀行とグイエンヴァンCのいずれも、V銀行とグイエンヴァンC・ヴァーティTとの間は2010年3月22日付金融契約第10.36.0015号及び2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号を締結したと認めている。抵当財産は、B市人民委員会による2004年7月14日に発行された、グイエンヴァンC氏・ヴァーティTが使用者とする土地使用権証明書第D544493号に従う面積が 3,989.7m²であり、B市のH村地図シート第5号土地区画第12号に属す土地である。財産は、担保取引は、2010年3月19日にB市の土地使用権登記事務所で登記された。2005年民法第343条、担保取引についての政府による2006年12月29日付政令第163/2006/ND-CP号第10条第1項第c号及び第12条第1条第a号の定めるところにより、上記の土地使用権の抵当は、適法である。

[2]2011年8月31日にB市人民委員会は、B市人民委員会による2004年7月14日に発行された、グイエンヴァンC氏・ヴァーティTが使用者とする土地使用権証明書第D544493号の撤回・取消しについての決定第3063/QĐ-UBND号を発行した。右の土地使用権証明書の撤回・取消しは、土地の面積、C・T夫婦に対する土地使用権証明書の発行の手順、手続きの誤りのためであった。しかし、土地使用権証明書の撤回・取消しは、C・T夫婦の譲受けた土地に対する適法な使用権を喪失させない。なぜなら、チャンティゴックH・チャンフィンL夫婦とC・T夫婦間の土地使用権の譲渡は、終了し、両当事者間においてこの譲渡契約について紛争が生じていないためである。

[3]他方で、C・T夫婦の土地使用権証明書が撤回される前に、C・Tは、ローンを借りるために銀行に対し複数回当該土地使用権につき抵当権を設定し、最後は、2010年3月19日であった。C・T夫婦と銀行間の土地使用権の抵当契約は、法令の規定を遵守しているため、法的効力を有する。第一審裁判所及び第二審裁判所は、2005民法第411条に基づき、上記の2010年3月18日付土地使用権の抵当契約第10.36.0015号が、抵当契約の対象が存在しないと理由に無効と認定したのは正確でない。

[4]2017年3月28日付公文第887/CNVPĐK-ĐKCG号において、B市土地登記事務所の出張所は、「B市人民委員会が土地使用権証明書第D544493号の撤回・取消しについての決定第3063/QĐ-UBND号を発行し、かつバーリイブントアウ省人民裁判所の2013年1月4日付第二審行政判決第01/2013/HC-PT号が有効となったとき、B市の民事執行支局は、チャンティゴックHが執行する責任を有する有効の民事判決に基づき、判決執行決定が発行した。従って、面積が2,741.1 m²であり、H村地図シート第5号土地区画第386号に属す土地の競売を行った。ブイヴァンC1は、面積が2,741.1 m²である土地の使用権を落札した者である。2016年3月14日にB市人民委員会は、ブイヴァンC1に対し、右の落札した土地に対する土地使用権証明書第CA959055号を発行した。」と認定した。

[5]上記を踏まえて、当事者の権利義務を保障するために、事件を再審理する際、事件を

完全で徹底的に解決できるように、第一審裁判所は、民事訴訟法第68条4項に基づき、B市民事執行支局、チャンティゴックH、ブイヴァンC1及びB市人民委員会を関連する権利義務を有する者として訴訟に参加させなければならない。

上記を踏まえて、

決定

2015年民事訴訟法第137条第2項第a号、第343条第3項、第345条に基づき、

1. 最高人民裁判所長官による2019年5月15日付監督審異議申立て第17/2017/KN-KDTM号を認容する。

2. 原告たるV株式商業銀行及び被告たるグイエンヴァンC・ヴァーティT間の「金融契約の紛争」事件に対するホーチミン市に所在する最高人民裁判所第二審裁判所による2014年8月15日付第二審経営商業判決第48/2014/KDTM-PT号、バーリィ ブンタウ省人民裁判所による2013年12月10日付第一審経営商業判決第04/2013/KDTM-ST号につき、2010年3月18日付抵当契約第10.36.0015号を無効と認定した部分を一部破棄する。

3. 法律に基づき第一審の手続きに従い再審理するため、事件書類をバーリィ ブンタウ省人民裁判所に交付する。

判例の内容

「[2]2011年8月31日にB市人民委員会は、B市人民委員会による2004年7月14日に発行された、グイエンヴァンC氏・ヴァーティTが使用者とする土地使用権証明書第D544493号の撤回・取消しについての決定第3063/QĐ-UBND号を発行した。右の土地使用権証明書の撤回・取消しは、土地の面積、C・T夫婦に対する土地使用権証明書の発行の手順、手続きの誤りのためであった。しかし、土地使用権証明書の撤回・取消しは、C・T夫婦の譲受けた土地に対する適法な使用権を喪失させない。なぜなら、チャンティゴックH・チャンフィンL夫婦とC・T夫婦間の土地使用権の譲渡は、終了し、両当事者間においてこの譲渡契約について紛争が生じていないためである。

[3]他方で、C・T夫婦の土地使用権証明書が撤回される前に、C・Tは、ローンを借りるために銀行に対し複数回当該土地使用権につき抵当権を設定し、最後は、2010年3月19日であった。C・T夫婦と銀行間の土地使用権の抵当契約は、法令の規定を遵守しているため、法的効力を有する。第一審裁判所及び第二審裁判所は、2005民法第411条に基づき、上記の2010年3月18日付土地使用権の抵当契約第10.36.0015号が、抵当契約の対象が存在しないと理由に無効と認定したのは正確でない。」