

判例第 43/2021/AL¹

抵当設定者が、他人から、住宅及び土地である抵当財産の譲渡を受けたものの、売り主に金額を支払っていない場合の抵当契約の効力について

2021年2月24日に最高人民裁判所の裁判官評議会により可決され、最高人民裁判所の長官の2021年3月12日付決定第42/QĐ-CA号に従い公表された。

判例の源

ホーチミン市で原告である A 銀行と被告であるグエン・ティ・L との間で商業事件「信用契約の紛争」に関する最高人民裁判所による2019年1月11日付監督審決定第01/2019/KDTM-GDT号である。関連する権利義務を持っているのは、ファン・ティ・キム・H、ドゥオン・クオック・Kである。

判例の位置

「裁判所の認定」の第2段落

判例の概要

-判例の事実：

住宅所有権及び土地所有権譲渡契約が公証された後、買主が住宅所有権証明書及び土地使用権証明書を受領したものの、代金の一部を支払い；各当事者がまだ住宅の引き渡しを行っていない。買主が銀行に対し、当該土地使用権及び住宅所有権上に抵当し、法令の規定に基づき抵当登記を経由した後、売り主が買主の上記抵当の事実を知り、これに同意したが、その後、上記住宅所有権及び土地所有権譲渡契約の解除を請求した。

-法的解決：

この場合、上記住宅所有権及び土地所有権譲渡契約の解除の要求を承認せず、法的に有効な抵当契約を認定すべきである。

判例に関する法令の規定

-2005年民法第168条、第323条、第342条、第425条、第438条、第689条（2015年民法第161条、第298条、第318条、第423条、第440条、第502条に応じる）；2005年民法第439条、第692条；

-担保取引に関する政府による2006年12月29日付議定第163/2006/ND-CP号第10条。

判例のキーワード

¹ 本判例は、最高人民裁判所法律及び科学管理部によって提案された。

「住宅所有権及び土地所有権譲渡契約」；「住宅所有権及び土地所有権の証明書の交付」；
「住宅及び土地のすべての金額を未だ支払っていない」；「住宅所有権及び土地所有権譲渡契約の解除」；「抵当契約」；「抵当登記」。

事件の内容

2011年3月1日付訴状及び裁判所での証言において、原告であるA銀行（チャン・ティ・Eに権限を委任する）は、以下のように述べる：

銀行は、グエン・タン・D 商業サービス民間企業の所有者であるグエン・ティ・L に、2009年12月4日付信用契約第6360-LAV-200900957号、2009年12月4日付信用契約の変更の付録第01/PL/BS/HDTD号に基づいて合計8,000,000,000 ドンを貸与し、又は2枚の債務確認書（2009年12月4日、貸与金額は、7,750,000,000 ドンであり、2009年12月4日、貸与金額は、250,000,000 ドンである）、期間内の利息は1年あたり12%で、延滞の利息は期間内の利息の150%、借金期間は12か月である。その後、両方の当事者は、期間内の利息は1年あたり16%に調整するために2010年12月15日付信用契約の付録第6360-LAV-200900957/PLHD号を締結した。上記の借金の担保物件には以下のものが含まれる：

- ホーチミン市P郡人民委員会からLに交付した2008年11月7日付住宅所有権及び土地所有権の証明書第7332/2008/UB.GCN号に基づいて、ホーチミン市P郡Q区26D号の地図第93号区画第7号に属する298.3 m²の住宅及び土地所有権。
- ホーチミン市P郡人民委員会からLに交付した2008年11月7日付住宅所有権及び土地所有権の証明書第7331/2008/UB.GCN号に基づいて、ホーチミン市P郡Q区20/2T号の地図第89号区画第82号MPT79に属する113.16 m²の住宅及び土地所有権。

Lは、2019年12月1日付抵当契約第6360-LCP-2009-00949号に基づいて上記の財産を抵当し、法令の規定に従って公証、抵当財産登記を行った。

銀行は、Lに総額8,000,000,000 ドンを支払った。契約履行過程において、Lは十分に支払わず、期限になってLは2010年5月12日に期間内の利息のみを支払ったため、銀行は延滞債務を信用契約及び付録に移した。

銀行は、2012年12月7日までの14,780,416,666 ドンの借金（元本は8,000,000,000 ドン）、2,879,083,333 ドンの期間内の利息、3,901,333,333 ドンの期限を超過した利息の返済を要求するために提訴した。Lが借金を返済することができない場合、債務を回収するために売却を行って請求する。

被告であるグエン・ティ・Lは以下のように述べる：

Lは、信用契約、契約付録書、債務確認書に署名したことを認め、2012年12月7日までの銀行の未払い額が14,780,416,666 ドン（8,000,000,000 ドン元本、期間中の利息2,879,083,333 ドン、延滞利息3,901,333,333 ドン）を確認した。Lは、判決が法的に効力を発生した日から30日以内に生じた未払いの金額及び利息を銀行に支払うことを約束し、返済できない場合、Lは銀行が債務を回収するために抵当財産を売却することに同意する。

しかし、銀行に抵当された2戸の住宅は、2008年にドゥオン・クオック・K、ファン・ティ・キン・Hから5.000.000.000ドンで購入された。Lは3.000.000.000ドンを支払い、KとHに2.500.000.000ドンの借金が残っている。両者は法律に従って売買手続きを完了し、Lは上記の土地に対し住宅所有権及び土地使用権の証明書にLの名前を付けた。K及びHは、両者がまだ住宅の引き渡しを行っていないため、これら2戸の住宅を管理、使用している。

2010年末、KとHは、上記の借金の支払いを求め、Lが支払えない場合、住宅の返還を請求し提訴した。本事件はタンフー区の人民裁判所によって解決されている。

関連する権利義務がある者：

ドゥオン・クオック・K、ファン・ティ・キン・Hは以下のように述べる：

2008年11月3日、KとHは、Lに第26D号及び第20/2T号である2戸の住宅を5.500.000.000ドンで売却することに合意し；Lは3.000.000.000ドンを支払ったものの、2.500.000.000ドンの借金がまだ残っており、住宅を受領するために2009年11月3日まで返済する約束がある。Lは、KとHに、Lが銀行を抵当に入れることができるように、住宅所有権及び土地使用権の証明書にLの名前を付け、公証書に署名することを要求した。銀行からお金をもらった後、Lは、KとHに住宅を買うお金を十分に支払わなかった。その後、KとHは銀行がLに国の規定を超える金額を貸したことを知った。現時点、KとHはまだこれら2戸の住宅を管理、使用しているので、住宅を取り戻し、Lに対し以前に受け取った3.000.000.000ドンを返還するように要求する。

ホーチミン市人民裁判所による2013年3月19日付第一審商事判決第287/2013/KDTM-ST号は、以下のように決定する：

原告のすべての要求を承認し、グエン・タン・D商業サービス民間企業主であるグエン・ティ・Lに銀行Aへの支払い責任を強制する。2013年3月19日まで借金の総額は13.367.083.333ドンであり、その中で元本は8.000.000.000ドンであり、期間中の利息は921.750.000ドンであり、期限を超過した利息は4.445.333.333ドン及び2013年3月20日から期限を超過した利息24%/年での借金も返済日までに発生する利息である。

支払い期間は、判決が法的に発生してから6か月以内である。その期間を過ぎて、グエン・タン・D商業サービス民間企業の所有者であるグエン・ティ・Lが十分に支払わない場合、銀行Aは、債務を回収するためにグエン・ティ・Lの2戸の住宅の売却を要求する権利がある。含む：

- ホーチミン市P郡人民委員会からLに交付した2008年11月7日付住宅所有権及び土地使用権の証明書第7332/2008/UB.GCN号に基づいてホーチミン市P郡Q区26D号の地図第93(BDDC)号区画第7号に属する298.3㎡の住宅及び土地。
- ホーチミン市P郡人民委員会からLに交付した2008年11月7日付住宅所有権及び土地使用権の証明書第7331/2008/UB.GCN号に基づいてホーチミン市P郡Q区20/2T号の地図第89(BDDC)号区画第82号MPT79に属する113.16㎡の住宅及び土地。

2013年4月2日、ファン・ティ・キン・H及びグエン・ティ・Lの両方が控訴した。

ホーチミン市にある最高人民裁判所控訴審による 2013 年 10 月 10 日付控訴審商事判決第 171/2013/KDTM-PT 号は、第一審判決を次のように修正することを決定した：

- 原告である A 銀行（地区 B の銀行 A 支店）の訴状の一部を承認する。
- グエン・タン・D 商業サービス民間企業の所有者であるグエン・ティ・L は、原告に 8.000.000.000 ドンの元本、921.750.000 ドンの期間中の利息、4.445.333.333 ドンの期限を超過した利息、2013 年 3 月 19 日の第一審公判日まで、合計は 13.367.083.333 ドンである。2013 年 3 月 20 日から借金の返済済み日まで、締結された契約に従って、利息は時点ごとに延滞利息に従って請求される。
- A 銀行一支店 B とグエン・タン・D 商業サービス民間企業の所有者であるグエン・ティ・L との間で、2009 年 12 月 1 日に締結、公証されたホーチミン市 P 郡 Q 区 26D 号の住宅及びホーチミン市 P 郡 Q 区 20/2T 号の住宅に対する抵当契約第 6360-2009-00949 号を無効とする。銀行 A（銀行支店 A 地区 B）は、ホーチミン市 P 郡人民委員会から L に交付した 2008 年 11 月 7 日付住宅所有権及び土地所有権の証明書第 7332/2008/UB.GCN 号及び 2008 年 11 月 7 日付住宅所有権及び土地所有権の証明書第 7331/2008/UB.GCN 号を返還しなければならない。

2013 年 12 月 18 日、銀行 A は、上記の控訴審の商業判決に対して監督審手続きに従って検討するために提訴した。

2016 年 8 月 15 日付決定第 24/2016/KN-KDTM 号において、最高人民裁判所裁判長は、ホーチミン市での 2013 年 10 月 10 日付控訴審判決第 171/2013/KDTM-PT 号に対して、最高人民裁判所による異議を申し立てた。最高人民裁判所裁判長は、最高人民裁判所裁判官評議会に監督審の審理を行い、上記の商業判決を棄却し、ホーチミン市にある高等人民裁判所に事案の書類を引き渡し、法律に従って控訴手続きに従って再審理を行うよう提議した。

監督審の公判で、最高人民検察院の代表者は、最高人民裁判所裁判長の監督異議申立に同意する。

裁判所の認定

- 【1】 銀行 A とグエン・ティ・L との間で元本及び利息の債務額については、両当事者は合意しており、紛争はない。第一審裁判所は、2013 年 3 月 19 日までの負債総額は 13.367.083.333 ドンである。そして、2013 年 3 月 20 日から期限を超過した利息 24%/年での借金も返済日までに発生する利息は両当事者の合意に従った。控訴審は、合計 13.367.083.333 ドンを銀行に支払うために L を求め、締結された契約に基づく時点ごとに延滞利息に従って引き続き計算するのは、不正確である。なぜなら、2009 年 12 月 4 日付信用契約第 6360-LAV-200900957 号及び信用契約の付録は、利息の調整を規定していない。
- 【2】 抵当財産の処分について：事案の書類によると、抵当財産である上記の 26D 号の住宅及び 20/2T は、2008 年 11 月 4 日に公証された住宅所有権及び土地所有権譲渡契約に従ってドゥオン・クオック・K、ファン・ティ・キン・H から譲渡を受けたものである。2008 年 11 月 7 日、L は、住宅所有権及び土地所有権の証明書を交付された。そのため、上記の 2 戸の住宅は、2018 年 11 月 7 日から L の所有権に属しているため、L は銀行が資金を借りるため

の担保としてこれら2戸の住宅を抵当する権利を有する。KとHは、Lに上記の住宅を銀行に抵当に入れることを知っており、これに同意する。抵当契約が公証され、抵当登記及び合法的担保取引登記が行われたため、その契約は法的効力を有する。KとHは、Lが住宅の全額を支払っていない、2,500,000,000 ドンの借金が未だ残っていることを理由として住宅売買契約の解除を要求するのは根拠がない。Lが住宅売買金額の残り部分を支払わない場合、KとHは、Lにこの金額の支払いを請求するために別の訴訟を起こす権利がある。したがって、第一審裁判所は、Lが6か月期間内の全額を支払わなく、又は十分に支払わない場合、銀行AはLによる上記の2戸の住宅の売却を要求する権利があると決定したのは根拠があり、合法である。控訴審裁判所は、銀行とLとの間で、2009年12月1日に締結されたホーチミン市P郡Q区26D号の住宅及びホーチミン市P郡Q区20/2T号の住宅に対する抵当契約第6360-2009-00949号を無効としたのは不正確であり、原告の合法的権利と利益に影響を与える。

- 【3】 したがって、最高人民裁判所裁判官評議会にホーチミン市にある最高人民裁判所による商業判決の棄却を提議する最高人民裁判所裁判長の異議申立は、根拠があり、最高人民検察院の代表者の提議に適切である。

上記を踏まえて

決定

民事訴訟法第337条2項b号、第343条2項によると；

1. 最高人民裁判所裁判長の2016年8月15日付監督審異議申立第24/2016/KN-KDTM号を承認する。
2. 原告であるA銀行と被告であるグエン・ティ・Lと関連する権利義務を持っているファン・ティ・キム・H、ドゥオン・クオック・Kとの間でホーチミン市にある最高人民裁判所控訴審による2013年10月10日付商業判決第171/2013/KDTM-PT号を棄却する。
3. ホーチミン市人民裁判所による2013年3月19日付商業判決第287/2013/KDTM-STg号をそのまま維持する。

判例の内容

「【2】 抵当財産の処分について：事案の書類によると、抵当財産である上記の26D号の住宅及び20/2Tは、2008年11月4日に公証された住宅所有権及び土地使用権譲渡契約に従ってドゥオン・クオック・K、ファン・ティ・キン・Hから譲渡を受けたものである。2008年11月7日、Lは、住宅所有権及び土地使用権の証明書を交付された。そのため、上記の2戸の住宅は、2018年11月7日からLの所有権に属しているため、Lは銀行が資金を借りるための担保としてこれら2戸の住宅を抵当する権利を有する。KとHは、Lに上記の住宅を銀行に抵当に入れることを知っており、これに同意する。抵当契約が公証され、抵当登記及び合法的担保取引登記が行われたため、その契約は法的効力を有する。KとHは、Lが住宅の全額を支払っていない、2,500,000,000 ドンの借金が未だ残っていることを理由として住宅売買契約の解除を要求するのは根拠がない。Lが住宅売買金額の残り部分を支払わない場合、KとHは、Lにこの金額の支払

いを請求するために別の訴訟を起こす権利がある。したがって、第一審裁判所は、L が 6 か月期間内の全額を支払わなく、又は十分に支払わない場合、銀行 A は L による上記の 2 戸の住宅の売却を要求する権利があると決定したのは根拠があり、合法である。控訴審裁判所は、銀行と L との間で、2009 年 12 月 1 日に締結されたホーチミン市 P 郡 Q 区 26D 号の住宅及びホーチミン市 P 郡 Q 区 20/2T 号の住宅に対する抵当契約第 6360-2009-00949 号を無効としたのは不正確であり、原告の合法的権利と利益に影響を与える。」