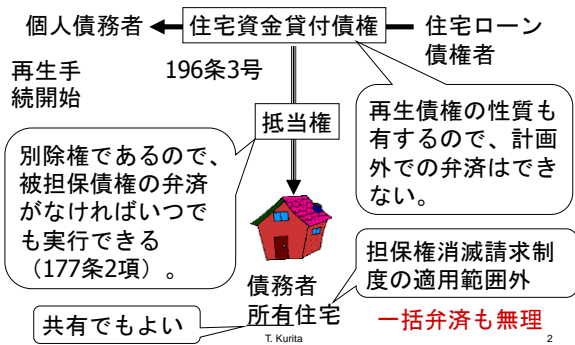
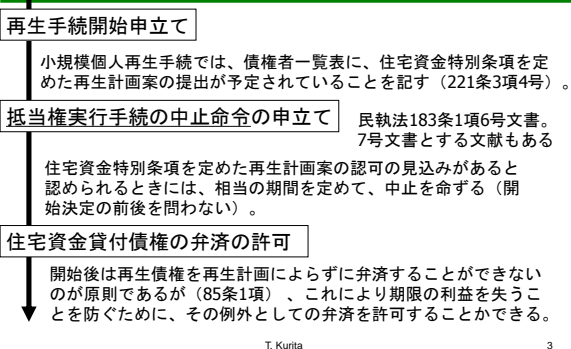


10章 住宅資金貸付債権に関する特則

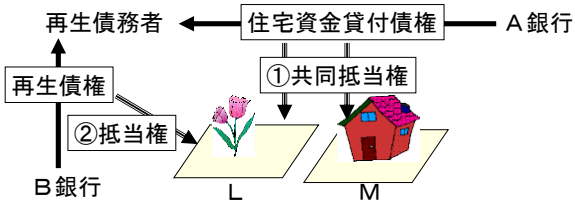
特別の制度の必要性



抵当権の実行手続の中止命令等 (197条)

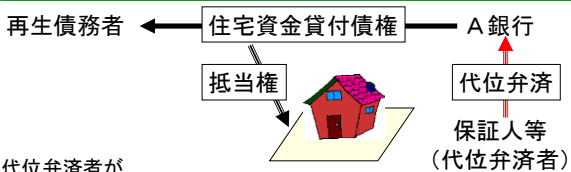


住宅資金特別条項を定めることができない場合（198条1項ただし書後段）



B銀行は、不動産Lが競売された場合に、不動産M上のA銀行の抵当権に代位することができるが（民法392条2項）、この代位権を特別条項で制約するべきではない。

198条1項本文かっこ書と2項



代位弁済者が

- 保証会社の場合 198条2項により特別条項を定めることができる。
- その他の場合 民法500条により代位した債権については期限の利益が失われていることを考慮して、これと担保権を特別条項により制約することはできないとされている（198条1項本文かっこ書）。

住宅資金特別条項の類型

- 期限の利益回復型（1項）
 1. その亜種としての正常返済型（期限の利益維持型）
- 弁済期間延長型（リスケジュール型）（2項）
- 元本猶予期間付加型（3項）
- 同意付き自由型（4項）

期限の利益回復型（1項）

	弁済すべきもの	弁済の条件
1号	<ul style="list-style-type: none"> ● 認可決定確定時までに生ずる利息・遅延損害金 ● 認可決定確定時までに弁済期が到来している元本 ● これに対する認可決定確定後の住宅約定利息 	一般弁済期間内に支払うこと
2号	<ul style="list-style-type: none"> ● 認可決定確定時までに弁済期が到来していない元本 ● これに対する確定後の住宅約定利息 	弁済・額に関する本来の約定に従って支払うこと

T. Kurita

7

弁済期間延長型（2項）

最終弁済期を延長することができるが、

- 変更後の最終弁済期は約定最終弁済期から10年以内で
- 変更後の最終弁済期における債務者の年齢は70歳以下でなければならない。

	全額弁済	
イ	<ul style="list-style-type: none"> ● 元本 ● 認可決定確定後の住宅約定利息 	契約で定められている割賦弁済間隔及び割賦弁済額に関する一定の基準におおむね沿うこと
ロ	<ul style="list-style-type: none"> ● 認可決定確定時までに生ずる利息・遅延損害金 	

T. Kurita

8

元本猶予期間付加型（3項）

最終弁済期を延長し、**元本猶予期間を設定できる**が、

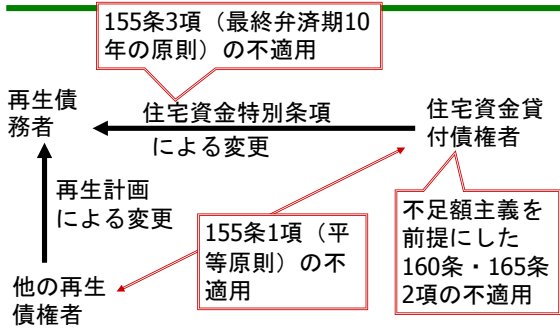
- 変更後の最終弁済期は約定最終弁済期から10年以内で
- 変更後の最終弁済期における債務者の年齢は70歳以下でなければならない。

	全額弁済	
イ	<ul style="list-style-type: none"> ● 元本 ● 認可決定確定後の住宅約定利息 	元本猶予期間経過後は、契約で定められている割賦弁済間隔及び割賦弁済額に関する一定の基準におおむね沿うこと
ロ	<ul style="list-style-type: none"> ● 認可決定確定時までに生ずる利息・遅延損害金 	

T. Kurita

9

適用を排除される規定（199条5項）



T. Kurita

10

特別条項を定めた再生計画案の提出（200条）

- これは、再生債務者のみが提出できる。
- 住宅資金貸付債権者との事前協議（規則101条）
- 特別条項を定めた計画案が認可されると、住宅資金貸付債権は他の再生債権とは別枠で弁済がなされる。そのため、特別条項のない計画案が可決される余地がなくなった時点で（1項各号）、住宅資金貸付債権については債権調査の必要はなくなり、未解決の異議があってもそれを解決する必要はなくなる。

T. Kurita

11

住宅資金貸付債権について異議の解決が不要になった場合の取扱い（200条2項以下）

異議者	異議に係る債権	取扱い
一般の再生債権者	住宅資金貸付債権	<ul style="list-style-type: none"> ● 異議の失効（2項） ● 104条1項・3項の不適用（3項）
住宅資金貸付債権のみを有する者等	再生債権	<ul style="list-style-type: none"> ● 異議の失効（4項） ● 104条3項・180条2項の確定判決と同一の効力は異議者に及ばない（4項後段） ● 債権者集会の期日において他者の議決権について異議を述べることができない（5項）

T. Kurita

12

住宅資金貸付債権者等の議決権の否定（201条1項）

1. 住宅資金貸付債権者の債権額が他の再生債権者の金額に比して大きく、また両者は同質性が乏しいので、両者の利害の対立を多数決で解決することは適当でない。
2. 住宅資金貸付債権者の利益は、（ α ）特別条項による権利変更の限界が設定されていること（ β ）特別条項により権利を変更される者の意見を聞いた上で裁判所が認可の判断をすることにより（201条2項・202条）、かなり擁護される。

T. Kurita

13

不認可の要件（202条2項）

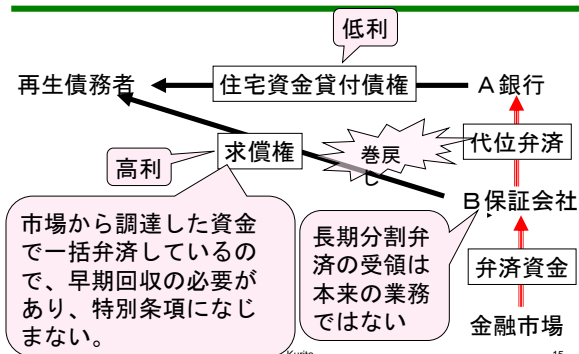
一般の場合（174条2項）	住宅資金貸付特別条項がある場合（202条2項）
法規違反（1号）	同左（1号）
遂行の見込みがないこと（2号）	遂行可能であると認めることができないこと（2号） 住宅の所有権又は敷地の使用権限を失うと見込まれること（3号）。
不正の方法による決議成立（3号）	同左（4号）
再生債権者の一般の利益に反すること（4号）	同左（1号）

2号の証明責任の分配の違いに注意

T. Kurita

14

保証会社が保証債務を履行していた場合の取扱い 巻戻し（204条）



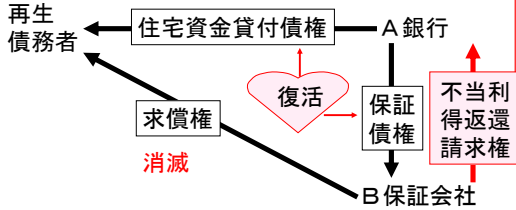
T. Kurita

15

巻戻しの効果（204条）

保証債務の履行は、なかつたものとみなされる。

- 弁済金額
- 弁済時から認可決定確定時までの遅延損害金（債務者が銀行に支払うべき遅延損害金）



T. Kurita

16

巻戻しの効果は第三者にも及ぶ

- 貸付債権者が有していた抵当権について保証会社への移転登記がなされていたときには、その移転登記も抹消される。
- 巻戻しの効果は第三者にも及ぶ 保証会社が事後求償権を他に譲渡していた場合でも、譲渡の目的たる債権が存在しなかったことになり、保証会社と譲受人との間で清算がなされる。

T. Kurita

17

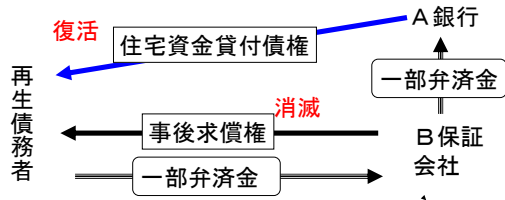
巻戻しから生ずる混乱の抑制

- 代位弁済から6月を経過する日までに再生手続開始の申立てがなされた場合に限る（198条2項）。
- 保証会社が保証債務の履行によって得た権利（事後求償権）に基づき再生債権者として行為（他の届出債権に対する異議や債権者集会の招集申立て）は影響を受けない（204条1項ただし書）。
- 債務者が保証会社に求償債務の一部弁済をしていた場合には、貸付債権者は保証会社にその弁済金の交付を請求することができる（204条2項）。その交付された弁済金は、貸付債権の弁済に充当される（そのことを前提にして特別条項を作成する）。

T. Kurita

18

204条2項

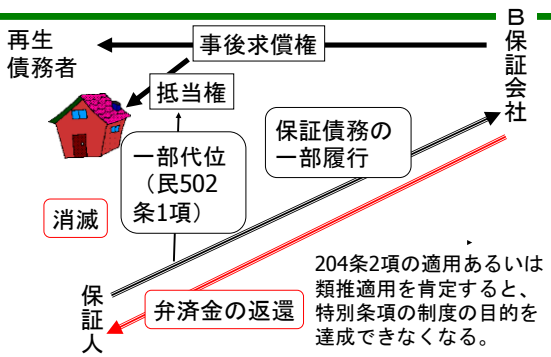


保証会社は弁済金を再生債務者に返還せず、復活する住宅資金貸付債権の弁済に充当するように、銀行に交付する（204条2項）

T. Kurita

19

204条2項が適用されない場合



204条2項の適用あるいは類推適用を肯定すると、特別条項の制度の目的を達成できなくなる。

T. Kurita

20
