

○最近の判例から
**抵当権の実行としての競売の申立てが
 被担保債権についての裁判上の催告に
 当たるとされた事例**

亀井 泰雄

本件は、住宅ローンの融資に伴う抵当物件の競売申立てに関して、平成二年八月に、東京地裁から判決が出された事例の控訴審判決である。

本件事例では、ローン債務につき連帯保証（物上保証）していた保証人への差押による消滅時効の中断の効力が、ローン債務者に及ぶか否かということが重要な争点となった。

本判決は、第一審判決と同様、ローン会社勝訴となった。

（東京高判 平成七年五月三十一日 上告
 金融法務事情一四二五号四一頁）

一 事案の概要

(1) 買主Y1は、昭和五十九年六月、売主業者Aからマンションを二、七〇〇万円で購入し、同月二十七日住宅ローン会社Xから、九

〇〇万円の住宅資金の貸付を受け、Y2が連帯保証人となった。

(2) また、Aは、Y1らのローン融資債務について包括的な連帯保証をし、その連帯保証債権についてBら（Aのスポンサー）がその所有不動産に根抵当権を設定した。

(3) Aは、Y1に所有権移転登記をするには二〜三週間かかると説明し、Y1はこれを承知の上、Aに対する代金の支払いを承認し、Xは、Y1から根抵当権設定登記の念書を取って、融資を実行した。

(4) しかし、AはY1へ登記を移転せず、かつ、Y1は同年八月七日弁済期が来ても、弁済をしなかった。

(5) そこで、Xは、同年十月二十六日A及びBらを相手として、根抵当権の実行としての競売申立をした。競売手続は、配当異議の訴

の提起があり、なお係属中であるが、その間平成元年八月七日、本件貸金債権について商事時効期間（五年）が経過した。

(6) Xは、平成元年十月二十五日、Y1に対して貸金の返還を、また、Y2に対して連帯保証債務の履行を求めて、提訴した。

(7) Y1、Y2は消滅時効を援用した。

(8) これに対し、Xは、根抵当権の実行の申立は、根抵当債務者で連帯保証人であるAに對する裁判上の催告に当たり、競売手続係属中は、その催告は係属しているため、その間に起こした本訴によって時効は中断し、かつ、連帯保証人Aに對する催告の効果は、民法四三四条、民法四五八条により、主催務者であるY1及び他の連帯保証人であるY2に及ぶので、同催告中にY1、Y2に對して提起した本訴により、Y1、Y2に對し時効中断の効果が生ずると主張した。

二 判決の要旨

第一審（東京地判 平二・八・二三 判タ七三三一一五）は、Xが勝訴した。

控訴審は、①競売開始決定は、抵当債務者にも送達され、抵当債務者は異議を申し立てることができるから、競売手続は競売債務者にも向けられたものであり、②競売の申立て

は、被担保債権の弁済を求める意思を表示するもので、債権者の意思は、競売開始決定の送達により抵当債務者に通知することが手続的に保証されているから、③競売の申立ては、抵当債務者に対する関係で、民法一四七条一号の請求に当たり、④競売手続終了後六箇月以内に抵当債務者に対し裁判上の請求等を行うことにより時効中断の効力を生じさせることができる、いわゆる裁判上の催告に当たるとして、⑤Y1の本件貸金債務の消滅時効の中断を認め、控訴を棄却した。

三 検 討

Aの物件の購入者に対するXの住宅ローン融資は、総計一八八件実行され、本件を含む九件が提訴されている。

平成二年頃から、第一審判決が出され、控訴審判決も本件を含めて四件出されているが、消滅時効に対する判断は、積極、消極両説に分かれている。

消極説をとる東京高判 平四・一・二九(判タ七九二一六六)は、競売は差押えと同等の効力を有するが、債務者に対する意思表示の方法ではないとして、裁判上の催告の効果を認めない。

また、Bらは、昭和六十年四月、Xに対し

根抵当権の不存在を主張して、抹消登記手続請求訴訟を提起した。

同事件の第一審で和解手続が長引き、平成元年八月商事時効期間を経過して、Bらは消滅時効を主張した。

同事案の控訴審判決(東京高判 平四・二・一七 判タ 七八六一八六)は、Bら消滅時効の主張を認め、Xの時効中断の主張については、競売申立手続はAに対しては中断されるが、Bらに対しては履行の請求に当たらず、また、同手続は債務者に対する手続ではないから、裁判上の催告にも当たらない等として、斥けた。

なお、本件判決と同様、裁判上の催告に当たるとした控訴審判決として、本件判決と同日の平成七年五月三十一日、東京高裁から二件の判決が出されている。

これらは、いずれも上告されている。最高裁の判決が待たれるところである。

(調査研究部調査役)

