

第5

ローン債務などの関係

1 大震災による被災とローン残額支払義務の有無

Q115

今回の震災で住宅ローンがまだまだ多く残っている家屋が全壊してしまいましたが、住宅ローンの支払義務は残るのでしょうか。

A

(1) 住宅ローンは、金銭消費貸借契約です。地震によるものとはいえ、建物が全壊したからというだけでは、ローンの

支払義務は当然には消滅しません。引き続き支払う義務があります。

ただし、今回の震災による被害が広範で甚大であることに鑑み、住宅金融公庫などの政府系金融機関の住宅・事業用融資金、大阪府・兵庫県や被災都市などが実施している融資制度に基づく融資金はもとより、民間の各金融機関でも、据置期間の延長、一定期間の支払猶予、弁済ないし償還期間の延長などの軽減措置を次々と打ち出しています。

(2) 政府系金融機関のこれら特別措置の内容は、「第21 行政庁の被災

者支援」の記載を参照して下さい。

民間金融機関も、申出を受ければ、個別的な事情を検討したうえ、弾力的取扱いを行うとしており、ともかく率直に被災状況と窮境を説明することが第一です。

Q116

借入金の残額に対する金利の減免措置はないのでしょうか。

A

(1) 融資金に対する金利の支払の免除や金利割合の低減なども、当然には軽減されません。しかし、今回の地震に関しては、都市銀行などの金融機関では、資金繰りに目処がつくまで1年程度の返済猶予措置を取る由ですし、また、金利も最大で年0.5%前後軽減するなどの内部基準を作り、個別に被災者の相談に応じていますので、融資先の各金融機関に問い合わせて下さい。ただし、民間金融機関では、短期プライムレートに保証料を上乗せした年3.3%（変動金利）程度に軽減するのがせい一杯のようです。

(2) 住宅金融公庫では、被害程度に応じて最大3年間、金利を最大1.5%減免する方針ですので、窓口にお問い合わせ下さい。

建物の損傷が	50%以上の場合	1.5%減免
	30%～50%の場合	1.0%減免
	30%未満の場合	0.5%減免

また、住宅・都市整備公団も、分譲住宅の割賦金の支払を1～3年据え置き、金利を被害の程度に応じて0.5%から1.5%軽減する措置をとる方針です。

なお、これらの具体的な特別措置は、2月末日までに成立する地震関連法の中で最終決定となります。

Q117

借入金の返済を1回でも遅滞すれば、被災した事実があっても期限の利益を失うのでしょうか。

A 抵当建物の地震による崩壊は抵当権を害することにはなりませんが、特約のない限り、不可抗力によるものとして期限の利益を喪失することはありません。

しかし、銀行取引をはじめとする金融取引においては、ほとんど例外なく債務者の責に帰すべき事由によらない抵当権の消滅の場合にも、借入金の期限の利益を喪失する旨の特約がなされていますから、期限の利益を喪失することになると考えられます。

もっとも、今回の地震に関しては、大手都市銀行などは、繰上弁済を求めない特別措置をとる方針だといわれ、具体的に融資先の被災状況や窮状に応じて、ケース・バイ・ケースとしながらも同一歩調をとる見込みです。

Q118

担保に入れていた建物が崩壊しましたが、追加担保をしなければならぬのでしょうか。

A (1) 債務者の責に帰すべき事由に基づく抵当建物の滅失の場合

追加担保提供義務が生じることになりますが、今回の地震の場合には、このケースはまず考えられません。

(2) 債務者の責に帰すことのできない事由に基づく抵当建物の滅失の場合

特約のある場合は、天災による場合でも、増担保の必要があります。金融機関の場合は特約があるのが普通です。

しかし、今回の地震に関しては、Q117の期限の利益の場合と同様、大手都市銀行は、追加担保を求めない旨の特別措置をとる方針です。

また、他に自己所有の不動産など提供すべき担保がなければ事実上追加担保は不可能です。もっとも人的担保を追加せよとの要求はありえます。

Q119

損失した建物に対する抵当権などはどうなりますか。

A (1) 抵当権・根抵当権などの目的となっている建物が倒壊し、単なる材木などになってしまった場合は、抵当不動産はその目的を失って消滅します。また、崩壊した木材などに対しても効力を失います(判例・通説)。

ただし、抵当不動産に損害保険が付せられていた場合、抵当権の物上代位に基づき、保険金請求権の上に抵当権の効力は及びます(我妻・新訂担保物権法(民法講義III)183頁)。しかし、現実には、火災保

険に地震保険を付けている場合に限られるでしょう。また、地震保険があっても、多くの場合、金融機関などの質権が設定されており、金融機関はその保険金に対する質権を行使するのではないかと懸念されていましたが、保険金が直接被災者に渡るような特別措置をとり出した銀行もありますので、一度融資銀行に相談して下さい。

- (2) 金融機関以外の抵当権者などは、事実上、抵当権の物上代位権を行使することはできない場合が多いのではないのでしょうか。

2 住宅ローン以外の他の債権債務関係

Q120

地震により大被害を受けたことにより借入金・買掛金などの債務は、支払わなくていいのでしょうか。

A

(1) 住宅ローン以外の借入金や買掛金などの支払債務も、債務者が地震で被災して住居や生活の糧を失ったとしても、債務の消滅原因ではありませんから、支払債務はそのまま残ります(民法418条2項。債務者は不可抗力をもって抗弁とすることはできません)。

ただし、特別な事情によるものですから、債権者に事情を話して返済猶予、分割支払、金利の減免などの交渉をすべきですし、どうしても話ができない場合には、債務の分割調停申立てなどを利用して支払猶予を受ける余地はあります。

- (2) 債権者に対する債務の遅延損害金も、当然には低減されません。

金銭債務に対する遅延損害金の割合は、原則として年5%、商人間の取引の場合は年6%です。

また、弁済期も、前に述べたような特約が継続的取引契約書などで定められておれば、到来することになります。

しかし、これらの点も、債権者と十分交渉してみてください。

Q121

被災者向けの特別融資はどうなっていますか。

A

これら被災者に対する特別融資制度の代表的なものについては、「第21 行政庁の被災者支援」に説明していますので参照して下さい。

なお、これらの債務のうち、消費者向け債権に関して、震災救済法研究会(代表 甲斐道太郎。学者・弁護士・司法書士・消費生活相談員などがメンバー)が、平成7年2月8日に、次に掲げる提言を行っています。

- ① すべての消費者向け債権は社会生活基盤が復旧するまで、支払期限の猶予及び猶予期間中の利息の減免措置をとるべきである。
- ② 被災者に対する住宅ローンなどの既存債務の支払猶予、利率の低減、返済期間の延長など返済条件を緩和すべきである。