

# 個人版・民事再生「住宅ローン特則」

## 住宅資金貸付債権に関する特則

最近、リストラやゆとりローン制度により、個人の債務者が抵当権を実行され、せつかく手に入れたマイホームを手放さざるをえない状況が少なくありません。また、住宅を所有していると自己破産手続をなかなか利用できません。

そこで、このような住宅ローンを抱えた個人の債務者を保護するために返済のスケジュールを修正し、弁済を可能な状態にして、住宅も確保することができる制度として新たに設けられたのがこの手続です。

しかし、この手続は、特別条項により弁済計画をたてるため、弁済期限は延長されるものの最終的には負債全額を弁済しなければならず、ここが小規模個人再生や給与所得者再生と大きく違う点です。

そのため、特別条項の再生計画の決議に関しては、債権者に議決権はなく、裁判所による意見聴取がなされるだけの取り扱いです。

また、この手続独自の申立書というものはなく、本体の民事再生申立に組み込まれた形で行います。

## 資格要件

住宅の要件	
1	個人再生を利用する債務者の所有建物であること(共有名義でも可能)
2	自己の居住用で、その床面積の 1/2 以上の部分が、もっぱら自己の居住用に供されていること
債権の要件	
1	住宅の建設もしくは購入に必要な資金の貸付であり、住宅に抵当権が設定されていること
2	分割払の定めのあるローン債権であること
3	住宅ローン特別条項が実現可能であること

債権の要件1について、住宅に住宅ローンの抵当権以外の担保権が設定されていないことが必要です。また、住宅ローンに該当しない負債は、小規模個人再生または給与所得者再生の対象となります。

## 住宅ローン特別条項の内容と効力

### 1. 原則

債務者が弁済できずに既に不履行になった部分について、5年以内の猶予期間内に支払うこととなります。この間は、債務不履行による期限の利益喪失は免れます。また、この再生計画認可確定後、弁済期の到来していない元本と利息については、約定どおりの弁済となるのでこの5年間は弁済できていない部分の弁済と約定の弁済が重複することになり、厳しいスケジュールになることが予想されます。

### 2. 弁済期間の延長

原則どおりの弁済スケジュールを進めると、弁済が困難であるときは、例外的に最終の弁済期を約定の最終の弁済期から10年以内、かつ年齢70歳まで延長させた計画が認められます。

### 3. 元本の据置

弁済期間を延長しても弁済が困難であるときは、②と同じ期間延長をしたうえで、更に弁済期が到来して不履行となっている部分と弁済期の未到来分を含めて、元本猶予期間(5年以内の期間)に元本の一部と元本猶予期間中の利息を支払い、その期間経過後は、元本の残り利息、遅延損害金を約定に従い、弁済してゆく方法です。

ただ、元本猶予期間の5年間は、この住宅ローンの支払以外の再生債権の支払と重複するために、元本の支払を一部猶予するものです。

### 4. 債権者の同意

以上の変更計画にもかかわらず、債権者の同意が得られれば、期間延長等の変更ができます。住宅ローンの特別条項は、個人再生手続の一部として定められるので個人再生手続が認可されると、同様に効力が生じます。この認可は、住宅ローン債権者の同意がなくても効力が生じ、連帯保証人にもこの効力が及ぶため、連帯保証人も債務者と同じ責任を負えばすみません。

## 保証会社が保証債務を履行した場合(巻き戻し条項)

住宅ローン債務者が、銀行等にかけていた住宅ローン債務を保証会社が銀行等に代位弁済したときは、保証会社が本来の債権者となります。しかし、保証会社が保証債務を履行した日から6カ月以内にこの再生手続の申立があると、この保証債務は最初から履行されなかったものとみなされ、住宅ローン債権は銀行等に戻ります。

これは、保証会社が、保証債務を履行して抵当権を実行し、短期間に回収する事業形態と長

期間の回収期間を要する再生手続がそぐわないために保証会社を保護するために設けられました。