

評価額が下落したビル、
再生手続中の会社から
根抵当権の抹消請求

「ビルの根抵当権の抹消請求」という比較的高額な事案は、あっせん・仲裁の手続になじむのか。訴訟ではなく、話し合いでの穏便かつ早期の解決を望む申立人の譲歩と、当事者の紛争解決への強い思いが決め手に。

事案の概要

申立人は東京地方裁判所において民事再生開始決定がなされた再生会社であり、相手方は地方銀行である。今般、申立人は、その所有するビル（以下「本件ビル」という）を任意で売却する予定をたてた。しかし、相手方が本件ビルに根抵当権を設定しており、それが抹消されなければ、申立人は任意で売却できない。

開始決定から、申立人と相手方とは民事再生手続の中で、以下の協定をなしていた（以下「本件協定」という）。

- ①本件ビルを5億円と評価する。
- ②申立人が本件ビルを売却するには、金5億円以上で売却をするように配慮する。
- ③売却価格が3億2000万円未満であったときには、申立人は相手方に対し3億2000万円との差額を支払う義務がある。

そこで、申立人は金3億2000万円にて売却をするので、相手方に対し根抵当権を抹消してほしいと申し出た。

申立人の主張

本件協定によれば、本件ビルの売却価格が3億2000万円未満であったときに限り、その差額を相手方に支払うことによって根抵当権の抹消請求をなすうることとされている。本件ビルを5億円と評価されたとしても現実に5億円では売却できない。

相手方の主張

本件協定によれば、本件ビルを5億円以上で売却することが原則。5億円を下回るのであれば、できる限り高値で売却するように配慮する義務があるが、申立人はこの義務を履行していない。従って、根抵当権の抹消には応じない。

審理の過程・結果

本件ビルの所在地が遠隔地であること、本件協定が締結された時期から現在に至るまでの間、本件ビルの客観的評価額は下落したこと、従って現時点では5億円では到底売却をしえないこと、申立人は本件ビルのメンテナンス費用として9000万円強を支出しており、実質的には3億2000万円プラス9000万円＝4億1000万円売却するものであり、この金額はむしろ高すぎるくらいであるというのが申立人の主張の骨子であった。

これに対し相手方は、本件協定上も、申立人の高値で売却への配慮義務が規定されているにもかかわらず、売却先は申立人の取引先であって、不動産流通市場に物件を流していないことを根拠に譲歩の姿勢を示し得なかった。

提訴をした場合には申立人の主張が認められそうではあると思われたが、申立人は相手方と訴訟で争う意思はなく、話し合いで穏便かつ早期に解決をすることを希望していた。そのために申立人は3億2000万円にさらに2000万円を上乗せし、3億4000万円を相手方に支払うことを提案した。

相手方もまた、売却代金に何某かの金額を上乗せすることにて解決を望んでいたことから、以後話し合いはスムーズであった。

あっせん・仲裁事件としては比較的高額な事例と思われること、当初、両当事者間の基本スタンスがかなりかけ離れていることから、あっせん・仲裁手続になじむのか不安であった。解決に向けての第一歩は申立人が譲歩したことであり、申立人としては訴訟にするよりも、あっせん・仲裁手続による方がソフトであること、かつ時間が節約できることから譲歩をしたのではないかと推測される。担当委員の心配をよそに、両当事者に、ともかくも紛争を解決したいという思いが強かったことが解決の決め手であったと思う。

- 話し合いの回数：5回
- 解決までの日数：90日
- 成立手数料：52万5000円を申立人が負担

(会員 阿部 能章)