

## 競売制度研究会（第13回）議事概要

日 時 平成19年5月15日（火）午後6時から午後8時30分まで  
場 所 きんざいセミナーハウス2階会議室  
出席委員 山本座長，笠井委員，久米委員，越山委員，小林委員，下村委員，田作委員，成田委員，菱田委員，松下委員，山田委員，山下委員，山野目委員，吉田委員  
議事内容 以下のとおり

### 1 海外調査報告・質疑応答

- (1) 配付資料の確認に続き，菱田委員，山田委員，笠井委員から，本年3月に実施された海外調査についての報告が行われた。その内容は，目録番号2のレジюме（以下「レジюме①」という。），目録番号3「カリフォルニア州の競売手続について：ヒアリング調査の報告」（以下「レジюме②」という。），目録番号4「ニューヨーク州の不動産競売手続（第2版）」（以下「レジюме③」という。），目録番号5「マサチューセッツ州の不動産競売手続（第2版）」（以下「レジюме④」という。）記載のとおり。

（ワシントンDC，メリーランド州）

- Office of Thrift Supervision(OTS)（レジюме①インタビュー6.，1ページ）は，連邦政府の金融関係を監督している部署である。
- ワシントンDCのパワーオブセール条項に基づく受戻権喪失手続では，その前提として，モーゲジ設定から手続開始までのタイトルレコードを調査する必要がある（レジюме①1.，1ページ）。そのため，権原保険会社にタイトルサーチのアップデートをしてもらう必要がある。
- 広告（レジюме①1.，1ページ）は，たいてい，オークション会社がしている。
- メリーランド州の consent to decree（レジюме①2.，2ページ）は，司法的受戻権喪失手続の一種であるが，かなり早い手続である。昔は用いられていたが，今はほとんど使われていない。
- メリーランド州のパワーオブセール条項に基づく受戻権喪失手続で

は、広告と売却（レジюме①2., 2ページ）は、ワシントンDCと同様であり、実施するのは、いずれも、たいてい、オークション会社である。売却実施後の手続は、ワシントンDCと異なり、裁判所の関与がかなり強い。

- オーディター（レジюме①2., 2ページ）は、通常、弁護士が選任されている。
- 一つの不動産に後順位モーゲジが設定されることがあるかについて、債務者が企業の場合、Pickett 弁護士は、担保余剰があれば後順位のモーゲジをつけることは珍しくない旨を話していた（レジюме①3., 3ページ）が、OTS の担当者は、全く見られないわけではないが、普通は設定しない旨を話しており、両者の説明にはトーンの違いがあった。
- ワークアウトについて、債務者が企業の場合、複雑すぎて答えられないとのことであった（レジюме①4., 4ページ）が、例えば、期限を猶予することが多いという話であった。
- メリーランド州での現地調査の際、実際に競売物件の中に入ることができた（レジюме①5., 4ページ）が、中に入ることができる物件は50パーセント程度であるとのことであった。
- 自己競落は避けられるのであれば避けたいというのがレンダーの本音（レジюме①5., 5ページ）であり、このことはどこに行っても述べられていた。
- オークションにおいて談合（レジюме①5., 6ページ）がないかについては、MBAは、普通はレンダーが被担保債権額全額でビッドを入れるし、ほとんどが担保割れであるので、談合をして値段を下げようとしても下げられるのも限度があるから、あまり心配していない旨を説明していた。他方、Billig Auctioneer は、メリーランドではかつて談合が大きな問題となったため買受人にアフィダビットを提出させるという運用になった旨を説明していた。
- 受戻権喪失手続に関する紛争について、通知や広告の適切性、つまり、手続の瑕疵と手続開始前の瑕疵が主張されることがあるが、前者については、深刻な問題になることはほとんどない（レジюме①5., 6ページ）

ジ) が、後者については、多少深刻になることがある。

- 破産を申し立て、ステイを獲得し、レンダーの側はリフトを求めて争うということ (レジュメ① 5., 6 ページ) が、受戻権喪失手続に関する紛争の中で一番多い。

(カリフォルニア州, ワシントン州)

- 債権者によって金融実態が異なり、銀行は競売物件をほとんど持たないが、sub prime ならば多くあるであろう (レジュメ②脚注 1, 1 ページ)。銀行は、目的不動産の市場価値が下がることのリスクをとりたくないほか、もともと慎重に融資をしているため、滅多に競売を申し立てることはない。これに対し、sub prime は、もともとリスクが高いため、競売を申し立てることも多い。
- カリフォルニア州の司法競売 (レジュメ②Ⅲ., 1 ページ) は、非司法競売よりも、債務者保護に厚いと認識されているようである。
- ワシントン州では、権利関係が錯綜している場合、農地のように政策上保護が強い場合、相続関係の場合には、司法競売が用いられる (レジュメ②脚注 2, 1 ページ)。ワシントン州は、農業州であり、農地が対象となる場合には、司法競売を用いなければならないという規制がある。
- 司法競売が用いられる場合として、不足金判決をとることに執心するような場合がある (レジュメ②Ⅲ., 1 ページ)。これは、カリフォルニア州では、非司法競売を用いると不足金請求をすることができなくなるからである。
- カリフォルニア州の司法競売では、不足金を請求することができるが、いわゆる適正価格を決めるための期日 (適正価格期日) を開かなければならず (レジュメ②Ⅲ. 4., 1 ページ)、これも大きな負担になっている。弁護士のみならず不動産鑑定人のための費用がかかる。
- 競売物件に関する情報開示につき、現在では appraisal (評価・鑑定) は用いられていないが、大恐慌の頃で景気が悪かった 1930 年代には、司法競売で、appraisal が非常に多く用いられていたようである。その後、債務者が自分の家を守るには、競売手続において appraisal をするよりも、倒産手続を申し立てる方が有効であるというように政策判断が変わ

り、それで appraisal による債務者保護については期待しないという流れができた旨の説明を受けた。

- 非司法競売（売却権限 power of sale による売却）の時間については、最初のほうの手続段階で可能な限り最短の日程を入れておかないと、その後遅延が蓄積することになり（レジюме②IV. 1., 2 ページ）、非司法競売であるから当然に早いというわけではなく、努力が必要なようである。
- 非司法競売では、たとえ大規模な商業用不動産であっても弁護士の代理は一般的ではなく、居住用不動産についていっそう顕著であり、弁護士を付けない（レジюме②IV. 2. C), 2 ページ)。カリフォルニア州では、不動産競売コンサルタントという職種があり、弁護士よりも費用が安くすむ。不動産競売コンサルタントについては、法律上の規律・規制があるので、法律上認められた職種であると思われるが、ワークアウトや不動産競売でいかにして家を守るかをアドバイスするなどしているようである。
- カリフォルニア州の非司法競売のメリットとして、迅速、権利移転の最終性、時効長期がある（レジюме②IV. 3., 2 ページ)。権利移転の最終性というのは、競売後の受戻権がないということである。そのため、司法競売よりも、売却価額が比較的高い（レジюме②IV. 3. A), 2 ページ)。
- カリフォルニア州の非司法競売の批判・デメリットとしては、不足金判決ができないことがあるが、カリフォルニア州では、この制限は保証人には及ばない（レジюме②IV. 4., 3 ページ)。そのため、債権者は、保証人に対し、不足金を請求することができることになる。カリフォルニア州で何人かに、様々な問題で債務者の保護を考えなければならないのではないかという質問をしたところ、債務者自身は割と保護されているが、保証人あるいは後順位担保権者の権利が侵害される場合があるという旨の説明を受けた。
- 非司法競売の件数について、近い将来その率が劇的に増えると予想される（レジюме②IV. 5., 3 ページ)。現在、sub prime 市場の焦付き

が非常に多くなっている。

- 権原保険会社の役割（レジュメ②VI., 3ページ）についてであるが、結局、タイトルのリサーチ、誰に通知をすればよいのかということ、配当、手続全体の適正さなど、すべて権原保険会社が責任を負っているということである。
- 入札・買受けは、申立債権者、後順位担保権者、所有者いずれも可能であり（レジュメ②VII. 1., 3ページ）、誰でもビッドを入れることができる。
- 司法競売・非司法競売を問わず、競売での買受けは非常に危険になり得る（レジュメ②VII. 1. B), 4ページ)。ひどい実例としては、2階建ての物件であると思って競落したところ、2階部分は絵が描いてあるだけで存在しなかったという事例、弁護士が競売で自宅を購入したものの、債務者によって内部がぐちゃぐちゃに壊されていたという事例などがある。
- 適正価格より低い入札額でも売却無効命令が出されず、非司法競売が完了する場合には常に、債務者の当該財産における **equity** が害されることになる（レジュメ②VII. 3. A), 4ページ)。判例は、非常に緩やかな基準で無効判断をしており、大きな批判がある。
- 他方、手続的な保護（レジュメ②VII. 3. B), 4ページ）については、非司法競売の法定の手続でカバーされているという見解が多かった。
- **Union Bank of California** は、一般に、債権者が被担保債権額＋諸費用そのもので入札することはなく、例えば、債務総額と諸費用が合わせて100万ドルだとして、最初の入札は95万ドルであり、5万ドルの不足金請求が残ることになる旨の説明をしていた（レジュメ②VIII. 3., 5ページ)。しかし、その合理的理由は聞かれなかった。
- 配当（レジュメ②X., 6ページ）は、非司法競売では、権原保険会社が行っている。
- 入札者間の通謀などの妨害行為については、**Union Bank of California** は、見られないのが一般的な感想である旨を説明した（レジュメ②XI. 2. A), 6ページ) が、弁護士の中には、必ずしもそうではない旨を

説明する者もいた。もっとも、競売妨害があっても、占有を排除することができないということはまずなく、債権者が提訴して裁判所に property receiver の任命と管理命令を出してもらったり、買受後に明渡訴訟を行うなどして、簡単に占有を排除することができる。通常の訴訟は長くかかるが、明渡訴訟は1～2週間程度で終わっている。

- ギャングによる不法占有のようなことも聞かない（レジユメ②X I. C), 6 ページ)。日本の執行妨害の話をする時、法律のない国から来たかのような印象を持たれて笑われたが、シェリフがガンを持っていて不法占拠者を簡単に追い出すことができる旨の説明を何度か受けた。

(ニューヨーク州, マサチューセッツ州)

- ニューヨーク州, マサチューセッツ州では、融資の形態に関しては、商業用建物では、通常、ないし、しばしば、ノンリコースローンであり、居住用建物では、必ずリコースローンであり（レジユメ③ I, 1 ページ, レジユメ④ I, 1 ページ), 両州で、その旨の説明を受けた。その際、それは他の州でも同じである旨の説明も受けたが、必ずしもそうではないようであり、レジユメ③④の「(これは全米的な状況である)」の部分は削除願いたい。
- 今回のニューヨーク市での調査での弁護士や大学教授からの聴取で、現在の状況としても、ニューヨーク州では、司法型手続が抵当権実行の大部分を占めているとのことであり、また、権原保険会社が非司法型手続を信頼しておらず、貸し手に司法手続を用いるよう求めていることがわかった（レジユメ③ II 2 (1), 3 ページ)。人によっては、「権原保険会社がコントロールして競売手続は司法型を用いるようにしている」旨を説明する者もいた。
- 司法型の抵当権実行手続（訴え提起から売却まで）に要する時間（レジユメ③ III 1, 4 ページ）についてであるが、当該事件を集中的に処理しようと思えば、レフェリーの調査が1か月くらいで終わるので、1か月+ $\alpha$ で終わらせることもできなくはないと思われるのに、実際にはそれ以上の時間がかかっている。それは、結局、裁判所の忙しさのために事件の処理が順送りになっていることや、その間に当事者間で話し合い

をしていることもあって、あまり急がされていないことなどに原因があるのではないかと感じた。Bergman 弁護士から「マンハッタンでは時間がかかるが、田舎に行けばもっと早く、半年以内で終わる。」旨の説明を受けており、事件数による繁忙などが関係しているようである。

- レフェリーは、通常、弁護士が選任されるのであって、公務員ではないので、職務遂行にあたって過誤があったかどうかの問題になったり、過誤があったとして損害賠償を求められたりする場合に、州が十分な防衛ないし保障をしてくれないという不満がレフェリー層にあるようである（レジюме③脚注25, 7ページ）。そのため、立法的な手当てをするように運動しているという話であった。
  - カウンティのクラーク（レジюме③IV3（1）, 10ページ）は、登記関係の取扱いをしているところとの同一性があるという意味での「カウンティのクラーク」であり、カウンティのクラークが司法なのか行政なのかについては、はっきりしないところがあるが、日本の目からみると、どちらかというと行政的なもののように理解した。
  - 非司法型手続における売却の実施は、対象不動産が存在するカウンティの裁判所庁舎内で行われる（レジюме③IV3（4）, 12ページ）が、その理由について弁護士に尋ねたところ、信頼確保のために公的な装いが必要だからであろうということであった（レジюме③脚注34, 12ページ）。もっとも、裁判所庁舎内といっても、玄関先とか前庭を使っていることが結構あり、それは司法競売ではないということが意識されているからである旨の説明を受けた。
- (2) 引き続き、質疑応答の一部が行われた。その内容の骨子は次のとおり。
- （権原保険について）
- 権原保険の実態はどうなっているのでしょうか。どういう会社がどの程度の保険料で運営しているのでしょうか。権原保険会社は、日本の大手損害保険会社のように、全国的な規模の企業なのでしょうか。
  - 権原保険会社については興味があったものの、今回の海外調査では会うことができなかった。
  - 今回の海外調査では、日程の都合より、権原保険会社の担当者と会う

ことができなかつたが、その面談交渉の際、権原保険会社は非常に大きな会社である旨の説明を受けた。また、その際、なぜ権原保険会社という私的な会社の調査を信用するのかと質問したところ、権原保険会社は、伝統があり、資本も大きく、非常に大規模な会社であり、内部に弁護士などの専門家を備えているなどしていることから、信頼がおける旨の説明を受けた。なお、権原保険会社は、カリフォルニア州では、州法か何かで、何らかの州の規律を受けているという話であった。

- 今回の海外調査では、アプローチしたものの、権原保険会社の担当者と面談することができなかつた。文献等による限りでは、権原保険会社は大規模な会社であるようである。

(連邦倒産法の改正とその影響について)

- 連邦倒産法の改正により、チャプター7（清算破産手続）の運用が変わったようであるが、その変化によるマーケットの動向はどうか。
- 2005年に連邦倒産法が改正されたが、個人破産については、7章の手続の申立てをしにくくする改正がされた。それは、日本的に言うと、個人再生手続に間接的に誘導するようなものである。個人破産の申立件数は、連邦倒産法改正直前に、いわゆる駆け込みにより増加し、その年は200万件くらいあったが、その後、一時期は減少したものの、徐々に盛り返して増加している。去年の夏にアメリカに行った際、倒産事件の統計をフォローアップしている弁護士から、思ったほど法改正の効果が上がっていないのではないかという話を聞いた。
- 今回の海外調査で、オークショニアに債務者の破産について尋ねたところ、不動産競売手続に対する対抗手段としては、破産申立てが一番楽な方法であり、競売を行う側としては、破産申立てをされるとどうにもならないが、連邦倒産法の改正により、破産申立てをするインセンティブが多少は減る可能性があり、それは我々にとってはハッピーになる可能性がある旨の話を聞いた。

## 2 次回以降の日程

第14回：6月 8日（金）

第15回：6月26日（火）

第16回：7月20日（金）

以 上