

## 競売制度研究会（第15回）議事概要

日 時 平成19年6月26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，成田委員，菱田委員，松下委員，山下委員，山田委員，山野目委員，吉田委員  
議事内容 以下のとおり

### 1 我が国の競売制度の改善策についての検討

- (1) 配布資料の確認に続き，〇〇委員，〇〇委員，〇〇委員の各委員提案に係る我が国の競売制度の改善策案（以下，それぞれ「A案」，「B案」，「C案」という。）について補足説明が行われた。

（A案について）

〇〇委員から，A案について，補足説明が行われた。その内容は，目録番号2「非司法競売導入に関する制度設計の論点メモ」（以下「論点メモ」という。）記載のとおり。なお，論点メモに補足して説明された内容の骨子は，次のとおり。

- 裁判所が，競落価額に一定の下限規制を課す売却基準価額を設定すべきか（論点メモⅡ.1.，1ページ）については，不要であると考えている（論点メモⅡ.1.(2)(3)，1ページ）。これに対し，C案は，売却基準価額の制度を設けるとしており，その理由の一つとして司法競売との整合性を挙げているが，司法競売においても，下限規制である売却基準価額・買受可能価額制度を撤廃すべきであると考えている（論点メモⅡ.1.(1)，1ページ）。（参考1）最低売却価額は撤廃すべき（論点メモ5ページ）は，民事執行法改正（最低売却価額制度の見直し）のときに検討した内容をまとめたものである。
- 剰余価値がない場合（論点メモⅡ.1.(2)②，1ページ）についてであるが，目的不動産の市場価値が明らかになっている場合，それより低い価格で第三者に競落されると損をしてしまうので，抵当権者は，市場価

値で入札することになる。他方、市場価値が分からない場合、抵当権者は、市場価値の調査にコストをかける必要はなく、とりあえず債務残額で入札すればよいことになる。

- 論点メモ2ページの図は、私的実行手続の各段階における実体法上の権利関係を観念的に整理し、それと登記手続との関係を示したものである。所有権を価値権と利用・管理・処分（売却）権に分けて考えると、単に抵当権を設定しているという段階では、抵当権者は価値権のうち一定割合を持っている状態に過ぎない。A案は、私的実行手続が開始された後2か月の経過により、債務者が受戻権を喪失して抵当権者が処分権（売却権）を取得するに至るものと考えているところ、この期間内に処分権（売却権）が債務者から抵当権者（私的実行権者）にだんだん移転していき、オークションの結果代金納付がされた段階で、所有権が買受人に完全に移転することになる。私的実行手続開始時以降の登記手続については、私的実行権者が、債務不履行通知を行うと同時に、（実行開始の）登記を申請し、更に、2か月経った段階で、売却権を取得した旨の登記を申請するものとしている。代金納付がされた段階の所有権移転登記手続については、従前の案を変更し、債務者と買受人が共同して申請するのではなく、オークション主宰者と買受人とが共同して申請するものとしている（論点メモII.5.(3), 3ページ）。この段階では、債務者は、既に売却権を失っていて完全な所有権を有していないのであるから、所有権移転登記手続は、債務者と買受人とではなく、売り手であるオークション主宰者と買受人とが共同して行うものとするのでなかろうか。
- 所有権移転登記手続についての案の変更に伴い、「債務者は、後順位の抵当権者と同様に、清算金が存在するにも拘わらず、その支払いを受けていないとき、清算金に対して物上代位の差押をすることができる」とする（論点メモII.5.(3), 3ページ）に案を変更した。
- 研究会資料9の第2の4(1)（3ページ）に「制度上は処分型であるが、実態としては自己競落が多くなり、事実上は帰属型に類似する」との記述があるが、A案は、公開オークションで売れた価格によって清算

するものであって、適正価格によって清算を行うものではない。したがって、A案は、「帰属型」とは異なるものであると考えている。

(B案について)

〇〇委員から、B案についての補足説明が行われた。その骨子は、次のとおり。

- 研究会資料9の第2の7の「引渡手続」(5ページ)についてあるが、B案は、「任意に履行されない場合は、訴訟手続を必要とする」というものでよいと考えている。また、所有権移転登記手続及び引渡しと清算金の支払とは同時履行の関係に立つと考えている。
- 研究会資料9の第3の「引受け・消除」の(注)の記載(6ページ)は、そのとおりである。
- 研究会資料9の第4の3の「手続に瑕疵がある場合の債務者・所有者、後順位抵当権者の保護」(7ページ)についてであるが、民事執行法上の執行異議は、裁判所の手続を受けていることが前提になっているので、B案においては、裁判所を使った別個の新しい手続を作ることが必要であろうと考えている。

(C案について)

〇〇委員から、C案についての補足説明が行われた。その骨子は、次のとおり。

- C案は、裁判所が一定程度関与するという案であるので、手続に瑕疵がある場合の不服申立手続について新しい非訟手続を設けることは可能であろうと考えているが、現段階では、研究会資料9のC案に関する記述で「？」が付けられている箇所については、留保しておくこととし、引き続き検討していきたいと考えている。

(2) 引き続き、我が国の競売制度の改善策についての意見交換が行われた。

その骨子は次のとおり。

(適正価格の確保と情報公開との関係、情報調査に関するコストの考え方等について)

- 公開オークションで適正価格が確保されるかという問題と情報提供をし

ないこととの関係についてであるが、A案では、十分な情報提供を行わないため、オークション参加者全員が同じ情報を持っていないという状態になってしまうが、そのような状態で公開オークションをしても、適正価格はつかないのではなかろうか。

- A案で非司法競売が用いられるケースとしては、2つのケースを考えている。第1のケースは、不動産に剰余価値があるため、債務者が抵当権者と協力してできるだけ高値で売りたいという動機があるという場合である。この場合には、債務者は、抵当権者と協力してできるだけ高値で売するために、積極的に情報公開をするであろう。その結果、その物件を最も高く評価して最高価で入札した者が所有権を取得することになるであろう。第2のケースは、抵当権者は一人のみであって権利関係はシンプルであるが、債務者の協力が得られないという場合である。このような場合に、裁判所が現況調査等をして無理矢理不動産の調査をするというのは費用がかかってしまうので、そのようなことはせず、抵当権者が残債務額で自己競落し、取得した所有権に基づいて占有者を追い出した上で、物件を調査して情報公開をし、一番高く買ってくれる者に売却することを想定している。この場合、オークションの時点では情報提供がされないので、一般の者は入札しないであろう。この2つの類型で、だいぶ意味が違ってくるのではなかろうか。
- C案は、目的不動産に関する情報を公開した上で公開オークションを行うというものであるのに対し、A案は、目的不動産に関する詳細な情報は、抵当権者と債務者ぐらいが有していれば十分であり、目的不動産の調査をして評価するのは費用と時間の無駄であるから、これを節約するというものであって、十分な情報提供はしないというものであろう。十分な情報提供がされない状況で行われた公開オークションにおいては、経済学的にみて、きちんと買受希望者が現れ、市場原理が働いて適正価格が決まるとはいえないのではなかろうか。公開オークションや適正価格というものは、十分な情報提供がされているということが前提になるのではなかろうか。
- A案で非司法競売が使われるケースとして2つのケースを想定しているのは前述のとおりである。このうち、債務者が協力的であるという第1の

ケースでは、債務者によって情報が公開されることによって、その不動産を最も高く評価する者が最も高い価格で落札するであろう。債務者の協力が得られない第2のケースでは、抵当権者が、裁判所が無理に調査をして情報公開をするのと債権者が自己競落した上で自ら情報公開して転売するのではどちらがコストが安く済むかを判断すればよいのであって、後者の方が安く済むと判断するのであれば、後者を選択すればよいであろうと考えている。その場合、抵当権者が不当に安く自己競落して債務者や後順位抵当権者が不利益を被るのではないかということについては、債務者や後順位担保権者が抵当権者よりも高い価額で競落すればよいのであって、彼らの権利は、公開オークションによって保護されていると考えている。

- A案が想定している第1のケースでは、ほとんどの場合ワークアウト(任意売却等)で済んでしまい、わざわざ非司法競売制度を使う必要はないのではなかろうか。第2のケースでは、抵当権者がどのような情報を提供するかが重要であり、十分な情報提供がされなければ、抵当権者以外の買受人が現れるということは期待することができないであろうし、安値で買い叩こうとする抵当権者が他の買受希望者に対して十分な情報提供をするということは考えにくいであろう。また、債務者・所有者の知人などが公開オークションで落札すればよく、債務者・所有者の利益は害されないと考えているようであるが、そもそも、そのようなことは、現実的に、可能なことであろうか。
- 確かに、第1のケースでは、ほとんどワークアウトで済んでしまうかもしれないが、現行の司法競売に加えて、より迅速な手続である非司法競売があるということによって、任意に解決されるというケースが多くなるのではないかという期待がある。第2のケースについては、繰り返しになるが、どちらが情報の調査と提供のための社会的費用が安くなるかが重要であって、裁判所が調査をして情報を提供するよりも、抵当権者が所有権を取得した上で情報を収集して提供した方が安くなるというケースが考えられるのではなかろうか。
- それなら、帰属清算型が中心になるのではなかろうか。
- 現行の司法競売は、以前に比べるとスピーディーになり、執行妨害によ

るトラブルも減っているように思われるが、更に非司法競売が導入されることにより、抵当権者に協力して処分せざるを得ないと考えて協力する債務者が多くなるのではなかろうか。

- 帰属清算型が中心になるのではないかという指摘は、非司法競売が実際に使われるであろう第2の場面においては、かなりのケースが自己競落になってしまうという趣旨ではなかろうか。
- 非司法競売の手続の仕組み方によっては、登記手続などの面で、任意売却をするよりも、非司法競売の方が迅速に済むということもあるのではなかろうか。
- それは、登記が共同申請でなくて済むということに利点があるということであろうか。
- 抽象的には、定型的な法律に基づく処分行為の方が、まったく法律に基づかない任意の処分行為よりも、迅速で確実にするというケースがあり得るのではなかろうか。

(自己競落の価格の決め方、不足金請求について)

- A案では、不動産に剰余価値がない場合、つまり、目的不動産の市場価値が2億円で債務残額が3億円である場合（論点メモII.1.(2)②，1ページ）、抵当権者は、債務残額の3億円で自己競落するはずであるということ念頭に置いているのであろうか。
- 抵当権者は、目的不動産の市場価格が分かっているならば、その価格で自己競落し、残額の無担保債権を持つというのが合理的であろう。しかし、市場価格が分からない場合、無担保債権を回収するのは無理であろうと考えれば、目的不動産の評価をして市場価値で自己競落するよりも、残債務額で自己競落するであろうと考えている。
- 目的不動産の市場価値が分からないとき、抵当権者が無担保債権を回収するのは無理であろうと考えて債務残額で自己競落するというのは、簿価では債権全額を回収したことにはなるが、含み損を抱えている可能性のある不動産に切り替わるということになる。これは、住専がやっていた「飛ばし」の手法と同じであって、実務では受け入れられないのではなかろうか。
- 目的不動産の正確な市場価値を把握するには評価をしなければならない

ところ、そのためにさんざん調査をして時間をかけるよりも、スパッと債務残額で自己競落し、その後物件をきれいにした上で早く転売して処分する方がよほどスピードが早くなってよいのではなかろうか。

- 不足額を事実上回収することはできないということを前提にして議論してよいものであろうか。被担保債権について保証人がいるときは、抵当権者が保証人に不足額を請求していくということが考えられるのではなかろうか。
- 目的不動産の市場価値が分からないとき、抵当権者が残債務額で自己競落するというのは、そもそも採り得る方法なのであろうか。その場合、金融機関であれば、株主代表訴訟を起こされてしまうのではなかろうか。実務家から話を聞いたところ、仮に3点セットがなくなったとしても、不動産取引において、代金の額は、売主と買主とで言い値をぶつけ合って決めるというのではなく、評価をして決めるというのが通常であるから、結局、目的不動産を転売するときに、ある程度時間をかけて3点セット類似のものを作るのではないかということであった。金融機関は、目的不動産の市場価値が分からなければ残債務額で自己競落をするということについては、合理的な行動であるとは思っていないのではなかろうか。
- とりあえず残債務額で自己競落するというアメリカの制度を前提に考えていたが、アメリカでは住宅ローンについて不足金請求が禁止されていることが多いために、残債務額で自己競落ということが通常のこととして行われているのかもしれない。この点については再度検討の余地があるかもしれない。ただ、意図としては、不動産を市場で売るためにはきちんと情報提供をしなくてはならないが、債務者に高値売却の動機がない場合には、裁判所が無理矢理調査するのに要する費用と抵当権者が自己競落した上で転売する際に調査するのに要する費用とを比較考慮し、後者の方が安いというケースでは非司法競売が利用されるのではないかということである。

(抵当権設定契約の特約に基づく債務者による目的不動産の情報開示について)

- A案においては、3点セットを作るというのは重武装であって、余計なコストは避けるべきであるという考えが根底にあるのであろう。抵当権実

行時に債務者が協力しない場合に備え、あらかじめ、抵当権設定契約において、債務者に目的不動産の情報開示をさせる義務を負わせる条項を入れ、それを承諾しなければ貸さないという形をとることができるのではなかろうか。また、抵当権設定契約の中で、一定期間経過後、例えば、6か月ごととか1年ごとに、債務者に目的不動産の情報開示義務を負わせるということもできるであろう。あるいは、抵当権設定契約でそのような特約条項を入れておけば、仮処分などを使って情報開示させたり、内覧を義務化したりするという事も考えられるであろう。このように抵当権設定契約時に特約を締結しておけば、必ずしも、債務者が非協力的であるから情報開示をしないということを前提にしなくてもよいのではなかろうか。情報開示に協力しなければ融資をしないという形などで縛っておくことにより、情報開示をかなり実現することができるのではなかろうか。

- 実務家から聞いたところ、不動産を担保にした融資のうち、実際に競売に至るものの割合は少ないということである。また、抵当権設定時において、将来の売却のために必要な情報を集めておくというのは効率が悪く、売ることが決まった段階で情報を得る方が無駄がなくてよいという意見もあった。先ほどの抵当権設定契約に情報開示義務条項を入れて目的不動産の情報を抵当権設定時に前倒しして集めておくという提案についてであるが、抵当権設定時に必要な情報と売却時に必要な情報とでは質も量も違うのではなかろうか。また、モニタリングのような提案についてであるが、それはそれで合理的であるとは思いますが、売却直前になったら、また新しい情報が必要になるということになってしまうのではなかろうか。
- モニタリングについては、ABL (Asset Based Lending) の研究会でも話題になったが、金融機関としては、毎月情報が欲しいという意見もあれば、年1回でも点検するのは面倒であるという意見もあり、様々な意見があった。プロジェクトファイナンスにおいて動産を担保に融資する場合には、モニタリングが重要になるが、不動産担保融資、特に住宅ローンの場合には、金融機関としては、融資までに債務者との接触の回数をなるべく減らしたいというのが本音のようである。契約の中に、債権者の要求があれば債務者は情報を提供しなければならない旨の条項が入っていても、実際に

は、それを発動していないようである。

- 抵当権設定時に情報開示義務条項を入れるという提案についてであるが、途中で目的不動産の所有者が変わった場合、その効力は後の所有者に及ばないのではなかろうか。
- 確かに、新所有者には情報開示義務条項の効力を対抗することができないが、抵当権設定契約において、そういう場合についても縛りをかけておくことができるであろう。もっとも、ペナルティ条項を入れておくということぐらいしかできないから、100%の提案ではないであろう。

(公法規制に関する情報が公開されるかどうかについて)

- 不動産に関する情報として重要なものに、都市計画法等による公法規制に関する情報がある。この情報については、公的に調べたということが重要になるであろう。A案では、債務者が高値売却の動機があるときには、債務者が売却に協力して情報提供がされることがあるということを念頭に置いているかもしれないが、債務者の協力だけでは、公法規制に関する情報が提供されるということにはならないのではなかろうか。それとも、手続において、主宰者が情報についてお墨付きを与えるというようなものを考えているのであろうか。また、C案では、公法規制に関する情報は公開されるのであろうか。
- A案では、債務者が協力して提供される情報については、主に、建物の間取りのようなものを念頭に置いている。公法規制に関する情報については、抵当権者が、非司法競売で第三者に処分しようと考えれば、その時点で、高く買ってもらうために、調査して提供するという行動をとることがあるであろう。また、抵当権者は、自ら調査して情報提供することはせず、買受希望者に調査を委ねることもあるであろう。その辺りについては、抵当権者が判断すればよいであろう。
- C案では、公法規制については、評価手続の中で判断されることになると考えている。利害関係人の合意で売却基準価額を決める場合についても、きちんと情報公開することが必要になってくるであろう。
- 問題になるのは、不動産の価格を下落させるような公法規制があるのにそれを隠しているような場合であろう。事後的に判明したときは、担保責

任を追及するしかないのでしょうか。

- 現行の裁判所による競売手続では、公法規制については、評価人が調査すべき事項になっている。
- 公法規制については、民事執行規則30条1項5号ロにより、評価書の記載事項になっている。C案でも、これと同様とすればよいであろう。そうすれば、事後的に担保責任が問題となる事案は少なくなるのではなかろうか。
- 現行の裁判所による競売手続では、公法規制に関する記載を間違えると、評価人個人が損害賠償責任を負うというのが裁判例の大勢のようである。
- A案においては、この点についても、抵当権設定契約に情報開示義務条項を入れておけばよいのではなかろうか。数年後の売却時に調べるときに、何もないよりは違うであろう。

(私的実行手続の創設を検討するに当たっての共通認識について)

- 私的実行手続の創設を検討するに当たっては、自己の不動産を高く売りたい債務者が、将来売られることを前提として行動していくということを考えればよいのではなかろうか。債務者が抵抗する場合に、無理矢理調査をして売却するというケースばかりを考えなくてもよいのではなかろうか。
- 私的実行手続の創設を検討するに当たっては、どういうパターンを前提にして考えるべきであるかについての認識を共通にしておく必要があるであろう。債務者・所有者、実行抵当権者、後順位抵当権者など利害関係人の全員の意見が一致しているのであれば、任意売却をすることができる。これに対し、抵当権者は換価したいのに債務者が協力しないという場合や、抵当権者と債務者は換価したいのに後順位抵当権者が協力しないという場合には、任意売却をすることができない。前者の場合、単純な任意売却では、抵当権者は裁判をしても勝つことはできないが、私的実行手続では、最終的に裁判をすれば勝つことができるし、そのことが間接的に強制的契機として働き、私的実行段階において、債務者の協力を得ることができるということもあるであろう。後者の場合、後順位抵当権者との間で判子代についての折合いがつかないと任意売却は成立しないが、私的実行手続で

は、消除主義についての実体法的手当てをしておけば、後順位抵当権者は裁判では負けてしまうので、私的実行手続段階において、間接的に強制的契機を与えるということになるであろう。したがって、完全に任意売却をすることができるパターンを前提にすると議論がずれてしまうので、私的実行手続は、任意売却をすることができない事案を前提にして検討していくという共通認識を持つ必要があるだろう。

- 司法競売と任意売却とは大きく異なっているが、新たな制度として検討する私的実行手続については、司法競売よりも任意売却に近いようなものを考えている。最初の抵当権設定契約で情報開示義務条項を入れ、非司法競売でコストをかけず、かつ、迅速に実行するということを前提に、情報開示をしなければ融資しないとして、そのような条件を受け入れる債務者が現れるのであれば、多少違うのではなかろうか。売却時に債務者の協力が得られない場合でも、初期の抵当権設定契約段階で債務者が協力しなければ融資を受けることができないのであり、このような場面についても議論していくべきではなかろうか。後順位抵当権者については、協力・非協力について、整理していく必要があるだろう。
- いずれにしても、任意売却をすることができない場合、すなわち、利害関係人のうち、誰かが売却に協力しないという場合を前提にして議論すべきであり、これを共通認識とすべきとあろう。

(現行の裁判所による競売手続における現況調査・評価のコストについて)

- 現行の裁判所による競売手続では、現況調査や評価にかかるコストはどれくらいであろうか。
- 現況調査手数料は、最高裁規則で定められた基本料金3万9000円に、目的物件の個数、占有者数、労力などによって加算されることとなっている。現況調査にかかるコストは、手数料と諸費用込みで8万数千円の例が多いようである。評価料は、各地裁において基準を設けているが、通常の事件であれば17～18万円のようなようである。
- 現況調査や評価にかかるコストは、安いのではなかろうか。
- 現況調査や評価の費用自体が安くても、公務員の給与などの形で税金によって補填されているのであれば、その分もコストとして考えなくてはな

らないであろう。また、時間もコストとして考えられるであろう。

- 現況調査や評価のコストに関して、給与などの形で税金によって補填されるということはない。現況調査や評価の費用の負担者の観点から見ると、これらの費用は、抵当権者が納める予納金から支払われるが、手続費用として債務者の負担になり、売却代金から剰余金が出る場合は、債務者が受け取る剰余金が減ることになる。もっとも、剰余金が出ない場合は、債務者に対する無担保債権を増やすことになるので、実質的には抵当権者の負担ということになるであろう。
- 時間についていうと、現況調査報告書が提出されるまでに要する期間は、6週間以内が6割程度、8週間以内が約77パーセントであり、評価書が提出されるまでに要する期間は、6週間以内が4割弱、8週間以内が6割程度、10週間以内が77～78パーセントである。

(債権回収までのトータルで考えた場合のコストについて)

- A案は、権利の整除と換価の2段階に分けるというものであって、抵当権者が自己競落して権利関係をきれいにした上で転売して債権回収をするというものであると思われるが、転売するという点は、通常の不動産売買であって、仲介手数料が、売主と買主に売却代金の3%ずつ、合計6%かかることになる。これは相当な負担であって、3点セットの費用の方が安いのではないかという話を聞いたこともある。トータルで考えると、自己競落の方が競売によって第三者に売却するのよりもコストが高くなるのではなかろうか。
- 競売によって第三者に売却することについては、競売の売却手数料がかかるということも考慮する必要があるであろう。B案においては、帰属清算型であり、抵当権者が目的不動産の所有権を取得するので、売却手数料はかからない。そうすると、抵当権者がB案によって所有権を取得した上で転売して債権回収を図るのと競売によって第三者に売却して一発で債権回収を図るのとどちらがコストがかかるかについては、ケースバイケースになるのではなかろうか。また、帰属清算型の方が早いというメリットをとるのであれば、多少コストが割高になっても帰属清算型を選ぶということもあるのではなかろうか。

(一括売却の可否について)

- A案では、「一括売却等は認めない」(論点メモⅡ.1.(3), 3ページ)としているが、例えば、土地3筆の上に建物が建てられている場合、非司法競売手続によって、これらの土地建物を一括売却することはできなくなってしまうのではなかろうか。
- A案は、評価手続を含め3点セットをなしで済ませたいというものであるが、一括売却を認めるとすると、不動産ごとに個別の評価をしなければならなくなる。そこで、非司法競売は、不動産ごとの個別の評価が必要になるような複雑な場合には用いず、単体のものに限って用いるということにすべきであると考えている。典型的には、分譲住宅などを念頭に置いている。
- 分譲住宅の場合、土地とその上に建てられた建物であるから、土地と建物を一括して売却することができなくなるのではなかろうか。土地又は建物の一方のみを売却するものとする、法定地上権の成否を考えなければならなくなるのではなかろうか。
- 確かに、土地と建物とを一括して売却することができないとすると、困るであろう。
- 分譲住宅であっても、土地と建物に第一順位の抵当権が設定されていて、土地だけに第二順位の抵当権が設定されているような場合がある。このような場合には、個別の評価が必要になってくるのではなかろうか。
- そのような複雑な場合には、非司法競売を用いるべきではないであろう。土地と建物とが符合せず、別個の不動産であるとされている日本では、本来にシンプルなケースに限って、非司法競売を利用すべきであると考えればよいのではなかろうか。
- A案においては、個々の不動産ごとに売却代金の割付けが必要になるようなケースでは、非司法競売を利用することができないとすることであろうか。
- そのように考えている。

(差押え、法定地上権について)

- 現行の裁判所による競売手続においては、担保責任は、まずは差押時の

債務者（所有者）が負うので、誰が担保責任を負うかについては差押えによって明確になっているが、私的実行手続において、差押えを省略してしまってもよいのであろうか。

- C案では、どの時点で手続が開始されたかが明確になるようにする必要があると考えている。開始のときにどのような手続をとることとすべきかについては、処分禁止効や担保責任の所在も考慮して、検討していく必要があるであろう。
- A案では、デフォルト通知時の登記には処分禁止効はないと考えているが、債務者が目的不動産を手続開始後に第三者に売ると、売却権がないのに売ったことにはなり、二重売買や担保責任のような問題になるのではないかと思われるが、登記を見ずに買う方が悪いとして、譲受人に責任を持たせる余地もあるのではなかろうか。
- 法定地上権については、どうなるのであろうか。
- C案では、法定地上権の成否についての情報公開も必要になる。現行の裁判所による競売手続では、物件明細書によって明らかにされているが、C案では、現行の物件明細書が果たす役割をどうすべきかについて考える必要があるであろう。
- A案では、そもそも、法定地上権が発生するような事案は、非司法競売手続を利用することができないということになるのであろうか。

(買受申出人の範囲について)

- A案では、不動産に剰余価値がある場合（論点メモII.1.(2)①，1ページ）、債務者には高値売却の動機があり、知人に連絡して競落してもらうということを想定しているようであるが、民事執行法68条（債務者による買受けの申出の禁止）と同様に、債務者自身は、競落することはできないものするのであろうか。
- A案では、債務者が特定の第三者に情報提供をして競落してもらうということは想定しているが、債務者自身が落札することは考えていない。

(所有権移転登記手続、清算金について)

- A案では、主宰者と落札者とが共同で所有権移転登記手続をするという

このようであるが、その根拠は、一種の処分権が生じ、登記義務者は所有者のままで変動はないが、主宰者がその法定訴訟担当のようなものとなるということであろうか。しかし、そのような制度は、不動産登記の構造の中で成り立ちうるものであろうか。

- 所有権移転登記手続において、主宰者と落札者が共同で行うものとするれば、債務者・所有者の協力を不要とすることができるであろう。
- 清算金と所有権移転登記とが引換給付の関係に立つのであれば、抵当権者・債務者・買受人の三者間でエスクローのようなものを考えるのであろうか。それとも、抵当権者が債務者に清算金を支払えば、買受人は登記を得られるということになるのであろうか。二者間の相対であれば、自分の義務を果たさないことで相手方の義務の履行を促すことができるが、抵当権者・債務者・買受人の三者が登場するので、エスクローのようなものを考えなければならないのではなかろうか。
- A案では、物上代位による差押えを取り入れているが、その目的債権は何であろうか。
- 余剰金債権であると考えている。実行時において、債務者自身は売却権を失っており、売り手はあくまで主宰者であるので、主宰者が清算を行うことになる。具体的には、主宰者が、売却代金の中から、実行抵当権者に残債務を支払い、その余剰金について債務者に支払うということイメージしている。
- そうすると、清算金請求権は、債務者が有している権利であるということであろうか。
- A案では、債務者は、抵当権設定契約のパワーオブセール条項により、処分権を抵当権者に移転させることになるので、余剰金があれば、債務者に渡さなければならないと考えているのではなかろうか。
- 現在の仮登記担保では、後順位抵当権者が清算金請求権に物上代位をし、仮登記担保権者が清算金を供託すると、仮登記担保権者は、供託所が発行する証明書を添付すれば、後順位抵当権者の承諾書がなくても、仮登記に基づく本登記手続を申請することができることになっている（仮登記担保法18条）。仮登記担保では、所有権が仮登記担保権者に移転するだけで

あるので、簡明であるが、A案では、主宰者なる概念を考えなければならず、登記官は、主宰者なる人物が現れると困るのではなかろうか。破産管財人であれば、裁判所が資格証明書を発行してくれるので、自己の権限を公的に証明することができるが、A案の場合、(裁判所以外の者が主宰者であるときは) そのような証明手段もなく、不動産登記法の理論からすると、類例はないであろう。更に煮詰めた検討が必要であろう。

(A案とC案の合意による場合との異同について)

- A案では、公開オークションで価格が決められるが、後順位抵当権者等がその価格より高い価格でビッドを入れなければ、その価格で売られても仕方がないものとしているということであって、利害関係人の合意があったのと同じようなものとも考えられる。C案では、売却基準価額を利害関係人の合意で決めることができるが、この場合、不動産に関する情報は公開されないのであろうか。そうであるとすると、A案と合意による場合のC案との違いはどこにあるのであろうか。
- C案では、公開オークションは目的不動産に関する情報が公開されることを前提としており、公開オークションにおいてどのような情報を公開提供しなければならないとするかについては検討しなければならないと考えている。裁判所が売却基準価額を定める場合、価格だけでなく、その基礎となる情報を公開することを念頭に置いているし、利害関係人の合意で売却基準価額を決める場合も、それに近いものを念頭に置いている。情報提供をすることによって、できるだけ高く売れるようにした方がよいと考えている。
- そうすると、C案においては、売却基準価額を裁判所が決める場合と利害関係人の合意で決める場合とでは、公開される情報は同じであるが、売却基準価額の決め方だけが違うということになるであろう。

(C案における売却基準価額の合意について)

- C案では、売却基準価額については、利害関係人全員の合意で決めることができるが、現行の裁判所による競売手続では、売却基準価額は、そのような利害関係人全員の合意によって決めることはできないとされている。その点については、どのように説明するのであろうか。

- C案では、売却基準価額は、利害関係人の保護のための制度であると位置づけているので、利害関係人の全員が合意すればこれを定めることもできると考えている。現行法との整合性についての説明は難しい問題ではあるが、法律で規定することによって可能になるのではなかろうか。

(現行の裁判所による競売の売却率等について)

- 民事執行法の改正を行い、最低売却価額制度を見直して売却基準価額制度を導入したが、売却基準価額と落札価額との関係はどうなっているのであろうか。地方での売却率はどうなっているのであろうか。売却基準価額の制度になった後、不落になっているのはどれくらいあるのであろうか。売却基準価額の8割で競落可能になり、実際の落札価格よりかなり高い評価額を付けた評価人は恥ずかしくてやっつけられなくなるであろうから、売却基準価額は競売市場の実態にあった価格に近づくことになるのではないかとなどと仮説を立てていたが、実際にはどうであろうか。
- 平成18年の売却率は、全国で81.3%、東京高裁管内で87.9%、首都圏で97.2%、東京地裁で99%であるのに対し、四国では63.5%、高松地裁では69.8%である。
- 大都市圏に比べ、地方の売却率が低いのはなぜであろうか。評価人が評価額を高くつけすぎているのであろうか。
- 大都市圏と地方とでは、不動産市況に違いがあるからではなかろうか。首都圏や大阪近郊などでは、不動産市況が好調である。

## 2 次回以降の日程

第16回	7月20日(金)
第17回	9月10日(月)
第18回	9月25日(火)
第19回	10月10日(水)
第20回	10月23日(火)
第21回	11月5日(月)
第22回	11月21日(水)
第23回	12月4日(火)

第 24 回 12 月 26 日 (水)

以 上