

## 競売制度研究会（第20回）議事概要

日 時 平成19年10月23日（火）午後6時から午後8時35分まで

場 所 きんざい本社2階会議室

出席委員 山本座長，岩井委員，笠井委員，久米委員，小林委員，下村委員，田作委員，松下委員，山下委員，吉田委員

ヒアリング参加者 整理回収機構・預金保険機構  
日本弁護士連合会民事裁判手続に関する委員会

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ヒアリング

(1) 座長のあいさつ及び配布資料の確認に続き，ヒアリング参加者に対するヒアリングが実施された。

#### ア 整理回収機構に対するヒアリング

整理回収機構の意見は，目録番号4のうちの「私的実行手続（非司法競売手続）に関する意見」（以下「意見書」という。）記載のとおりであるところ，これに補足して述べられた内容の骨子は，次のとおり。

- 強制回収と任意回収について（意見書2.（1），1ページ）であるが，当機構においては，大まかに言って，担保外回収と担保回収とは半々の割合であり，担保回収のうち，競売によるものが40パーセントで，任意売却によるものが60パーセントである。当機構においては，競売開始に至る前に，任意売却によって相当程度の案件が解決している。
- 特定競売手続における現況調査及び評価等の特例に関する臨時措置法について（意見書2.（3），2ページ）であるが，同法は平成10年12月に施行されたものであるところ，これに基づく特定評価書・特定調査書の制度はほとんど利用していない。その理由は，意見書の当該箇所に記載してあるとおりである。
- A案に対する意見の「裁判所の関与が一切ないシステムを基本とす

ること」（意見書3. 【A案に対する意見】（1），2ページ）についてであるが，競売手続における裁判所の機能は，紛争を解決するところだけでなく，不当に安価で競落されることを防いだり，執行妨害を予防したりするところにもあると考える。

- A案に対する意見の「3点セットを不要とすること」（意見書3. 【A案に対する意見】（2），2ページ）についてであるが，買受希望者は，対象不動産に関する十分な情報が得られなければ，低い価額で入札せざるを得なくなるところ（意見書3. 【A案に対する意見】（2）①，2ページ），抵当権者と他の買受希望者との間には対象物件についての情報量に大きな格差が生じ，公平な競争原理が働かないであろう。
- 情報提供に関しては，提供の範囲の判断を関係者自らが行えることに問題がある他，債務者にインセンティブがあるとは考え難いところ（意見書3. 【A案に対する意見】（2）②，2ページ），特に，破産手続開始決定がなされた場合，債務者には，情報提供についてのインセンティブはまったくないであろう。
- 土地利用権の有無や法定地上権の成否等について担保責任が問われる事例が多発することも懸念され，買受人等が不測の損害を被るケースも想定される（意見書3. 【A案に対する意見】（2）③，2ページ）ことから，競売制度自体の信頼性を失わせかねないであろう。
- 「売却価額の下限設定を不要とすること」（意見書3. 【A案に対する意見】（3），2ページ）についてであるが，売却基準価額（買受可能価額）には，「不当廉価落札防止機能」と「執行妨害予防機能」があり，これらを見過ごすことはできないであろう。
- 債権者（担保権者）は廉価落札防止のためには自己競落が必要となり，一方、債務者は廉価落札となれば多額の無担保債務が残ることとなるが（意見書3. 【A案に対する意見】（3）②，2ページ），債権者にとっても，多額の回収不能債権が残ることとなるであろう。
- A案は，買受申出の保証金（民事執行法第66条）の基準（意見書3. 【A案に対する意見】（3）③，3ページ）が明らかでなく，保

証金を不要とすると無責任な入札を許す結果となり、競売手続の不当な遅延策に悪用される可能性があるであろう。

- A案は、不動産の評価が行われないため、共同抵当における個々の不動産ごとの価額割付の基準（意見書3. 【A案に対する意見】（3）③，3ページ）がなく、共同抵当における個々の不動産ごとに価額を割り付ける必要がある案件では、非司法競売を利用することができないであろう。
- 後順位担保権者が自己競落する場合、先順位を含めた被担保債権の総額で入札せざるを得ず負担が大きく、特約付きの抵当権が設定された場合、後順位抵当権の設定は敬遠されがちになり、不動産の担保余剰価値を利用した債務者の資金調達が困難になるという弊害を生じる可能性があるところ（意見書3. 【A案に対する意見】（4）④，3ページ），仮に借入れをすることができたとしても、金利が高くなるといった弊害が出てくるであろう。
- 「公開オークションにより正当な売却価額が担保されるとすること」（意見書3. 【A案に対する意見】（5），3ページ）についてであるが、同一の情報をもって、初めて公正・公平なオークションと言えるため、対象不動産の情報量に格段の差が生じた場合には、競争原理が働かず、適正価額による売却は困難と思われるのであり（意見書3. 【A案に対する意見】（5）①，3ページ），公開というのは、誰もが自由に参加できるということだけではなく、対象不動産の情報が誰にでも等しく公開されるということが重要であると考ええる。
- 「公開オークションの主宰者は誰でもよいとすること」（意見書3. 【A案に対する意見】（6）④，3ページ）についてであるが、オークションの主宰者の資格を問わないとすると、制度の信頼性が欠けることになるであろう。
- 所有権移転登記手続（意見書3. 【A案に対する意見】（7）③，4ページ）や後順位抵当権の抹消手続については、共同申請が原則であり、その例外を認めるには、C案の抵当権実行手続確認決定のように、物権変動についての公証が必要になると考える。

- 先順位の担保権が存在する場合、引受主義をとることについて、所有権の喪失リスクに対応できるのは、反社会的勢力や悪質な金融業者等に限定されるのではないかと考えるが（意見書3. 【A案に対する意見】（7）③，4ページ），このことは，A案に限らず，他の案にもいえるであろう。
- B案に対する意見の「仮登記担保と同様の実行方法とすること」についてであるが（意見書3. 【B案に対する意見】（1），4ページ），後順位担保権者は，清算金の見積額に不服がある場合には，自ら裁判所による司法競売手続の申立てをしなければならず，不服がない場合であっても，清算金請求権に対し，物上代位による差押えをしなければならず，負担が大きい（意見書3. 【B案に対する意見】（1）③，4ページ）。そうすると，後順位抵当権の設定が敬遠され，資金調達が困難になるのではないかという危惧があるであろう。
- D案に対する意見についてであるが，D案は，A案やB案と同様の方法をとることができるのであるから，これまでに述べたA案やB案に対する指摘がD案にもそのまま当てはまる。また，債権者と債務者は常に対等の立場とは言い難い現状があるため，広範なメニューからの選択は債権者主導となると予想される。
- C案は，他の案と比べると，一定の裁判所の関与があり，売却基準価額や3点セットと同様のものを設けるものであり，一定の適正性，公正性，公平性を担保することができるであろう。

もともと，C案においても，占有者が任意の引渡しに応じない場合は，本案訴訟を提起せざるを得ず，債務名義を取得して執行する費用と時間がかかり，その意味では，引渡命令を求めることができる現行の司法競売には劣っているであろう。また，引受主義がとられていることも問題であり，消除主義がとられることによって競落人は安定した所有権を得ることができるであろう。
- 非司法競売手続は，C案をベースに考えるべきでなかろうかと考えるが，特に，「反社会的勢力，悪質先等の介入排除への対応」（意見書4.（2），6ページ）を検討することが重要であろう。

- 預金保険機構は、財産調査権、あるいは、整理回収機構に対する助言・指導等を通じて、整理回収機構とともに不良債権の回収を行っているところ、反社会的勢力がどのように競売制度を不正に利用しているのかについて、実情を申し上げたい。

バブル崩壊以降現在に至るまで反社会的勢力は競売制度を利用して競売妨害を行ってきた。これまで議論されてきた反社会的勢力による競売制度の不正利用というのは、競売物件に街宣車を駐車させたり、暴力団の組事務所の看板を掲げたり、短期賃貸借を利用して占有したりといった示威行為、つまり、目に見える形で、競売手続を妨害したり、手続を進めさせることの見返りとして何らかの手数料を得るといった形態のものである。これらに対しては、これまで、様々な立法的措置を通じて対応策がとられ、功を奏しているといえる。

他方、最近、回収現場において直面している執行妨害の手口は、他者の入札意欲を下落させ、より安価で物件を落札するというものである。最近の手口は、競売手続そのものは進めさせるが、暴力団がその競売物件を利用しているなどといった噂を流したり、ほのめかしたりして、売却価額を下げるということを目的とし、手続が進行した最後のところで、フロント企業等を隠れ蓑にして自分で落札している。最近の手口は、従前の手数料を得ることを目的とする手口と異なり、物件そのものを取得し、他に転売するといったいわゆる不動産ロンダリングという手口であり、はるかに大きな利益を得ることができるものであろう。

非司法競売手続の制度設計する際には、このような執行妨害に対する配慮も検討する必要があるであろう。

- ヒアリング事項（目録番号3「主なヒアリング事項（金融機関以外の債権者向け）」）の質問②以下については、既に述べているとおりであるが、質問①についての回答は、次のとおりである。

整理回収機構は、住専を含め、180の破綻金融機関の債権を譲り受けているので、多種多様な債権を有している。債権を住宅性と事業性との先数で分けると、約半々であるが、元本のシェアで分けると、

事業性が約97%、住宅性が約3%である。事業性の債権のうち延滞しているのは、先数では約72%であるが、元本でいうと約97%であり、結局大半が延滞債権である。破綻金融機関については、正常債権は受け皿金融機関に承継され、整理回収機構はそれ以外の債権を譲り受けているが、住専については、すべての債権を譲り受けているため、正常債権も入っている。住専が保有していた債権は、基本的に住宅ローンであったため、先数でいうと住宅性債権が多くなっているという事情がある。住宅性の債権のうち、先数でいうと81%が正常債権である。ただ、元本でいうと全体の3%が住宅性であるが、全体の0.6%が延滞している。

落札率については、現状の集計対象で次のとおりである。

1都3県（東京、千葉、埼玉、神奈川）	約80%
京阪神（京都、大阪、兵庫）	80%強
その他の県	80%弱
平均	80%程度

落札価格の比率（売却基準価額との比較）は、次のとおりである。

1都3県	180%強
京阪神	190%
その他の県	140%
平均	170%～180%

競売期間は、次のとおりである。

	1年以内	1年超2年以内	2年超
首都圏	160件	117件	18件
近畿圏	159件	30件	9件
その他	193件	58件	20件

整理回収機構が保有している債権は、破たん金融機関からの譲り受け資料では債務者と連絡が取れないとか、債務者に送達できないというような事案もあり、その分、競売期間が長くなっている。

- イ 日本弁護士連合会民事裁判手続に関する委員会に対するヒアリング  
日本弁護士連合会民事裁判手続に関する委員会に対するヒアリングの

回答の骨子は、次のとおり。

- 今後、日弁連の民事裁判手続に関する委員会としての意見を提出したいと考えているが、本日は、私見を述べるにとどまる。
- 民間競売の議論の発端は、規制改革の3か年計画から始まっていると思うが、議論の前提として、我が国の債権回収は現行法のみでは対応できないとか、諸外国にならった制度を付加するニーズがあるとかという事実が存するのであろうか。銀行が不良債権処理の終結宣言を出している現時点において、そもそも、現行法が現状の債権回収に合わず、見直しをする必要があるのかについて、疑問を持たざるを得ない。
- 資料では、スピード感が指摘されている。1938年時点では、48州のうち、司法競売中心は29州、非司法競売中心は18州であったのが、最近では逆転しているとのことであり、司法競売中心の州では、6か月以内に完了する州は5%、9か月を超える州が6割を占め、非司法競売中心の州では、6か月以内に完了する州が6割である旨の記載があり、これだけを見れば説得力があるようにも思われるが、我が国の競売手続に関する最近の調査では、申立てから1回目の売却実施までの期間について、6か月以内のものが、平成16年は75%、平成17年は74%、平成18年は76%であり、既に売却実施が申立てから6か月以内に実現している。全国における売却率も、平成18年度は81.3%、平成17年度は75.8%、平成16年度は70.3%である。たまたま、当事務所で関与した競売手続の開札があったが、売却基準価額の4倍を超える金額での落札であった。そういうことからすると、売却基準価額が障害になっているという立法事実があるのか、競売手続の迅速性が欠けるとする立法事実があるのか疑問に感じる。
- 3点セットを不要とすることについては、何を基準に入札するのだろうか。
- 現行法の改正で対応できないとして、比較法的にドラスティックな改正をする必要があるのか疑問である。

- 現時点において、誰のための制度改正なのかについて、どう説明したらよいのであろうか。
  - 整理回収機構から非司法競売手続についてはC案をベースにすべきである旨の意見が出されたが、C案は現行制度に近いのであるから、現行制度の改正の中で盛り込めるのではなかろうか。
- (2) 引き続き、質疑応答が行われた。その骨子は、次のとおり。

(質問)

- 特定競売手続における整理回収機構の調査権についてであるが、預金保険機構の調査権を使うことができるのであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 預金保険機構の調査権を使うことはできない。

(質問)

- 「私的実行手続（非司法競売手続）に関する意見」の2ページには、特定競売手続における調査権の限界について記載されているが、他方、6ページには、現況調査、物件評価について、一定の資格要件を満たす民間会社に委託することを可能とする措置の検討について記載されている。現行法の現況調査は、民事執行法第6条の執行官の強制力を背景としている部分があるのではないかと考えているが、調査権の限界と民間に委託について、どのようにお考えであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 「私的実行手続（非司法競売手続）に関する意見」の6ページの部分は、あくまでも、社内で意見を集めた際に出てきた参考意見であり、詰めた意見ではない。民間委託すれば、期間が短くなるということもあるだろうが、他方で、執行官だからできるということもあるであろう。

(質問)

- 民間競売が何のための制度なのかという話があったが、大きくいうと、2点あるのではないかと思っている。1つは、現在は、特に大都市中心に景気がよいため、非常に競売物件が順調に処理されているが、将来、右肩上がりの時代が終わり、価格が順調に推移する時代と下落傾向にある時期とが交互に繰り返されることになり、それに備えて改善の余地が

あるのならば改善すべきではないかということではなからうかと思う。

もう1つは、執行妨害排除のために民間競売が使えるのではないかと思う。これらの点について、どうお考えであろうか。

(日弁連の回答)

- 今だからこそ冬の時代に備えるべきであるという指摘は、そうかなとも思うが、法改正を行う場合には2つあり、現行法に問題があるから喫緊の課題として改正しようという場合と、そのような喫緊の課題がなくても、今の制度より普遍的によい制度があるから、改正しようという場合があるであろう。

平成15年改正のときには、確か、法制審議会が立ち上がったのが平成13年であり、もっと早く検討が始まればよかったと思ったが、それでも平成15年改正はよくできていると思う。六本木の角の大型のビルの執行妨害事件についても、6年、7年かかっていたものが、法改正により、すぐに解決することができた。その後すぐ、最低売却価額が障害になっているのではないかという法制上の議論があり、弁護士会は、障害になっていない、むしろ最低売却価額を取り除くことの弊害が大きいのではないかという意見を出し、ある種妥協案のような形で平成16年の法改正が行われた。そのころと比べると、現在は、喫緊の課題はなく、今の制度を目一杯駆使するのでよいのではないかと思っている。

A案ないしD案のいずれかが時代を問わず今の制度よりも優れているかどうかについては、検証できていない。

また、A案ないしD案が執行妨害により有益かという観点からも検証できていないが、執行妨害の件数自体は減っているのではなからうか。

立法理由について、どのように説明すればよいのか疑問がある。

(質問)

- 暴力団が、土地・建物に関与をにおわす張紙・立札を設置することによって、安い値段で競落しているとのことであるが、これらの行為は、現行法の保全処分で排除することができないのであろうか。

(預金保険機構の回答)

- このような行為は、価格減少行為であると認定することができ、保全

処分をすることができるであろう。もっとも、相手方を認定して裁判を  
求めるだけの資料が集まらなかったために、保全処分の申立てをしてい  
ないのではないかと思う。

暴力団の排除は、公共工事や国有地売却では、明確にうたわれている  
ところ、D案が契約ベースということであれば、立法技術的には暴力団  
排除が何とかできるのではないかという気もするが、他方、暴力団排除  
を民間にやらせてもよいのかという根本的な疑問がある。

(質問)

- D案では、裁判所の関与を排し、手続を簡略化すれば、執行妨害を招  
かないかという疑問に対しては、当事者が、各段階ごとに抵当権実行方  
法を選べる民間競売だからこそ、執行妨害の排除も容易なのではないか  
と考えている。抵当権設定契約で「価格減少行為」を具体的に定め、こ  
れを禁止したにもかかわらず、これに違反したときに、裁判所に申し立  
てることになり、権力的な発動は、民間ではできず、執行官あるいは執  
行官が呼ぶ警察が行うことになると考えている。民間競売から権力的・  
警察的なものにもつながっていくというようなルートは必要であり、そ  
の出発点が契約でできるのではないかということがメリットであると思  
えているが、この点について、どうお考えであろうか。

(預金保険機構の回答)

- 価格減少行為を契約に書き込めるのかという点について、疑問がある。  
それを契約に書き込む場合、抜け穴というものが出てくるのであり、網  
羅することができるのであろうか。また、契約自由とはいっても、必ず  
しも当事者は対等ではないであろう。保全処分の要件については、現行  
法は開かれた構成要件で書いており、裁判所はかなり広く認定している  
という実感がある。現在、裁判所は、価値減少行為を柔軟に認定してお  
り、時間もあまりかかっていない。果たして、契約で価格減少行為を書  
き込むというのは、どうであろうかと思う。

(質問)

- 整理回収機構では、任意売却をする際、買い手を見つけることについ  
て、債務者の方に任せているのであろうか、それとも、整理回収機構側

でも買い手を探しているのでしょうか。

(整理回収機構の回答)

- 原則として、債務者の方で買い手を見つけてもらうこととしている。債務者の方から協力の依頼を受けた場合には、一定の協力をするこはある。

(質問)

- 権利関係が非常にシンプルな案件であるのに、債務者が行方不明であるために競売手続をしなければならないというような案件は、どの程度あるのでしょうか。

(整理回収機構の回答)

- 統計はなく、件数は把握していない。債務者が行方不明というよりは、住民票を移さないで転居するなどしたために、債務者が現住所に住んでおらず、現住所の確認をしなければならないという案件が多い。債務者について相続が開始したが、相続の登記がされていないという案件もある。当機構としては、本人の意思を確認した上で任意売却するようにしている。
- 債務者が行方不明になるケースについては、権利関係が錯綜しているものが多い。我々の抵当権のみが設定されているというケースはあまりなく、結果的に競売せざるを得ないというケースが多い。

(質問)

- 任意売却をする割合は、どの程度でしょうか。

(整理回収機構の回答)

- 正常債権と延滞債権との回収額の比率は延滞債権が80%であり、延滞債権のうちの5割が担保回収であるので、全体の中に占める担保回収の比率は40%である。その担保回収のうち、4割が競売での回収であり、6割が任意売却での回収である。

(日弁連の回答)

- 任意売却についての感想を申し上げますと、今は景気がよいこともあり、債権者代理人になると、いろいろな者から任意売却を持ちかけられる。多くは、債務者・所有者からであるが、債務者・所有者にとっては、

適正価格で売却して代金全額を債務の弁済にあてるというのでは、任意売却をするインセンティブがないので、何とか手元に残るような工夫を考えていると思われるケースも少なくない。だからこそ、債務者・所有者から任意売却の申出があった場合、売却基準価額を基準とすると行って、任意売却の売却価格が安価にならないように牽制する。仮に売却価格がリーズナブルであったとしても、そこから差し引きする経費が怪しいものもある。債権回収のコンプライアンスの面からすると、債務者・所有者からの任意売却の申出には応じづらいものがある。

他方、よい物件であると、債権者に任意売却を持ちかけてくる業者が非常に多い。そのようなとき、債務者の方に高く売れるからといって任意売却を持ちかけると、債務者にとってどういうインセンティブがあるのかということになり、債務者から、「工夫してください。」と言われる。債権を回収する立場からは、債務者に売却金の中からもなにかと与えることはできないため、結局、最終的に競売をするしかないということも少なくない。

ここ1～2年の現象であるが、競売の方が任意売却よりも高く売れたということがある。

(質問)

- 民間競売では、建物の明渡しに本訴を提起しなければならないという点や引受主義の点が駄目であるという点は、そのとおりであると思う。最初、A案を提案したとき、明渡しについては本訴を提起しなければならないものとし、また、引受主義をとっていたが、それは、アメリカがそうであったからである。

アメリカでは、競売手続の中の引渡命令のような簡易な排除手段はないが、所有権者が占有権原がなくなった占有者を追い出すための訴訟は、簡易迅速であり、州によっては、執行まで4～5週間できるところもあったように思う。そのようなものがあれば、わざわざ引渡命令のように競売手続の中に排除手段を作らなくてもよいと考えている。

また、アメリカでは、引受主義がとられているが、後順位の抵当権者が競売を申し立てるときは、先順位の抵当権者と話をし、先順位の抵

当権が消除されるというのが実態のようである。D案では、実質的消除主義をとっており、先順位抵当権者が満額の弁済を受けるのであれば消除されることとしている。また、現行の裁判所の競売による権力的な権限行使については、民間競売の手続でも、すべて利用することができるものとしている。現況調査、評価を行い、物件明細書のたぐいのものを作って、裁判所の認証を受けたら、引渡命令を使いたいと考えている。

D案については、メニューが多くて分かりづらいとの声もあるが、シンプルなケースでいえば、債務者も協力的で内覧にも応じてくれるが、後順位抵当権者1人が任意売却に応じないためうまく進まないという案件であれば、典型的な標準的なパターンで適用できるのではないかと考えているが、どうお考えであろうか。

D案は、先順位の抵当権者が満額の弁済を受けるのであれば、現行の裁判所の競売制度と同様に、どんなに抵当権を残したいと思っても消除されるというものである。ただし、後順位抵当権者が執行妨害的に先順位抵当権者に不利益を被らせようとして民間競売を行おうとした場合、先順位抵当権者が満額回収をすることができず、不利益を被るというときは、抵当権は消さないで、引受けを主張することができるということにして、先順位抵当権者の利益を保護しようとしているものであるが、どうお考えであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 債権者には、後順位抵当権者だけでなく、一般債権者もいる。

任意売却において、今一番困っているのは税務署の差押えである。無剰余のため税務署に配当が回らないような場合でも、税務署から相応の金額を要求されるため、任意売却をすることができないことがある。

配分も重要であり、戸建ての物件などでは、建物の第1順位の抵当権者が住宅金融公庫で、土地の第1順位の抵当権者が銀行ということもよくあるし、土地が3筆も4筆もあって、それぞれの第1順位の抵当権者がばらばらということもあるが、その場合、どうやって整理していくのが難しいであろう。また、建物が建っている場合、法定地上権の成否も重要であり、現行の裁判所の競売では評価人と執行官との調査に基づ

いて成否を判断しているが、それを当事者間でどうやって行っていくのが難しいであろう。日本固有のことであろうが、権利関係は複雑であり、そういう場合は、非司法競売では難しいであろうと思う。超過競売も含めて、各論についてどう考えるのであろうか。

(質問)

- 権利関係が複雑になっているようなケースは、競売物件の中で何割くらいを占めているのであろうか。住宅金融公庫の回収会社の担当者と話をしたとき、競売は裁判所ごとにやり方が違っていているので、自分たちが一手にやらせてもらえば同じやり方でできるということも言っていたことがあった。権利関係が問題になるような場合は類型化することができるのではなかろうかと思っている。

(整理回収機構の回答)

- 法定地上権の成否であれば、ほぼすべての案件で問題になり得るし、税務署の差押えは結構あるであろう。

(質問)

- 自己競落をする場合には、3点セットは省略してもよいとお考えであろうか。また、自己競落をした場合、転売するのにどの程度時間がかかっているのであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 自己競落だからといって、3点セットが不要であるということにはならない。むしろ必要であると考えている。
- 基本的には自己競落はしていないので、統計はない。
- 当社は、最大回収を図ることにより、国民の負担を減らすということを目的としているので、担保不動産をキャッシュにしなければならず、基本的に、自己競落をしていない。しかし、やむなく自己競落をすることがある。その事例としては、「債権回収と企業再生」という本のコピーの36ページの事案であり、地元では暴力団関連の物件であるために誰も入札しないので、整理回収機構が自己競落したというものである。
- 当社は、債権回収の極大化と社会倫理の確立という使命を持っており、後者の使命を果たす場合に、自己競落を検討することもある。

(質問)

- 昔、住専が、任意売却で、時価の何倍もの価格で担保不動産を購入して問題になったということがあったが、整理回収機構としては、売却基準価額のようなものがないとすると、どのような基準で自己競落することになるのでしょうか。自己競落した時点で回収ということになるのでしょうか。

(整理回収機構の回答)

- 原則として、自社で評価をし、市場で売れる価格から占有者を排除するための費用とか取得費用とかを差し引いて、ペイできる価格で自己競落している。ただし、例外もあり得る。
- 自己競落の場合、バランスシート上は、貸出金が不動産に変わるので、貸出金の回収になる。しかし、例えば、市場価格が1億円の不動産を2億円で自己競落していれば1億円の含み損があるので、今の会計基準では、何等かの手当てが必要になる。

(質問)

- 自己競落をする場合でも3点セットが必要である旨の回答があったが、それは透明性を図る必要があるためであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 自己競落だからといって3点セットが不要となるわけではない。
- 占有排除の問題もあり、占有者の占有権原の有無なども自己競落の判断の材料となるので、3点セットは必要であろう。

(預金保険機構の回答)

- 自己競落であっても、入札して他の買受希望者と競争するのであって、その競争の土台として、3点セットは当然必要であろう。

(質問)

- 短期貸借保護の制度の廃止によって、物件明細書の比重は、若干軽くなったのではなかろうかという印象を持っているが、物件明細書の持つ意味について、どのようにお考えであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 物件明細書は、やはり裁判所が作った書類であるので、それ自体に意

義があるであろう。これにより、買受希望者が安心して入札に参加することができるというところに一番大きな意義があると思う。

- 占有に関し、賃借人に権利があるかどうかについては、物件明細書に記載してあった方がよいと思う。また、件外建物があるかどうかなどについての記載も重要であろう。物件明細書は、裁判所の判断が記載されているので、必要であると思っている。

(日弁連の回答)

- 物件明細書については、濫用的短期賃貸借だけではないので、必要であろうと思う。プロ、すなわち、不動産業者のみが入札に参加するわけではないので、やはり必要であろう。

(質問)

- 非司法競売手続は、シンプルなものターゲットにしており、後順位抵当権者がたくさんいる物件や反社会勢力が占有している物件などについてはターゲットにならないであろうと考えているが、現在、裁判所の競売が申し立てられている案件のうち比較的簡単なものについて、非司法競売手続のニーズがあるとお考えであろうか。もう少し具体的にいうと、任意売却のためにぎりぎりの努力をするので、任意売却が成立しないとあとはある程度厳格な裁判所の競売手続を踏まなくてはならず、あまり非司法競売のニーズがないとお考えであろうか、それとも、任意売却のための努力はそれほどぎりぎりのところまでは詰めていないので、比較的簡単なものについては非司法競売手続のニーズがあるとお考えであろうか。

(整理回収機構の回答)

- 任意売却の努力はかなりぎりぎりのところまでしている。したがって、任意売却が成立しない案件については裁判所の競売を申し立てざるを得ないのではなかろうかと思う。
- 4～5年くらい前のことではないかと思うが、任意売却をしたいけれども任意売却ができない案件にはどのようなものがあるか、また、任意売却を法で規定し権利を調整する機能を持たせれば、任意売却が増えるかなどと尋ねられたことがある。その際、当事者間は任意売却をしたい

と考えているが、権利関係が錯綜しているために任意売却ができないという案件があり、担保権者等の債権者の調整をする機能があればよいのではないかということをお答えした。非司法競売手続によって、権利を調整して任意売却するのであれば、個人的にはよいのではなかろうかと思う。

(日弁連の回答)

- 感想であるが、任意売却においては、債務者・所有者がこの金額で売ってよいと言い、債権者も買い手を探す手間が省けるので応諾しようというのが多いであろうと思う。権利関係が複雑なものは裁判所の競売を申し立てるしかないであろう。非司法競売手続でできる範ちゅうについては、任意競売でもできるのではなかろうか。
- 裁判所からの依頼で破産管財人になることがあるが、破産者が不動産を所有していれば処分しなければならないところ、個人とか個人に近い企業の破産事件では、裁判所から、3か月程度で処分するように求められる。その不動産について、資産としての価値はあまり高くなく、地方であれば売れず、最終的には破産財団から放棄するということが多い。所有者としては任意売却をするインセンティブも低く、債権者もあまり低い金額では協力してもらえない。破産管財人としては、日頃、不動産を破産財団から放棄することが職務としてよいのであろうかと思っており、うまく任意売却できるような制度があればよいであろうと思う。

## 2 我が国の競売制度の改善策についての検討

(1) ○○委員から、D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。

- A案は、裁判所の関与がほとんどない非常にシンプルなものであったのに対して、D案の制度設計は、裁判所の介入を選択できることも含め、当事者が合意によって様々なオプションを選ぶことができるというものである。その理由については、「民間競売について」（目録番号2）の「民間競売の意義」の欄に記載してあるとおりである。まず、①抵当権設定契約時点では、債務者にも高値売却の動機があるので、協力義務を契約の中に盛り込むことが可能ではないか、具体的には、内覧協力義務

のようなものを抵当権設定契約の段階で盛り込んでおけば比較的スムーズに行くのではないかと思われる。また、②適宜、必要がなければ、手続を省略することによって、期間・費用を削減することができるのではないかと思われる。従来、あまり言っていなかったのは、③（「裁判所による競売手続により客観的で明確で詳細な規律が可能」）と④（「現行の裁判所競売による権力的な権限行使は、民間競売手続きによってもすべて利用可能」）の点である。特に、引渡命令や保全処分は有効なツールであるから、民間競売であっても類似の手続を踏むことによって利用することができるようにした方がよいと考えている。司法競売では、現況調査、評価が行われ、物件明細書を作成するため、引渡命令という簡易な手続が行われるが、その現況調査は執行官がやらなくてもよいのではないか、評価については裁判所に任命した評価人がやらなくても不動産鑑定士の資格がある者がすればよいのではないか、物件明細書についてもある程度法律的な不動産取引の知識を有する者が作成し、裁判所のチェックを受ければよいのではないか、これらに基づいて買受人が引渡命令を申し立てることができるようにすることが必要ではないかと考えている。

- 「民間競売の手続（売却方式）」の欄に「標準仕様」、「パターン例1」、「パターン例2」を記載しているが、ある程度標準的なスタイルを示しておくことによって、いろいろなケースに対応できるようにしようとするものである。
- 利用が想定されるケースは、まず、「利用が想定されるケース」欄の例1、例2のように、債務者が協力的な場合が考えられるが、例4のように、権利関係が輻輳し、物理的の荒廃し、妨害集団も介入したときに、契約で定めた具体的要件に基づいて、競売実施者が保全処分や物件管理・収益執行を申し立てる場合も考えられる。これは、「Q&A」欄のQ3の②に記載してあるように、抵当権設定契約で、「価格減少行為」として、例えば、暴力団の紋章を掲げたり、立て札を立てるなどの行為を定めてこれを禁止し、債務者等がこれに違反したときは、競売実施者が裁判所に申し立てることで、迅速かつ確実に保全処分が措置されるとい

うものである。すなわち、法律に書いてある抽象的な文言を最初から契約で具体的に定めることによって、妨害排除手段を講じることができるようにするという趣旨である。

- 民間競売を導入する場合に注意しておかなければならない点として、同一不動産に複数の抵当権が設定された場合の抵当権実行相互間の関係があるであろう。現行制度は、司法競売しかなく、同一不動産に複数の抵当権が設定されている場合において、どの抵当権が実行されたとしても、すべて消除されるという画一的な取扱いがされるため、大きな問題はない。しかし、民間競売を導入する場合、どの抵当権が実行されるかによって、抵当権者相互間に大きな影響を与えるものと考えられる。そこで、「同一不動産に複数の抵当権が設定された場合の抵当権実行相互間の関係」欄の①に記載してあるように、裁判所競売であるか民間競売であるかに拘わらず、先順位抵当権者か後順位抵当権者かに拘わらず、先に申し立てた抵当権者の実行方法によって、競売は実施されることとし、その上で、先順位抵当権者と後順位抵当権者との関係について、次のとおり、2つの考え方を整理しておく必要があるのではなかろうかと考えている。

民間競売実行特約を先順位の抵当権者が結んだが、怪しげな集団と組んでいそうな後順位の抵当権者が民間競売実行特約を付けてきたような場合において、先順位の抵当権者の債権回収があやしくなっているとき、司法競売であれば、無剰余により、後順位の抵当権者の抵当権実行を阻止する可能性があるが、民間競売では、後順位の抵当権者の抵当権の私的実行を阻止することができない。そうすると、先順位の抵当権者としては、抵当権が消除されてしまうことが必ずしも望ましくないような時期であっても、後順位の抵当権者は抵当権の私的実行がすることができるから、実行するぞと脅しをかけられる可能性もある。そこで、後順位の抵当権者による執行妨害目的な私的実行に対して、どうやって先順位の抵当権者の利益を守るかを考える必要があるところ、先順位の抵当権者が満額弁済を得られるのであれば、消除に応じなければならないが、満額弁済を得られないのであれば、先順位の抵当権者が自らの利益を守

るために、「引受」を主張することができるという実質消除主義をとるものとしている。

逆に、先順位の抵当権者が私的実行をすることによって後順位の抵当権者の利益を害することがないかという問題もある。不動産の価値としては、第1順位、第2順位の抵当権者の債権を回収することが可能であっても、第1順位の抵当権者が私的実行を行う場合には、自分の債権さえ回収できればよいので、情報提供や妨害排除について手抜きをすることがあり、本来であれば後順位の抵当権者も十分回収できたにもかかわらず、第1順位の抵当権者の債権しか回収できなくなり、後順位の抵当権者に不利益を与えることがあるのではないかと、債務者にも不利益を与えるのではないかとということが懸念される。これに対しては、「Q&A」欄のQ2に記載してあるように、あくまでオプションであるが、契約によって、ごく短期間、例えば代金納付期限が通常1か月であれば、1週間程度の受戻権を債務者に付与し、後順位の抵当権者はその受戻権を代位して行使することができるものとするということを考えている。

(2) 引き続き、質疑応答が行われた。その骨子は、次のとおり。

- 引渡命令についてであるが、誰が作成するかはともかくとして、現況調査、評価に代わるようなものを作成し、現在裁判所が引渡命令を発令するに当たって与えられている情報と同程度の精度、確度のある情報が裁判所に与えられるのであろうか。それらの情報は、買受人にも与えられるのであろうか。
- そのように考えている。
- 実質的消除主義についてであるが、先順位抵当権者が満額の債務弁済を受けられないときは引受けを主張するとのことであるが、どのタイミングで主張することになるのであろうか。満額弁済を受けることができるかどうかは、最高価の買受人が決まらないと分からないと思うが、その段階で引受けを主張するというスキームを考えているのであろうか。
- 引受けを主張するタイミングについては、十分詰めていない。実態としては、実行抵当権者が、先に代位弁済して先順位抵当権を消除し、買受人を募るのが通常になるのではなかろうかと考えている。

- 帰属清算ということになるのでしょうか。
- 手続的なところは十分詰めているわけではない。
- 「民間競売について」の「民間競売の手続（売却方式）」の横に、「※売却のほか、現物弁済を選ぶこともできる」との記載があるが、この位置付けは、どのようなものでしょうか。
- B案と同じような方法も使うことができるということである。物件価格の見積もりを通知して、所定の日に所有権が移転する効果を生じさせるという手続を想定している。
- 「民間競売について」の「Q&A」欄のQ1の回答の箇所に、「先順位抵当権者は、・・・満額弁済を受けられるなら、消除に応じなければならぬ。」との記載があるが、例えば、第1順位の抵当権者が弁済を受領しない場合や被担保債権の額に争いがある場合はどうなるのでしょうか。任意に消除に応じない場合、その抹消登記手続について、登記訴訟をしなければならないとすると、非常に時間がかかることになるのではないかとと思われるが、どうなるのでしょうか。そもそも、私的実行手続の開始によって、先順位の根抵当権が確定するかどうか問題であり、確定しないとすると、被担保債権額が変動することになるであろう。
- そのあたりについては十分詰められていないが、被担保債権額が確定していないような場合は、そもそも民間競売が手を出せる領域ではないであろうと考えている。

### 3 次回以降の日程の確認

第21回	11月 5日（月）	ヒアリング
第22回	11月 21日（水）	ヒアリング
第23回	12月 4日（火）	
第24回	12月 26日（水）	

以 上