

不動産競売における暴力団員の買受け防止の方策に関する検討（3）

第1 買受けを制限する者の該当性を判断する基準時について

1 試案の概要

民事執行法の改正に関する中間試案（以下「試案」という。）においては、買受けを制限する者の範囲について、暴力団員、暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下、これらを併せて「暴力団員等」という。）、法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるもののほか、これらのいずれかに該当する者の計算において買受けの申出をした者による買受けを制限することが提案されている（試案の第2の1(1)及び(2)）。

2 部会のこれまでの議論

部会のこれまでの議論を踏まえると、「暴力団員」などの買受けを制限する者の要件への該当性について、買受けの申出の時点を経準とするか、売却決定期日の時点を経準とするかという点について、検討する必要がある。

どの時点を経準として、上記買受けを制限する者の要件への該当性を問題とするかにより、例えば、最高価買受申出人が、買受けの申出の時点では暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者であるが、売却決定期日の時点では暴力団員でなくなった日から5年を経過した者であった場合（事例①）や、最高価買受申出人が、買受けの申出の時点では暴力団員ではないが、その後、売却決定期日までに暴力団に加入して当該期日の時点では暴力団員になった場合（事例②）について、売却の許可・不許可の結論が異なり得ることとなる。

3 検討

(1) まず、買受けの申出の時点において、買受けを制限する者に該当することを売却不許可の事由とするとの考え方があり得る。この考え方によれば、上記の事例①では、執行裁判所は売却不許可の決定をしなければならないこととなる。また、上記の事例②では、執行裁判所は、暴力団員などの買受けを制限する者（試案第2の1参照）に該当することを理由として、売却不許可の決定をすることはできないこととなる。

この考え方の根拠としては、買受けの申出の時点において、買受けを制限する者に該当することを売却不許可の事由とすることは、手続遅延を未然に防止するという観点や、より確実に暴力団員による買受けを防止する

という観点等から、買受けの申出をしようとする者に対し、買受けの申出の際に、自らが暴力団員ではないことなどを宣誓の上で陳述しなければならないものとする規律（試案第2の4(1)）と整合的であるとの指摘などがあり得る。

- (2) 他方で、事例②のような場合について、売却不許可の決定をすることができるようにする必要があるものとするれば、売却決定期日の時点において買受けを制限する者に該当することについて売却不許可の事由とするとの考え方があり得る。

この考え方の根拠としては、売却決定期日は、最高価買受申出人を買受人とするかどうかを決定する期日であることからすれば（民事執行法第69条）、その期日の時点で、最高価買受申出人が買受けを制限する者に該当するものと認められるのであれば、その者に対する売却を不許可とすることが暴力団への不動産の供給源を断つという趣旨により適うとの指摘があり得る。

もっとも、このような考え方を採ると、執行裁判所がどのような資料に基づき、最高価買受申出人について、売却決定期日の時点における買受けを制限する者への該当性を判断するのかが問題となり得る。この点については、買受けの申出から売却決定期日までの期間が長期間に及ぶことは想定されないとの認識を前提として、一般論として、買受けの申出をしようとする者による陳述（試案第2の4(1)）と最高価買受申出人についての警察への照会に対する回答（試案第2の3）から、当該最高価買受申出人が買受けの申出の時点において買受けを制限する者に該当するものとは認められないのであれば、特段の事情がない限り、売却決定期日の時点における買受けを制限する者には該当しないものと考えられるのではないかといった指摘などがあり得る。

- (3) 以上を踏まえ、買受けを制限する者の要件への該当性について、買受けの申出の時点を基準とするか、売却決定期日の時点を基準とするかという点について、どのように考えるか。

第2 「計算において」買受けの申出をした者について

1 試案の概要

上記第1の1のとおり、試案では、買受けを制限する者の範囲について、暴力団員等、法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるもののほか、これらのいずれかに該当する者の計算において買受けの申出をした者による買受けを制限することが提案されている（試案第2の1(1)及び(2)）。

2 部会のこれまでの議論

部会のこれまでの議論においては、暴力団への不動産の供給源を断つという観点からすると、「計算において」という基準によって買受けを制限する者の範囲を規律することが適切であるか検討の余地があるとの指摘や、買受けの制限の対象となる法人の範囲について、「暴力団員が実質的に支配する法人」とするなど、法人に対する実質的支配の有無・程度に着目する考え方に関し、そのような考え方を採用しなくても、暴力団員の計算による法人の買受けを禁止する旨の規律を設けることによって、暴力団員が法人を利用して買受けの申出を行う等、実際に想定される事案への対応ができるとの指摘がされた。

そこで、これらの議論も踏まえて、暴力団員等、又は法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるものの「計算において」買受けの申出をした者として、その買受けを制限することができる範囲を整理しておくことが有益であると考えられる。

3 検討

(1) 民事執行法第71条第3号、第4号の「計算において」について

民事執行法第71条第3号において、「最高価買受申出人が不動産を買い受ける資格を有しない者の計算において買受けの申出をした者であること」が売却不許可の事由とされているのは、一般的には、買い受ける資格を有しない者が資金を出捐して他人に買受けの申出をさせるなどして、不動産を買い受ける資格を有しない者が実質上不動産の取得者となることを防止する（同条第2号の潜脱行為を防止する）ことを意図したものであるとされ、同条第3号の「計算において」とは、経済的実質に着目する意味であるとされている。そうすると、当該「計算において」とは、不動産の買い受ける資格を有しない者に、不動産の取得に係る経済的損益が帰属していることを意味するものと解される。

なお、民事執行法第71条第4号の「計算において」についても、一般的には、同条第3号と同様、その経済的実質に着目する意味であるとされている。

(2) 買受けを制限する者の範囲を規律する「計算において」について

ア 試案の「計算において」の内容についても、上記(1)の解釈が妥当するものと考えられる。そうすると、少なくとも、例えば、①暴力団員Aが暴力団員ではないBに買受けの申出をさせ、Aが代金の納付期限までに代金を出捐してBが買受人となり、その後、AがBから不動産を取得することが合意されていたような場合（事例①）には、個別の事案によるところではあるが、BがAの「計算において」買受けの申出をした者に該当し得るものと考えられる。

イ また、民事執行法第71条第3号の「計算において」の要件は、上記(1)のとおり、不動産の買い受ける資格を有しない者に不動産の取得に係る経済的損益が帰属していることを意味していると解されるとすれば、個別の事案によるところではあるが、買受けの申出をした者が一旦代金を出捐した上で不動産を買い受けることとし、不動産の買い受ける資格を有しない者が、事後的に代金相当額を買受けの申し出をした者に支払うことが予定されているような場合にも、試案の「計算において」に該当し得るものと考えられる。

そうすると、事例①とは異なり、暴力団員が代金の直接の出捐者とはなくても、例えば、暴力団員Aと暴力団員ではないBとの間で、Bが不動産の買受けの申出をして実際に買受人となった際には、AがBから当該不動産を、Bにより執行裁判所に納付された代金額と同程度の金額で購入するとの合意がある場合（事例②）には、個別の事案によるところではあるが、実質的にはAにおいて、不動産の代金の支払を負担しているものとして、BがAの「計算において」買受けの申出をした者に該当し得るものと考えられる（注）。

さらに、暴力団員Aと暴力団員ではないBとの間で、Bが不動産の買受けの申出をして実際に買受人となった際には、AがBから当該不動産を、Bにより執行裁判所に納付された代金額よりも高い金額で購入するとの合意がある場合（事例③）についても、個別の事案によるところではあるが、事例②と同様、実質的にはAにおいて、Bが執行裁判所に納付する代金を出捐しているといい得るものであれば、BがAの「計算において」買受けの申出をした者に該当し得るものと考えられる。

ウ 他方で、部会のこれまでの議論においては、暴力団への不動産の供給源を断つという観点から、試案の「計算において」買受けの申し出をした者による不動産の買受けの制限とは別に、例えば、「暴力団員等に転売することを約した上で買受けの申出をした者による不動産の買受けを制限する」などの規律を設けることも考え得るとの指摘がされた。もっとも、このような規律を設けるとする考え方に対しては、実体法上、一般的に不動産の転売自体を禁ずる規律がないにも関わらず、そのような規律を設けることができるのかなどの指摘があり得る。

エ 以上を踏まえ、暴力団員等、又は法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるものの「計算において」買受けの申し出をした者による買受けを制限することについて、どのように考えるか。

（注） また、事例②の場面とは異なり、Bが不動産をAに賃貸するとの合意がある場合であっても、想定されている賃貸借の期間や賃料の金額を踏まえると、実質的

に見れば、当該賃料の支払が不動産の転売代金を分割で支払うものと同視できるとの評価が可能な状況であれば、BはAの「計算において」買受けの申出をした者に該当し得るものと考えられる。

第3 人定事項を証する文書の提出について

1 試案の概要

試案では、買受けの申出をしようとする者は、買受けの申出の際に、最高価買受申出人（その者が法人である場合にあっては、その役員）となった場合の人定事項として、あらかじめ、氏名、生年月日及び性別その他警察への照会に必要な事項を明らかにしなければならないものとするのが提案されている（試案第2の3(1)ア）。また、買受けの申出をしようとする者は、これらの事項を証するため、住民票の写しその他の文書を提出しなければならないものとするのが提案されている（試案第2の3(1)イ）。

2 部会のこれまでの議論等

部会のこれまでの議論においては、買受けの申出をしようとする者が法人である場合に、法人の役員全員について住民票の写しの提出を求めなければならないとすると、買受けの申出をしようとする法人の負担が著しく増大するため、「その他の文書」として、役員の氏名、生年月日及び性別その他警察への照会に必要な事項を記載した一覧表を提出することによって、役員の住民票の写しの提出に代えることができるようにすべきであるとの指摘がされた。

これに対しては、住民票の写しとは異なり、法人の代表者が作成者となる一覧表では、その内容の正確性が担保されず、正確な人定事項に基づいた警察への照会が困難になるおそれがあるため、一覧表の真実性を担保するための方策を検討する必要があるとの指摘があり得る。もっとも、法人の代表者が法人の役員に暴力団員等が含まれていることを隠蔽するために、故意に一覧表に虚偽の人定事項を記載する場面では、買受けの申出の際に、当該法人でその役員のうちに暴力団員等に該当する者がいないとの虚偽の陳述も同時に行われるものと思われるから、虚偽陳述に対する制裁（試案第2の4(2)）が機能することによって、一覧表の真実性が担保され得ると考えられる。

以上を踏まえ、買受けの申出をしようとする者に対し提出を求める「住民票の写しその他の文書」（試案第2の3(1)イ）について、どのように考えるか。