

# 民間競売制度とは？

①必要に応じて裁判所介入も選択できることとしつつも、予め債権者と債務者とで合意した一定の民間機関が、合意した方法により、**抵当権実行の各段階の**手続を開始から終了まで実施する競売 ②裁判所競売に加えて、追加オプションとして創設

※競売制度を州法が定める米国では、

①51州のうち、37州では、裁判所競売と民間競売が併存、うち**25州では、もっぱら民間競売**が利用

②平均競売期間は、裁判所競売中心州11.0か月に対して、**民間競売中心州は5.7か月と約1/2。**

(住宅ローン物件に関する調査)

⇒**民間競売が安価・迅速な換価手段**として活用されており、執行妨害など弊害も報告されていない。

## 民間競売の意義

- ①**当事者にインセンティブを付与する合理的手段**..... 抵当権設定契約時点 (**債務者にも高値売却の動機あり**)で、競売への協力等を盛り込むことが可能
- ②**当事者の合意により、手続きの取捨選択が可能**..... 物件の種類、価額、立地等に応じて、(裁判所の関与も含めて)真に**必要な手続きだけ**を当事者が取捨選択することで、**期間・費用を削減**できる (⇨裁判所競売では、すべての競売事件に、一律の手続きを強制)
- ③**裁判所による競売手続より客観的明解で詳細な規律が可能**..... 占有屋などに対する排除も容易
- ④**現行の裁判所競売による権力的な権限行使は、民間競売の手続きによってもすべて利用可能。**
- ⑤**裁判所競売が合理的だと考える当事者は、従来通り、裁判所競売を選ぶことができる**

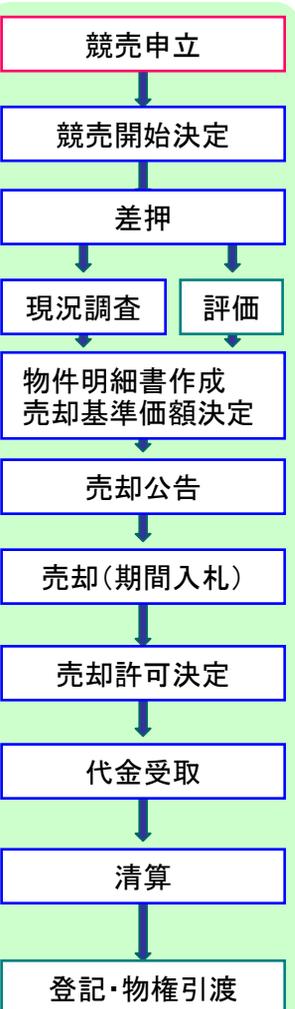
## 抵当権設定

- ・競売の各手続き段階毎に、抵当権実行方法を、多様なオプションから選択して定める
- ・競売実施者を定める(ただし売却及び清算に関しては、**抵当権者の関与を認めない**)

## 裁判所競売の手続

## 民間競売の手続(売却方式)

※売却のほか、現物弁済を選ぶこともできる



(注)  
   裁判所が直接実施  
   裁判所が認証等  
   民間が実施

標準仕様 ※上記のアンダーライン部分は必須

パターン例1.....債務者が協力的な場合

パターン例2...債務者の協力得られず執行困難

## 利用が想定されるケース

- 例1. 債務者が設計図書を提供、内覧にも協力するため、現況調査、評価、3点セット作成が不要なケース
- 例2. 債務者は同意しているのに、後順位の抵当権者が同意しないため、任意売却ができないケース
- 例3. 地価の下落局面等で、裁判所競売の最低買受価額規制のため、不落が繰り返されているケース
- 例4. 権利関係が複雑し、物理的にも荒廃し、妨害集団も介入したときに、契約で定めた具体的な要件に基づいて、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ケース

## 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

- ①裁判所競売であると民間競売であるとに拘わらず、先順位か後順位かに拘わらず、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する。
- ②先順位抵当権者の利益は、原則、消除主義を採用するとしうえて、後順位抵当権実行によって満額回収が受けられないというごく例外的な場合に限り、引受を主張できるとすることで保護される。
- ③債務者や後順位抵当権者の利益も、オプションとして、特約によりごく短期間の受戻権を有効とすることで、不当な安値落札によって不利益を被ることを、回避することができる。

## Q&A

**Q1:民間競売特約を結んだ抵当権者が、後順位の抵当権者による民間競売実行時の期間長期化や売却価額の下落によって、不利益を被ることはないか？**

**A:実質的の消除主義を採用、不利益は被らない**

- ①先順位抵当権者は、後順位の抵当権実行において、被担保債権の債務につき満額弁済を受けられるなら、消除に及びなければならない。
- ②先順位抵当権者が、被担保債権に係る債務の満額弁済を受けられない場合は、「引受」を主張することで、担保割れを回避する防衛策をとることができる(競売実行の利益がない後順位抵当権者に巻き込まれることなどを防ぐ)

**Q2:先順位抵当権者の利己的な行動によって、債務者や後順位の抵当権者が、追加融資を受けられなくなる、債権回収できなくなるなど、不利益を被ることはないか？**

**A:オプションとして、特約にもとづくごく短期間での受戻権を認めれば、利益は守られる**

- ①売戻権があれば、債務者も後順位抵当権者も、不当な安値落札で不利益を被ることを、回避できる。
- ②なお最初の資金融資を受けるときも、借手は自らの利益を守ることに加えて、後に追加的融資を受けられるように後順位の抵当権者の利益をも代弁して、契約締結しようとする。一般的に、第一順位の抵当権設定契約の内容も、債務者や後順位の抵当権に不利益とならないように設定される動機付けが内在している。

**Q3:民間競売で、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？**

**A:当事者が、各段階毎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となる。**

- ①抵当権設定契約で内覧受認義務が定められていたときは、占有者の同意がなくとも、内覧が実施される。
- ②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、かつ、その旨が登記されていたにも拘わらず、債務者等が違反したとき、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。この場合に競売実施者は、執行官から物件保管を受け、管理や収益執行を行うこともできる。

(参考)法務省研究会で検討中のB及びC案について

