

新 B 案の主張・積極意見	新 B 案に対する消極意見
【ニーズ】 ○ 任意売却崩れの事案において簡易迅速な実行を行うというニーズと合致する。 ○ 典型的なターゲットである任意売却崩れの事案はそれほど多くないが、その範囲内では実効的に機能する。 【期間短縮・費用削減】 ○ 任意売却崩れの事案において、現行の裁判所による競売に比べて、期間短縮と費用削減とを図ることができる。	○ 新 B 案の典型的なターゲットである任意売却崩れの事案は、それほど多くない。 ○ 後順位抵当権者から裁判所による競売が申し立てられると、その手続が優先されて私の実行手続が中止又は中断されるということを考慮すれば、実際の利用場面を少ないのではないか。 ○ 第三者に売却した場合でも適正価額による清算義務を課すことから、買受人は、実行抵当権者と債務者・所有者との間における適正価額をめぐる争いに巻き込まれるおそれがあるため、解除権が与えられているところ、この解除権が行使されると、実行抵当権者は、実行手続を一からやり直す必要がある。そのため、第三者に売却する手続は選択しがたいのではないか。 ○ B 1 方式における適正価格に基づく清算の制度を設けると、清算金をめぐる紛争が発生すれば、最終的には裁判で決着をつけざるを得ず、期間が長期化するおそれがある。また、適正価格に基づく清算の制度と

【債務者側の利益保護】 ○ B 1 方式における適正価格に基づく清算の制度は，3 点セットを省略するとともに下限規制を設けないものとして事前の手續を簡素化する代わりに，売却価格の適正性を確保して債務者の利益を保護するための事後的な措置として必要不可欠である。 【後順位抵当権者の利益保護】 ○ 後順位抵当権者の競売申立権及び先買権は，3 点セットを省略するとともに下限規制を設けないものとして手續を簡素化する代わりに，売却価格の適正性を確保して後順位抵当権者の利益を保護するための措置として必要不可欠である。	連動するものとして買受人に解除権が付与されているところ，その解除権が行使されれば，売却の効力が覆されてしまい，期間が長期化するおそれがある。 ○ 債務者保護は，適正価格に基づく清算の制度ではなく，D 案のように，抵当権設定時における抵当権者と債務者・所有者との合意によって，債務者にごく短期間の受戻権を付与すれば足りる。 ○ 後順位抵当権者が競売申立権を行使すれば，非司法競売によって売却することができなくなる場合も少なくない。 ○ B 1 方式においては，後順位抵当権者は，非司法競売手續において債権回収を図るには，物上代位によって債務者・所有者が有する清算金請求権を差し押さえなければならず，負担が重くなる。ひいては，後順位抵当権を設定しづらくなり，不動産の担保余剰を利用した資金調達を阻害するおそれもある。 ○ 後順位抵当権者が申し立てた裁判所による競売が無剰余取消しに
--	--

	なった場合，非司法競売手続がどうなるのか不明である。
--	----------------------------

新Ｃ案の主張・積極意見	新Ｃ案に対する消極意見
【ニーズ】 ○ 主に，現在の競売事件のうち比較的単純な事案をターゲットにするものであり，それほどニーズは広くないが，それなりに機能する。 ○ 相対売買の方法による売却を取り入れていることにより，任意売却崩れの事案において簡易迅速な実行を行うというニーズも取り込むことができる。	○ 競売の方法による売却の場合，現行の競売制度と大差はなく，優位性が乏しいため，ニーズは多くない。 ○ 私的評価に基づく売却基準価額決定手続については，利害関係人から意見が出されて，裁判所がその意見に理由があると認めたときは，評価人を選任して評価をさせることになり，私的評価を行わせたことが無駄になってしまうのであるから，最初から評価人の評価に基づく売却基準価額決定手続が選ばれることになり，そのニーズは少ないのではないか。 ○ 利害関係人の合意による売却基準価額の決定については，利害関係人のうち一人でも反対者がいれば，裁判所に売却基準価額の決定を求めなければならず，時間がかかり，二度手間となることから，最初から裁判所による売却基準価額の決定の手続が選ばれることになり，そのニーズは少ないのではないか。 ○ 利害関係人の合意による配当手続については，利害関係人のうち一人でも反対者がいれば，裁判所による配当手続を申し立てなければな

【期間短縮・費用削減】 ○ 現行の競売制度と同程度のセーフティーネット・手続保障を維持しつつ、裁判所の関与を減らすことによって、現行の裁判所による競売に比べて、期間短縮と費用削減とを図ることができる。 ○ 任意売却崩れの事案において、相対売買の方法をとれば、現行の裁判所による競売に比べて、期間短縮と費用削減とを図ることができる。 【債務者側・後順位抵当権者の利益保護】 ○ 下限規制を設けることは、現行の裁判所による競売と同様、債務者側や後順位抵当権者の利益を保護するために必要不可欠である。	らなくなり、時間がかかり、二度手間となる。そうすると、最初から裁判所による配当手続が選ばれることになり、利害関係人の合意による配当手続のニーズは少ないのではないか。 ○ 競売の方法による売却の場合、現行の競売制度と大差はなく、手続の迅速化やコストの削減の観点において、現行の競売制度に対する優位性に乏しい。 ○ 3点セット等の作成や売却基準価額の設定や裁判所による抵当権実行手続確認決定が必須であるため、これらが不要な場合でも期間短縮を図ることができない。 ○ 強行法規によって下限規制を設けるべきではない。 ○ 債務者保護は、D案のように、抵当権設定時における抵当権者と債務者・所有者との合意によって、債務者にごく短期間の受戻権を付与すれば足りる。
--	---

D 案の主張・積極意見	D 案に対する消極意見
【ニーズ】 ○ 様々な事案をターゲットにするものであり、かなり広く利用される可能性がある。 【抵当権設定時における抵当権者と債務者・所有者との合意による実行方法の選択制】 ○ 債務者は、抵当権実行時においては、高値売却の動機がないことがあるため、競売に協力しないことがあるが、抵当権設定時においては、高値売却の動機がある。したがって、抵当権設定時における担保権者と債務者との合意によって実行方法を決めるものとするとは、債務者の競売への協力を盛り込むことを	○ 3点セットと下限規制をなくす実行方法を選択して安い価格で自己競落することを目論む抵当権者にとってニーズがある制度である。 ○ 任意売却崩れの事案において簡易迅速な実行を行うというニーズとは、結びつかない。 ○ 債務者・所有者の協力が得られない場合において、第三者に高く売却しようとするときは、3点セットがあるとともにも公権力・強制力があり、かつ、信頼の高い制度である裁判所による競売が利用されるのであり、D 案に対するニーズは少ない。 ○ 抵当権設定時（融資時）においては、借り手である債務者と貸し手である抵当権者との間には力関係に大きな差があるため、借り手である債務者側に不利益な合意がされるおそれ大きい。また、債務者は、返済することができると考えて融資を受けるのが通常であり、その融資時において、抵当権の実行方法に

可能とするものであり，当事者にインセンティブを付与する合理的な手段である。 ○ 抵当権設定時(融資時)において，借り手である債務者と貸し手である抵当権者との間に力関係の差があるとしても，実行時においても両者の力関係の差はあり得るのであり，債務者の保護は，民法の錯誤，詐欺，強迫の規定や消費者契約法の規定等によって図ることで足りる。 ○ 現に，住宅ローンの金銭消費貸借契約において，債務者が，弱い立場にあるからといって，不利な契約を押しつけられている事実はない。一般市民が不動産担保融資を受ける金融機関は，所管官庁による厳格な監督を受けているし，リスクが小さい新築住宅ローンで高金利や短期の返済期間を押しつける金融機関は，借り手から相手にされなくなるだけである。金融機関は，債務者が不利益を被る契約を強制して顧客からの信頼を汚すことに実益はない。 ○ 債権者が締結したいのは，いざ債務不履行が生じたときは，担保不動産を迅速かつ低コストで高値によって売却することができる執行契約である。これは，債権者にとって	慎重な注意を払わないことがある。そのため，債務者や保証人の利益を害するおそれがある。 ○ 抵当権者は，将来の実行時においてどのような実行方法が適切であるかを抵当権設定時に判断することは困難であり，抵当権設定時に実行方法を選択することには，抵当権者にとっても合理性はない。
---	--

資金回収の確実性が高まるため、債務者は金利・融資額・返済期間等においてより有利な条件で融資を受けることができるし、いざ債務不履行になったときは、手元に残る剰余金を増やす又は残債額を減らすことができるため、債務者にとっても有利である。債務者にとって不利な執行契約が強制されるということはありません。「迅速・低コスト・高値の売却」ができる民間競売手続きこそ、誠実な債務者の保護に資する。競売段階で債務者を保護しようとする、「迅速・低コスト・高値の売却」は困るという悪質な債務者だけを保護することになり、誠実な債務者にはかえって不利益をもたらす。 ○ 抵当権者と債務者・所有者との合意については、合意後の賃借人に対しては、登記をすれば対抗することができる旨の実体法上の手当てをすればよい。 ○ 抵当権設定契約に多様な選択肢の中から適切な条項を採用することで、債権者も債権回収の実効性を確保することができるし、債務者も有利な返済条件を得ることができる。契約内容について詳細に検討した上で民間競売を利用しようとする	○ 抵当権者と債務者・所有者との合意は、不法占拠者や（少なくとも合意前の）賃借人には理論上対抗することができない。 ○ 選択肢の幅が大きく、複雑で分かりにくい制度になる。 ○ 各段階の手続選択の意思表示ごとに詐欺や錯誤などを理由とする紛争が生じるおそれがある。オプションを増やすことは、かえって、競売に反対する債務者側に手続の引
--	--

る当事者から選択肢を剥奪すべきではない。できるだけ選択肢を増やすのが望ましい。 ○ 抵当権設定時から10年、20年経た時点での競売において、設定時の合意を相手方に強制することができるかどうかに関しては、抵当権設定契約において合意した事項については、期間の経過によって履行義務が解消するとの解釈に基づいて判決を下してはならない旨を立法で具体的に定めることによって対処することができる。 ○ 多様な選択肢の中から当事者の合意によって決められた実行方法については、登記事項とすればよい。登記事項が膨大になるために、そのすべてを登記簿に記録することが困難であれば、登記簿には、抵当権設定契約書を参照する旨を記録した上で、登記所において、抵当権設定契約書を保管し、参照可能な書類として備え付けるものとすればよい。 【3点セットの省略等】 ○ 3点セットを省略することができる場合又は不要な場合には、これを省略することによって、期間を短縮するとともに費用を削減することができる。	き延ばしをしやすくさせるおそれもある。 ○ 抵当権設定時から10年、20年経た時点での競売において、設定時の合意を相手方に強制することができるかどうか疑問である。 ○ 広範なオプションを設けて手続を当事者の合意にゆだねた場合には、適切な公示方法を設けないと、どのような手続で抵当権が実行されるかが他の者にとって明らかにならず、後順位担保権者や所有権の譲受人に不測の不利益を与えるおそれがあるが、オプションが広ければ広いほどその公示方法の創設が困難になるのではないか。 ○ 広く買受希望者を募るシステムである公開オークションを行う場合には、オークション参加者の競争条件をそろえて高値売却を実現するために、3点セット又はこれに類
--	---

○ アメリカの競売では、目的不動産の情報公開を義務づけておらず、制度として情報公開を義務づけなくてもよい。 ○ 結果的に自己競落になったとしても、その落札価格は、競争的環境で付けられた価格である。 ○ 民間競売における競売実施者である第三者機関は、高値売却ができて業者としての信頼を得て顧客を拡大するという強い利害を有する。優位性を有する者に調査・評価を行わせ、買受人を広く募るような情報提供がされることとなる。 ○ D案では、抵当権設定契約で内覧受忍義務を課すなどし、実行時に占有者が内覧に応じなければ、裁判所が内覧実施命令を発令して内覧を実施することができるものとしている。これにより、3点セットを省略したり、簡略化したりすることができる。 ○ 現行制度で内覧制度の利用者が少ないのは、実効性がないためである。民間競売における事前合意を前	する情報提供の制度を必要とするべきである。 ○ アメリカにおいて自己競落率が高いのは、基本的に、抵当権者が他の買受希望者に比べて目的不動産の情報を持っているためと考えられる。 ○ 目的不動産の情報が他の買受希望者にも均等に提供されなければ、競争入札の基礎を形成することができない。 ○ 目的不動産の情報公開をするかどうかを当事者に委ねるとすると、不利な情報が出てこなくなり、これによる混乱が生じるおそれがある。 ○ 各種の詳細な公法規制がある我が国では、専門家による調査が必要である。 ○ 内覧を実施しても、公法上の規制の有無・内容や占有者が誰であるか、占有権原の有無などについては分からない。内覧によって得られる情報は、3点セットによって得られる情報と比べて足りないのであるから、内覧をすることによって3点セットをなくすということとはできない。 ○ 現行の競売制度においては、目的不動産の情報提供の制度として、3点セットの制度のほかに、内覧制度
---	---

提に内覧を実現できる仕組みとすることが有益である。 ○ 民間競売における売却も、民から民への売却であり、通常の民間取引で提供される重要事項などは、買受希望者を広く募るような情報提供をすることに利益を有する売却実施者から当然提供されるし、重要事項に係る情報提供を義務づけることも考えられる。 ○ 大勢の買受希望者が見学する内覧に問題があるのであれば、裁判所のチェックのもと、主宰者から任命された調査すべき者が写真撮影などをしてインターネットで公開するなどといったものも考えられる。 ○ 競売に対する債務者の協力の度合い、物件の性質等事案に応じて様々であるから、いろいろなバリエーションを考え、そのバリエーションごとに、3点セットをどこまで省略、簡略化、代替化することができるかを考えるとともに、それによって問題が起きた際の救済策を考えるべきである。 ○ 民間競売実施者は、競売実施時点において提供可能な情報で、かつ、その価値があるものを提供する。提供することができる情報が執行契約で定められた情報だけに限定さ	があるところ、内覧は、その申立て自体が少なく、あまり人気がない。 ○ 現行の競売制度と異なり、内覧実施を直接強制することができるものとするべきではない。 ○ 内覧については、債務者・所有者のプライバシーに対する配慮も必要であるし、内覧参加者による談合や風評などによる物件価値の下落のおそれもある。 ○ D案は、抵当権設定時において実行方法を定めるものであるところ、将来の実行時においてどういう情報の提供が必要になるかということに抵当権設定時に判断することは困難である。特に、債務者は、抵当権設定時においては返済することができるものと思って融資を受けるのが通常であるため、実際には情報提供を簡略化しなかった方が高く売却することができたにもかかわらず、情報提供手続を簡略化したものでもよいと合意してしまい、その結果、不利益を被るということ
---	--

れるわけではない。 ○ 裁判所や執行官などの公務員には、高値売却の動機付けはないが、民間競売実施者は高値売却により顧客の信頼を得たいという強い動機がある。それに資するような重要な情報が豊富に提供されるようになる。 ○ 執行官や裁判所が任命した評価人が行う必要はない。 ○ 民間競売実施者が現況調査、評価を行う場合において、占有者の協力が得られないときは、執行官による援助を求めることができるという制度とすればよい。 【実行開始の登記の要否】 ○ 必要と考えれば、民間競売実施者が実行開始登記をするか、又は競売開始の手続に関する裁判所の認証を経て囑託登記を申請するかを選択すればよい。 ○ 民間競売実施者は、私的実行の通知に先立ち、裁判所に対し、民間競売手続の開始の認証及び差押えを申し立てることができるものとし、裁判所は、この申立てが適法にされたものと認証したときは、民間競売実施のために目的不動産を差し押さえる旨を宣言するとともに、その	もあり得る。 ○ 競売手続においては、占有者が非協力であることが多く、その場合には、目的不動産の調査には強制力を必要とする。そのため、執行官の強制力を背景とした現況調査及びその機会を利用して行われる評価人による評価という枠組みが重要である。 ○ 民法第568条の担保責任を負担する者を確定させる意味があること、通知は、往々にして債務者に到達しないことがあること、処分禁止効と結びつける必要があることなどから、実行開始においては、通知だけではなく、登記も必要とすべきである。
--	--

旨を債務者・所有者に送達しなければならないものとするということも考えられる。 【後順位抵当権の登記の抹消手続】 ○ 競売実施者が売却結果を裁判所に報告し，その認証を得た場合は，裁判所に対して所有権移転登記及び抵当権抹消登記の嘱託を申請することができるものとすればよい。 【期間短縮・費用削減】 ○ 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だけを当事者が取捨選択することで，期間短縮及びコストの削減を図ることができる。 ○ 多様な選択肢の中から当事者の合意によって執行方法を定めることで，民間競売実施者がスケジュール管理，調査，売却，配当を実施し，官が権力発動を行うなど官民がそれぞれ得意分野で役割分担することが可能であり，また，物件情報が手元に豊富にあれば現況調査を簡略化することもできるなど必須でない手続を省略又は簡素化することが可能であるため，迅速，低コストで高値の売却を実現することができる。 ○ 新聞による公告の費用が割高になるとの懸念については，業界団体	○ D案のような，裁判所の関与もなく，後順位抵当権の登記を単独で抹消する制度を採用することは，困難である。 ○ D案を採用することによって，本当に費用が安くなるのか，どのくらい安くなるのか，どのくらい迅速化するのか，よく分からない。D案の方が，現行の裁判所による競売に比べて，コストが多くなる場合がある。 ○ 現行の裁判所による競売は，多数の事件を同一入札期間で売却するため，1件あたりの新聞による公告の費用も安く済む。他方，D案に対するニーズは少なくあまり利用されないと思われることから，新聞による公告の費用が割高になる。 ○ D案において，いわゆる3点セットのような目的不動産の情報提供をせずにオークションで売却するという実行方法を選択する場合には，売却価格が安くなってしまいうという弊害が憂慮される。他方におい
---	---

が業者の公告をまとめて掲載されるように調整すればよい。 ○ 司法競売を利用するか、非司法競売を利用するかは、債務不履行が生じた時点で、競売属性を踏まえて、抵当権者が判断すればよい。権利の瑕疵の蓋然性が低い場合には、すべてを厳格に事前チェックする司法競売よりも、万が一、権利の瑕疵による不利益を受けた者がいても事後的に救済する非司法競売の方が、全体としての社会的コストは安くなる。 【債務者側の利益保護】 ○ 債務者保護の制度を強行法規によって設ければ設けるほど、債務者は融資を受けづらくなるということを重視すべきである。 ○ D案に対する弊害等が指摘されているが、弊害や濫用の可能性はすべての制度にあり得るものであり、	て、現行の裁判所による競売においては、3点セットの作成に係る費用は高くなく、期間も長くない。そうすると、目的不動産の情報提供を不要とすることによって得られる費用削減・期間短縮のメリットは小さく、売却価格が安くなるというデメリットの方が大きいということになる。 ○ D案は、3点セットを設けず、かつ、売却価格の下限規制を設けることなく、競売を行うとともに、その落札価格が目的不動産の適正価格を下回った場合でも、適正価格に基づく清算の制度を設けないというA案と同様の実行方法を採用ことができ、債務者・所有者は、安値落札によって、目的不動産を失うだけでなく、予想外の残債を請求されるおそれがあり、その利益が害されるおそれがある。また、同様に、保証人も利益を害されるおそれがある。 ○ 闇金融業者などが抵当権者になり、情報を出さずに安値で自己競落し、高く転売して利益を上げるとと
--	---

その蓋然性がどの程度あるのかを問題とすべきである。D案に対する弊害等の指摘は、理論上の可能性にすぎないものであり、仮に、そのような弊害が生じたとしても、債務者保護は、事後的な救済で足りる。 ○ D案では、実行抵当権者が売却に関与することは禁じられ、認証を得た競売実施機関が売却を実施するものとされている。しかも、競売実施機関は、信用を高めて顧客を確保していくためにも、高値売却に強い動機を有するため、闇金融業者などが情報を出さずに安値で自己競落し、高く転売して利益を上げるということは想定し得ない。	もに、債務者に損失を及ぼすおそれがある。譲渡担保において、債権者による「不動産の丸取り」が行われてきたことが問題になり、判例によって清算義務が確立されるに至ったなどという歴史的経緯に照らすと、そういう懸念にこたえる必要がある。 ○ 寡占市場を支配するブローカーとか、安く競落して高く処分することのみを狙った業者とかが出現するのではないかという強い懸念を感じる。安く自己競落して高く処分して利益をあげたいと考えている債権者が現実にいるということを重視すべきである。 ○ 債務者・所有者は、安値落札から自己の利益を守るには、高値売却に向けた自助努力を必要とされることになり、不安をぬぐうことができない。 ○ 3点セットがなく、かつ、売却価格の下限規制がないアメリカの競売においても、不足金請求禁止制度や不足金請求制限制度が採られている州が多いにもかかわらず、D案では、このような制度が強行規定によって設けられておらず、債務者保護の観点から著しい問題を含んでいる。
---	---

○ 債務者保護は、強行法規によって図るべきではなく、抵当権設定時における抵当権者と債務者・所有者との合意によって、債務者・所有者にごく短期間の受戻権を認めることによって図ることができる。 ○ 思わぬ安値で落札された場合、債務者がより高く購入してくれる第三者を見つけることは極めて容易である。あえて自助努力というほどのものでもない。したがって、債務者保護は、短期間の受戻権を認めることによって、十分図ることができる。	○ 抵当権者と債務者・所有者との合意によって競売後の受戻権を認めることができるものとしても、抵当権者が合意しなければ認められないのであるから、債務者保護の制度としては不十分である。 ○ 債務者・所有者に競売後の受戻権を認めたとしても、債務不履行に陥った債務者は資力が乏しいのが通常であるため、自ら受戻権を行使することは困難であるし、より高い値段で第三者に購入してもらおうとしても、債務者がそのような第三者を見つけなければならないのであって、債務者保護の制度としては不十分である。
【後順位抵当権者の利益保護】 ○ 債務者・所有者は、追加融資を受けることができるように将来の後順位抵当権者の利益をも代弁して抵当権設定契約を締結しようとする動機が内在している。先順位抵当権者も、後順位抵当権者の利益を保護した契約とすることによって、より有利な条件（例えば、高金利）で融資することができる。先順位抵当権者は、債務者が更なる追加融資を受けやすくすることで、自らの債権回収の安全性が高まると考えるため、むしろ先順位抵当権に民間競	○ 後順位抵当権者は、安値落札により、適正価格で売却されていれば受けることができたはずの配当を受けることができなくなり、その利益が害されるおそれがある。 ○ 後順位抵当権者は、安値落札から自己の利益を守るには自己競落などの自助努力をしなければならず、負担が重い。ひいては、後順位抵当権が設定しづらくなり、不動産の担保余剰を利用した資金調達を阻害するおそれもある。 ○ 後順位抵当権者の利益保護の方

評価を行わせ ,買受人を広く募るような情報提供がされることとなる。不測の安値落札は想定することができない。 【買受人の利益保護 ～引渡命令】 ○ 引渡命令の発令を可能とするためには ,現行の裁判所による競売と同様 ,3 点セットの作成すべてを裁判所 (執行官 , 評価人 , 裁判所書記官) に委ねる方法もあれば , 民間競売実施者が現況調査及び評価を実施し , それを裁判所に提出して物件明細書のみを裁判所 (裁判所書記官) に作成してもらうという方法もある。さらには , 民間競売実施者が 3 点セットを作成し , 裁判所がその認証だけを行うことも考えられる。いずれの方法も , 物件概況や権利関係の現況把握に関して , 裁判所として責任を持ち , それに基づいて引渡命令が発動されるのであれば問題はない。 ○ 仮に不法占有排除手段として , 引渡命令の制度を導入することが立法技術上困難であれば , アメリカの簡易な明渡訴訟と同様に , 簡易な手続を創設し , それを活用することができる制度とすればよい。アメリカでは , 5 週間程度で明渡しを求め得る簡易手続が利用されている。アメ	者が破産状態にある場合 , 債務者には高値売却のインセンティブはなく , より一層 , 安値落札による弊害は一般債権者にもたらされる。 ○ 本来 , 不動産の明渡請求権の存否についての判断は訴訟で行われなければならないところ , 引渡命令という簡易な制度が設けられているのは , 裁判所による競売の手続の中に , 執行官及び評価人が , 裁判所の監督を受けながら調査を行うという手続がビルドインされているからである。 ○ 執行官や評価人は , 裁判所の命令に基づいて調査しているのであって , 現行の裁判所による競売における引渡命令は , 裁判所が自ら調査した結果に基づいて自ら判断するという構造になっているのに対し , D 案における引渡命令は , 他人である民間が調査した結果に基づいて裁判所が判断をするという構造になっている。そのような構造が手続の迅速化に資するかどうか疑問がある。 ○ 裁判所が , 民間の調査結果について , その内容を審査することなく , 形式要件のみを審査して認証することによって , これに基づいて引渡
--	--

リカでできるなら ,日本でできないわけがない。 【買受人の利益保護 ～ 手続の瑕疵】 ○ 民間の不動産売買においては ,仲介業者の重要事項説明に誤りがあり , 買い手が損失を被った場合には ,仲介業者に対して損害賠償請求がされる。この仲介業者のリスクをヘッジするための保険が普及している。民間競売の手続瑕疵による損害に関しても ,同様の保険による対処が想定される。 ○ 民間競売の場合には ,執行契約において ,民法第 570 条の瑕疵担保責任を適用することができることも考えられる。この場合 ,買受人に対しては ,民間競売実施者が瑕疵担保責任を負うこととなる。 【反社会的勢力の介入～ 保全処分】 ○ D 案による非司法競売（民間競売）だからこそ ,執行妨害の排除が容易になる。すなわち , D 案では , 抵当権設定契約において内覧受忍義務を定めることができ ,これによ	命令を発するという制度を設けることはできない。 ○ 民間の者が行った調査結果を裁判所が認証するものとする と ,民間の者が行った調査結果に過誤があれば ,国家賠償責任を追及されかねず ,裁判所は重い責任を抱え込むことになる。 ○ D 案においては ,裁判所の関与が必須ではないところ ,私的実行開始の通知について ,通知すべき者に対する通知漏れがあった場合や通知はされたものの必要事項の記載が漏れていた場合などのように手続に瑕疵があると ,買受人は ,完全な権利を取得することができなくなり ,不利益を被るおそれがある。 ○ D 案のような保全命令の制度を導入することは理論上困難である。 ○ 従前の執行妨害との戦いの歴史に照らすと ,保全処分の発令の要件を具体的に規定すれば規定するほ
---	---

って占有者の同意がなくても内覧を実施することができるものとし、抵当権設定において価格減少行為を具体的に定めることができ、これを登記することによって、これに該当する行為が行われれば、申立てにより、裁判所が迅速かつ確実に保全処分を発令することができるものとする。 ○ 法文上で、あらかじめ価格減少行為として想定される行為の類型を客観的かつ詳細に限定列挙しておき、執行契約で、その行為類型のどの行為が価格減少行為に該当するかを当事者の合意によって定めておき、これに該当する行為が行われたときは、裁判所に保全処分を申し立てることができるものとするとともに、裁判所は保全処分を発令しなければならないものとする事により、保全処分が迅速かつ確実に発令されることも可能となる。	ど、かえって抜け穴が増えることになるのであり、ある程度抽象的に規定しないと機能しない。
--	--