

テキサス州の不動産競売手続

競売制度研究会
松下淳一（東京大学）

1. 不動産担保権概観

1.1. 担保権の種類

テキサス州においては、deed of trustとmortgageと両方が用いられており、またdeed of trustは流抵当が可能である点¹等を除けば、条文上は、概ね両者に共通の規律が設けられている。mortgageについてはlien theoryがとられているようである²。

1.2. 実情 - 管見の限りで

不動産担保は、商業用不動産にかかる融資の際に用いられる他、製造業者への融資や、さらに個人の住宅購入の際にも広く用いられているようである³。

融資における不動産担保の位置付けについては、全体像の把握は報告者の力量を超えるものの、次のような指摘がされている⁴。「不動産の非司法競売においては通知等の形式的要件(後述 2.4.1.)が課され債務者にも売却の進行が明らかであり、しかし、売却が『経済合理性のある(commercially reasonable)売却』であるかどうかは問われないのに対して、UCC9にもとづく動産担保はその実行の手続的側面は法定されておらず、しかし、売却が経済合理的でなければならぬ(不足額を訴求する際に担保権者に証明責任)。この要件の明確性の点からは、貸手にとっても借手にとっても、不動産競売の方がより実効的に機能しているようである。」

1.3. 実行手続

司法競売(judicial foreclosure)と非司法競売(nonjudicial foreclosure)と両方が利用

¹ Tex. Prop. Code Ann. § 51.006 競売に代わるdeed of trustの受戻権喪失

債務の弁済のために deed of trust に服する不動産の譲渡を債務者から受けた債権者は、債務者が他の物上負担について開示せず、債権者が開示されなかった物上負担について善意である場合には、譲渡後4年以内に譲渡を無効とすることができる。

² Taylor v. Brennan, 621 S.W. 2d 592 (Tex. 1981). そのため、担保権者 (mortgagee) は、目的不動産の占有権原を有しない。もっとも、不履行から競売までは、占有を取得して賃料の収取等を行うことができる。

³ Winstead Sechrest & Minick (Suite 2100, 401 Congress Av. Austin, Texas 78701)の、Michelle L. Simpkins弁護士(不動産関連業務のチームに所属)へのヒアリング(2006年8月7日)(以下、「Winsteadヒアリング」とする。)

「不動産担保は、直接キャッシュフローを生み出す商業用不動産のみならず、例えば製造業を営む会社への融資の際にもよく用いられる。UCC9の担保は、在庫や売掛債権等の換価が煩瑣であることがあるのに対して、不動産であればきれいに転売するのは容易であるからである。もちろん、個人の住宅の購入資金の融資の際に、当該住宅を担保の目的とするのも通常行われている。」

⁴ W. Mike Baggett, Real and Personal Property Foreclosures (State of Texas, Collections Practice 2003) pp. 23-24.

できる。実際には、迅速性を理由に非司法競売が用いられることが多いようである。両者の得失については後述（4.）。

債務の履行請求と競売との両方を求めて訴えを提起すると、即ち司法競売手続を選択すると、非司法競売の放棄とみなされることもある。ただし、司法競売の手続で判決がされるまでは、非司法競売を開始することを妨げられない。

2. 非司法競売

2.1. 手続に要する期間

- 居住用不動産以外の不動産で本来の弁済期が到来しているかあるいは期限の利益喪失により弁済期が到来したものの場合には1ヶ月
- 居住用不動産の場合で期限の利益喪失のために通知が必要な場合には3ヶ月
通知期間がより長く定められている場合や、租税債権の lien 等の問題がある場合には、より長くかかることもある。

2.2. 実行の期限

deed of trust 又は mortgage における売却条項(power of sale)による不動産の売却は、弁済期の到来(cause of action accrues)から4年以内に行われなければならない(Tex. Civ. Prac. & Rem. Code Ann. § 16.035(b))。4年が経過すると、被担保債権は弁済されて、売却条項は無効となったものとみなされる(Tex. Civ. Prac. & Rem. Code Ann. § 16.035(d))。4年の起算点は、弁済期（本来のもの又は期限の利益喪失により到来したもの）である。

2.3. 費用

広告費用：法定されていない。消費貸借契約の定めのない限り必要ではなく、通常は定めも置かれない。

受託者の手数料：通常は、名目的な手数料を取るか全くかからないかである。

その他：abstractor⁵の証明書が通常50ドルから300ドル。環境評価が通常1500ドルから5000ドル。受託者交替及び受託者の捺印証書の登録(recordation)は、最初の1ページが3ドル、その後は1ページ2ドル。文書管理費が5ドル以下。通知のfiling手数料が2ドル。

2.4. 手続の開始及び進行

債権者は、債務者に対して債務不履行に係る通知をした上で、売却に係る通知をして手続を開始させることができる。債権者は、 deed of trust の受託者に財産の競売

⁵ (Black) abstract of title: A concise statement, usu. prepared for a mortgagee or purchaser of real property, summarizing the history of a piece of land, including all conveyances, interests, liens, and encumbrances that affect title to the property.

を進めるように指示するか、又は 受託者を交替して後任の受託者に財産の競売を進めるように指示するか、いずれかをしなければならない。

2.4.1. 通知

債権者は、消費貸借契約又は deed of trust の通知要件を遵守する必要がある。なお、後順位担保権者への通知は、法律上は必要ではない。

もっとも、売却の後に後順位抵当権者が債務者と先順位抵当権者との共謀の立証に成功すると、当該後順位抵当権者は先順位担保権者が受けた満足の額で不動産を受け戻すことができるとされているので、後順位抵当権者の入札を促すために後順位抵当権者にも通知するのが望ましいと言われている⁶。他方、先順位抵当権者については引受主義が妥当するので法律上は通知は不要であり、ただし先順位抵当権者にも通知をしておく方が買受人への所有権や占有の移転が円滑に進む、という指摘がされている⁷。

2.4.1.1. 債務不履行にかかる通知（債務者の明確な意思で放棄可能）

履行期の到来の告知、弁済の要求、不履行の治癒の機会の通知

期限の利益喪失の予告の通知（ に含めうる）

期限の利益喪失の通知（ とは別にする必要あり）

上記は判例法であるところ、Tex. Prop. Code Ann. § 51.002(c)は、「対象が居住用不動産の場合には、債権者は不履行に陥っている債務者に対して、書留郵便で、deed of trust あるいは契約上不履行に陥っている旨を書面で通知しなければならない。全債務について弁済期が到来し、売却の通知がされる前に、不履行の治癒のために少なくとも 21 日の猶予が必要である。」と定める。

2.4.1.2. 売却にかかる通知

売却の通知は、売却がされる最も早い時点を特定すべきであり、売却の 21 日前までにされる必要がある。通知の方式は以下のとおり(Tex. Prop. Code Ann. § 51.002(b))である。なおこの方式を抵当権者と債務者との合意で変更する可能性は、少なくとも条文上は認められていないようである。

- ・財産所在地のカウンティの裁判所の建物の所定の場所に書面の通知を掲示する。
- ・消費貸借契約又は deed of trust が定めるその他の場所に書面の通知を掲示する。
- ・財産所在地のカウンティのクラークの事務所に通知の写しを掲示する。
- ・債権者の記録に基づき、債務を弁済する義務のある個々の債務者に書留郵便で

⁶ Mike Baggett, Texas Foreclosure: Law and Practice (Texas Practice Series Vol. 15, West, 2001) § 2.72. この著書はテキサス州の不動産担保権の実行だけで 190 頁を割いており、本報告のテキサス州についての記述はこの著書に多くを負う。

⁷ Baggett, supra note 11 § 2.73.

書面の通知を送付する。

2.4.2. 売却手続

deed of trust⁸その他の契約上の担保権による売却条項にもとづく不動産の売却は、毎月第1火曜日の午前10時から午後4時の間に、競り売りによる公売で行われなければならない。売却は、不動産が所在するカウンティの裁判所の建物で行われる。売却は、通知された時刻又はその3時間以内に行われなければならない(Tex. Prop. Code Ann. § 51.002(a),(c))。この手続を抵当権者と債務者との合意で変更する余地は、少なくとも条文上は認められていないようである。売却の主体は、抵当権の設定契約において指名された受託者等である。

一括売却(sale in bulk)は、個別売却で入札者がいない場合に行うのが適切である。売却の際に、第三者・評価人による評価は必要とはされていない⁹。

買受人となるのは、担保権者（自己競落）が多いようであるが、そうではない場合もあるようである¹⁰。

2.4.3. 明渡し

債務者が売却後も占有を継続する場合には、不動産について管轄権のある justice's courtに提起する手続によって明渡しを求めることができる¹¹。

⁸ § 51.0075 受託者の権限

受託者は、受託者による売却の開始に際して入札の前に公売の実施について合理的な条件を定めることができる。

受託者は、債権を回収する者ではない。

⁹ 評価を経た額による入札で買受人が決まった場合には、債務者が争わなければ、原則として、後に詐害行為と扱われることはない。かつては、連邦破産法上の否認権との関係では、適正な市場価額の7割を下回ると詐害行為(11 U.S.C.A. § 548(d)(2)(A))とされるという判例法理(Durret v. Washington Nat'l Ins. Co., 621 F.2d 201 (5th Cir. 1980))が存したが、その後、州法上の要件が満たされている限り売却価格は公正で適切な価格であるとみなされることとされた(BPF v. Resolution Trust Corp., 511 U.S.531, 114 S. Ct. 1757 (1994))。なお、本文後述(2.5.3.)も参照。

¹⁰ 85%は抵当権者の自己競落で、残り15%が第三者による競落である、との報告がある。田中健治「アメリカ(ミシガン州デトロイト、テキサス州ダラス、ニューヨーク州ニューヨーク)における抵当権実行手続及び強制執行手続の実態」判タ1000号232頁(1999)。

Winsteadヒアリング「買受人になるのが債権者であることもしばしばある。目的不動産についての情報を予め有しているのだから、安心して購入できる。もちろん、債権者以外の者が買い受けることもよくある。例えば当該不動産の隣の土地を有している者(競売の公告により競売されることがわかる)である。他方、全くの第三者が買い受けることもある。例えば、住宅を個人が購入する場合である。競売物件はインターネットを通じて知ることができ、不動産会社に料金を払うと、さらに詳しい情報を入手できる。さらに、業者に料金を支払うと(例えば\$100程度)物件の瑕疵等についてのinspection reportを作成してもらえ、これにより物件の実情がわかる。このinspection reportは、一般に信頼がおけるものとして認識されている。」

¹¹ Winsteadヒアリング「競売物件を権限なしに占有しているものがある場合には、trespassとして刑事罰の対象となる。買受人は、sheriffにdeedを示して自己の権限を示せば、簡単に明渡しを受けることができる(証拠の書面主義、かつ権利関係が複雑ではないのでsheriffでも判断可能)。明渡しの際には、裁判所に約\$100、sheriffに\$200~300程度支払えばよい。この執行は非

2.5. 売却の効果

2.5.1. 保証(warranty)

非司法競売における売却は、現状有姿であり、権限についての保証を除いて、いかなる保証もなく、買主の危険で行われる。買主は「消費者」ではない(Tex. Prop. Code Ann. § 51.009)。

2.5.2. 抵当権設定者・後順位抵当権者の地位

担保権設定者他の受戻権は認められていない。

後順位抵当権は引受けとはならず、後順位抵当権者は売却代金から費用及び先順位抵当権者の被担保債権額を控除した残余から弁済を受けられるのみであり、後順位抵当権者の被担保債権の全額の弁済がされない場合でも当該後順位抵当権は消滅する。担保権設定者や後順位抵当権者による受戻し(redemption)は原則として認められていない(例外として前述(2.4.1.)参照)。

2.5.3. 「極めて不適切な」売却代金と売却の効力

手続が適法に行われていた限りでは、売却代金が不適切であるからといって売却が無効になるわけではない。しかし売却代金が「極めて不適切な対価(grossly inadequate consideration)」である場合、特に手続的瑕疵を伴う場合には、売却が例外的に無効とされることがある。例えば、売却の通知を書留郵便では送付せず、郵便番号が誤っており、公正な市場価額が55000ドルで第1順位担保権が11000ドルの物件について2800ドルが売却代金である場合には、不適切な手続とあいまって「極めて不適切な対価」であると判断された¹²。

2.5.4. 不足額の訴求(Tex. Prop. Code Ann. § 51.004)

いわゆるone-action ruleはなく、不足額の訴求を事後的に行うことができる。

担保権者は、売却価格が被担保債権額未満である場合には、債務者・保証人に対して、不足額請求訴訟を提起することができる¹³。この訴訟の提訴期間は、売却から2年間である(Tex. Prop. Code Ann. § 51.003(a))。この規律の帰結として、非司

常に実効的に行われており、不法占有をして買受人から金銭を受けるまで明け渡さないということは考えられない。」

¹² Intertex, Inc. v. Walton, 698 S.W.2d 707 (Tex. Ct. App.-Houston [14th Dist.] 1985, writ ref'd n.r.e.). なおこれは司法競売の事案である。

¹³ Tex. Prop. Code Ann. § 51.005 保証人保護の規定の趣旨は不明であると指摘されている。「債務者が適正市場価格決定の訴えを提起しなかった場合には、保証人は、債権者が保証人相手の判決を取得した後でなければ、債権者宛に訴えを提起することができないが、競売手続(の通知)から90日を経過していると、債権者に対して訴えを提起することができない、という地位に追い込まれる。また債務者と保証人とに対して別々に訴えを提起して、異なる適正市場価格の判断がされた場合、帰結が区々になるおそれがある。」

法競売の後、債権者は、不足額債権を訴求するために、2年以内に訴えを提起する必要に迫られる。

この訴訟において、訴求された債務者・保証人は、未弁済の債務額との対比で売却価格を争い、競売不動産の売却時の適正な市場価格の決定を求めることができる（債務者・保証人が適正な市場価格について争わなければ、売却価格が不足額算定の基礎となる。）。

2.5.4.1. 審理過程

適正な市場価格の決定の際には、主として以下の事項を考慮することができる。

専門家（鑑定士）の証言、類似の売買、市場で売却する場合にかかるであろう時間・費用、将来の売却の際の値引きの必要性とその額、現在の適正な市場価格に至るまでの不動産が生み出す収益(Tex. Prop. Code Ann. § 51.003(b))。

2.5.4.2. 判決の効果

適正価格が売却価格を超えると判断された場合には、債務者・保証人は、売却価格と適正価格との差額、または売却価格と元の債務額との差額の少ない方の限りで、残債務額 = 不足額の減少を主張することができる（債務者・保証人から、積極的に給付請求できるわけではない。）(Tex. Prop. Code Ann. § 51.003(c))。

例えば、売却価格が100で、適正価格が130とされた場合に、(a)元の債務額が120ならば、 $30 \cdot 20$ となるので、 30 が適用され、不足額は20から0になる（結果的に担保割れしていなかったことになる。）(b)元の債務額が140ならば、 $30 \cdot 40$ となるので、 40 が適用され、不足額は40から10になる。

3. 司法競売

3.1. 手続に要する期間

司法競売のための訴訟は、permanent injunctionの申立てとともにされる場合を除いて、優先的に扱われるわけではなく、受訴裁判所の未済件数にもよるが、最短では、送達が行われ(service upon)被告欠席の場合で2ヶ月、最長では被告が争う事件で3年あるいはそれ以上かかる。

3.2. 提訴期間

司法競売のための訴訟は、本来の弁済期の到来又は期限の利益喪失の時点(cause of actionの発生時点)から4年以内に提起しなければならない。

3.3. 費用

シェリフによる売却：カウンティ毎に異なる。通常は、売却価格の一定割合である

（ダラスカウンティでは、概ね、writ の発令で 85 ドル、掲示で 15 ドル、公告で 300 ドルである。）

シェリフの手数料：200 ドルまで 10%、次の 800 ドルまで 6%、4000 ドルまで 3%、5000 ドルを超えると 2%

Trustee の手数料：なし

deed of trust 又は消費貸借契約書に定めがあれば、担保権者は弁護士報酬も回収可能である。

3.4. 手続

担保権者は、債務の存在、債務不履行、deed of trust あるいは lien の存在を主張して訴えを提起することにより、司法競売を開始する。司法競売のための訴訟においては、担保権者は、受戻権の喪失と債務額についての判決とを求める。

3.4.1. 提訴期間

提訴期間は、弁済期（本来のもの又は期限の利益喪失により到来したもの）から 4 年である。

3.4.2. 管轄裁判所

訴えは、不動産が所在するカウンティの裁判所に提起する必要はなく、cause of action の発生地又は債務者の住所・主たる営業所の所在地のカウンティの裁判所にも提起することができる。

3.4.3. 当事者

司法競売のための訴訟の当事者は、担保権設定者、担保権者、deed of trust の設定の後に担保権設定者又は担保権者から権利・利益を取得した者である。

必要的当事者(necessary parties)は、後順位担保権者、担保権設定者からの譲受人である。この譲受人を当事者としなかった訴訟の判決効は、譲受人の権利に影響を及ぼさない。

逆に、以下の者は必要的当事者ではない。deed of trust における受託者、担保権設定者に対して利益を主張する者、財産を譲渡した担保権設定者、先順位担保権者、対象不動産の賃借人。

3.4.4. 判決

認容判決においては、シェリフ・コンスタブルに債務の満足のために不動産の差押え及び売却を命ずる。deed of trust の受戻権喪失の訴訟は quasi in rem であり、判決効は当事者とその privies にのみ及ぶ。

deed of trust の受戻権喪失の判決そのものにより所有権が移転するわけではなく、

そのための売却が必要である。

3.5. 売却

シェリフの売却は、受託者の売却とほぼ同様の方法・手順で行われる。売却の際に、第三者・評価人による評価は必要とはされていない¹⁴。

シェリフの捺印証書は所有権移転のために必須ではなく、判決・売却命令・売却を証明するシェリフの報告書を示すことにより所有権を移転できる。

3.6. 売却の効果

3.6.1. 受戻権

mortgage 設定者・後順位担保権者の受戻権は認められていない。

3.6.2. 追加売却

司法競売におけるシェリフの売却がシェリフの費用及び債務の額に満たない場合には、債権者は、不足額の満足のために、担保権設定者のその他の財産の売却をさせることができる。

3.6.3. 不足金の訴求 (Tex. Prop. Code Ann. § 51.004)

債務者側から適正な市場価格の決定を求める訴えを提起できる¹⁵。提訴期間は債務者については競売手続から90日間、保証人については競売手続の通知から90日間である。

審理の過程、及び「適正価格 > 売却価格」の場合の不足額の減額という判決の効果等については、非司法競売の場合(2.5.4.)と同様である。

3.6.4. 買受人による占有取得

司法競売における判決は、占有回復令状と同様の効力を有するため、別の明渡し訴訟は不要である。

3.6.5. 賃貸借

mortgage設定前(senior)の賃貸借は買受人に対して対抗できる。これに対して設定後の(junior)賃貸借は、買受人が終了させることができる¹⁶。

¹⁴ 前掲注(9)参照。

¹⁵ 非司法競売の場合とは異なり、債務者側から訴えを提起するのは、司法競売においては支払いを命ずる判決が先行しているからであろうか。

¹⁶ Baxter Dunaway, *The Law of Distressed Real Estate* (Clark Boardman Company, 1989) at 12-7.

4. 司法競売と非司法競売との対比

4.1. 司法競売の利点 = 司法競売が望ましい場合

消費貸借契約関係の書類に欠陥がある場合、非司法競売の要件を厳格に遵守する能力に問題がある場合、債権者が貸手責任を予期する場合、非司法競売の売却の完了前に時効が完成する場合、さらに債務者等による占有の継続が予期される場合である。

「非司法競売の問題点として指摘されているのは、債務不履行があったかどうかについて紛争になりやすいことである。」¹⁷

4.2. 司法競売の短所

大多数の事件では、非司法競売の方が費用がかからず、迅速に完了する。複雑な問題のない非司法競売は30日から90日で、弁護士報酬や諸費用込みで、2500ドル以内で完了する。これに対して、司法競売は、最短でも60日から90日かかり、通常は数ヶ月かかる。また、欠席判決ではない事件（相手方が争う事案）では、事案が簡単でも5000ドル以上かかることが多い。

もっとも司法競売に要する期間について、被告欠席の事案か被告が債務不履行の成否を徹底的に争う事案かで大きく異なるとされていることから、長期化するとすれば受戻権喪失の判決を得るまでの期間が要因であると思われる。また司法競売において被告欠席の場合には2か月程度で判決にまで至ること、非司法競売の場合にも債務不履行の通知及び売却の通知のための手続が必要であり、売却の通知と売却の間は21日以上空ける必要があること（先述（2）（a））から、司法競売が最速で進む場合には、両者の間に売却の実施に至るまでの期間の差はあまりないことになる。したがって、司法競売と非司法競売の手続に要する期間の差は、司法競売における判決取得までの期間の差から生ずるのであり、売却の手続に入ってから手続に差がないことから迅速さは変わらない点には注意が必要である。

4.3. 非司法競売の弊害

どの程度一般的な事例なのかは不明であるものの、建物所有者が、非司法競売を開始させる通知を現実には了知しなかったために、非司法競売により、知らないうちにしかも極端な安値で建物を売却されていた、という例があった旨が報道されている¹⁸。

¹⁷ Winsteadヒアリング。

¹⁸ テキサス州ヒューストンの女性は、住宅所有者組合に対する420ドルの債務の不履行から、気付かないうちに非司法競売により27万ドルの所有建物を売却されてしまった、ドアの通知に気付いたときには180日の買戻しのための猶予期間も経過していた、競り売りの場には一人しかおらず売却代金は1600ドルであった(その後直ちに27万ドル近くで転売された)、「住宅所有者組合による非司法競売は違法とすべきでありすべてのforeclosureは裁判官の目の前を通るべきである。」とする州上院議員もいた、ということである。

<http://www.click2houstons.com/money/4450692/detail.html?rss=hous&psp=news> 参照。

5. Receivership について

5.1. 意義

テキサス州においては、抵当権実行(foreclosure)の訴訟その他の訴訟に付随して、その訴訟の判決前に、裁判所がreceiverを選任して目的物件を管理することが認められている¹⁹。receivershipは、係属中の訴訟に付随する手続であるのが原則であり²⁰、したがって司法競売については利用可能であるが²¹、非司法競売の場合には訴訟を経由しないので原則として利用不能である²²。

5.2. 要件

receivershipの要件は、(1)物件の滅失、隠匿若しくは重大な損壊のおそれがあること、又は(2)mortgageの条件が履行されず担保目的財産の価値が被担保債権未満である可能性があること、である²³。

receiverの選任は裁判所が行うこととされており、receivershipは裁判所の関与がある場合にのみ開始される。裁判所の関与なしのreceiverの選任は条文上想定されていない。

5.3. receiverの選任

receiverは必ず裁判所が選任する²⁴。receiverの選任はequity court（衡平裁判所）の広範な裁量に服する。救済内容(remedy)についての広範な裁量権はequity courtの権限の本質であり、当事者の契約に拘束されることはない。したがって、担保設定契約等で管理人を定めたとしても、それが裁判所を拘束することはない。

一般的なreceiverの要件は次の通り法定されている²⁵。

選任時にテキサス州民でありかつ有権者であること、 receiver選任の手續に係る当事者、代理人弁護士及び利害関係人ではないこと、 receivershipの期間中テキサス州の居住者であること、である。抵当権者は、 の「利害関係人」の要件を充たさないため、receiverとはなりえない。

5.4. receiverによる物件の管理

前述のreceivershipの要件、即ち(1)物件の滅失、隠匿若しくは重大な損壊のおそれ又は(2)mortgageの条件が履行されず担保目的財産の価値が被担保債権未満である可

¹⁹ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.001(a).

²⁰ W. Mike Baggett, Real and Personal Property Foreclosures (State of Texas, Collections Practice 2003) p. 560.

²¹ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.001(a)(4).

²² なおTex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.001(a)(6).

²³ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.001(c).

²⁴ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.001(a).

²⁵ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.021(a)(c).

能性があること、が充たされた場合には、裁判所がその裁量によりその旨を命じたときに、receiverは目的物の管理占有を行うことができる²⁶。もっとも、receivershipのorder自体は、第三者の占有可にある物件をreceiverの管理下に移すよう第三者に命ずる効力は有しない²⁷。どのような権限をreceiverに付与するのかについてはequity courtの広い裁量権が認められ²⁸、その反面として当事者間の合意等に拘束されることはない。receivershipはequity courtの権限にもとづくものであり、equity courtの裁量的権限の行使の態様が抵当権設定契約で制約されることはありえないため、抵当権設定契約の定めを直接の根拠としてreceiverに債務者の占有の排除を認めるということもありえない。またテキサス州のmortgage law はlien theoryを採用しているので、抵当権者がその権限にもとづいて目的財産の占有を排除することは認められていない。

なお、テキサス州においては、抵当権者側が提起する占有排除のための制度は、（司法競売の訴訟に付随するreceivershipを除いて）司法競売・非司法競売を通じて見あたらない。買受人はTexas Property Code, Chapter 24.が定めるForcible Entry and Detainer（不動産占有回復略式訴訟）の手続により、占有を続ける債務者・対抗できない賃借人に対して迅速に明渡しを求めることができる。

²⁶ Tex. Civ. Prac. & Rem. Code, CHAPTER 64. Sec. 64.031(1).

²⁷ Ex Parte Harville, 415 S. W. 2d. 174, 175 (Tex. 1967).

²⁸ Ex Parte Hodges, 625 S. W. 2d 304, 306 (Tex. 1981).