

## ルイジアナ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

ルイジアナ州は全米で唯一大陸法系の州であり、不動産競売制度においても他州には見られない特徴的な制度がいくつか存する。

#### 1.1. 担保権の種類

基本的に、2種類の約定担保権がある。1つは、他州のものと同様の、ordinary mortgage である。もう1つは、collateral mortgage であり、被担保債権の最大限を記した collateral mortgage note が発行され、これが実際の債務額を表す書面上の債務の担保として供される。不履行時には、その担保が実行されて、担保権者が collateral mortgage note を取得する。企業取引においては、通常は collateral mortgage が用いられる。

deed of trust は用いられていないようである。

#### 1.2. 実行手続

不動産担保権については、非司法競売は存しない。

司法競売には2種類の手続がある。1つは、ordinary process (通常手続) であり、弁済期の到来した債務について訴えを提起して終局判決を得て、その判決内容の実現のために行われる財産の差押えの手段である。もう1つは、迅速なexecutory process (略式手続) であり<sup>1</sup>、判決を経ない差押え及び売却の手段であって<sup>2</sup>、通知その他の法定の要件を充たす必要がある。片面的な(ex parte)手続であり、非常手段でしか中止できない。executory processに係る要件をすべて充たしているとはいえない事案においては、ordinary processが用いられる。

### 2. 司法競売・一般

#### 2.1. 手続の期間

両者の違いは差押えに先行して判決を得る必要の有無にあり、手続に要する期間も差押えから売却の準備、売却の実施の段階に至れば両者は同じであって、通常手続は略式手続よりも判決取得のための分だけ長い期間を要する。

<sup>1</sup> シェール・ハーマン「物的担保に関する規制」比較法雑誌 32 巻 4 号 27, 34 頁(1999)によると、スペイン民法の名残である対物訴訟であるとのことである。

<sup>2</sup> 前掲注(1) 36 頁によると、executory processは、「あたかも既に裁判が行われ、債務者に不利な判決が下されたかのごとくにして、手続は進められる」と説明されている。

executory process で 45 日から 90 日。債務者が競売を阻止しようとするか、評価が求められるか、当該郡(parish)にどの程度未済事件があるか、等による。

ordinary process の場合、6 ヶ月から 9 ヶ月。終局判決を得るまでの時間が、executory process の手続期間に加わる。被告が争わず欠席判決がされる可能性もあり、また弁済期や担保に関して争点が殆どない場合には summary judgment を得ることにより手続期間を短くすることができる。

## 2.2. 費用

シェリフの手数料：入札価格の 3 %

申立手数料・広告費用・送達費用その他の費用は名目的である。

## 2.3. 手続の概要

シェリフの売却の広告、不動産の評価、売却の実施の段階に至れば、executory process と ordinary process とは極めて類似する。以下では、まず executory process について概観し、その後に ordinary process 独自の規律を概観する。

## 3. executory process 概観

### 3.1. 担保権の設定

判決を経ない差押えの形式なので、以下の法定の要件を充たしている必要がある。executory process を行うためには、mortgage が、公正証書による行為(authentic form)で、即ち公証人と 2 人の証人の面前で、設定されなければならない(La. Civ. Code art. 1833(A))。設定契約は、判決の自認(confession of judgment)を含んでいる必要がある(La. Code Civ. Proc. art. 2635(A)(2))。借用証書には、mortgage との一体性のために公証人による「変更禁止(*ne varietur*)」の付記が必要である。設定者が会社の場合には、設定を認める決議の証明書が必要である。

### 3.2. 申立て

executory process の第 1 段階は、executory process の申立てである。当初の設定者のみが相手方となる(La. Code Civ. Proc. art. 2701)。目的不動産の譲受人や後順位抵当権者は手続の相手方とはされないものの、手続に参加(intervene)することで自分の利益を主張する機会を持つことができる。

申立ての添附書類は以下のとおり。

借用証書(original note, original collateral mortgage note)の原本

担保設定契約（原本又は正本）

強制履行される債務額を証する宣誓供述書

### 3.3. 差押命令

裁判官は、対象財産の差押えをシェリフに命ずる命令に署名をする。申立てから差押えまでは、通常 1 日程度である。

差押え・売却令状を発する前に、裁判所書記官は、相手方に、送達後 3 日以内に弁済期にある債務全額と手続費用全額の支払いを請求しなければならない。この請求はシェリフが送達する。この請求・3 日猶予は、通常は担保権設定の際に放棄されているので、債権者はいきなり差押えに進めるのである。

シェリフは財産を差押え、その管理下に移す。保管人が選任されることもある。

差押えの通知は相手方に送達される。この送達は、事前放棄をすることはできない。

### 3.4. 第 1 回売却日

シェリフの事務所は「第 1 回売却」の候補日を決めて、これを相手方に送達しなければならない。売却の日は 2 回公告する必要がある。1 回目は売却日の少なくとも 30 日前に、2 回目は売却日の 10 日前から前日の間にする必要がある。

#### 3.4.1. 評価

ルイジアナの競売に特徴的なのは、以下で略説する評価手続及び 3 分の 2 入札ルールである（不足額判決法, La. Rev. Stat. § 13:4106 et seq.）

売却に先立ち、財産の評価が必要である。ただし、設定者が評価の機会を放棄しており、債権者が評価なしに手続を進めることを選択した場合には評価は不要である。この場合、後述のように不足額判決法の適用が問題となる。

#### 3.4.2. 評価人の指名

第 1 回売却日の 7 日以上前に、シェリフは、シェリフが定める日（第 1 回売却日の 4 日以上前）までに評価人を指名するように、差押債権者と債務者ともに通知を送達する。評価は、第 1 回売却日の少なくとも 2 日前までにされる必要がある。当事者が評価人を選任しない場合には、シェリフが評価人を選任する。シェリフが選任した評価人による評価は、売却前であればいつでもできる。評価人はシェリフの宣誓により就職する。

MAI(Member of Appraisal Institute)の評価は必須ではなく、司法競売との関係では、実際に当該物件を評価する評価人は、その物件の評価について訓練を受けあるいは経験を有する者によってされる必要がある。担保権者は、不適切な評価が不足額判決の妨げとなることから、可能な限り適切な評価を望むことになる。

#### 3.4.3. 評価の実施

評価人は、通常は電子化されたデータベースにアクセスして、類似の不動産につ

いての情報を参考とするようである<sup>3</sup>。

評価人が 2 名いて、評価が一致せず、かつその差が 25 万ドル以内であり、かつ低い方の評価額が高い方の評価額の 90% 以上である場合には、両者の平均額をとる。それ以外の場合に、両評価人が合意しなければ、シェリフが第 3 の評価人を選任し、その評価人の評価に拠るものとする。最終の評価は、書面により、評価人が署名して、シェリフに交付されなければならない。なお、評価の前提として、財産は、個別に又は他の財産と一括して売却されうる。

#### 3.4.4. 評価人の報酬

裁判所が別の定めをしない限り、評価人は不動産評価について 75 ドル以下の報酬を受ける。この額は、売却費用として取り立てられる。担保権者が、より適正な評価のために、評価人との合意で 75 ドルを超える額を支払うこともしばしばある。

#### 3.5. 第 1 回売却の実施 - 第 2 回売却へ

第 1 回売却において、入札額が評価額の少なくとも 3 分の 2 以上の入札がない場合には、改めて（第 1 回の場合と同じ期間を経て）広告をして、売却日を改めて定める必要がある。第 2 回売却においては、入札額が先順位担保権の被担保債権と売却費用とを支払うのに足りる額であれば、評価額にかかわらず売却可能である。

債権者は、他に入札者がいない場合には、詐害行為性を否定できるとの見込みがあれば、第 1 回売却では何もせず、第 2 回売却に進ませて自己競落をする。そうすることにより、たいした先順位担保権がなく、他の入札者が第 2 回売却で値をつり上げることがなければ、シェリフの手数料（入札額の 3%）を最小限にしつつ、自己競落するとともに不足額判決を確保することができる。なお、特段の事情のないまま第 2 回売却に進んだ場合に債権者が不足額判決を得られるかどうかについては議論がある。

#### 3.6. 代金納付・保証金

差引納付(credit-bid)を認める郡とそうでない郡とがあるので、事前に確認することが望ましい。

別段の申立て及び定めのない限り、シェリフは最高値入札者に、残額を 30 日以内に支払うことを条件に、公売終了時に、少なくとも 10% の保証金を積ませることもできる。最高値入札者が期限内に残額を支払わない場合には、再度広告を経て売却が行われる。債権者は、売却前に、現金納付の命令と差引納付の命令のいずれを求めるかを戦略的に判断する必要がある。

---

<sup>3</sup> 前掲注(1)35 頁。本文 3.4.1.1.の日程ともあわせて考えると、現況の調査等は行っていないものと推察される。

### 3.7. 手続の停止

executory process は、injunction 又は差押え売却命令に対する執行停止効ある上訴によってのみ停止する。執行停止効ある上訴がされた場合には、担保の額を低くできる点を除いて、当該上訴についての一般原則が適用される。injunction は、債務の消滅・強制履行不能、又は executory process についての法定の手続の違背のみを理由とすることができる。injunction の手続は一般原則に従う。

### 3.8. 不足額判決（不足額判決法）<sup>4</sup>

不足額判決を得るためには、不動産の売却は評価を経て行う必要がある<sup>5</sup>。不足額判決法の唯一の要件は、評価（及びその後の入札）の手続が行われることである。評価過程に瑕疵がある場合には、不足額判決をすることができない。他方、executory process についての手続への異議は執行停止効ある上訴又は injunction で主張できる。したがって、executory process における手続的な瑕疵は（評価の要件を除いて）不足額判決の妨げとはならない。もっとも、executory process の手続的要件を充たしていないことを理由に不足額の訴求を禁じる判決もあることから、担保権者代理人としては可能な限り手続の遵守に努め、かつ手続不遵守と不足額判決を失うリスクとを常に衡量する必要がある。

不足額判決法の不遵守の保証人等に対する効果について、判例法は分かれている。一方では、債権者が executory process において適切な財産評価を経ないと、不足額を保証人に対して請求できないとする判例がある。他方で、不足額判決法は担保権設定者・債務者のみを保護するものであり、（保証人が不動産について利益を有していない場合には）保証人は保護しないとする判例もある。

### 3.9. 受戻権

担保権設定者は受戻権を有しない。

先順位担保権者あるいは後順位担保権者は、受戻権は有しないが、executory process に参加(intervene)できる。差押えの通知の実施を求めた者に通知をしないで売却がされると、売却自体は有効で後順位担保権も引受にはならないが、売却後 1 年以内に通知の懈怠による損害の賠償請求をすることができる。

### 3.10. 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

---

<sup>4</sup> この法律は executory process の場合にのみ適用されるとする立場と、ordinary process にも適用されるとする立場とがあるようである。

<sup>5</sup> 適用除外：破産手続での売却、非ルイジアナ担保権の実行、売掛債権等の受領、代物弁済。

後の(junior)賃貸借は、買受により当然消滅する<sup>6</sup>。

#### 4. ordinary process

##### 4.1. 訴え提起・判決

担保権者は、弁済期の到来した債務についての判決と mortgage その他の担保権の承認を求めて訴えを提起する。答弁が適時にされない場合には、欠席判決がされる。欠席判決がされない場合でも、しばしば summary judgment の申立てがされる。trial court 段階での判決に対しては、一般原則どおり上訴が可能である。

##### 4.2. 差押え・売却

終局判決にもとづいて、fieri facias（強制執行令状）がされて、差押え及び不動産の売却が命じられる。その後の不動産の売却は、executory process とほとんど同じ手続で行われる。ただし、fieri facias の下での不動産の売却においては、評価及び3分の2入札の要件は放棄できない。

（上記の記述全般について、Sidney A Keyles (ed.), Foreclosure Law & Related Remedies, A State-by-State Digest (American Bar Association, 1995)のルイジアナ州の記述に多くを負っている。）

---

<sup>6</sup> Baxter Dunaway, The Law of Distressed Real Estate (Clark Boardman Company, 1989) at 12-6.