

ワシントン州における不動産競売手続について

山田 文（京都大学）

I 不動産担保権の実行方法

1. 非司法競売の導入

ワシントン州では、もともとモーゲジについての司法競売のみが可能であり、非司法競売は制定法上禁止されていた。しかし、司法競売には問題が多いと言われていた。その非効率性もさることながら、売却後に1年間¹受戻権が認められるために、売却によっても買受人に確実なタイトル移転が行なわれない点にあった。さらに居住用建物については、受戻期間中、債務者の占有権が認められる²。

そこで1965年にDeed of Trust Actを立法し、ディード・オブ・トラスト(DOT)中の売却権限の行使を民間の受託者が行使することを合法化した。これによって、DOTの実行を裁判所の積極的な介入なしに行なうこと、すなわち非司法競売が可能となったのである。

現在では、モーゲジよりもDOTの方がより利用されているようである³。

2. DOTの扱い

DOTは、州法上、売却権限の付された特殊なモーゲジとして扱われる⁴。また、州法上、モーゲジに適用される法は明文の例外を除き、すべてDOTにも準用される⁵。

ワシントン州では、日本法の抵当権構成に類似したいわゆるLien理論が採用されており、したがって、モーゲジであれDOTであれ、担保権設定契約は担保権者にlienを創出するだけであり、債務者からタイトルを移転させる効果が生ずるわけではない。

債務者が被担保債務についてデフォルトに陥った際には、担保権者(受益者)は、次のいずれかを選択する(重複は許されない)⁶。すなわち、支払請求訴訟の提起、担保権(モーゲジ)について司法競売手続の開始⁷、または受託者による、非司法競

I

¹ RCW §6.23.010. 非農地が担保物件で判決債権者が不足額判決を放棄した場合には、8月に短縮される。

² RCW §6.23.110.

³ 非公式な調査だが、1984年3月1日現在、King Countyでは615のDOTが登記されているが、モーゲジはわずか17であったという。Joseph L. Hoffman, *Comment: Court Actions Contesting the Nonjudicial Foreclosure of Deeds of Trust in Washington*, 59 WASH. L.REV. 323, 323 n.1 (1984).

⁴ DOTは、登記の際にはモーゲジとして登記される。RCW §61.24.030.

⁵ RCW §61.24.020

⁶ *Thompson v. Smith*, 58 Wash. App.361, 366, 793 P.2d 449, 451 (1990). 択一的である点については、RCW §61.12.120 参照。

⁷ *Helbling Bros. v. Turner*, 14 Wn. App. 494, 497-98, 542 P.2d 1257, 1259 (1975).

売手続の開始である。 の司法競売手続を利用する場合には、不足金判決deficiency judgmentを求めることが可能である⁸。

ただし、売却後になお受戻期間が付着し、上述のように買受人へのタイトルの移転が不安定であるとの批判がある。他方、 を選択する場合(一般的には、この方が効率的)、不足金判決を得ることはできない⁹。なお、受託者となるのは、実際には権原保険会社を指すことが多いようである。

3. モーゲジの意義

上記のようにDOTが一般化したとはいえ、現在でも、モーゲジは農業用地を担保とする場合に重要な手段として残存している。DOTは、競売による売却後の受戻権を明文で否定しているのに対して、モーゲジ法は、売却の後1年間の受戻期間を債務者に保障している¹⁰からである。

農業者にとって、1年間の受戻期間の意義は非常に重要である。農業は、年に1回しか収入がなく、凶作の年にデフォルトとなってしまうと、それを治癒するための収入は翌年まで待たねばならないという特殊性がある。次のシーズンまで受戻期間が続いて初めて、受戻権が現実的なものとなる。ワシントン州は農業州であり、農地の担保価値を活かしながらもその受戻権の保護を図る必要があり、このような優遇措置が採られているようである。

なお、農地を担保とする担保権設定のためにDOTを利用しても、それ自体は有効なlienを作出する。この場合は、モーゲジとして、司法競売を行なうことができる¹¹。

II DOTにおける受託者の地位

州法上は、自然人・法人を問わずDOTにおける受託者trusteeとなり得る¹²が、一般的には、権原保険会社を受託者とする売却授權条項が多いようである。

受託者は、非司法競売手続を実施するためには、ワシントン州内に住所を持たなければならない。申立担保権者(受益者)が受託者を兼ねることは原則としてできないが、アメリカ政府の機関が受益者である場合は例外である¹³。申立担保権者の代理人弁護士が受託者として行動し、債務者と申立担保権者の間に実際にコンフリクトが生じたとき、

I

⁸ RCW §61.12.060. 売却金によって弁済されなかった債務について、人的責任personal judgmentを追求する。

⁹ RCW §61.24.040.

¹⁰ RCW §6.24.140.

¹¹ RCW §61.24.030(2).

¹² RCW §61.24.010.

¹³ RCW §61.24.030(6), §61.24.020.

弁護士はその二つの役割のどちらかを辞さなければならぬとされる。

受託者は、申立担保権者及び債務者の両者のための信託義務を負うが、その責任範囲は一般の信託関係にある受託者よりも狭い¹⁴。申立担保権者が受託者の受ける損害賠償請求について補償するという合意は、それ自体では受託者の信託義務には反しないが、両者のうちいずれかが信託義務に反している恐れがあり、裁判所による詳細な審理が要求される事由にはなろう¹⁵。

III 司法競売手続

1. 審理期間、費用など

まず審理期間についてであるが、統計的に確実なデータは得られなかった。一部の実務家の報告によれば、受戻期間（12月）を含めて18～24月とのことである¹⁶。したがって、落札までは6～12月で終了していることになり、この報告を前提とするなら、極端に遅延しているわけではないように見える。

司法競売手続に要する費用は、法律上、おおむね以下のとおりである。

シェリフによる通知の掲示 10 ドル、シェリフの旅費（マイルごとに計算）

売却の承認 30 ドル（買受人負担。なお、譲渡税は不要）

売却行為につき 1 時間 30 ドル¹⁷

2. 手続の流れ

(1) 概観

司法競売手続は、債務名義を得るために民事訴訟を提起することにより始まる。レシーバーシップ選任申立てを併合することも可能である。請求認容判決において、担保権実行の命令がなされ、裁判所の裁量で、最低売却価額 **upset price** ないし適正価額 **fair value** が設定される場合がある。

司法競売を実施する旨の判決が出されたあと、シェリフが公売 **public auction** を実施し、最高価買受申出人に売却する。裁判所は売却について承認を行うが、その際、上記適正価額を提示して、承認拒絶をすることも可能である。その場合には、再競売が実施されることになる。

裁判所が売却を承認し、受戻期間が経過した時点で、初めて確実に買受人に不動産のタイトルが移転することになる。

I

¹⁴ *Cox v. Helenius*, 103 Wash.2d 383, 389, 693 P.2d 683 (1985).

¹⁵ *Meyers Way Development Limited Partnership v. University Savings Bank*, 80 Wash. App. 655, 666, 910 P.2d 1308 (1996).

¹⁶ *Sidney A. Keyles (ed.), FORECLOSURE LAW & RELATED REMEDIES*, 573 (ABA, 1995)

¹⁷ *RCW §36.18.040*.

(2) レシーバーreceivershipの選任（非司法競売と共通）¹⁸

債務者に代わって管理を行うレシーバーの選任に関しては、司法競売手続であればその開始のための訴えと併合し、非司法競売であれば（本来なら許されないが、この場合には明文ある例外として）独立の訴えとして、Superior court に申立てをする。

選任申立ての理由として、実際に当該担保物が毀損のおそれに曝されているか、担保権実行手続が合意によっているか、賃借権等の譲渡のためにレシーバーが必要であるとすることにつき合理性があるか、等の事由が判断される。

判例¹⁹は、少なくとも伝統的には謙抑的な態度を示しており、実際に担保不動産が失われたり毀損されたりしているならばともかく、単に担保割れをしている、あるいは債務者が倒産状態にあることを理由としてレシーバーを選任することは認めないという態度であった。しかし、近時の法改正によりレシーバー選任の要件は緩和されたといっ
て良いであろう。

3. 適正な価額による売却

上述のように、ワシントン州の司法競売では、裁判所の裁量によって最低売却価格を定めることができ、これを下回る場合には再競売を命ずることができる²⁰。また、同じく裁量により、適正価額を定め、これを下回る額の場合には売却の承認をしないとする条件を付する権限（固有のエクイティ上の権限）も、裁判所に認められてきた²¹。

なお、ワシントン州での調査において、受戻権の機能については、本来の担保不動産の取戻しのほか、落札価額を高額化させる機能も指摘された。すなわち、受戻権は債務者ないし後順位担保権者が有するが、支払うべき金額は、被担保債務の元利プラス遅延損害金ではなく、落札価額そのものである²²。したがって、安値で落札すると後で買い戻されるおそれが強くなるというプレッシャーがかかるため、落札価額の高額化が見込めるとされる。

4. 不足金請求

司法競売手続における不足金請求訴訟において債権者に認められる金額は、当該不動産の公正市場価額 fair market value と債務額の差額とされている。さらにワシントン州法上、非司法競売においては、不足金請求が明文で禁じられている。この点は、カリ

I

¹⁸ RCW §7.60.025 . ただし、調査当時改正法の審議中であった。

¹⁹ Fernald v. Spokane & B. C. Tel. & Tel. Co., 31 Wash. 219, 71 P. 731 (1903); Gerber v. Heath, 92 Wash. 519, 159 P. 691 (1916)など。

²⁰ RCW §61.12.060.

²¹ 同条。Washington Mut. Sav. Bank v. Horn, 186 Wash. 75, 76-77, 56 P.2d 995 (1936).

²² RCW §61.23.010.

フォルニア州と同じである。

後順位担保権者にとっては、競売手続の実施により、売却価額にかかわらず、自分の権利は消除される。実際の売却価額が公正市場価額よりも低い場合には、結局後順位担保権者にしわ寄せがくることになる。さらに不足金請求もできないとなると、後順位担保権者の負担が大きくなり、不公平と考えられたため、彼らは不足金請求ができるとされていた。しかし、1990年の州最高裁判決により、非司法競売における後順位担保権者についても、不足金請求が禁止されることとなり²³、現在に至っている。

IV 非司法競売

非司法競売は、法律上は trustee's sale と呼ばれることが一般であるが、法的性質としては lien の作成である。

手続期間に関しては、やはり具体的な指定は少なかったが、最大で 190 日との実務家による報告があった。

1. 手続

(1) デフォルトの通知

まず、債権者（申立担保権者）は、債務がデフォルトとなっていることの通知を債務者（担保権設定者）に送信しなければならない。債務者は、次の売却通知までの間にデフォルトを治癒することが可能である。

(2) 受託者による売却通知²⁴の登録・送付

次に、受託者は、デフォルト通知後、少なくとも 30 日を経ってから売却通知を送付しなければならない。名宛人は、債務者はもちろんであるが、担保権者（受益者）、当該不動産に何らかの担保権を有する者で担保権実行の登記後売却通知の登記前に登記した者、占有権原が登記されているか否かに関らず、当該不動産を占有する者で受託者ないし担保権者に知れている者に対して、送付の義務を負う。

(3) 売却期日

売却期日は、売却通知が送付されてから 90 日以上後に設定された期日である。ただし、最初のデフォルトから 190 日以内でなければならない。

なお、売却日の 11 日前までに、未払い額と担保権実行手続費用を支払うことで reinstitute の権利を行使できる。

I

²³ Washington Mutual Savings Bank v. United States, 115 Wash. 2d 52, 793 P.2d 969 [clarified, reconsideration denied, 800 P.2d 1124 (Wash. 1990)].

²⁴ 形式は、RCW §61.24.040(l)(f)による。

2. 売却の効果

通知されなかった (omitted) 当事者に対しては、売却は効果を有しない。手続が有効であれば、受託者は譲渡人、利益の承継者、及び後順位の lien 権者の権利を切断する。受戻権も消滅する。

買受人は、当該売却によって直ちにタイトルの譲渡を受けることができる。21 日目には担保物を不法に占有する者に対して、簡易訴訟 (RCW 59.12 編に定める不法占有者訴訟²⁵) を利用して明渡請求ができる²⁶。

3. 不足額請求の禁止 (security-first rule)

ワシントン州も、カリフォルニア州と同様、非司法競売手続において不足金の追求は禁止されている。ワシントン州はさらに徹底しており、債務者の保証人に関しても責任追及できない。

V あり得る瑕疵への対処

1. 瑕疵の種類

非司法競売手続で問題となりえるのは、以下のような場合である。まず実体的な原因としては、競売開始原因の不存在 (デフォルトの不存在) が挙げられる。また、手続的な原因としては、通知漏れ、売却場所の相違、入札の共謀による売却価額の低下などが挙げられよう。

これらに対し、70 年代には非司法競売はデュープロセス違反であるとして憲法問題が争われたが、非司法競売であって「州の行為」を含まないとの理由で、連邦憲法ないし州憲法上のデュープロセス違反と解することができないとして棄却判決が出されている²⁷。

2. 売却前の方策：インジャンクション

売却前に実体的・手続的な瑕疵が判明した場合、インジャンクションによって売却手続を止めてもらうことが可能である。

暫定的差止命令とは、実体判断のためのヒアリングがなされるまでのあいだ、手続を停止するものである。これに対して本案的差止命令は、これが認容された場合には、

I

²⁵ 一般のトライアルではなく、特殊な制定法上の審判tribunalでなされる。制限的管轄権ゆえに、相殺の抗弁を提出することはできないが、エクイティ上の防御方法は提出できる。上記 Washington Mu. Sav. Bank 判決参照。

²⁶ RCW §61.24.060; Peoples Nat'l Bank v. Ostrander, 6 Wn. App. 28, 491 P.2d 1058 (1971) . 売却後 20 日を経過した占有者は、いわば賃貸借期間満了後の賃借人と同様の立場に立つことになり、明渡請求に対する抗弁を失う。

²⁷ Kennebec, Inc. v. Bank of the West, 88 Wn. 2d 718, 726, 565 P.2d 812, 816 (1977).

受託者は売却手続から外されるが、棄却されればもとの日程または新たに裁判所の設定した日程に売却手続を行なう。

3. 売却後の方策

債務者は、売却無効確認訴訟²⁸を提起できる。また、受益者または受託者に対する損害賠償請求訴訟を提起することも可能である。

ただし、法は、これらの訴訟よりも、売却前のインジャンクションによる解決に優先順位を与えるべきとしている。終結した売却に対して、これを争う方法について明文規定がないことなどがその理由とされている。

4. 手続的瑕疵についてのDOT法 1989 年改正²⁹

州法上、後順位担保権者にも売却通知をすることが義務付けられているにもかかわらず、これに違反した場合（しかし売却証書には、全ての後順位担保権者について通知がされた旨が再掲されていた）の効果は明確でなかった³⁰。

RCW 61.24.040 条(IX)(7)は、“非司法競売手続において法定の売却通知を受けなかった後順位担保権者その他の権利者は、売却によって影響を受けない。司法競売手続における被告[への通知がなかった]と同様に扱われる”という趣旨を含むこととなった。

なお、2002年にNCCUL(統一州法委員会全国会議)により統一非司法競売法Uniform Nonjudicial Foreclosure Act (UNFA)が制定された。そこでは、憲法上のデュー・プロセスに見合う手続を構想しており、後順位権利者への手続保障については、ワシントン州法と同じ方策を採用している³¹。

I

²⁸ Morrell v. Artic Trading Co., 21 Wn. App. 302, 303, 584 P.2d 983, 985 (1978).

²⁹ RCW 61.24.005.

³⁰ Glidden v. The Municipal Authority of the City of Tacoma, 111 Wn.2d 341; 758 P.2d 487 事件では、売却無効確認訴訟が提起されたが、州最高裁は買受け人がBFPであるか否かの判断に意を注ぎ、事実審に差し戻したため、どのような者に通知がなされる必要があるか、司法競売にも射程が及ぶのかについて明確にならなかった。

³¹ ワシントン州法の改正自体は、他州の採用するところとはならなかったようである。UNFAの草案は<http://www.law.upenn.edu/bll/ulc/UFBPOSA/2002final.pdf> で入手できる。See, Grant S. Nelson & Dale A. Whitman, *Reforming Foreclosure: The Uniform Nonjudicial Foreclosure Act*, 53 DUKE L.J. 1399 (2004).