

、不動産担保制度の概略

ミシガン州においては、不動産担保の種類として、ディードオブトラストとモーゲージの両方がある。しかしながら、一般的にはモーゲージが利用されているようである。また、イリノイ州と同様、ランドコントラクトも頻繁に利用されているという。ランドコントラクトはモーゲージとほぼ同じ手続で実行される。

モーゲージとランドコントラクトはいずれも登記することができる (Mich. Comp. Laws § 565.24-565.28, 565.354)。登記は対抗要件であり、これにより、他のリーエンを有するもの、権利、利益を有する者に対して対抗することができる。

、担保権の実行手続

なお、不動産上の登記されたモーゲージの支払がなされた場合、あるいは、支払期から 15 年以上経ったにもかかわらずいかなる手続も開始されなかった場合には、土地所有者は巡回裁判所に、モーゲージ解消を求める訴えを提起することができる (MCL § 600.3175)。

しかしながら、債務の履行がなされない場合には、不履行分の請求を求めることもできるが、フォアクロージャーの手続を踏むこともできる。

フォアクロージャーは、司法型手続によるフォアクロージャー (foreclosure by judicial action) によるか、あるいはパワーオブセール条項を含む場合には、非司法型手続によるフォアクロージャー (foreclosure by advertisement) によることも可能である。司法型手続の利用も少なくはないようであるが、主としては非司法型手続が用いられるようである。手続に要する期間は、受戻期間によって異なるが (3 ヶ月から 14 ヶ月)、一般的には 8 ヶ月ほどかかる。

司法型手続は、Michigan Compiled Law Service の Chapter 600 Revised Judicature Act of 1961、Chapter 31 Foreclosure of Mortgages and Land Contracts に、非司法型手続の場合には、上記 Chapter 32 Foreclosure of Mortgages by Advertisement に規定がある。

、司法型手続

1、訴訟

司法型手続の場合は、裁判所に訴えを提起することで開始する。

いったん訴えを提起し、それが係属した場合、裁判所の許可なく、別の手続を進めることはできない。また、一度判決が出された後は、シェリフらから、執行が不十分であるという判断がなされない限り、他の訴訟を提起することはできない（MCL § 600.3105(2)）。

訴えが提起された後であっても、売却命令の前であればいつでも、被告が元本と利息、費用を支払えば訴えは却下される（MCL § 600.3110）。このような支払いがない場合、裁判所は、財産の一部（債務と費用を支払うのに十分な場合）または全部の売却を命ずる権限を有する。ただし、訴え提起から 6 ヶ月間（ランドコントラクトは 3 ヶ月）は売却命令を出すことができない。

また、Michigan Court of Rule によれば、司法型手続における売却命令は、告知の日から 42 日間は発令してはならない。公告（Publication）は、支払を命ずる判決の期限が切れるまで、さらにモーゲージのフォアクロージャーの訴え提起から 6 ヶ月間は出すことができない（MCR § 3.410）。

以上の規定の枠内で、裁判所は裁量に基づいて売却命令までの期間を定めることができる（M.L.P. Real Property, § 1012）。

2、売却手続

裁判所による売却命令が出された後に、売却手続が進められる。すべての土地の売却は、判決が出された場所あるいは不動産があるカウンティのクラークか、副クラークなどによってなされる。売却は公的競売により、午前 9 時から午後 4 時の間に、土地のあるカウンティの巡回裁判所やその他指定された場で行われる（MCL § 600.3125, M.L.P. Real Property, § 1011）。

売却命令が出された場合であっても、被告が履行期にある元本と利息、費用を裁判所に持参すれば手続きは中止される。ただし、裁判所は、それ以後に履行期が到来する部分について不履行があれば、その際にフォアクロージャーの判決を出すことができる（MCL § 600.3120）。

売却は競り売りによってなされ、だれでも参加することができる。したがって原告（抵当債権者）であっても買い受けることができる（M.L.P. Real Property, § 1015）。

モーゲージに基づくフォアクロージャー（ランドコントラクトも同様）では、裁判所は、フォアクロージャー手続において売却がなされる最低価格を定めることができる（MCL § 600.3155）。あくまでも、裁判所は最低価格を定める裁量を有するのみであり、それを定める義務までは無い。裁判所の最低価格を定める裁量は、不動産の現実の価格に基づくべきであり、モーゲージに基づいて支払うべき債務の残額に基づくべきでないが、不動産の価格についていかなる証拠もない場合には、裁判所は少なくとも債務の額で売れると仮定しなくてはな

らず、そうでない場合には、証拠なしに最低価格を定めるのではなく、不足額の命令 (deficiency decree) を出さなければならない (Committee comment)。

被告が裁判所に債務と費用を持参しなかった場合や、他の理由で判決が登録された場合、そして、財産が、当事者の利益を害することなく、部分で売ることができる見込みがあるときには、債務と費用を支払うのに必要十分な部分のみ売却を命ずることができ、判決は、将来の不履行の担保として残る (MCL § 600.3165(1))。その後、債務の元本や利息の一部の支払に不履行がある場合には、原告の申出に基づき、最初の判決に基礎付けられたさらなる命令によって、必要な部分の売却を命ずることができる (同(2))。ただし全部の売却が当事者にとって最も利益になる場合には、全部の売却を命ずる (同(3))。

仮に、買受申し出の最高額が、最低売却価格に満たない場合には、裁判所は、申し出人に最低売却価格まで上げるようにも求め、それに応じない場合には、再売却を命ずることもできる (M.L.P. Real Property, § 1016)。

売却を実施する者は、訴訟の当事者名、モーゲージ設定日、登記の時期と場所、売却物件の描写、土地の区画ごとの売却額を記載した証書を作成しなければならない。この証書は、後日受け戻しがなされないことが確定したときに有効となる (MCL § 600.3130)。

売却の際に生じた剰余部分は、裁判所に提出され、裁判所の命令により、被告 (抵当債務者) や、剰余に対して権限を有する者の利用に付される。剰余金が、裁判所に 3 ヶ月間置かれたにもかかわらず、とくに申請がない場合には、裁判所は被告やその代理人の利益のために支払いを命じうる (MCL § 600.3135)。

、非司法型手続

パワーオブセール条項を含むすべての不動産モーゲージ (及びランドコントラクト) は、MCL § 600.3201 以下の規定により、非司法型手続として競売することができる¹が、ミシガン州のハウジング・ディベロップメント・オーソリティによる不動産モーゲージには適用されない (MCL § 600.3201)。

これは、ex parte な手続である (M.L.P. Real Property, § 871)。

1、要件

非司法型手続を開始するためには、以下の要件が必要である (MCL § 600.3220, MCL § 600.3204, M.L.P. Real Property, § 872)。

- 1) モーゲージがパワーオブセールを含むこと
- 2) パワーオブセールが機能するものとして、モーゲージの条件に書かれた債

¹ MCL § 600-3201 によれば、power of sale条項を含む場合、非司法型競売手続を開始することが「できる」(“may be foreclosed by advertisement”) とある。

務不履行の発生

3) パワーオブセールを含むモーゲージが登記されていること

4) 債務を請求するためのコモンロー訴訟や手続きが提起されていないこと、あるいは提起されている場合には中止しているか、判決が満たされないものとして戻っていること、

5) フォアクローズする当事者が、モーゲージで担保された債権を有する者、その利息債権を有する者、あるいは、モーゲージのサービス業者(servicing agent) であること。すなわち、モーゲージについて法的権限を有していることが必要である。たとえば、トラスティは証書に特に記載がない限りフォアクローズする権限がない。

さらに、フォアクローザーの告知を作成すること、制定法で要求される告知を公示し、掲示すること(MCL § 600.3208)、制定法に沿って売却すること(MCL § 600.3216)、証書の作成(execution)、確認(acknowledgment)、交付(delivery) をすること(MCL § 600.3232)が必要である。

2、告知

不動産の全部または一部がフォアクローズされる旨の告知は、少なくとも週1回、4週連続して、不動産の所在地であり、それが売られる予定のカウンティで発行される新聞で公示されなければならない。その地で新聞が発行されていない場合には、近隣の地で発行される新聞に公示される。いずれのケースにおいても、最初の公示から15日以内に、公示された不動産上の目立つ場所に、公示の謄本を掲示されなければならない(MCL § 600.3208)。この目的は、抵当債権者が、財産が適正価格で売却され、自分たちの権利が害されないように監視するためであるといわれる(M.L.P. Real Property, § 877)。抵当債権者は財産の告知を掲示するために立ち入る権利がある(MCL § 600.3276)。

公示が欠けていた場合には、以後のフォアクローザーは当然無効になるものではないが、取り消されうる(*Jackson Inv. Corp. v Pittsfield Products, Inc. (1987) 162 Mich App 750, 413 NW2d 99, app den (1987) 429 Mich 890. M.L.P. Real Property, § 876*)。

公示は以下のものを含まなければならない。抵当債権者、債務者の名前、モーゲージ設定や登記の時期、公示日におけるモーゲージ上の債務の残額、モーゲージに含まれる描写と実質的に一致する不動産の描写(MCL § 600.3212)である。描写は、将来の買受人がその位置などを認識できる程度のもので足りる。

3、売却の方法

売却は、以下の規定に従ってなされなければならない。無論、善意(Good Faith)

に沿ってなされる必要はあるが、規定に沿ってなされなかった場合に、それが善意であったからといって規定違反が修復されるものではない（M.L.P. Real Property, § 878）。

売却は公的競売の方法でなされ、財産の全部または一部が売られるべきカウンティの中の巡回裁判所において午前9時から午後4時までの間になされる。モーゲージで指名された者が、シェリフ、アンダーシェリフ、副シェリフ等々が競売を実施する（MCL § 600.3216）。

売却は、当事者の申出があった場合には、延期されうる。仮に延期が1度に1週間以上になる場合には、最初の告知に付加して、最初の告知がなされた新聞に、延期から10日以内に、その旨の告知が公示されなければならない（MCL § 600.3220）。

1区画に収まらない、遠方の土地がモーゲージに含まれる場合は、別々に売却しなければならないが、告知日の被担保債権額、費用等を満たすのに必要なもの以上は売却してはならない。ただし、別々の土地が1区画であれば、一緒に売却できる（MCL § 600.3224）。

不動産は最高価格で競落され、手続きに瑕疵がなければ、市場の公正価格と異なってもかまわない（MCL § 600.3216, M.L.P. Real Property, § 880）。ただし、余りにも不当な価格で競落され、しかも抵当債務者に連絡がなかった場合には、裁判所は裁量に基づいて売却を取り消し、新たな売却を命ずることができる。抵当債権者やその代理人も、誠実かつ公正に財産を購入することができる（MCL § 600.3228）。

買受人が価格を支払うことにより、売却は法的に完成する（M.L.P. Real Property, § 880）。ただし、抵当債権者が買受人になった場合には、その額が債務残額を上回る場合を除き、支払う必要はない。売却から20日以内に、オフィサー²あるいは売却を実施した者が、権利移転に必要な証書等を作成、交付する（M.L.P. Real Property, § 882）。

受戻期間が終了した後、買受人は不動産に関するすべての権限を取得するが、優先するリーエンに服する。ただし、優先するリーエンが登記されておらず、買受人が善意の場合を除く（M.L.P. Real Property, § 883）。

買受人は受戻期間終了後、サマリー手続で不動産を占有する権限を有する（M.L.P. Real Property, § 884）。

4、配当

売却後に剰余金がある場合には、オフィサーあるいは売却を実施した者は抵

² シェリフらを指すものと思われる。

当債務者らに返却する。ただし、売却時、あるいは剰余金が支払われる前までに、後順位（subsequent）抵当権者や、不動産に対してリーエンを有する者が、債務の支払がなされていないとして訴えを提起した場合を除く。この訴訟においては、剰余に利害関係を有する者が、証拠調べを求めることができる。裁判所はこれらの原告や利害関係人を呼び出し、証拠調べをし、剰余金の処分、原告らの権利に応じた支払を命ずることができる（MCL § 600.3252, (M.L.P. Real Property, § 886)）。

剰余金は、第一抵当権者を除いた一般債権者の間で按分される。（*Detroit Trust Co. v Detroit City Service Co. (1933) 262 Mich 14, 247 NW 76*）

、受戻権

ミシガン州においては受戻が認められているが、フォアクロージャーの後は、エクイティ上の受戻は認められず、以下で定められた期間（通常は 6 ヶ月間）の間に受け戻すことが必要となる。そのため、この期間が終了してはじめて買受人は不動産に対する完全な権利を取得するのであり、この期間が終了する前の段階にあっては、抵当債務者が不動産から生ずる果実、賃料等に対する権限を有する。また、受戻しは訴えを提起して求めることもできる。

1、司法型手続

フォアクロージャーの訴えが開始した後で、売却命令が登録される前であれば、抵当債務者がモーゲージの債務（amount due）と費用を裁判所に持参すれば、フォアクロージャーの申立ては却下される（MCL § 600.3110）。売却命令が登録された後に持参すれば手続が停止する（MCL § 600.3120）。しかしながら、裁判所は、フォアクロージャーと売却の判決を登録し、以後の不履行の際に執行できるようにすることもできる（MCL § 600.3120）。

抵当債務者やその相続人、遺言執行者、遺産管理人らは、売却の日から 6 ヶ月以内に、買受人やその遺言執行人、遺産管理人らに対して、競落代金と売却日からの利息を支払うことによって財産を受け戻すことができる（MCL § 600.3140）。

2、非司法型手続

非司法型手続で売却されたモーゲージの場合、抵当債務者は、買受人に買い受け額と利息、さらに買受人が当該財産に関して支払った税金、保険を含めて支払うことによって、受け戻すことができる（MCL § 600.3240）。財産は、制定法で定められた期間内に受け戻さなければならない。この期間は、通常は 1 年であるが（MCL § 600.3240(10)）、1）商業、工業用財産や、多家族用の居住財

産、2) 放棄(債権者が財産を調査して誰も占有者がいないことを確認し、債務者に告知をしたが返事がない場合)された財産、3) 元の債務の3分の2以上がまだ支払われていない場合には、さらに短くなる(MCL § 600.3240(5)-(9))。

たとえば、4ユニットを超えず、3エーカー以下の居住用財産が放棄された場合は3ヶ月である(MCL § 600.3240(9))。これらの居住用財産で債務が3分の2以上残って、しかも放棄された場合には1ヶ月(MCL § 600.3240(10))になる。

受戻金を受け取る権限を有するものが、支払後に証書を作成するのを拒んだ場合には、損害賠償責任を負う(MCL § 600.3248)。

、不足金訴求

司法型手続の売却命令において、モーゲージの債務者が誰であるか定めることができ、売却が確定されたときに、もし不足分が出た場合に、クランクによる被告への告知を要することなく、原告の申し出により、不足分の執行をすることができると、明示することができる(MCL § 600.3150)。

非司法型手続においては、適切に売却されたにもかかわらず、不足分が生じた場合には、債務者らに対して不足分を求める訴えを提起することができる。抵当権者が債務額よりも低い価格で担保不動産を購入し、債務者が受け戻した場合においても、不足額請求は排除されない。ただし、他の購入者や善意の第三者を害することはできない(MCL § 600.3280)。しかしながら、The Revised Judicature Act of 1961では、債務者らは売却された不動産は売却時と場所において債務額に相当するものであったことや、入札された額が真の価格よりも相当に低かったことなどを抗弁として提出し³、不足額請求の全部、または一部を認めない旨の抗弁を出すことが認められる。証言などから、不動産の価格が売却時に債務額よりも低くないことが、公平かつ合理的に導かれる場合には、不足額請求は否定される(*Guardian Depositions Corp. V. Hebb (1939) 290 Mich 427, 287 NW 796*)。

合意によりモーゲージによって担保される額について支払う責任を負う当事者がいる場合には、裁判所は、これらの当事者の他の財産の差押を命ずる前にモーゲージの対象となっている財産の売却を命ずることができるが、フォアクロージャーの判決を出す際に、これらの者に人的判決を出すことができる(MCL § 600.3150、600.3280)。

³ そもそも、このような抗弁が認められるようになったのは、抵当債権者が、債務額よりも価値のある不動産の権限をフォアクロージャーを通じて入手し、不足額請求を求めるのを防ぐことにあった(*Bankers Trust Co. v. Rose(948) 322 Mich 256, 33 NW2d 783*)。しかしながら、この抗弁を提出すること自体は、自己競落以外の場合にも認められる。

、レシーバーシップ

MCL § 565.359 によれば、land contract mortgageeの実行方法は、judicial foreclosureとforeclosure by advertisementの方法に限られず、「future advance mortgages, assignments of rents, or receiverships may, in a proper case, be applied in favor of a land contract mortgagee.」も可能である。

MCLS § 554.221 では、トラストモーゲージとディードオブトラストの場合には担保のために賃料、収益を譲渡することが認められており、また、MCL § 554.231 では、商業用、工業用不動産にモーゲージが設定されている場合にも、賃料等を担保として抵当権者に譲渡することが認められている。ただし、後者の場合には、当事者間に明確な合意があることが必要になる(*Bennos v. Waderlow*, 291 Mich. 595, 289 N.W. 267 (1939))。

レシーバーの選任は、トラストモーゲージや、ディードが賃料等の譲渡について規定している場合に認められる(M.L.P. REAL PROPERTY § 794)。通常のランドコントラクト、モーゲージも同様である(MCLS § 565.359)。

また、抵当債務者が不動産の税金や保険の支払を怠った場合にも、抵当権者やその譲受人は、巡回裁判所に賃料、収益等を回収するレシーバーの任命を請求することができる(MCLS § 600.2927)。M.L.P. REAL PROPERTY § 794 によれば、トラスティは通常は当事者によって任命されるが、賃料の譲渡契約が債務不履行後になされた場合には、コモンローの下では裁判所が任命することもできる。また、商業、工業用の不動産にモーゲージが設定されている場合も、裁判所が賃料等回収のためにレシーバーを選任する権限がある(*Smith v Mutual Ben. Life Ins. Co.* (1960) 362 Mich 114, 106 NW2d 515)。トラスティが選任されている場合には、トラスティに譲渡等の権限があるため、別途レシーバーを任命する必要はない(M.L.P. REAL PROPERTY §795)。

< 参考文献 >

Samuel H. Young, 11-355 Midwest Transaction Guide

Michigan Law And Practice, Volume 26 Real Property

http://www.realtytrac.com/foreclosure_laws.asp?strState=Michigan

http://www.foreclosurelaw.org/Michigan_Foreclosure_Law.htm

http://www.realhotdeals.com/resource_center/foreclosure_assistance/michigan.htm