

、担保制度の概要と担保権の実行手続

フロリダにおいて主として利用されているのはモーゲージである。モーゲージの実行はすべて司法型手続により、通常は5ヶ月ほどかかる。非司法型手続による実行は認められていない。

抵当権設定契約は要式契約であり、2人の証人の前で設定者が署名する必要がある(Fla. Stat. § 689.01)。抵当権は登記により対抗力を有する(Fla. Stat. § 695.01)。

フロリダでは、フォアクロージャーについての制定法の規定がほとんど無いのが特徴である。Florida Annotated Statutes, Title 6. Civil Practice and Procedure, Chapter 45. Civil Procedure: General Provisions と Title 40. Real and Personal Property, Chapter 702. Foreclosure of Mortgages, Agreements for Deeds, and Statutory Liens の中に若干の規定が見られるくらいである。

、司法型手続の概要

1、訴訟手続

債権者は、債務者が債務不履行にあり、フロリダ・エクイティ法の下でのフォアクロージャーが必要であることを示して訴えを提起することが必要である。債務者には送達がなされ、出頭、防御の機会が与えられなければならない。

フォアクロージャーの訴訟において、裁判所は、モーゲージに対するあらゆる反訴について別々のトライアルにおいて処理しなければならない。フォアクロージャーの訴訟は陪審なしで審理されるが、債務者による反訴は、陪審によって、主たるフォアクロージャーの訴訟とは別に審理される(Fla. Stat. § 702.01)。

この手続の中で、異議が出された場合、抵当債権者は理由開示命令を申し立てることができ、裁判所は異議を審査した上で、被告に対してフォアクロージャーを求めない理由を開示するよう命令することができる(Fla. Stat. § 702.10)。

異議がなければ、裁判所は売却を決定し、その中で残額債務と売却日、売却条件などを定める。さらに裁判所はフォアクロージャーの方法、場所等を定めることができる。さらに、裁判所は低価格での売却を命ずることもできる。手続に瑕疵があれば売却は無効となるが、売却価格が低いというのみでは売却は無効とならない。

巡回裁判所や裁判官は、売却が実際になされる前の段階であれば、売却命令を取り消し、訴訟費用の支払いがあれば訴えを却下する権限を有する(Fla. Stat.

§ 702.07)。

2、売却手続

売却は通常、裁判所の命令から 20 日から 35 日後に行われる (Fla. Stat. § 45.031(1))。この売却日までに、全債務を支払えば手続を止めることができる。

売却の場所、日時、不動産の描写、競売の説明等を含んだ告知を行う必要がある。これは、週に 1 度、売却が実施される地の新聞に 2 週間連続で公告され、2 度目の公告は売却の少なくとも 5 日前に出すことが必要である (Fla. Stat. § 45.031(1))。この告知は、申立人、あるいはその代理人の責任において行う必要があるが、通常はクラークによってなされる (Fla. Stat. § 702.035)。

売却は、裁判所で午前 11 時に実施され、競売 (public auction) の方法によってなされる。通常はクラークが売却を監督する。

最高価格買受人は 5% のデポジットを支払うことが必要であり、その後一定の期間内に全額を支払う必要がある。さもないと、最低でも 20 日後に再売却が行われる (Fla. Stat. § 45.031(2))。

売却後、裁判所は売却手続が適正であったか審査して、売却を確定 (confirm) させなければならない。確定に至るまでの間に、当事者には、手続の適正さ (例えば、競売手続の中で共謀があったなど) を争うことが認められうる。争うことができる期間は通常 10 日であり、この期間内に誰も異議を出さなければ、売却は確定される (Fla. Stat. § 45.031(3)~(5))。確定後、クラークによって、所有権の証明書が登録されることによって、買受人の権限が完全なものになる。確定がなされない場合には、再度の売却が命ぜられる。

手続に適正に併合されなかった後順位抵当権者の権利は残るため、買受人は再売却 (Refereclosure) により、これらの権利を消滅させることができる。

、受戻権

売却確定までに、判決で指示された額、あるいは債務額と費用を支払うことにより、受け戻すことは可能である。ただし、売却確定後は、受戻のエクイティは消滅する (Fla. Stat. § 45.0315)。

後順位抵当権者であっても、先順位抵当権者に債務額を支払うことにより、財産を受け戻し、代位することが可能である。売却確定日までの間に、財産を受け戻すことができる (*Quinn Plumbing Co., Inc. v. New Miami Shores Corp.*, 100 Fla. 413, 129 So. 690(1930))。

受戻権は、特に優遇されているエクイティ上の権利であり、手続保障なく消滅させることはできない。モーゲージの取引の一環として、この権利を放棄す

る旨の合意をしても拘束力はない(*Ringling Joint Venture v. Huntington Nat.*, 595 So. 2d 180, 182(Fla. 2d DCA 1992))。

、不足分請求

フォアクロージャーを求める訴えの中で、裁判所は裁量に基づき、不足分の支払いを求める命令を登録することができるが、抵当権者は、別途、コモロ上での不足分の支払いを求める訴えを提起することも可能である(Fla. Stat. § 702.06)。この訴えは、売却後 4 年以内に、提起しなければならない。この 2 つの救済方法は、互いに排他的な関係にはない。

一般的には、原則として不足分の請求は認められなければならないが、例外的に、裁判所はエクイティ上の考慮に基づきこれを拒んだり、減額することもある。また、後述するレシーバーが任命されている場合には、不足額は賃料や収益の支払によって回収される。

不足額の計算方法は、「フォアクロージャーの終局判決で定められた債務総額（元本に加え、利息とフォアクロージャー手続の費用も含む）から、裁判所が定める不動産の適正市場価格を控除する」というものである(*Kahan v. Simkins Industries, Inc.*, 687 So. 2d 16, 18(Fla. 3d DCA 1996, *Morgan v. Kelly*, 642 So. 2d 1117 (Fla, 3d DCA 1994))。この不動産の適正市場価格は、売却日の価格を指す。不足額の査定に付き、査定額が、売却時の不動産価格ではなく、売却から 1 ヶ月前の査定額を提出した場合には、その証拠は不十分であるとする判例がある(*Estepa v. Jordan*, 678 So. 2d 876, 1996 Fla. App. LEXIS 8834, 21 Fla. L. Weekly D 1872(Fla. Dist. Ct. App. 5th Dist. 1996))。

抵当権者が不足額を請求するために、売却価格を示す証拠を提出した後は、債務者がこれを覆すために、適正市場価格の立証責任を負う。ただし、証拠が提出されない場合には、裁判所は、売却価格が適正市場価格であると推定することができる(*Sullivan v. Federal Deposit Insurance Corp.*, 634 So. 2d 794 (Fla. 3d DCA 1994))。

争いのないフォアクロージャー手続¹の場合、不足分請求は放棄され、裁判所は訴答終了から 90 日以内に終局判決を出さなければならない(Fla. Stat. § 702.065)。

、レシーバーの任命

モーゲージが、フォアクロージャーの際に、賃料や利息を回収するレシーバーの任命を定めることがよくあるが、このような定めがあるからといって、当

¹ フォアクロージャーを争わない答弁が登録された場合や、欠席判決が出された場合を指す。

然にエクイティ上の救済としてのレシーバーの任命が認められるものではない。任命は、所有者の占有権を制限するものである以上、例外的な救済としてのみ認められる。しかしながら、商業用不動産のフォアクロージャーの場合、担保権を保護するために任命が正当化されることがある。例えば、債務者が不動産を維持するのを怠った場合や、賃料や収益が担保になっているにもかかわらず、債務者が抵当権者にそれを譲渡しなかった場合などである。

モーゲージは、債務不履行の場合にレシーバーを任命することを定めることもあるが、裁判所は、債務者の占有権と、抵当権者の担保権を保護する利益を比較しながら、任命するかどうかを判断しなければならない(*Seasons Partnership v. Klaus-Anderson*, 700 So. 2d 60, 61 (Fla. 2d DCA 1997))。

ただし、賃料、収益を担保として譲渡することは認められ、この場合、フォアクロージャーの訴訟の中で、裁判所は債務者に対して、回収した賃料を裁判所の registry に預託することを命ずることができる。ただし、債務者が不動産を放棄しない以上、レシーバーを任命することはできない (Fla. Stat. § 697.07)。

< 参考文献 >

2-32 Florida Real Estate Transactions

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

http://www.realhotdeals.com/resource_center/foreclosure_assistance/florida.html

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

Foreclosure Law & Related Remedies, A state-by-state Digest

Ronald B. Brown et al., Property Law; 1995 Survey of Florida Law, 20 Nova L. Rev. 257 (1995-1996)