

イングランドの不動産競売

学習院大学准教授 山下純司

1. はじめに

イングランドにおいて担保不動産を競売する場合には、多くは裁判所の関与がまったくない形で行われる。というよりも、イングランドにおいて担保不動産の売却は、一般の不動産と同様の私的な売買として行われるのであり、不動産の競売手続についても、担保不動産のための特別な競売手続が用意されているというわけではない。

しかしこのような制度形成は、モーゲージmortgageと呼ばれる担保制度がイングランド土地法の中で発展していく過程の中で形成されてきたものであって、その過程を理解することがイングランドの不動産競売制度を理解する上では重要である。結論から言えば、担保権者であるモーゲージ(mortgagee)には、不動産処分のための強力な権限が与えられているが、その反面で他人の財産を預かり処分する者としての高い注意義務が課されている。逆に言えばイングランドにおいては、そうした注意義務を課すことで、裁判所の関与しない私的実行制度の信頼性を確保することが行われているのである。このことはイングランドにおける近時の改正や、立法委員会の改正提案を理解する上でも重要である¹。

2. 不動産担保としてのモーゲージ

イングランドの不動産約定担保は、総称としてモーゲージと呼ばれているが、現在イングランドで用いられている不動産約定担保は、本来的な意味でのモーゲージとは異なる²。モーゲージの語源は「死せるmort / 質権gage」であり、占有移転を伴わずに質権設定の効果を得るために、債権者にコモンロー上の不動産所有権(fee simple)を譲渡する契約である。したがってイングランド担保法における担保権実行の手続は、担保設定者の請戻の権利を消滅させ、担保権者に終局的な所有権を帰属させるという私的実行手続としてスタートしている。しかしこの受戻権喪失手続(フォアクロージャーforeclosure)は、被担保債権額を大幅に超過する不動産の所有権を債権者が丸取りするために濫用的に用いられたことが問題となり、エクイティ裁判所は債務者の受戻権行使を広く認める判例法を形成した。また所有権を担保権者に移転するという方法をとると、後順位担保権の設定ができないとい

¹ イングランドの不動産市場の現状については、英国政府公認の不動産業界団体であるRICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors)のホームページ(<http://www.rics.org/>)から、四半期ごとに作成される競売市場の統計(Auction Statistics)などの資料が入手できる。それによると、2007年現在で、過去10年ほどの不動産競売市場は活況を呈しているようであり、その理由としては、債権回収目的と思われる不動産の占有回復(repossession)の増加が挙げられている(Auction Statistics 2007 Q2, p.2を参照)。ただし、担保競売のみを対象としたデータは筆者の調査した範囲では見あたらず、このため担保競売の実態を示すデータが得られなかった。このため以下の記述は、担保法制度の概要を解説するものにとどまっている。

² イングランドのモーゲージの概要については、水島廣雄「イギリス譲渡抵当の変遷とその内容(1)(2・完)」法律時報28巻11号30頁、29巻3号111頁、内田貴『抵当権と利用権』239頁以下を参照。

う実際上の不便もある。このような中で、1925年財産法(Law of Property Act 1925,以下LPAと略称する。)が、モーゲージの担保権としての実質に配慮して、その設定方法を整理した。このうちLPA85条は、従来の方法を形式上は受け継いだものであり、担保権設定にあたり設定者から担保権者に、きわめて長期の定期不動産保有権を譲渡するものである。ここで所有権を譲渡するのではなく不動産保有権を譲渡するのは、後順位担保権を設定することを可能にするためである。後順位担保権は直前順位の担保権の残存期間よりも1日長い保有権限を担保権設定に当たり与えられることで、形式上転貸人の地位についてのことにするわけである。

しかし現在モーゲージ設定に当たり用いられるのはもっぱらLPA87条の方法であり、これは上記のような不動産保有権の移転を伴わずに、証書(deed)の効力として担保権設定を認めるものである。これは歴史的にはチャージと呼ばれる担保設定方法であり、現在でも厳密にはモーゲージとは区別して理解されているが、これらも含めて「モーゲージ」と総称するのが一般的である。そしてイングランド担保法を理解する上で重要なのは、LPAはこれらの担保権設定方法を同列に扱っている点である。すなわちLPA87条による担保権設定方法においても、担保権者は、あたかも不動産保有権限を本来的に有しているかのように扱う訳である。しかもこの不動産保有権限は、元々所有権の代わりに認められているものであるから、かなり強力な権限を認められる。たとえば担保権者は担保不動産についての占有権限を、債務者の不履行の有無にかかわらず、すなわち担保権実行前から保有しており、ただそれを債務者との約定に基づいて自ら制限しているものと考えられている³。したがって担保権者は潜在的にはあるが、不動産の処分価値だけでなく利用価値をも担保設定時から把握しているのであり、この点はイングランドのモーゲージを、わが国の抵当権と同列に理解できない部分でもある。後に述べるように、この担保権者の地位は判例法も立法上も様々な制約に服し、批判も強いのであるが、それでも以上のような点は彼の国の担保不動産競売制度を理解する上で重要な出発点になる。

3. 担保権実行手続

モーゲージの実行手続としては(1)受戻権喪失手続、(2)法定売却手続、(3)裁判所外の売却、(4)レシーバーの選任、(5)占有の取得、の5つの方法がある。最初の3つは不動産所有権限の移転を伴う⁴。

(1) 受戻権喪失手続(foreclosure)

先に述べたように、不動産保有権限の譲渡として始まったモーゲージの実行手続としては、担保権設定者の受戻権を喪失させるフォアクロージャーと呼ばれる手続が伝統的な原則形態となる。この手続が行使されると、担保権者に最終的な権利帰属の効果が生じ、担

³ MacKenzie and Phillips, Textbook on Land Law, 11th ed. (OUP 2006), 21.7.2.

⁴ ただし後に述べるように、占有の取得は、担保不動産の収益から直接に債権者が債権回収をする手段として用いられるよりも、売却に当たって賃借人を追い出す手段として用いられることが多いようであり、所有権限移転型の実行手続と併用される付随的手段としても機能する点に留意すべきである。

保権者が所有権を取得し、後順位のモーゲージも消滅する（LPA88条）。先に説明したように、LPA85, 87条の形式論理上は、担保権者が設定時に譲渡を受けたのは債務者あるいは後順位担保権者から転貸を受けた定期不動産保有権であるにもかかわらず、手続実行によって取得できるのが完全な所有権である点は、実質と形式の乖離を示すものといえよう。

しかしより重要なのは、受戻権喪失手続によって担保権者は、目的不動産の所有権を取得し、その際、担保権者には清算義務すら課されないという点である。このため被担保債権額の価値を超える不動産が丸取りされる場合があり、この手続は常に濫用の危険を指摘されている。判例はこれに対処するため、債務者や後順位担保権者といった利害関係人にできるだけ請戻のチャンスを与えようとする。すなわち、受戻権喪失には裁判所の命令が必要とされ⁵、裁判所は手続延期の広範な裁量権を与えられている。猶予期間は6ヶ月がふつうであるが、利害関係人が複数の場合にはさらに延期される可能性もある。

なお、1991年のモーゲージに関する立法委員会報告書では、この受戻権喪失手続の濫用への対策について議論されており、実行時に清算義務を課すなどの方法が検討されたが、最終的には受戻権喪失手続自体を廃止し、その代わりに裁判所の許可を条件に担保権者自身の目的不動産の買受けを認めるという提案が為されている⁶。

（2）法定売却手続(judicial sale)

裁判所は上記の受戻権喪失手続に濫用のおそれがある場合、目的不動産を売却処分するよう命令する権限を有している。この売却命令は設定者や後順位担保権者などの利害関係人などから申立を受けてなされ、裁判所は状況に応じて売却条件を定める裁量権を有している（LPA91条）。裁判所から許可を受ければ、モーゲージを実行した担保権者自身が買受人となることも可能である。ただし払い込まれた売却代金は、モーゲージの順位に応じて配当され、剰余金は債務者に戻されるから、受戻権喪失手続による場合のような目的不動産の丸取りは生じない。つまり法定売却手続は、受戻権喪失手続の濫用防止策として認められる制度である。しかし利害関係人が手続に参加せず申立がなされない場合があり、濫用防止策として完全なものとはいえないという批判は存在する。

注意しなければならないのは、この法定売却手続において裁判所の果たす役割は、最低売却価格を決定するなどの売却条件の決定と、売却の主催者の指名、売却代金の受け取りなどであり、売却自体は裁判所外で行われるという点である。この点では後に述べる裁判所外での売却と変わりはない。主催者に指名されるのは、債務者もしくは担保権者であり、目的不動産を最高価格で売却することに利益を有する者を、剰余価値の有無などから判断して指名するようである。

（3）裁判所外での売却(sale out of court)

モーゲージの実行方法としてもっとも一般的なのは、担保権者が裁判所外で行う売却で

⁵ Re Farnol Eades Irvine & Co. Ltd. [1915] 1 Ch 22.

⁶ The Law Commission, Transfer of Land ---Land Mortgages (Report No. 204, 1991), 7.26-27.

ある。もともと裁判外での売却のためには、モーゲージ設定時に当事者間の合意が必要とされていたが、1925年財産法で担保権者たるモーゲージには売却権限が条文上認められた。売却は支払を要求する通知の到着から3ヶ月、利息の不払いから2ヶ月で可能となるが、これらは合意により変更することも可能である。

実行に当たって裁判所はほとんど関与しない。担保権者が売主として不動産売却の任に当たり、瑕疵担保責任その他の責任を負う。売却前に、あらかじめ自ら占有管理を行うか、売却方法として競売によるか、不動産評価をどこまで正確に行うかは、したがって担保権者の裁量的判断による。とは言っても、担保権者は売却に当たり適正な価格で売却がなされるための注意義務を課されており、これが担保権者の売却裁量権を制約する原理となる。担保権者に課されるこの注意義務を、とりあえず適正価格売却義務と呼んでおこう。

担保権者はこの適正価格売却義務を果たすため、専門家の鑑定評価を受け、売却に当たって十分な時間をかけ、適切な情報公開をするなど、市場価値の把握に努めなくてはならない。ただし実質的に適正な価格が確保されていれば、広告や競売といった方法をとることが義務づけられている訳ではない。また担保権者は今後の不動産価格の上昇が見込まれる場合であっても、現在価格での売却に踏み切ることが可能であるし、たとえば占有者を排除して売却した方がより高値で売却できるという場合であっても、不動産を現状のまま売却することが許されている。この点は、担保権者は債務者の受託者ではなく、自己の利益のために行動する者であるから、債務者や後順位担保権者との関係で誠実に行動する必要はあっても、それ以上の義務を負わないのだと説明される⁷。

適正価格売却義務が実際に問題となりやすいのは、担保権者の関係者が不動産を買い受ける場合である。裁判外での売却の場合、たとえ競売による場合でも、担保権者自身や、その受託者が買受人になることは禁じられている⁸。これはモーゲージによる売却の売主が担保権者であるため、自己買受けが自己取引に当たるからである。つまり売主と買主を兼ねることはできないという形式上の問題から（実質上の問題点を考慮するまでもなく）許されない取引とされている。これに対して、買受人になる者が、担保権者の属する会社、担保権者が株式を保有する会社、または担保権者の被用者であるという場合、売主と買主は形式上別人格であるから、このような買い受けは禁じられるわけではない。しかしその場合でも、買い受けが有効と認められるためには、売主と買主が実質上一体化していることから生じる利益相反性の問題に対する、より実質的な審査を通らなければならない。すなわち、こうした利害関係人への売却は、適正価格売却義務の違反を疑わせる事項とされる。このような事情がある場合、担保権者の側で義務違反のないことを証明しない場合には、裁判所は売買を無効として、担保権者は損害賠償義務を負うことになる。またこのような証明責任の転換は、売却直後に当該不動産が高値で転売されたような場合などにも生

⁷ *Silven Properties v Royal Bank of Scotland plc* [2004] 1 WLR 997.

⁸ *Farra v. Farrars Ltd* (1888) 40 Ch D 395 ほかに多くの判例がある。Fisher and Lightwood's *Law of Mortgage*, 12th ed. (Butterworths 2006), 30.33.

じる⁹。

売却が有効に行われた場合には、担保権を実行した者がその代金を預かり、そこから自己の債権の回収を図る。このとき担保権者は、当該金銭を債務者や後順位担保権者その他の利害関係人の受託者として預かっているとみなされる。売却後の手順の概要としては(a)実行にあたり消除される先順位の負担について、権利者への支払（先順位のモーゲージ等は引受主義がとられるので対象外）、(b)売却に伴う費用等の回収、(c)モーゲージの被担保債務、利息等の回収を経た後、(d)剰余金を債務者や後順位権利者など、担保不動産に権利を有する者に支払う、ということになり、剰余金を引き渡した領収書を受け取ることによって以降の責任を免除される（LPA107条）。

その他の売却に当たっての売主としての情報提供義務、不動産の占有移転、売却で競売を選択した場合の注意点については、売買一般の問題であるので後述する。

（４）レシーバーの選任(appointment of receiver)

レシーバーは担保不動産の収益執行や、売却の際の管理のために担保権者によって指名される。選任権限は権利設定証書によって定められることも多いが、1925年財産法101条1項が条文上の根拠を与えている。この場合、レシーバーは債務者の代理人とされ、担保権者であるモーゲージはレシーバーの過失について責任を負わない。レシーバーの選任は商業用不動産についてよく用いられるようであるが、売却に当たって占有者を排除するなどの目的で用いられることもあるようである。

モーゲージは担保権者でありながら不動産保有権限を有するものであることは既に述べた。したがってモーゲージは、レシーバーの選任によらずに、自ら担保不動産の占有を開始して、収益を債務の弁済に充てることも可能である。しかしそれを行うとモーゲージに注意義務が課されるため、収益執行のためにはレシーバーを選任するのが通常のものである。

（５）占有取得(taking possession)

収益執行のためにはレシーバーを選任するのが通常であるから、ここでの占有取得はもっぱら、売却前に担保不動産の占有者を排除することが、担保価値を高めると判断される場合などに行われるようである¹⁰。モーゲージの実行後は、担保権者たるモーゲージはいつでも担保不動産の占有を開始することが可能となる。ただし占有開始時期については、当事者間の合意により、あるいは立法により、制限が課されており、債務者が債務弁済にすぐに応じられる場合や、担保権者の代理人と称する者の身分確認が必要な場合、債務者がモーゲージのテナントとなろうとしている場合などには、債務者に担保不動産の占有の継続が認められる場合がある¹¹。

⁹ Fisher and Lightwood's Law of Mortgage, 30.23.

¹⁰ 既に述べたように、モーゲージは適正価格売却義務を負うが、不動産の現状を変更してまで、より高額の売却を行う義務はないとされている。

¹¹ Fisher and Lightwood's, 29.2. なお、わが国でしばしば問題とされるような、違法な占有による悪質な執行妨害についての言及は、調査の範囲では見あたらなかった。かえって

占有者が債務者自身であり、かつ目的不動産のテナントとしての占有ではない場合、あるいは債務者のテナントが占有しており、賃借権限がモーゲージに劣後する場合には、モーゲージは物理的引渡を、特段の通知もせずに、いきなり求めていくことができる¹²。占有者が非協力的な場合には、占有の訴えを提起することになる。

占有の訴えについては、カウンティ・コートが原則として管轄を有し、裁判所への申立によって手続が開始する。申立は裁判所手続規則(Court Procedure Rule)の定めるルールに従って行われ、申立人は申立書に、実行されるモーゲージの詳細、申立人の占有権限、土地を特定する情報、目的不動産が住居か否か、現占有者についての知りうる情報、モーゲージが1974年消費者金融法の適用を受けるものであれば、その要件を満たしているかどうかなどを記さなくてはならない。裁判所は申立を受理すると、申立書式の日付から28日間以上の間をあけて、審問日を定める。被告は審問日の21日前までに申立書式その他の書類を受け取り、14日以内に異議を申し立てなくてはならない。ただし被告がこの期間に意義を申し立てなくても、被告には審問に参加する権利を奪われるわけではなく、ただ費用負担の決定などの際に裁判所が被告の異議申立の遅れを考慮する場合があるのみである。また住居用建物の場合、債務者からの賃借人が不意打ち的に占有を奪われることのないように、申立人から居住者に対して占有手続が開始したこと、申立人と被告の住所氏名などの情報、事件番号や審問日等の情報を審問日の14日前までに通知しなくてはならない。

審問は書類によって行うことも可能である。住居用不動産については特別に保護されており、裁判所は略式判決を下すことを禁じられている。また裁判所は通常は占有申立手続を保留する権限を有していないが、住居不動産に限っては、1970年司法運営法(Administration of Justice Acts 1970)36条において裁判所に手続の延期する権限を認めている。これによって裁判所は、債務者に債務弁済の可能性があるなどの場合には適当と認められる猶予期間を与えることが可能である。また裁判所は、債務者が目的不動産の占有を継続し、より高額で自ら売却することが可能であると考えるときに、占有移転の命令を延期することがある¹³。ただしこのような裁判所の延期権限をどの範囲で認めるかについては、裁判例の中でも分かれているようである¹⁴。

占有移転の強制手続としては、裁判所により占有令状(Warrant of Possession, 管轄がハイ・コートの場合 Writ of Possession)が発行され、占有者がこれに従わない場合には法廷侮辱罪による刑事訴追の可能性がある。

F S A ホームページの一般債務者向けのアドバイスのなかには、「モーゲージが実行され、立ち退きの要求があっても安易に不動産を明け渡すべきではない」旨が述べられていた。これは担保不動産をあまり早くに明け渡してしまうと、担保不動産が傷みやすく、売却価格が低下して債務者が損失を被るおそれがあることを考慮した記述のようである。

¹² Fisher and Lightwood's, 29.7.

¹³ Target Home Loans Ltd v Clothier[1994] 1 All ER 439.

¹⁴ MacKenzie and Phillips, 21.8.1.2.

3. 不動産競売に当たっての情報提供

先に述べたように担保権者が担保権を実行する場合は裁判外での売却が中心であり、なかでも競売によることがかなり多いようである。不動産の公開オークションがイングランドにおいて盛んなことは、インターネットでイングランドの不動産業者を検索してみれば明らかであり、出品される不動産の概要と、オークションを行う日時や場所（ロンドンではホテルなどを会場にするようである）が記されたホームページがいくつも見つかる。

既に述べたように担保権者たるモーゲージは担保不動産の適正価格売却義務を負っているのみで、売却方法として競売によらなければならないという義務はない。しかし反面、競売によったという事実のみで適正価格での売却だと認められる訳でもなく、専門家の助言を受けるなどして、不動産市場の動向を見極め、もっとも適切な売却方法を選択する義務が担保権者には課されているといえる¹⁵。同時に、不動産競売による場合には、あらかじめ参加者に対して十分な広告等を行うことが必要であり、そうした情報の提供は売主の代理人の重要な義務となる¹⁶。

不動産競売においては、売主の代理人が用意する契約書が不動産売却の基礎となる情報を提供するが、競売主催者も物件の明細書を作成する。これらに記載された事実と反する事情が判明した場合、買受人は不実表示(misrepresentation)によって契約を取り消すことが可能である。たとえばホテルの売却において、「とても望ましいテナント(a most desirable tenant)」と記載されていたところ、実際には賃料額についてテナントと係争中であったといった場合に、契約の取消を認めた例がある¹⁷。

ところで、イングランドの伝統的な不動産売買においては、買主は自らのリスクで物件を買い受けるものとされ、売主から買主への情報提供は十分なものとは言えなかった。このため個々の買主が、購入前に調査のための費用と時間をかけなくてはならない。このことの問題点は競売手続において特に顕著であり、手続参加者は確実に競り落とせるか不明な物件について、十分な調査を行わずに競売に臨み、契約を結んでしまうことが多かった¹⁸。このため競売手続においては、契約が締結後、代金の払い込みと引渡までの間に、買受人に調査のための期間が与えられ、当初の契約条件よりも不利な事実が判明した場合には、買受人に契約解除の権利を認めるといったことが行われているようである。しかしこれが手続の長期化をもたらすことは言うまでもない。

そこで2004年住宅法は、住宅用住居を居住目的で購入する売買一般の場合について、ホーム・インフォメーション・パック(HIP)という制度を設けて2007年から施行した。これ

¹⁵ 競売を選択すべきかどうかの選択については、Harvey and Meisel, Auctions Law and Practice, 3rd ed. (OUP 2006), 1.24 以下および 9.02 を参照のこと。

¹⁶ Harvey and Meisel, 11.06-11.09.

¹⁷ Smith v Land and House Property Corpn [1884] 28 ChD 7, 51 LT 718.

¹⁸ 不動産競売における契約の締結は、オークション・ハンマーが振り下ろされ、直後に競落人が売却条件の覚え書きにサインした時点とされている。1989年財産法は一般に、契約書へサインした時点をもって契約成立時としているが、公開競売の場合は例外とされている(2条5項)。

は売主の費用において、不動産保有権限の内容、物理的現況や、権限調査のために必要な情報（登記登録の有無など）、それに環境対策の有無など、購入者にとって重要な情報を記した書類をあらかじめ用意しておき、全購入希望者にそのコピーを提供するというものである。この制度の目的は不動産売買の迅速化と費用の削減であるが、このような情報を一律に売主に用意させるのは、費用の無駄であるという批判も制度導入の際には存在していたようである¹⁹。いずれにせよ、HIPの制度は一般の不動産売買だけでなく競売手続にも適用されるものであり、今後の競売手続における物件情報の提供の機能を果たすことが期待されている。

4. 比較法的考察

(1) 所有権譲渡「的」担保

モーゲージはわが国で「譲渡抵当」と訳されるが、イングランドの不動産競売制度は、当然のことながらわが国の抵当権の実行と同列に論じられるものではない²⁰。その特徴は、一言で言えば裁判所の関与が少なさであろう。法定売却手続においても、裁判所は最低売却価格等の売買条件を定めたり、主催者を定めたりといった関与は行うが、実際の売却は私人に行わせるのであり、裁判所が主催者として関与するわが国の不動産競売手続とは全く異なるものといえる。

またモーゲージが実行されて裁判外での売却がなされる場合、売主は担保権者としてのモーゲージであって、担保権を設定した債務者ではない。しかもモーゲージは潜在的には担保不動産の占有利用権限を設定時から把握しており、それは実行によって顕在化するわけであるから、モーゲージは担保権者であるといっても、通常の売買における不動産売主の地位に限りなく近いと行うことができよう。売却に当たっての売主の一般的義務が課されるほか、不動産の無権限占有者（債務者を含む）の排除についても、一般的な占有回復訴権の規律が課されることになるわけである。こうした点からは、イングランドのモーゲージはわが国の抵当権よりも、不動産譲渡担保あるいは仮登記担保に近い担保形式であるといえることができるだろう。

(2) 適正価格売却義務の機能

イングランドのモーゲージとわが国の不動産譲渡担保・仮登記担保との類似点は、その設定方法だけでなく、それが暴利行為的な貸し付け手段として濫用され、判例と立法によりその濫用規制が課されるなかで発達してきたという歴史的な側面にもみることができる。ただしわが国がそうした濫用への対策として、担保権者に清算義務を課した上で、目的不動産の取得を広く認めているのとは対照的に、イングランドでは、目的不動産を丸取りするフォアクロージャーの実行に裁判所が審査を行い、不動産価値が被担保債権額を上回る場合などには、法定売却を強制したうえで債権回収を行わせる権限を裁判所に与えている。

¹⁹ MacKenzie and Phillips, 2.3.1.1. なお、注1で述べたRICSのホームページでは、HIPの規制への反対の立場が繰り返し表明されている。

²⁰ またアメリカでモーゲージと呼ばれる担保とも大きく異なっている。

この点はむしろわが国の非典型担保制度の発展とは異なっている。

不動産を売却させ、そこから被担保債権を回収させる場合に、問題となるのはモーゲージ自身、またはその関係者が、不動産価値を大きく下回る価格で不動産を購入することであり、これがなされるとモーゲージはその不動産をよそに転売することで法外な利益をあげうる上に、残債権額を水増しして債務者に追求することで二重に不正な利益を上げることが可能となる。裁判所が関与せず、モーゲージが売主となる裁判外での売却の場合に、こうした不正を防ぐのが、モーゲージに課される適正価格売却義務であり、債務者や後順位担保権者との関係で誠実に行動することを要求されるわけである。この結果、たとえ担保不動産が競売の方法で売却されても、モーゲージの関係者が自己競落したり、転売によって利益を上げたりすることには厳しいチェックが入ることになる。裁判外の売却手続において、モーゲージの自己買受けが禁じられているのは、単に形式上自己契約に当たるからではなく（裁判所が売却を命ずる法定売却手続の場合には自己買受けが認められている点に注意せよ）、裁判所の目が届きにくい売却においては、適正価格売却義務違反のおそれが強いことを考慮したものと考えられよう。

これをまとめると、イングランドの不動産競売手続は、モーゲージという担保制度が歴史的に有する法形式を基礎に、担保権者に私的実行の強力な権限が与えられており、わが国の抵当権に比して実行の際の裁判所の関与はきわめて少ない。しかしその分、制度の濫用の対処に必要なチェックは裁判所が行いいうるシステムになっており、しかも担保権者には高い注意義務が課されている。この結果、債務者や後順位担保権者、さらには担保不動産の居住者等の利益にも配慮が払われているのである。