

フランスの不動産競売手続
(競売制度研究会)

一橋大学 山本和彦

1 フランスの競売法制

フランスの民事執行手続は、長期にわたり、19世紀初めに作られたシステムを基本的に維持してきたが、近時、大きな改正が加えられた。すなわち、1991年の動産・債権執行の手続の改正と、2006年の不動産執行の手続の改正である。これによって、ナポレオン法典の遺産はほぼ一掃され、全く新たな執行手続のスキームが形成されている。

従来の民事執行手続の根拠法規は、1806年の民事訴訟法典である(1976年に制定された新民事訴訟法典との対比で、「旧民事訴訟法典(ancien code de procédure civile)」と呼ばれる)。同法典の第5編第1部は「判決の執行」と題されていたが、判決のみならず一般に民事執行手続の根拠規定が置かれていた。その後、度重なる改正がされ、とりわけ不動産執行手続との関係では、1938年の改正で大幅な改革がされたが¹、依然として民事訴訟法典の中に執行関係の規定が置かれていた。そして、1976年に新民事訴訟法典が制定されるに際して、執行関係規定の一部(レフェレ=仮処分の関係規定等)は新法典に移されたが、主要な民事執行関係規定は旧法典に残存し、法典の分裂が生じていた²。

以上のような状況の中で、1980年代には民事執行手続の抜本的な改正作業が進められた³。しかし、その作業の中では、特に不動産執行の改革の作業が困難を極める一方⁴、動産・債権執行については、一定のコンセンサスが得られる状況になっていた。そこで、政府は、執行手続の改革を2段階に分け、まず1991年に、動産・債権執行(正確に言えば明渡執行

¹ Anne Leborgne, L'ordonnance portant réforme de la saisie immobilière : entre tradition et innovations, JCP 2006.D.2108 は、一般にフランス不動産執行法は19世紀の遺物と言われるが、この1938年の改正でほぼ新たな制度になったため、厳密にはそのような評価は相当でないとする。ここでは、従来の不動産執行の欠点として、手続の遅延・複雑性・費用が一般に指摘されているとされる。

² 立法者の意図としては、将来的には、改正された民事執行手続規定を新法典に統合する予定であったと考えられる。新法典の第5編は(具体的な条文は1条も存しないが)「執行手続」という編名のみが付されている。

³ 1984年に司法省に設置され、弁護士・執行士・銀行・消費者等の代表からなる執行手続改正委員会(パリ大学の著名な民事訴訟法学者ペロ教授が委員長であったため、通称ペロ委員会と呼ばれる)が改正の中心となった。

⁴ この事情については、山本和彦『フランスの司法』61頁、町村泰貴・書評・民訴雑誌40号272頁など参照。

や間接強制などをも含む、不動産執行以外の執行手続)についての改正を先行させることにした。これが、1991年7月9日の民事執行手続の改革に関する法律(1991年法律第650号。以下「1991年法」という)及び1992年7月31日の適用デクレ(1992年デクレ第755号。以下「1992年デクレ」という)である⁵。これによって、不動産執行を除く民事執行手続は大幅に近代化されるに至った⁶。

このような動産・債権執行制度の改革に対し、不動産執行手続の改革は完全に頓挫した状態にあった⁷。しかるに、このような状況を打開したのが、担保法制の改革の動きであった。フランスにおいては、民法典200周年を1つの契機として、またEUの影響などもあり、民法典全体に関する改革の作業が行なわれつつある。その中でも、比較的作業が容易であり、かつ、経済的な緊急性の高いものとして、担保法制の改革があった⁸。そして、それと一体化する形で不動産執行手続の改革が再び立法の日程に上るに至った。

2005年7月26日の「経済の信頼回復及び現代化に関する法律(loi n.2005-842)」24条において、政府に対して、担保法制及び不動産執行法制について、オルドナンス⁹の形で立法する権限が付与された¹⁰。この権限付与法の中では、不動産執行手続の改正の方向性について、(1)手続の簡易化、(2)動産・債権執行手続への近接化、(3)裁判官によるコントロールの強化、(4)任意売却の活用という点が挙げられていた。そして、この法律を受ける形で、政府内部で検討が進められ、まず担保法制について、2006年3月23日に「担保に関するオルドナンス(2006年オルドナンス346号)」が制定され、これにより民法典の中で「第4編 担保」の規定が一新された(民法2284条~2488条)¹¹。

⁵ これらの条文については、山本和彦「試訳・フランス新民事執行手続法及び適用デクレ」法学58巻2号・3号・5号参照。

⁶ この改正の主要な部分については、山本和彦「フランス新民事執行手続法について」ジュリ1040号69頁以下、同1041号61頁以下参照。

⁷ 筆者が1997年10月に欧州評議会の民事執行セミナーに出席した際に、前記のペロ教授(注(3)参照)に直接当時の状況をうかがったところ、「あの改革は死んだ」と言われたことは大変印象的であった。

⁸ 2003年9月24日に司法大臣によりMichel Grimaldi教授を座長とする作業グループに検討が依頼されたことから具体的な作業が始まったようである。Philippe Simler, Avant-propos, JCP/Supp. N.20, p.3.

⁹ オルドナンスにはいくつかの種類があるが、ここで問題とされているのは、政府が法律の領域に属する事項について国会の許可を得て行う立法行為を意味する(憲法38条)。

¹⁰ 担保法の関係においては、権限の範囲が相当に限定され、当初政府の考えていた全面的な改正は不可能になったという。その範囲や理由等につき、P.Simler, op.cit.(8),p.4.

¹¹ 第1部人的担保(2287-1条~2322条)と第2部物的担保(2323条~2488条)に分かれ、後者はさらに総則・動産担保・不動産担保に分かれ、動産担保の規定は、第1章動産先取特権、第2章動産質権、第3章無体財産権質権、第4章所有権留保からなり、不動産担保の規定は、第1章不動産先取特権、第2章不動産質権、第3章抵当権、第4章先取特

以上のような経緯を経て、不動産執行手続については、2006年4月21日の「不動産執行を改正するオールドナンス（2006年オールドナンス461号。以下「2006年オールドナンス」という）」が制定された。ここでは、主に民法典の改正が行われ、第3編の第19部として、2190条から2216条までの規定が設けられるに至っている。これによって不動産執行手続の骨格が定められたものである。そこでの基本的な方向性としては、（1）民事執行の規律の共通の土台の形成、（2）裁判官の役割の強化及び弁護士代理強制の維持¹²による債務者の権利と債権者の利益の均衡の確保、（3）任意売却の許可による債務者の責任感の醸成、（4）買受人の売却代金支払の確実化による手続の安定、（5）引延ばしのための異議の制限や配当手続の前倒しによる手続の単純化・迅速化が挙げられている¹³。

そして、2006年オールドナンスを受ける形で、不動産執行手続の全体像を定めるものとして、2006年7月27日の「不動産執行手続及び不動産代金配当手続に関するデクレ（2006年デクレ936号。以下「2006年デクレ」又は単に「民執」ともいう）」が制定された。これによって、フランスの新たな不動産執行手続法制が確立したものである。これらのオールドナンス及びデクレは、2007年1月1日から施行されている。なお、2006年オールドナンスによる民法2191条1項において1991年法の原則的な適用可能性が定められ、2006年デクレ1条において1992年デクレの原則的な適用可能性が定められているので、補充的に（特に執行裁判官や不服申立てなど総則的な規定を中心に）動産・債権執行に関する規定が不動産執行手続にも適用されることになる。

2 フランスの競売手続

（1）不動産担保法制

フランスにおける不動産担保は、不動産先取特権（des privilèges immobiliers）、不動産質権（de l'antichrèse）及び抵当権（des hypothèques）から成る（民2373条）。そして、抵当権の種類としては、法定抵当権と約定抵当権（hypothèques conventionnelles）があり、前者としては、配偶者の法定抵当権、後見人の法定抵当権、国その他の公共団体の法定抵当権、判決による抵当権がある。このうち、不動産先取特権及び法定抵当権は法定担保権

権及び抵当権の登記、第5章先取特権及び抵当権の効果、第6章先取特権及び抵当権の消除、第7章先取特権及び抵当権の消滅からなる。

¹² この点は、動産・債権執行と不動産執行との大きな差異とされる。動産・債権執行においては、基本的に小審裁判所における代理と同様の規律がされ、弁護士強制は適用されない。

¹³ Hervé Croze et Christian Laporte, Réforme de la saisie immobilière, JCP 2006, p.1035.

であり、約定担保権としては、不動産質権と約定抵当権があることになるが、その違いは、日本の場合と同様、不動産の占有が担保権者に移転するか否かという点にある。実際には、不動産を担保とする融資については、ほとんどの場合に約定抵当権が利用されているようである¹⁴。

なお、新法は抵当権に関する新たな制度として、2つのものを創設している。1つは、再充填可能抵当権 (l'hypothèque rechargeable) である。これは、極度額の範囲内で¹⁵、設定契約において合意された債権以外の債権の担保に向けることのできる抵当権と定義される (民 2427 条)。これによって、債務者が、将来発生する不特定の債権を抵当権の被担保債権とすることができ (付従性を有しない) 当座預金勘定やリボルビングのクレジット契約を担保するものとして有効に活用できるものと期待されているようである。もう 1 つは、抵当権付終身貸付 (le prêt viager hypothécaire) である。これは、いわゆるリバース・モーゲージのフランス版である。ただ、これは抵当権の新種ではなく、金融機関を債権者、自然人を債務者とする抵当権付貸付契約に関する特則規定であり¹⁶、返済期限が債務者の死亡又は不動産の譲渡時に到来し、融資額が債務者の死亡の際の不動産価額を超えないようにする特約¹⁷ (ノン・リコース特約) 等を含む契約とされる。これらの規定により、抵当権制度の更なる活用が期待されているものである。

(2) 不動産執行手続の概要

不動産執行手続について、その詳細を見る前に、まずその手続の全体を概観することにする。なお、抵当権設定契約において、不動産執行手続によらずに担保権を実行する合意、つまり債権者が任意に不動産を売却できるとする合意 (clause de voie parée¹⁸) をすることは許されないとする規律は、旧法 (旧民訴 742 条) と同様に、新法の下でも維持された (民 2458 条前段)。その根拠は、債務者の所有権と居住権という、ともに憲法上の保障のある権利を保護することにあるとされる¹⁹。この規律の沿革として、民事訴訟法の立法当初

¹⁴ ただ、不動産の取得のための金融については、不動産売主の先取特権又は不動産取得融資金の先取特権によって担保されるのが通常であるともされる。

¹⁵ 極度額が当初の貸付額を上限とするかしないかについては、解釈の争いがあるようである。Michel Grimaldi, L'hypothèque rechargeable et le prêt viager hypothécaire, D.2006, p.1295.

¹⁶ 消費者法典の中に規定されている (L.314-1 条以下参照)。

¹⁷ 抵当権が実行された場合には、売却価額を超える債権は存しないこととなる。

¹⁸ この語は、ラテン語の parata から発したものとされ、直訳すれば「準備された方途の合意」を意味する。

¹⁹ Leborgne, op.cit.(1), n.20. J.Vincent et J.Prévault, Voies d'exécution (19éd.1999), p.45 は、法定の保障による債務者の利益保護と競売手続の公開性による他の債権者の利益保護を理由とする。

はこのような規定はなく、そのような条項の効力には争いがあったようである。司法競売の独占権を有する代訴士 (avoué)²⁰はその無効を主張したが、任意売却において活用される公証人はその有効性を主張していた。判例がその有効性を認めた²¹ところ、直ちに立法府がその無効性を明確にするため、1841年6月2日法によりこの規定を挿入したという経緯があったという。ただ、その後も、判例はこの規定の適用には慎重な立場を維持しているとされ、例えば、被担保債権の成立時にされた合意は無効であるが、消費貸借後の合意は有効と判断しているとされる²²。

これに対し、新法の下では、抵当権について、抵当権者が裁判所に申し立て又は設定契約において定める形で、債務の弁済に代えて不動産の所有権を取得する方法(一種の流抵当)をとることができる(民2548条・2549条)。ただ、債務者の主たる住居についてはこのような申し立てや合意はできないし、この方法をとる場合には必ず鑑定人を選定して正当な価額を評価し、残余がある場合には抵当権者は清算の義務を負うものとして(民2550条)、債務者の利益を保護している。以上のようなフランス法の政策は、抵当権者の処分清算権を厳格に制限しながら、一定の範囲で帰属清算権を認めるものとして、注目されよう。

具体的な手続として、不動産執行手続はまず執行名義を有する債権者が債務者に対して支払催告 (commandement de payer) を送達することから始まる。この送達により債務者との関係では差押えの効力が生じる。支払催告は登記所において公示され、それによって第三者との関係でも差押えの効力が生じる。

次に、売却の準備のための活動が行なわれる。まず、執行士が不動産の現況の調査を行う。物理的な現況や占有関係を把握するためである。それを受けて、差押債権者が売却条件明細書 (le cahier des conditions de vente) を作成する。そこでは、売却によって引き受けられる権利や売出価額の設定がされる。そして、債務者や登記されている債権者に対して呼出状が送付され、手続決定期日 (l'audience d'orientation) が開かれる。そこでは、差押債権者の債権の確定、差押えに関する異議に対する判断、売却方法の決定などがされる。

売却方法としては、任意売却 (la vente amiable) と強制売却 (la vente forcée) = 司法売却 (la vente judiciaire) がある。債務者が求めるときには、前者によって売却が図られることになるが、原則として4ヶ月(場合によって3ヶ月の延長(最大7ヶ月))という期

²⁰ 代訴士は、訴訟代理権を独占していた法曹であり、第1審の代訴士は1971年に弁護士職と統合され、現在は控訴院についてしか存在しない。山本・前掲注(4)393頁以下参照。

²¹ 破毀院1840年5月20日判決(S.1840.1.125)参照。

²² 以上につき、Vincent et Prévault, op.cit.(19), p.45-46.

間制限がある。任意売却の求めがないとき又は任意売却による売却が奏功しなかったときには、強制売却の手続がとられる。強制売却は裁判所における競り売りによって行われる。売出価額を超える買受人がないときには、差押債権者が売出価額で買い受けることになる。売却決定がされた後も、利害関係人は増価競売（surenchère）の申立てをすることができる。増価競売においては、再び競り売りがされ、先行する売却における売出価額 + 10% の価額以上の買受希望者がいればその者に売却され、それがいない場合には増価競売申立人が上記の価額で買い受ける。売却により不動産上の登記は抹消される。

不動産が売却されると、売却代金について配当がされる。配当については、合意配当（distribution amiable）と司法配当（distribution judiciaire）の手続がある。合意配当においては、配当申請債権者が登記のある債権者に対して債権額の届出を求め、その届出に応じて配当案を作成する。配当案に対する異議がなければ、裁判所に認可が申し立てられ、執行力が付与される。異議がある場合には、債権者の集会が開かれ、そこで合意が形成されれば、その合意に対して裁判所の認可がされる。合意配当ができない場合には、申立てにより司法配当がされ、裁判所が配当表を作成する。

（３） 差押えと同視される支払催告（le commandement de payer valant saisie）

不動産の差押えを申し立てることができるのは、執行名義を有するすべての金銭債権者である（民 2191 条 1 項）。抵当権の設定については必ず公正証書を作成する必要があるため、抵当権の実行についてはその公正証書が執行名義となる（執行名義については、動産・債権執行の場合と完全に一致するものとされた）。但し、仮執行を命ずる裁判に基づく差押えの場合には、強制売却は既判力を有する確定裁判に基づいてのみ行うことができる²³（同条 2 項）。ある不動産を差し押さえた債権者は、その不動産の売却代金で弁済に不足が生じる場合に限り、他の不動産を差し押さえることができる（民 2192 条 1 項）。不動産執行について管轄を有するのは、差し押さえられる不動産の所在する地域を管轄する大審裁判所の執行裁判官（juge de l'exécution）である²⁴（民執 2 条）。

差押えの手続は、差押えと同視される支払催告の送達²⁵によって開始される（民執 4 条）。

²³ 差押え自体は既判力のない執行名義（レフェレの裁判等）によっても可能である。

²⁴ これにより、1991 年法によって創設された執行裁判官に、すべての執行手続（後述のように、配当手続を含んで）の管轄集中が実現した。ただ、消費者倒産関係事件も担当する執行裁判官の負担過重及びそれによる手続の遅延を懸念し、真の執行裁判所（jurisdiction de l'exécution）の創設を要するとの意見もある。Leborgne, op.cit.(1), n.52.

²⁵ 送達（signification）は独占的に執行士によって行われる。これについては、山本・前掲注（４）414 頁参照。

これは、差押債権者の申立てにより債務者に対して行われる²⁶（民執 13 条 1 項）。支払催告の記載としては、差押債権者の代理人弁護士²⁷、執行名義の日付・種類、債権額（元本・利息・損害金等）、債務者は上記債権額を 8 日以内に納付しなければならず²⁸、納付がないときは不動産の売却に至る手続が追行される旨の警告、差し押さえられる財産の特定、支払催告が差押えと同視される旨及び財産の処分が禁止される旨の記載、支払催告が不動産の果実の差押えと同視され、債務者がその管理人となる旨の記載、債務者による任意売却が可能である旨の記載、不動産が賃貸借の対象となっているときは、賃借人の氏名・住所等を執行士に告知すべき旨の催告、執行士が不動産の現況調書を作成するために不動産に立ち入ることができる旨の記載、債務者が申立てをする場合には法律扶助を受けることができる旨の記載、債務者が多重債務状態にあるときは多重債務調整委員会に申立てができる²⁹旨の記載などが法定されている（民執 15 条 1 項）。これらの記載を欠くときは、支払催告は無効となる³⁰（同条 4 項）。

支払催告が債務者に対して送達されると、それは、送達から 2 ヶ月以内に、不動産所在地の登記所 = 抵当局（bureau des hypothèque）において公示される（民執 18 条）。差押えの効力として、不動産の処分禁止、債務者の用益・管理の権利の制限（民 2198 条 1 項）及び不動産の果実の差押え³¹（民 2194 条）の効果が生じるが、これらは債務者に対しては、支払催告が債務者に送達された時から（民執 25 条 1 項）、第三者に対しては、支払催告が公示された時からその効力を生じる（同条 2 項、民 2200 条 1 項）。支払催告の公示に後れる所有権移転や担保権設定³²などの処分の公示は差押債権者に対抗できないが、差押債権者及び登記された債権者の債権全額を弁済するのに十分な金銭を供託し、その旨が差押債権者等に送達されたときは、対抗できている（民 2200 条 2 項、民執 26 条）。なお、差押後に債務者によって設定された賃借権は、その期間に関わらず³³、差押債権者及

²⁶ 差し押さえられる不動産が夫婦の共有であり、家族の本拠である場合には、支払催告は併せて債務者の配偶者にも通知されなければならない（民 2195 条、民執 13 条 3 項）。

²⁷ 差押事件については原則として弁護士強制が適用される（民執 5 条）。

²⁸ 不動産の所有者が物上保証人の場合には、この弁済期間は 1 ヶ月に延長される（民執 15 条 3 項）。第三取得者についても同様である（民執 17 条 2 項）。

²⁹ 一種の消費者倒産処理の手続であり、裁判所の手続に前置される行政委員会の調停的なものである。これについては、山本和彦「フランスにおける消費者倒産の処理と予防」法学 57 巻 6 号 111 頁以下参照。

³⁰ 但し、記載された債権額が実際の債権額を上回っていても、それだけで催告が無効とされるものではない。

³¹ 但し、当該果実について先行する差押えがある場合はその限りでない。この点は、旧法下において、賃料等の債権差押えとの優先関係について争いがあったところを明確化したものである。Leborgne, op.cit.(1), n.12.

³² 売買代金や代金融資のための先取特権については例外がある。

³³ これに対し、差押前に設定された賃借権は 15 年の期間内において差押債権者及び買受人

び買受人に対抗できない³⁴（民 2199 条 1 項）。

債務者は、その立退きを命じられない限り、差押不動産の利用を継続することができるが、その価値を減ずるおそれのあるような行為をしてはならない³⁵（民執 27 条 1 項）。債務者は不動産の管理人としての地位に就く。但し、重大な事由（cause grave）があるときは³⁶、債務者の立退き又は第三者による管理が命じられる（民 2198 条 3 項）。執行裁判官は、相当と認めるときは、差押債権者又は債務者の申立てにより、差押不動産について一定の行為をすることを許可することができる（同条 2 項）。前述のように、差押不動産の果実は、支払催告の送達の時から不動産化され、売却代金とともに配当の対象となる（民執 28 条）。差押債権者は、賃借人に対し、賃料を債務者に対しては支払わず、債権者が選任した管理人に支払うか、供託することを求める通告を送達することができる（民執 30 条 1 項）。この通告がされない限り、債務者に対してされた賃料の支払は有効であり、債務者は受領した金銭の管理人となる（同条 2 項）。

差押債権者が差押えを取り下げた場合又は差押債権者が必要な行為を怠っている場合には、他の債権者³⁷が執行裁判官に差押債権者の権限につき代位（subrogation）を求めることができる（民執 10 条 1 項・2 項）。支払催告は、その公示から 2 年以内に³⁸売却を証する判決の公示がされないときは、法律上当然に失効する（民執 32 条 1 項）。上記期間が経過したときは、すべての利害関係人は、執行裁判官に対し、支払催告の失効を確認し、抵当局における支払催告の公示にその付記を命じるよう求めることができる（民執 33 条）。

（4） 売却準備行為

（a） 不動産現況調書（le procès-verbal de description des lieux）

支払催告の交付から 8 日を経過し、なお弁済がないときは、執行士は、不動産現況調書

に対抗できる。

³⁴ これは賃貸借契約の締結が処分にあたらず管理に過ぎない場合もあることに鑑み、特に債権者保護のためにすべての賃借権の設定を否定することを明確化したものとされる。

³⁵ 他方、差押不動産の賃借人は管理者とはならず、このような義務を負わないが、賃借人が価値を減損する行為に出たときは、一般に賃貸借契約に反することになり、同契約の解除の原因になりうるとされる（債務者が解除権を行使しない場合には、差押債権者が債権者代位によって解除できるとされる）。

³⁶ 具体的には、管理人としての義務に反したときと解されている。Leborgne, op.cit.(1), n.15.

³⁷ 登記された債権者又は民法 2374 号 1 号bis若しくは 2375 条に列挙された債権者(注(79)参照)が代位権をもつ。

³⁸ この期間は、執行手続の停止や売却の延期の処分等がされた場合には、停止・延長される（民執 34 条）。

を作成するために、支払催告に記載された不動産に立ち入ることができる³⁹（民執 35 条）。この調書には、不動産の現況、構造及び面積、占有状況、占有者及びその者の主張する占有権原、区分所有建物の管理人、その他の不動産に関する有用な情報が記載される（民執 36 条）。執行士は、この調書を作成するため、適当なすべての資料を利用し、必要に応じて適当な専門家の援助を求めることができる（民執 37 条）。

（b） 手続決定期日の呼出し

支払催告から 2 ヶ月以内に、差押債権者は、手続決定期日に債務者を呼び出さなければならない⁴⁰（民執 38 条 1 項）。呼出状には、期日の日時・場所、期日が差押えの適法性を審理し、差押えに関する異議・付随申立てについて判断し、手続の進行方法を決定することを目的とするものである旨の記載、債務者が欠席したときは強制売却がされる旨の記載、呼出し後 3 日以内に執行裁判官の書記官の下で売却条件明細書（(c) 参照）に記載された売却条件を知ることができる旨の記載、売価額⁴¹及びそれが明らかに不十分なときは異議を述べる旨の記載、債務者は、十分な条件で非司法売却が可能である旨を証明したときは、任意売却の許可を求める旨の記載、すべての異議又は付随申立ては、遅くとも期日までに弁護士の下に申し出られなければ却下される旨の記載⁴²、多重債務状態にある場合には法律の定めに従い手続の停止を求めることができること（民執 50 条）の確認、債務者が申立てについて要件を満たす場合には法律扶助を受ける旨の記載を含むものとされる（民執 39 条）。

債務者に対する呼出状の送付から 5 日以内に、支払催告は、支払催告の公示の日に登記されていたすべての債権者に通知される（民執 40 条 1 項）。この通知は、手続決定期日への呼出しの効力を有する（同条 2 項）。上記通知は、期日の日時・場所、呼出し後 3 日以内に執行裁判官の書記官の下で売却条件明細書に記載された売却条件を知ることができる旨の記載、売価額の記載、登記された債権の元本、費用、利子及び将来の利率を執行裁判官の書記官に届け出なければならない旨並びに登記簿及び債権証書の写しを添付すべき旨の記載、債権届出は通知から 2 ヶ月以内（民執 46 条）にされなければならない旨の記載⁴³などがされる（民執 41 条）。

³⁹ 立入りの条件として、動産執行に関する 1991 年 7 月 9 日法 20 条及び 21 条の規定が適用される。すなわち、占有者が不在の場合や占有者が立入りを拒絶する場合には、市町村の職員、警察官又は 2 人以上の成人の立会いがなければならないものとされる。

⁴⁰ この呼出しは、期日の前 1 月以上 3 月以内の間にしなければならない（民執 38 条 2 項）。

⁴¹ 従来は、売価額は、0.76 ユーロ以上でなければならないという制限があったが、現行法では、基本的に、債権者が自由に決めることができる。

⁴² この点は、強調した活字でされなければならない旨が定められている。

⁴³ この点も、強調した活字でされなければならない旨が定められている。

債務者に対する呼出し及び債権者に対する通知がされたことは、最後の通知等がされた時から 8 日以内に、登記局における支払催告の公示に付記されなければならない（民執 43 条 1 項）。この付記がされた後は、支払催告の記載の抹消は、すべての登記債権者の同意又はそれらの者に対抗できる判決がない限り、することができない（同条 2 項）。

（c） 売却条件明細書（le cahier des conditions de vente）

債務者に対する手続決定期日の呼出しから 3 日以内に、差押債権者は、執行裁判官の書記官に、売却条件明細書⁴⁴を提出する（民執 44 条 1 項）。売却条件明細書の記載事項は、差押債権者の執行名義の特定、差押債権者に支払うべき債権額（元本、費用、利息及び将来の利率）、支払催告及びその公示の特定、差押不動産の特定、所有権の取得経緯（l'origine de propriété）、不動産上の地役権、合意されている賃借権及び現況調書、司法売却の条件及び差押債権者により設定された売価額、売却代金の管理人又は供託所の特定などである（同条 2 項）。売却条件明細書は差押債権者の責任で作成され（民執 45 条 1 項）、執行裁判官の書記官の下で閲覧することができる（同条 2 項）。売却条件明細書の記載事項については⁴⁵、すべての利害関係人が異議を述べることができる（同条 3 項）。

（d） 債権届出

支払催告の通知を受けた登記のある債権者は、その通知から 2 ヶ月以内に自己の債権を届け出なければならない（民執 46 条 1 項）。自己の責めによらずに届出期間を徒過した債権者は、上記期間後も届出をすることの許可を執行裁判官に求めることができるが、当該許可申出は、遅くとも、売却決定期日又は任意売却許可期日の 15 日前までにしなければならない（同条 2 項）。支払催告の公示後に登記された債権者は、債権を届け出て手続に参加することができる⁴⁶（民執 47 条）。差押債権者は、書記官から債権届出書の写しの交付を受け、債権順位に応じた債権表（l'état ordonné des créances）を作成し、売却決定期日又は任意売却許可期日の 15 日前までにそれを書記官に提出しなければならない（民執 48 条）。法は、この債権表の作成・提出がされていない場合には、売却を許可しない（民執 58 条 1 項）という重大な効果を付与しているが、債権表作成後に登記された債権者も配当を受領することができることなどから、結局、配当手続では再度債権計算書の提出を求める必要があるとされていることから、このような債権表の手続上の重視に対しては疑問を呈する

⁴⁴ 旧法下では、責任明細書（cahier des charges）と呼ばれていた。

⁴⁵ 但し、売価額については、後述のように、一定の条件で債務者が争うことができるに止まる（(6) 参照）。

⁴⁶ この届出は、当該登記の日から 15 日以内に、弁護士の代理により書記官に対してしなければならない。届出があったことは、差押債権者及び債務者に通知される。

見解もある⁴⁷。

(5) 手続決定期日 (l'audience d'orientation)

手続決定期日⁴⁸では、執行裁判官は、出頭した当事者や代理人の意見を聴いた後、以下の事項について決定する。すなわち、差押えの要件を満たしていることの確認、異議又は付帯的申立てがあるときは⁴⁹、それについての判断、任意売却を認めるか、強制売却を命じるかによる手続の進行方法の決定である(民執 49 条 1 項)。裁判官は任意売却を許す場合には、不動産の状況、市場の経済条件及び債務者の勤勉性を考慮して、満足のいく条件で売却が可能であると認める必要がある(同条 2 項)(任意売却手続の詳細は、3(1)参照)。任意売却の許可申立てについては、弁護士強制の適用はなく、期日に口頭で申し立てることができる⁵⁰(民執 50 条 2 項)。

手続決定期日においては、手続決定判決がされる。その判決では、差押債権者の債権額(元本、費用、利息等)が確認される(民執 51 条)。手続決定判決に対しては、その通知から 15 日以内に、控訴をすることができる(民執 52 条)。

(6) 売却

不動産の売却は、裁判所の許可に基づく任意売却又は強制売却により行なわれる(民 2201 条 1 項)⁵¹(任意売却については、3 参照)。債務不履行の際に、債権者が不動産差押えの規定に従わずに債務者の不動産を売却することができる旨の合意はすべて無効とされる((2)参照)。手続決定期日において債務者の任意売却の申出がされないとき、任意売却について債務者の懈怠が確定されたとき(民執 55 条 2 項)及び任意売却の許可ができないとき(民執 58 条 4 項)には、強制売却がされることになる。

強制売却(vente forcée)⁵²は、執行裁判官の期日における公の競売(l'enchère publique)

⁴⁷ Thierry Wickers, La procédure de saisie immobilière après le décret du 27 juillet 2006, Gaz.Pal.9/10 aout 2006, p.4.

⁴⁸ 旧法下では条件期日(l'audience éventuelle)と呼ばれており、異議等のない場合には開く必要がないとされていた(山本・前掲注(4)64頁参照)。

⁴⁹ 多重債務者は、消費者法典に定める手続により不動産執行手続の中止を求めることができる(民執 50 条 1 項)。具体的には、多重債務調整委員会の手続において、同委員会から裁判所に対する申請で執行手続の中止を求めることができるものとされている(消費者法典L.331-5 条参照)。

⁵⁰ ここでは弁護士強制の原則の例外が認められている。しかし、このような例外に合理的な理由はなく、ばかげたこと(absurdité)と評して詳細に批判する見解として、Wickers, op.cit.(46), p.6(なお、筆者は弁護士であり、全国弁護士協会の副会長である)。

⁵¹ 売却手続の根幹は、所有者の権利を侵害するものであるので、法律事項と解されている。

⁵² 民法典においては、l'adjudicationという語が用いられている。

によって行われる（民 2204 条）。執行裁判官は、強制売却を命じるときは、競売期日を指定するが、期日は当該決定から 2 月以上 4 月以内の日に設定される（民執 59 条 1 項）。競売期日の指定については、差押債権者その他すべての登記された債権者が申し立てることができる⁵³（民執 60 条 1 項）。どの債権者からも申立てがないときは、執行裁判官は支払催告の失効を確認し、差押債権者がすべての手続費用を負担する（同条 3 項）。強制売却の期日は、不可抗力による場合又は多重債務調整委員会の要請による場合を除き、延期できない⁵⁴（民執 61 条）。

強制売却の前提として、執行裁判官は、差押債権者の申立てにより、不動産の内覧の方法を定める（民執 59 条 2 項）。また、差押債権者は売出価額を設定し、その価額を満たす競りがないときは、職権で差押債権者が当該価額により買受人と宣告される（民 2206 条 1 項）。差押債権者が設定した売出価額が明らかに不十分であるときは、債務者は執行裁判官に申し立て、不動産の市場価額（valeur vénale）及び市場の状況を考慮して、売出価額を定めることを求めることができる⁵⁵（同条 2 項前段）。但し、この場合は、競りがないときにおいて差押債権者が買受人と宣言されるのは、最初の売出価額によってである（同項後段）。

（a） 公告

強制売却は、可能な限り広範囲に競りの参加者を募りうるように情報を提供すべく、公告をした後に行われる（民執 63 条）。すなわち、強制競売は、差押債権者の申出により、競売期日の前 1 月以上 2 月以内の間に、公告に付される（民執 64 条 1 項）。そのために、差押債権者は、公告状（avis）を作成し、執行裁判官の書記官に提出する。書記官は、それを裁判所の構内及び公衆が用意にアクセスできる場所に掲示し⁵⁶、差押不動産所在地区に流通する官報に掲載する（同条 2 項）。公告状には、差押債権者及びその代理人弁護士の氏名・住所、差押不動産の特定及びその性状・占有状況その他の不動産の状況に関する事情並びに内覧が行われる場合はその日時、売出価額、売却の日時・場所、競りは売却地の大審裁判所に登録された弁護士によってしか入れられない旨の記載、売却条件明細書は執行裁判官の書記局において閲覧できる旨の記載を含む（同条 3 項）。官報に掲載さ

⁵³ 申立ての前提として、債権表（(4) 参照）が提出されている必要がある（民執 60 条 2 項）。

⁵⁴ 期日が延期されたときは、最初の期日と同様の公告がされる（民執 62 条）。

⁵⁵ この制度は、債務者保護のために 1998 年 1 月 23 日法により導入された制度を維持して、一般的に拡張したものである。このような規律の合憲性は、憲法裁判所 1998 年 7 月 29 日判決により確認されている。

⁵⁶ この掲示の方法は、紙の大きさ（A3）及び活字の大きさまで詳細に定められている（民執 64 条 5 項）。

れる公告状には、以上のもの以外の記載を含んではならない（同条 4 項）。

上記の期間内に、差押債権者の申出により、簡易公示状（avis simplifié）が差押不動産の入口又は境界に掲示され、当該地域に流通している定期刊行雑誌に 2 回掲載される（民執 65 条 1 項）。簡易公示状には、強制売却であることの記載及び債務者の特定に係る事項を除き、不動産が競売に付されていること、不動産の性質・所在、売価額、売却の日時・場所、売却条件明細書は執行裁判官の書記局において閲覧できる旨の記載を含む（同条 2 項）。上記の公示がされたことについては、雑誌の掲載は雑誌の写しにより、不動産への掲示は弁護士の証明書により、証明される（民執 66 条）。差押債権者その他の登記債権者は、裁判官の許可を得る必要なく、売却を広告するため、あらゆる追加的な情報提供の方法をとることができる。これらの情報提供の費用は債務者の負担とはならず、またそこにおいてはそれが強制売却であること及び債務者の名を明らかにしてはならない（民執 69 条）。

民執 64 条から 68 条までに規定された公告について、差押債権者その他の登記債権者及び債務者は、執行裁判官に、その修正、制限又は補充を申し立てることができる（民執 70 条 1 項）。裁判官は、不動産の性状、価格及び状況その他の事情を考慮して判断するが（同条 3 項）特に、64 条及び 65 条所定の事項以外の不動産に関する他の記載や文書の添付の命令、他の方法による情報提供の命令、65 条及び 67 条所定の簡易公告状・公示状の不動産所在地区における指定する他の場所への掲示の命令をすることができる（同条 4 項）。このような命令に基づく公告の方法は、それを申し出た当事者の手によりその者の費用で行われる（民執 71 条）。

（b） 競り売り

債務者、いかなる資格であれ手続に關与した司法補助員（弁護士・執行士等）及び売却が行われる裁判所の司法官は、自己の名義で又は第三者を介して競り売りに参加することができない（民執 72 条）。競りは、売却が行われる大審裁判所の弁護士会に所属する弁護士の代理により入れられなければならない（民執 73 条 1 項・2 項）。弁護士は複数の者の代理人となることはできない⁵⁷（同条 3 項）。

競売に参加する者は支払保証をしなければならない（民 2205 条）。競りの前に、弁護士は、その依頼人から、撤回不能な銀行保証又は供託によって売価額の 10% に相当する保証を受けなければならない（民執 74 条 1 項）。供託金は、当該競売参加者が買受人となら

⁵⁷ 旧法下ではこれは原則として認められていたが、倫理規則によって禁止する弁護士会もあったところ（山本・前掲注（4）66 頁参照）。新法は明確に禁止したものである。

なかったときは、競売期日の終了後直ちに返還される（同条 3 項）。また、買受人が売却代金を支払わなかったときは、供託金又は保証金は、不動産の代金の配当の際に債権者又は債務者に交付される（同条 4 項）。差押債権者の負担した必要な手続費用は、競りの開始前に裁判官により査定され、公に宣言される⁵⁸（民執 75 条）。

裁判官は、競りが売出価額から始められることを宣言する（民執 76 条）。競りは無条件のものであり、前の競りの額を上回るものでなければならない（民執 77 条）。競売は、最後の競りから 3 分間⁵⁹が経過した時点で終了する（民執 78 条 1 項）。裁判官は、その場で最後の競りの額を確認し、その者が競落人となる⁶⁰。競りを入れる者がなく、かつ、売出価額が裁判官により変更されていた場合（(6) 参照）には、最初の（差押債権者が定めた）売出価額に至るまで、売出価額から順次引き下げられた額で直ちに再競売に付される（民執 80 条）。競りの無効は職権で取り上げられるが⁶¹（民執 81 条 1 項）、新たな競りが適法に入れられた場合には先行する競りの無効は治癒される（同条 2 項）。最後の競りの無効は法律上当然に売却の無効を招来する（同条 3 項）。

(c) 代金の支払

買受人は、代金を、委託を受けた者の口座に寄託するか又は供託所に供託し、売却費用を支払わなければならない（民 2211 条 1 項）。買受人は、代金の支払の前は、不動産の処分をすることはできないが、例外として、不動産取得の借入金のための抵当権の設定はすることができる⁶²（同条 2 項）。売却代金及び売却費用の支払がなければ、売却は法律上当然に解除され（民 2212 条 1 項）、再競売に付される（(g) 参照）。この代金の支払のための

⁵⁸ 差押債権者等はそれを超える額を請求することはできないとされ、それに反する合意はすべて無効とされる。

⁵⁹ この時間は、毎分の経過が画像又は音声により公衆に明確となるような方法で計測されなければならないものとされる。旧法では 3 本の蠟燭に点灯され、3 本目が消えるまで次の競りが入れると規定されており、フランス不動産執行の時代遅れの象徴とされていた（売却期日の実情を含めて、山本・前掲注（4）66 頁参照）。ただ、報告者がかつて傍聴した際には、実際には長さ数ミリの 1 本の蠟燭にしか点灯されず、価格呼び上げから鎮火まで 40 秒程度であったところ、新法で 3 分の猶予が認められたことは、むしろ現実には競売に時間を要する効果をもつものかもしれない。

⁶⁰ 新法では、手続の透明性の確保のため、24 時間以内の委託申告（*déclaration de command*：誰からの委託を受けた買受けであるのかを明らかにすること）の猶予の制度を廃止し（民 2207 条）、最後の競りを入れた者の代理人弁護士は、期日終了前にその依頼者の同一性を書記官に明らかにしなければならないものとした（民執 79 条）。これにより、買受人が実質的に交代すること（一種の中間省略的な権利移転がされること）は不可能となった。

⁶¹ 申立てによって競りの無効を主張する場合には、弁護士の代理により口頭でなされる（民執 82 条 1 項）。裁判所はその場で判断し、直ちに競売を再開する（同条 2 項）。

⁶² これは可及的に広い範囲の買受人を見出すという目的による。

寄託等は、売却の日から 2 ヶ月の期間内にされなければならない（民執 83 条前段）。この期間を徒過した場合は、寄託等に至るまで代金に法定利息が付加される（同条後段）。この寄託がされた金員には売却条件明細書所定の利息が付され⁶³、この利息は売却代金と同時に配当に供される（民執 84 条）。

売却の登記がされたときは、債権表の第 1 順位の債権者は、寄託等を受けた者に対し、その債権元本について仮払を求めることができる（民執 85 条 1 項）。査定された売却費用は、売却代金に加えて、買受人による優先的に支払われる（民執 86 条 1 項前段）。買受人は、売却の日から 2 ヶ月以内に書記官にその支払を証明しなければならず、その証明がされないときは再競売に付される（同項後段）。

（d） 売却判決

売却判決には、手続決定判決、異議に関する判決及び売却条件明細書を引用し、差押債権者及び手続代位した債権者、公告の形式・年月日、不動産の特定、強制売却の日・場所、買受人の特定、売却代金及び査定された費用の記載を含む（民執 87 条）。売却判決は、書記官により、差押債権者、債務者、登記債権者、買受人及び異議を申し立てたすべての者に通知される⁶⁴（民執 88 条 1 項）。

売却証書（titre de vente）となるのは、売却判決が添付され、執行文の付された売却条件明細書である（民執 89 条）。売却証書は、査定された費用の支払の証明に基づき（民 2209 条）書記官から買受人に交付され⁶⁵（民執 90 条 1 項）、その写しが債務者及び差押債権者に送付される（同条 2 項）。売却証書は、買受人又は差押債権者の申請により、抵当局において公示される（民執 91 条）。

（e） 強制売却の効果

強制売却は差押不動産の所有権を買受人に移転する効果を有する（民 2208 条 1 項）。ただ、それによって債務者に帰属していた権利のみが買受人に移転し（同条 2 項前段）、それを上回る権利が移転するものではない。売却代金及び売却費用の支払により、不動産上のすべての抵当権や先取特権は法律上当然に消滅する（民 2213 条）。この消滅の効果は、旧法の規定のように、売却判決の公示によるものではなく、旧法下の判例・通説に従い、代

⁶³ この利率は、供託の際の利率を下回ることができないとされる。

⁶⁴ 売却判決のうち、異議について判断したもののみが控訴の対象となる（民執 88 条 2 項）。旧法でも同様の扱いであった（山本・前掲注（4）67 頁参照）。

⁶⁵ また、買受人が必要な登記等を怠る場合に備えて、差押債権者に対してもその申立てに基づき交付される。

金等の支払によって初めて生じるものと明示された。上記消滅を確認した執行裁判官は、買受人の申請により、上記権利の登記の抹消を命ずる（民執 93 条 1 項）。

債務者は、買受人に対し、不動産を引き渡さなければならず、追奪担保責任（*garantie d'éviction*）を負う⁶⁶（民 2208 条 2 項後段）。売却判決は、債務者に対して、明渡しの執行名義となる（民 2210 条）。そして、買受人は、売却条件明細書が債務者の占有の維持を定めていない限り、売却代金及び費用の支払後、債務者に対して明渡しの執行名義を行使して強制執行することができる（民執 92 条前段）。また、第三者の占有者に対しても、その者が買受人に対抗することのできる権原を有していない限り、同様に強制執行することができる（同条後段）。

旧法下の明渡しの手続⁶⁷と比較すると、まず、債務者については、旧法では売却判決とは別個に執行名義が必要とされ、レフェレによって執行名義が取得されることが多いとされていたようであるが⁶⁸、新法は明確に売却判決が執行名義となりうるものとして、売却代金等の支払後は、買受人はそれに基づき直ちに明渡執行に着手できることとされた。これにより、買受人の占有確保は格段に容易になったと考えられ、無意味に複雑で費用のかかる執行名義取得の手続を省略することができ、一般人の競売参加を誘引する大きな材料になると評価される。他方、第三者との関係では、新法でもなお別個の執行名義を必要とする。したがって、旧法下と同様⁶⁹、レフェレ手続又は通常の訴訟手続によって明渡しの命令又は判決を取得する必要があることになる。

（f） 増価競売

すべての者は、売却代金に少なくとも 10 分の 1 の価額を付加して増価競売を申し出ることができる⁷⁰（民執 94 条）。売却の翌日、書記官により、売却期日調書が、売却価額及び費用額とともに、増価競売の可能とされる期間、法廷の入口に掲示され（民執 67 条 1 項）。その掲示は、当初の公告にあった不動産の表示、増価競売の申出につき管轄を有する書記官の特定及びそれが可能な 15 日の期間を示すものとされる（同条 2 項）。増価競売は、弁

⁶⁶ 日本同様、瑕疵担保責任は負わないとされる。

⁶⁷ 旧法下の手続については、特に金子敬明「フランスにおける不動産執行競売人のための占有移転手続」千葉大学法学論集 20 巻 1 号（2005 年）49 頁以下参照。

⁶⁸ 金子・前掲注（66）68 頁以下参照。その旨を説く近時の判例として、破毀院民事 2 部 2002 年 3 月 7 日判決があった（Bull.civ.2002. .28）。

⁶⁹ 旧法下の手続の詳細については、金子・前掲注（66）70 頁以下参照。

⁷⁰ 古くは売却価額の確保のために 2 度の競売期日を義務付けていたが、それでは手続の遅延をもたらすため、2 度目の期日を任意的なものとする一方、より高価で買い受ける者が存する蓋然性の高い場合に 2 度目の期日を可能としたのが増価競売制度の由来である（山本・前掲注（4）68 頁参照）。

護士の代理により、売却から 15 日以内に執行裁判官の書記官に申し出なければならない⁷¹ (民執 95 条 1 項)。増価競売の申出は取り下げることができない (同条 3 項)。

増価競売の申出から 3 日以内に、増価競売申出人は、差押債権者、買受人及び債務者に対し、増価競売の申出を送達しなければならない (民執 96 条 1 項)。この送達から 15 日の期間、増価競売の適法性に対し異議を述べることができる (同条 2 項)。増価競売の期日は、増価競売の申出の日⁷²から 2 ヶ月以上 4 ヶ月以内の期間内において、執行裁判官により指定され (民執 97 条 1 項)、債務者、差押債権者、登記債権者、買受人及び増価競売申出人に通知される (同条 3 項)。

増価競売の公告については、通常の公告の規律が適用される (民執 68 条)。公告の手続は、売価額を変更した上で、増価競売申出人の責任で実施される (民執 98 条 1 項)。増価競売期日においては、売価額の変更を前提に、通常の売却の手続 (民執 72 条 ~ 82 条) に従って競売が行われる (民執 99 条 1 項)。競りが入れられないときは、変更された売価額で増価競売申出人が買受人となる (同条 2 項)。この第 2 の買受けに対しては、更なる増価競売を申し出ることできない (同条 3 項)。

(g) 再競売 (réitération des enchères)⁷³

買受人が所定の期間内に売却代金及び査定された費用を支払わないときは、差押債権者、登記債権者又は債務者の申立てにより、不動産は、最初の強制売却と同一の条件で再競売に付される (民執 100 条)。再競売を申し立てる者は、買受人が代金等の支払をしていないことを証する文書を書記官に提出する (民執 101 条 1 項)。そして、8 日以内に代金等を支払うべき旨の催告及び民法 2212 条の規定 (代金不払いの場合には売却は当然解除となる旨を定める規定) 等を記載した確認書を債務者、買受人及び再競売を申し出た債権者に送達する (同条 2 項・3 項)。買受人はその送達から 15 日以内にその確認書に異議を申し立てることができる (民執 102 条)。

買受人が上記確認書の送達にもかかわらず代金等を支払わないときは、不動産は再競売に付される (民執 103 条 1 項)。再競売の公告については、通常の公告の規律が適用される⁷⁴ (民執 68 条・104 条 1 項)。新たな競売の期日は、確認書の送達の日⁷⁵から 2 ヶ月以上 4

⁷¹ 申出に際しては、弁護士がその依頼人から売却価額の 10 分の 1 の保証の提供を受けなければならない (民執 95 条 2 項)。

⁷² 増価競売の適法性に関する異議が出されたときは、異議に対する裁判の日から起算される (民執 97 条 2 項)。

⁷³ 旧法では異常競売 (folles enchères) と呼ばれていた。

⁷⁴ 公告には、最初の売却価額も記載するものとされる (民執 104 条 2 項)。

ヶ月以内の期間内において、執行裁判官により指定され（民執 103 条 1 項）債務者、差押債権者、登記債権者及び買受人に通知される（同条 4 項）。再競売の期日においては、通常の売却の手續（民執 72 条～82 条）に従って競売が行われる（民執 105 条）。

支払を怠った当初買受人は、再競売における売却価額が自己の買受価額を下回る場合には、その差額を支払う義務を負い、既に支払っていた金員の返還を求められない⁷⁶（民 2212 条 2 項）。また、査定された費用の支払義務も維持される⁷⁷（民執 106 条 1 項前段）。再競売の買受人は、再競売に要した費用を負担する（同条 2 項）。

（7） 配当手續（procédure de distribution）⁷⁸

不動産の売却代金の配当は、差押債権者その他の債権者又は債務者の申請により行われる（民執 107 条）。差押手續について土地管轄を有する執行裁判官は配当手續についても管轄を有する（民執 108 条）。配当手續の費用は、それを申請した者が予納する（民執 110 条）。売却代金の配当が所定の期間内にされない場合であっても、代金の寄託等は、債務者との関係では、売却代金の額に至るまで弁済の効果を生じる⁷⁹（民 2216 条）。

配当を受けることができる債権者は、差押債権者、支払催告の公示の日に不動産上に登記されていた債権者、支払催告の公示後に不動産上に登記された債権者で手續に参加したもの及び民法 2374 条 1 号 bis 及び 2375 条所定の不動産に係る一般先取特権者⁸⁰である（民 2214 条）。無担保債権者については言及がない⁸¹。

（a） 合意配当（distribution amiable）

配当を受けることができる債権者が 1 人しかいない場合には、売却証書の公示から 2 ヶ月の期間内に、売却代金の寄託を受けている者又は供託所（以下「受託者等」という。）に対し、当該債権者が理由を付した支払請求を送付する（民執 112 条 1 項・2 項）。当該請求

⁷⁵ 確認書に対する異議が出されたときは、異議に対する裁判の日から起算される（民執 103 条 3 項）。

⁷⁶ この文言については、費用のみならず売却代金の支払部分の返還も認められないように読み、広すぎるとする批判がある。Leborgne, op.cit.(1), n.31.

⁷⁷ 買受けから 2 ヶ月を経過した後は、法定利率による利息の支払義務も負う（民執 106 条 1 項後段）。

⁷⁸ 旧法では、procédure de l'ordre と呼ばれていた。

⁷⁹ 代金支払から配当まで数ヶ月、場合によっては数年を要することすらあるとされ、その間の利息等を債務者の負担とするのは相当でないとする趣旨である。

⁸⁰ 具体的には、当該不動産の売買代金の先取特権、当該不動産の購入のための融資の先取特権、当該不動産が区分所有権の場合の管理費用等の先取特権、裁判費用の先取特権、賃金等労働債権の先取特権である。

⁸¹ これを批判する見解として、Leborgne, op.cit.(1), n.35.

には、支払催告の公示の日の担保登記証明書、手続決定判決、売却判決又は任意売却認可判決の執行文ある謄本及び支払催告の公示後いかなる登記債権者も手続に参加していない旨を証する書記官の証明書を添付しなければならない（同条 3 項）。受託者等は、この請求から 1 月以内に支払をしなければならず⁸²、その期間を経過すると法定利息が付される（同条 4 項）。受託者等は、提出された書面から配当を受けることができる他の債権者が存することが証される場合にのみ、支払を拒絶することができる（同条 6 項）。

配当を受けることができる債権者が複数ある場合には、配当申請債権者は、売却証書の公示から 1 ヶ月の期間内に、登記債権者及び知れている他の債権者（民 2374 条 1 号 bis 及び 2375 条所定の債権者（注 79 参照））に対し、債権計算書の提出を求める通知をする（民執 113 条 1 項）。その通知を受けた債権者は、それから 15 日以内に、弁護士の代理により債権計算書を提出しなければならず（同条 2 項）。通知を受けたにもかかわらずその届出を怠った債権者は、不動産の売却代金の配当に関しては、その担保権の利益を享受することができない（民 2215 条）。但し、他の債権者に配当して残余金が出たときは、その配当を求めることができる（民執 113 条 3 項）。

配当申請債権者は配当案（projet de distribution）を作成する⁸³（民執 114 条前段）。配当案は、債権計算書の提出が求められた期間の経過から 1 月以内に作成され、配当を受けることができる債権者に通知される（民執 115 条）。上記通知には、必要な証拠書類を添付して、配当申請債権者に対し、異議を述べる旨、通知の受領後 15 日以内に異議がない場合は、配当案は受け入れられたものとみなされ、認可のために執行裁判官に送付される旨を記載する（民執 116 条）。通知の受領後 15 日以内に異議がないときは、それから 15 日以内に、配当申請債権者その他の債権者は執行裁判官に配当案の認可を求めることができる（民執 117 条 1 項）。執行裁判官は、手続に参加したすべての債権者及び債務者が前記期間内に異議を述べる機会を有していたことを確認して、配当案に執行力を付与する（同条 2 項）。

配当案に対して異議が述べられたときは、配当等申請債権者は、最初の異議から 15 日以上 1 ヶ月以内の期間内に、手続に参加した債権者及び債務者を呼び出し、会合を開催する（民執 118 条）。手続に参加した債権者及び債務者の間に、代金の配当について合意ができたときは、債権者及び債務者の署名する合意調書（procès-verbal d'accord）が作成される

⁸² 受託者等は債務者にその支払を通知し、残金がある場合にはそれを債務者に弁済する（民執 112 条 5 項）。

⁸³ その目的のため、配当申請債権者は他の債権者を呼び出すことができる（民執 114 条後段）。

(民執 119 条 1 項)。執行裁判官は、その適法性を確認した後、合意調書に執行力を付与する(同条 3 項)。受託者等は、認可された配当案又は合意調書の通知から 1 ヶ月以内に、債権者及び債務者に支払をする(民執 125 条)。

(b) 司法配当 (distribution judiciaire)

執行力の付与された合意調書ができないときは、配当申請債権者その他の債権者は、配当案、合意の不調を証する調書及びその他の有用な書類を添付して、執行裁判官に司法配当を申し立てる(民執 122 条 1 項・2 項)。裁判官は、配当表を作成し、配当費用について裁判する(民執 124 条)。受託者等は、執行文の付された配当表の写しの通知から 1 ヶ月以内に、債権者及び債務者に支払をする(民執 125 条)。

3 裁判所の許可に基づく任意売却 (la vente amiable sur autorisation judiciaire)

新たな不動産執行法は、前述のように、司法売却とは別に任意売却について特に 1 章を設け(第 5 章)その促進を図っている。前述のように(1 参照)この点が改正法の主要な目的の 1 つとされているところである。旧法下では、司法売却が時代遅れのもので、廉価な売却となりがちなところ、任意売却は、高価かつ迅速な売却を可能にするものとして評価が高かった⁸⁴一方、債務者の手続引延ばしのための濫用的な方策に用いられているとの評価もあり、裁判所はその運用に慎重であるとも言われていた⁸⁵。新法は、前者の側面をより重視して政策的にその積極活用路線に踏み切るとともに⁸⁶、後者のような濫用を防止する措置を設けた(特に、最低売却価額の設定)ものと見られる(なお、動産執行についても同様の制度が設けられている。1991 年法 52 条参照)。

以下では、まず任意売却手続の概要について概観した後((1)参照)改正前のものではあるが、筆者が現地で見聞した任意売却手続の状況について紹介したい⁸⁷((2)参照)。

(1) 任意売却手続の概要

⁸⁴ とりわけ公証人による公告が効果的であり、費用も安いと評価されていたようである。また、競りが入らなかった場合にも債権者が買受人とならなくともよい点で、差押債権者にも大きな利点があったとされる。Vincent et Prévault, op.cit.(19), p.315.

⁸⁵ 山本・前掲注(4) 65 頁参照。1983 年のパリの裁判所の統計では、司法売却の 1.89%しか任意売却への転換がされなかったとされる。

⁸⁶ なお、旧法では、債務者による手続の転換は、あくまで競売によること(裁判所のほか、債権者の同意があれば公証人によることが認められていた)しか認めていなかったが、新法はより広い売却方法の可能性を認めている点に注意を要する。Leborgne, op.cit.(1), n.19.

⁸⁷ この点については、山本・前掲注(4) 445 頁以下参照。

不動産の任意売却を求める債務者の申立て及び裁判は、売却手続決定期日の呼出しの送達が行われる前であっても、することができる（民執 53 条 1 項）。これにより、差押後期日呼出し前は直接裁判官に任意売却の許可申立てがされることになる⁸⁸。任意売却を認める決定は、執行手続を中断させる（同条 2 項）。但し、差押えの効果は維持される。

任意売却を許可する執行裁判官は、市場の経済状況及び物件の個別の状況を考慮し、それを下回る価格では売却することができない代金価額を定める⁸⁹（民執 54 条 1 項）。不当な低額の売却による債権者の損害を防止する趣旨である⁹⁰。この決定については、鑑定又は専門家に対する諮問（consultation）の手続⁹¹の利用可能性が指摘される⁹²。裁判官は、4 ヶ月以内の期間を定め、事件を再開する期日を指定する（同条 3 項）。但し、当該期日において、裁判官は、申立人が書面による買受約束の存在を示した場合には、公正証書の作成等のために要する補充的な期間を最大 3 ヶ月付与することができる（同条 4 項）。

債務者は、任意売却の締結に必要な努力を尽くさなければならず、債権者の求めに応じ、売却の状況について報告しなければならない（民執 55 条 1 項）。差押債権者は、いつでも債務者を裁判官の下に呼び出し、その懈怠を立証し、強制売却の再開の命令を求めることができる（同条 2 項）。強制売却の再開命令が手続決定期日の後にされたときは、裁判官は 2 ヶ月以上 4 ヶ月以内の期間内において競売期日を指定し、債務者、差押債権者及び登記債権者に通知する（同条 3 項）。

売却代金その他の買受人により支払われる金銭は、寄託され、配当に供される（民執 56 条 1 項）。買受人の事情による売却の不成就の場合には、正当な売買の撤回の場合を除き、その者の支払った額は寄託され続け、売却代金とともに配当することができる（同条 2 項）。売買の公正証書は、公証人により、売却代金の寄託及び査定された費用の支払を確認の後に作成される（民 2203 条）。売却証書を作成する任務を負う公証人は、差押債権者が売却

⁸⁸ 申立ては、期日呼出し後はできず、その場合には期日にするしかないが、その点を不整合として批判するものとして、Wickers, op.cit.(46), p.3.

⁸⁹ 併せて、差押債権者の申立てにより、執行費用を査定する（民執 54 条 2 項）。

⁹⁰ 旧法では、債務者が売出価額を定め、それが低額の場合には任意売却を認めないというスキームがとられていたが（山本・前掲注（4）65 頁参照）新法では裁判所が直接最低売却価額を定めるスキームを採用して、濫用の防止を図ったものである。

⁹¹ 諮問は簡易鑑定の手続であるが、それについては、山本和彦「専門訴訟の課題と展望」司法研修所論集 105 号 37 頁以下参照。

⁹² H.Croze et Ch.Laporte, Décret du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble, JCP 2006.D.466, p.1876. ただ、債務者が提供する資料のみに基づき決定がされる可能性を指摘する見解もある。Wickers, op.cit.(46), p.6.

条件明細書を作成するために取得した文書の引渡しを求めることができる(民執 57 条 1 項)。

事件再開期日では、裁判官は、売却証書が裁判官の定めた条件に適合すること、売却代金が寄託されていること及び債権表が作成されていることを確認した後、売却を認可し、抵当権及び先取特権の登記の抹消を命ずる⁹³(民執 58 条 1 項)。任意売却は、強制売却と同様、すべての担保権の消除の効果を有する(民 2213 条)。裁判官の許可に基づく任意売却は、通常の売買と同一の効果を有する(民 2202 条)。任意売却を認可しない場合には、裁判官は強制売却を命ずる(民執 58 条 4 項)。

(2) 任意売却手続の実情

以上で定められている任意売却の手続について、従来は、実際には公証人が実施することが多いとされていた⁹⁴。そこで、旧法の下で実施されていた公証人による不動産競売⁹⁵について、以前の文献及び筆者がかつて行なった現地調査⁹⁶に基づき、簡単にその実情を紹介する。

任意売却に際しては、債務者はまず任意の公証人に相談し、不動産の鑑定を行ってもらう。その結果、債務者が売却を決断し、裁判所の許可があったときは、関係書類を公証人がすべて預り、売却条件明細書を作成し、公告を行う。売却条件明細書は担当公証人の下で常に閲覧することができ、物件の内覧も行われるのが通例とされる。手続は迅速であり、申立てから 6~8 週間後には競売期日に至ることが多いとされた。競売期日は各公証人会で実施され、公証人会の責任の下、全国共通の方法によって行われていた。裁判所のように厳密な土地管轄はないので、例えば、遠方の物件がパリの公証人会でセカンドハウス用に売りに出されるということもあるとされる⁹⁷。

買受希望者は、期日開始前に担当公証人の下に小切手を保証として寄託する。競りは本人でも入れられるが、必ず公証人の援助を受ける必要があり、公証人を同伴していない買

⁹³ 登記官は、支払催告の公示に当該認可判決を付記するとともに、抵当権等の登記の抹消を行う(民執 58 条 3 項)。

⁹⁴ 但し、新法では、競売以外の方法も認められると解されるため(注(85)参照)新法下でも同様の運用が維持されるかは明らかでない。

⁹⁵ 公証人は、ここでの不動産執行手続中の任意売却のほか、私人の申出に基づく競売(例えば、遺産分割の際の不動産売却や経営建て直し中の企業の不動産売却など)も行う。競売手続に基づく売却と完全な私的売却との比率は概ね半々とされていた(山本・前掲注(4) 445 頁参照)。

⁹⁶ これは、1993 年 6 月 15 日のパリ公証人会における競売期日の傍聴の結果による。

⁹⁷ 山本・前掲注(4) 446 頁参照。

受希望者には、会場で待機している公証人が付いて競りが入れられる⁹⁸。買受人は期日から45日以内に代金を納付する義務を負う。そして、買受人は、購入代金について金融機関から融資を受けられるシステムが調っている。この点が公証人競売の最大の利点とされたものである。すなわち、公証人会はフランス不動産信用金庫と協定を結び、買受人は同金庫から買受物件を担保として無条件に売却価額の70%まで借入れを受けられる。そして、収入等の個別の事情によっては100%までの与信が可能とされる。競売期日には常に同金庫の担当者が同席し、買受希望者の相談を受けている。また、費用が廉価であることもこの競売の利点であり、公証人の報酬は通常の不動産売買の場合よりも遥かに安く、公告等の費用も売却価額の1%が上限とされる。

4 日本法との相違点

以上で概観してきたフランスの不動産執行の制度を日本の制度と比較するとき、いくつかの特徴が見られる。ここでは、裁判所の関与の少なさ（(1)参照）及び売却価格確保の方法（(2)参照）について簡単に整理してみる。

(1) 裁判所の関与の少なさ

第1に、裁判所の関与の機会の少なさという点は、フランスの競売制度の日本と比較した場合の大きな特徴の1つということができるように思われる。これは手続のあらゆる段階に表れているように見える⁹⁹。

まず、差押えの段階である。差押えについては、裁判所に対する申立て及び裁判所の決定は必要ではなく、債権者が支払催告を債務者に送達し、それを公示すれば差押えの効力が発生することになる。この点は、送達について裁判所が関与しないというフランスの司法制度全般¹⁰⁰の反映とも言えるが、手続開始決定という裁判は存在せず、支払催告等の無効は紛争が生じた際に異議等により事後的に審査されることになる。

次に、評価及び価額決定の段階である。日本のように、裁判所の選任した評価人が評

⁹⁸ 援助は無料と見られる。

⁹⁹ ただ、新法は裁判所の権限を増大させ、手続の支配権を当事者から裁判官に移転させたとの評価があることは注目される（Wickers, op.cit.(46), p.5）。しかし、そこで挙げられているのは、日程の設定（売却期日等の設定）や当事者の手続違反に対する制裁などであり、日本法の感覚から言えば、裁判官の権限拡大が図られたとは言い難いもののように思われる。

¹⁰⁰ 例えば、訴状についても送達は原告の責任で原告の依頼した執行士が行うこととされている。

価し、裁判所が売却基準価額（その結果として買受可能価額）を決定するという仕組みはとられておらず、原則として差押債権者が売出価額を設定し、それ以上の額で買い受ける者がいない場合には、差押債権者が自ら買受義務を負うという形で処理される。いわば差押債権者のOWN・リスクと市場原理に問題の解決を委ね、適正な価格の保持に裁判所は必ずしも責任を負わないとの考え方のように見える（但し、近時この点の例外が増加していることは、（2）参照）。

さらに、売却条件の設定の段階である。日本では裁判所が責任を負う形で物件明細書が作成されるが、フランスでは売却条件明細書の作成も差押債権者に委ねられている。また、売却の段階でも、司法売却がとられる場合には裁判所が関与することになるが、任意売却による場合には、売却は基本的に債務者が主導して裁判所外で行われることになる（最後の認可のみが裁判所の関与の機会となる）。最後に、配当の段階でも、やはり合意による配当が成立すれば、裁判所が関与せずに配当が行われることになる（但し、裁判所による認可は必要とされる）。

以上に加えて、現況調査の段階においても、日仏ともに執行官・執行士が調査・報告を行うことは同じであるが、執行官・執行士の地位が異なることに注意を要する。すなわち、日本では、執行官は裁判所の職員として位置づけられ、その者が行う現況調査も裁判所の職務の一環となるが（違法があれば国家賠償の可能性もある）、フランスでは執行士は自由専門職として位置づけられている結果¹⁰¹、この段階は裁判所とは全く無関係なものとして観念されることになる。

以上のように、フランスでは、任意売却及び合意による配当の手続を採用すれば、裁判所が不動産執行手続に関与する場面は極めて限定されることになる。その場合は、裁判所の手続関与の中核は、手続決定期日における手続決定判決になり¹⁰²、異議等の審理（アンパイアの役割）及び売却方法の決定が中心となる。そして、そのいわば反射として、差押債権者（配当における配当申請債権者）の役割が重大なものとなっているように思われる¹⁰³。担保権者の自己責任主義の徹底という評価が可能であろう。また、執行士や公証人などフランスにおいて独自に発展した司法関係の自由専門職の活用も、以上のような制度構成の

¹⁰¹ フランス法上の執行士の位置づけにつき詳細は、山本和彦「フランスの執行士制度」新執行官実務4号66頁以下参照。

¹⁰² なお、任意売却の申立てがこの期日より前になされて裁判所の許可を得れば、手続は停止となり、手続決定期日・判決も不要となる。

¹⁰³ 差押債権者のなすべき行為の多くについては期間の制限があり、その期間が遵守されなければ差押えが失効するものとされている（例えば、支払催告の公示、手続決定期日の呼出状の送付、売却条件明細書の提出、債権表の提出、売却の公告の実施等）。

背景にあるのかもしれない。いずれにせよ、日本が旧民訴強制執行篇・競売法の規律から民事執行法によって大きく舵を切り、その後も追求しているように思われる裁判所中心主義の方向性に対し、フランスが今回の改正でもむしろ当事者中心主義を維持（強化）しているように見受けられる点は興味深い。

（２）売却価格確保の仕組み

次に、フランスの制度の特色として、売却代金の確保の仕組みが日本の制度とは大きく異なる点があるように思われる。すなわち、日本の執行制度が主として評価＋売却基準価額の決定によって事前に適正な売却価額の確保を図ろうとするのに対し、フランスでは、基本的には、競り売りという市場原理によって適正価格の確保を図っている点に特徴があるように思われる。差押債権者の値付け（売出価額）の制度はあるが、仮に買受人がいなかった場合には、差押債権者がその価額で買受けの義務を負うことから、差押債権者としてはできるだけ売出価額を低額なものとする方向にインセンティブが働きがちになる。

しかし、このような競売市場に頼った売却価額確保の方策については、批判も多いところである。実際には、差押債権者は自己の債権額を売出価額として設定することが多く¹⁰⁴、十分な競りの参加者がいないときには、それがそのまま売却価額となって債務者や他の債権者の利益を害することになる。また、一般に買受人の売却価額は相当に低廉なものとなっている¹⁰⁵。そこで、現在のフランス法はいくつかの修正のシステムを手続に内蔵している。第 1 に、増価競売の制度があり、売却が一度終了した後であっても、もっと高い額で買うという者が実際にいるのであれば、市場における再チャレンジを可能にしている。第 2 に、債務者による売却価額に対する異議の手続がある。これによって、極端に廉価な値付けがされた場合には、裁判所によって修正の余地が認められている¹⁰⁶。第 3 に、債務者による任意売却の申立ての手続がある。この手続によって、債務者はより高い価額で買い受けてもらえる手続をとる機会が与えられ、新法によってそれが拡大・強化された。

以上のように、フランスでも、単なる競売市場への信頼だけではなく売却価額の確保の

¹⁰⁴ 山本・前掲注(4) 64 頁参照。これであれば、最悪の事態として自己が買受人となっても新たな出捐は要しない。

¹⁰⁵ 改正時に提出された資料では、買受人の 4 分の 1 は 2 年以内に買受不動産を転売しており、転売価格は平均して売却価額の 70% 増しであるとされる(Croze et Laporte, op.cit.(13), p.1036)。ただ、その資料では、このような価額の積み増しは、買受人によるリフォームや改造等の成果である可能性があり、廉価な買い叩きが存するとは断定できず、その評価には注意を要する旨の留保が付されている。

¹⁰⁶ 前述のように、この規律は、当初、個人に対する特則であったのが、今回の改正では一般化されている点が注目される。任意売却の活性化などとともに、司法競売における廉価な売却に対する立法者の危機感が伺われる。

ためのシステムを手順内にビルトインしようとしている（その傾向が近時進んでいる）と言えるが、なお日本と比較すれば、それは脆弱なものに止まっており、基本的には債権者・債務者の自己責任に委ねられる部分が大きい手続構造になっているように見受けられる。