

競売制度研究会（第2回）議事概要

日 時 平成18年2月9日（木）午後6時から午後8時30分まで
場 所 きんざいセミナーハウス地下1階会議室
出席委員 山本座長，笠井委員，小林委員，下村委員，杉山委員，成田委員，菱田委員，松下委員，山下委員，山田委員，山野目委員
ゲスト 東京地裁民事執行センター部総括判事
オブザーバー 国土交通省
議事内容 以下のとおり

1 競売制度整備の経緯，背景についての説明

前回欠席の委員及びゲストの自己紹介，配付資料の確認に続いて，最高裁から，目録番号2の「不動産競売制度整備の経緯・背景」に基づいて，旧競売法及び強制執行法の問題点，民事執行法及び民事執行規則の制定，民事執行法及び民事執行規則の改正について説明が行われた。その骨子は次のとおり。

旧競売法及び強制執行法の問題点

民事執行法制定前に不動産競売について規律していた旧競売法及び強制執行法の下では，広く一般人が競売に参加することはほぼ不可能な状況であり，ブローカー等により，売却価額は低額に抑えられ，不動産競売による債権回収については不動産担保制度自身が機能不全に陥っていたといってもよい状態であったが，その要因として次のような問題点があった。

第1に，担保権が存在しなかった場合には競売の効果が覆滅され，リスクがあるという点があった。

第2に，実情把握が弱いという問題点があった。旧法下においては，強制調査権限がなく賃貸借契約のみの調査が行われていたに過ぎず，現行法のような現況調査は行われていなかった。また，競売不動産の評価及び最低売却価額の規定は存在したが，具体的にいかなる評価をすべきか，また，評価に当たっての調査権限についての規定はなく，評価制度は不十分であった。さらに，現行法の物件明細書のように，目的物件を巡る権利関係を

説明するような書面は作成されていなかった。

第3に、買受希望者への配慮が欠如していた。目的物件の現況把握そのものが極めて不十分であったため、買受希望者に対し、十分な情報を開示することができず、買受人は物件購入のリスクを負っていた。その上、旧法下では、競り売りで売却されていたため、競り売り期日において、競売ブローカーが、一般の買受希望者を威迫するなどして、競り売り会場に立ち入ることができないようにした上、談合により、安価な買受額で目的物件を落札するという事態が頻発していた。そのため、買受希望者を広く募ることができなかった。

第4に、執行妨害対策が不十分であった。旧法下では、引渡命令の相手方が債務者、一般承継人及び差押後の占有承継人に限られると解されていたため、非常に使い勝手が悪かった上、売却のための保全処分もなく、いわゆる占有屋による執行妨害が頻発していた。また、不服申立制度について、旧民事訴訟法の即時抗告が適用され、執行停止の効力が認められていたため、濫用的な即時抗告申立てによる執行妨害が多発した。

民事執行法及び民事執行規則の制定

以上のような旧法下の問題点を解消するために、民事執行法及び民事執行規則が制定された。その意図は、執行裁判所が公平かつ公正で強力な手続を主導することにより、できる限り広く一般人に競売市場を開放し、目的物件を市場価格に近い高い価格で売却するという点にあった。具体的には、民事執行法184条によって競売に公信力を認めるなどした買受人保護の強化、執行官が目的物件の現況全般について強制権限を持って調査する現況調査制度を導入するなどした実情把握の強化、物件明細書、現況調査報告書、評価書の3点セットを備え置いて広く一般人に目的物件の情報を公開するとともに、競売ブローカーによる威迫・談合を防ぐため、売却方法について、競り売りの原則を放棄し、期間入札を実施するなどした買受希望者への配慮の強化、引渡命令の対象拡大、保全処分の整備、執行抗告制度の創設などによる執行妨害対策の強化などが行われた。

民事執行法及び民事執行規則の改正

バブル経済崩壊後、不良債権を迅速に処理する必要性が強く主張された

一方，占有の仮装，賃借権の仮装等の執行妨害の巧妙化等により，事件処理が渋滞したことを受けて，平成 8 年，10 年，15 年及び 16 年に民事執行法及び民事執行規則が改正された。

2 競売制度の運用状況についての報告

- (1) 最高裁から，目録番号 3 の「不動産競売制度の運用状況」に基づいて，全国的な運用状況について説明が行われた。その骨子は次のとおり。

運用状況の大枠

裁判所としては，市価に近い価格で高く売却するためには，競売に一般人が広く参加できるような環境整備が必要であると考えており，そのために，執行裁判所が公平かつ公正で強力な手続を主導する一方，情報提供をより幅広く行うように進めている。

公平・公正で強力な手続として，厳格な調査を行った上で物件全般に関する正確な情報をいわゆる 3 点セットとして提供し，執行妨害対策を徹底してブローカーの排除を行っている。

他方，幅広い情報提供として，3 点セットのインターネット公開（B I T）により，わかりやすく全国的に均一な情報提供の実現を図っている。従前，3 点セットを裁判所に備え置いて，一般の閲覧に供してきたが，より広く目的物件の情報を提供するため，平成 14 年 7 月から，民間業者に委託して，東京地裁及び大阪地裁において，3 点セットをインターネットで公開する B I T システムの導入を開始した。その後，平成 18 年 1 月までに，本庁支部合わせて 31 庁が B I T を導入し，同年 4 月には，更に 18 庁が導入予定であり，全国で合計 49 庁の本庁支部が B I T を導入することになる。また，B I T 導入に伴い，全国的に均一な情報提供を実現するために，3 点セットの様式，記載内容等を標準化する必要性が高まっており，3 点セットの標準化に向けての研究が進められている。

売却率

売却率は向上しており，全国平均は平成 14 年は 60.5 パーセント，平成 15 年は 62.9 パーセント，平成 16 年は 70.3 パーセントである。特に，大都市圏での売却率は高率であり，目録番号 3 の別添「資料 4」

のとおり，東京地裁及び大阪地裁のいずれも，平成17年の売却率は90パーセントを超えている状況にある。

処理期間

処理期間については近時短縮されており，未済事件も激減している。具体的には，目録番号3の別添「資料3」のとおり，1年以内に終局する事件の割合が増加し，平成17年には7割を超える事件が1年以内に終局している。また，目録番号3の別添「資料2」のとおり，平成10年に約12万8000件あった未済件数は，平成17年には約5万4000件まで激減している。

将来に向けての課題

将来に向けての課題としては，巧妙化する執行妨害への対応や，農地，土壤汚染のある物件などといった売却困難物件への対応がある。

- (2) ゲストから，「東京地方裁判所における不動産執行事件事務処理の実情について」と題するレジюме及び目録番号3の「不動産競売制度の運用状況」に基づいて，東京地裁本庁の事件の動向，事件処理の実情などについての説明が行われた。その骨子は次のとおり。

レジюме末尾の表は東京地裁本庁の不動産担保競売と強制競売の事件数についての部内資料であるが，新受件数は平成10年がピークで7380件あったものの，その後は緩やかな減少傾向になり，最近では，平成16年は前年比約7%減，平成17年は前年比約17%減になって減少幅が大きくなっている。

目録番号3の別添「資料4」は，東京地裁と大阪地裁における売却率の推移の資料であり，東京地裁における平成17年の売却率は98%と高い売却率を示している。この売却率の中には特別売却によるものも含まれているが，これを除いた期間入札による売却率（平成17年）は90%前半から半ばくらいである。なお，東京地裁は，大都市部のほか島部も抱えており，島部には農地もあって売れ残る物件があるが，目録番号3の別添「資料4」の売却率は，これらも含めたものである。

売却価格の動向については，平成17年においては，平均して，売却基準価額の1.4～1.5倍で売却許可決定がされている。そのうち，マン

ションについては平均よりも高く、更地に至っては2倍近くの価格で売却されているが、建物だけの物件などでは平均を下回っている。

不動産競売の評価額は、競売市場性減価がされている。すなわち、競売は、所有者・債務者の意思に反して売却するものであり、買受人は一括して代金を納付しなければならず、内覧の手続のほかには原則として建物の内部を見ることができないなどの競売特有の要因から、物件にもよるが、市価から3割程度減価している。このことからすれば、競売において評価額の3割増しで売却することができれば、評価人の市価の評価が概ね適正であったと考えられるが、現実には、それ以上の価格で売却されている。競売は任意売却と比べても、かなりの程度で債権回収を図ることができるといえる。

不動産競売の処理期間は、目録番号3の別添「資料3」、「資料5」のとおりであり、大半は1年以内で処理されており、ひと頃に比べるとかなり短縮されたといえる。

東京地裁では、執行抗告などがなく、1回の入札で売却することができる標準的な事件では、目録番号3の別添「資料5」のとおり、申立てから配当まで10か月間で処理している。

申立てから現況調査報告書・評価書提出までの日数は80日間であるが、事件によっては債権者が予納金を都合するために、あるいは、事案が複雑で困難な事件では申立ての補正が必要になるために、あるいは、通常の事件でも執行官等が他に調査が困難な事件を抱えていることによる影響があるために、それぞれ時間がかかることがある。

現況調査報告書・評価書提出から売却実施処分までの日数は60日間であるが、早いものでは30日以内という事件もある。他方、物件数が多い事件、占有者が多数いる事件、執行妨害がある事件などでは、時間がかかっている。

売却実施処分から開札期日までの日数は80日間であるが、この間には、目録番号3の別添「資料1」に記載されているもののほかにも、手続上裁判所等が行わなければならない事務がたくさんある。

開札期日から配当までの日数は80日間である。

競売手続が長期化する要因としては、手続全体に関するものとして、執行停止、最先順位の処分禁止の仮処分等の存在、競売手続の途中における所有者・債務者の死亡、受付段階に関するものとして、先行する滞納処分との調整、競売手続開始前の所有者・債務者の死亡、送達に時間がかかること、売却段階に関するものとして、調査・評価が困難な物件、売却条件確定に時間がかかること、内覧制度の存在、執行抗告などがある。

このうち、最先順位の処分禁止の仮処分、所有権移転仮登記などが存在する事件は、事件数としては少ないものの、競売手続を停止せざるを得ず、一回競売手続が停止すると、2～3年といったかなりの時間かかることがある。

競売手続の途中における所有者・債務者の死亡は、競売物件について相続が開始するため、相続の熟慮期間の経過を待つ必要があること、相続人の確定に時間がかかる場合があること、相続人不存在の場合には相続財産管理人を選任する必要があること、相続人が外国にいる場合があることなどにより、競売手続の長期化を招いている。

手続開始前の所有者・債務者の死亡については、競売手続開始決定前に、債権者が競売物件について相続登記の代位登記を行う必要がある事件もある。

送達については、事件によっては所有者不在などの理由で1回では競売開始決定の送達が完了しない場合もあるところ、競売は意思に反して所有権を奪うことになるため、手続保障の観点から、安易に付郵便送達や公示送達を行わず、再度通常の送達を行っているため、時間がかかる。

調査・評価が困難な物件としては、例えば、土壌汚染がある物件などがあり、売却条件の確定に時間がかかるものとしては、権利関係が複雑な事案のほか、不確定な要素がある事案、例えば、借地権付き建物の競売で賃貸借契約の解除を巡って訴訟になっている事案などがある。

内覧制度は、全くと言っていいほど利用されていないが、売却期間の中に、内覧の申立てに対応するための期間として2週間の期間を確保しなければならず、その分従前よりも時間がかかる。

近時、執行妨害対策等の法律の整備、弾力的な法律の解釈運用を含めた運用改善、人的物的体制の整備により、競売手続は利用しやすくなったと思う。

(3) 質疑応答

引き続き質疑応答が行われた。主な発言内容は次のとおり。

(買受人について)

買受人は、不動産業者が多いように思われる。一般人もかなり入札に参加していると思われ、債権者や債務者と関係のあると思われる個人が特別な事情で買い受けることもある。しかし、最高価を入れて落札するのは常連の不動産業者であることが多いという印象を持っている。

平成15年の東京地裁等におけるサンプル調査の結果では、落札者における個人と法人の割合は35対65であった。

競売市場が整備されてきており、競売物件を落札して転売する不動産業者が増えている上、全国的に展開している不動産業者もいる。

(近時の改正によって導入された制度について)

平成10年改正で導入された民事執行法68条の3のいわゆる三振アウトについては、売れない物件について差押債権者にその原因を調査させるなど、もともと慎重な運用を心掛けていることもあって、東京地裁ではほぼ皆無であり、ごく特殊な事例があるのみである。

平成10年改正で導入された民事執行法82条2項を用いたローンの利用については、2割程度活用されている。

平成15年改正で導入された民事執行法83条の2により当事者恒定効が認められた占有移転の仮処分については、他の民事執行法上の保全処分も含めてあまり利用されていない。引渡命令などで順調に引渡しを受けることができ、保全処分の必要性が低下しているのではないかとと思われる。

平成16年改正で導入された民事執行法60条の売却基準価額・買受可能価額に関し、両者間の2割の範囲内における落札については、東京地裁ではあまりない。1回の売却期日で70～90件が売却に付され、その90数%が落札されるが、2割の範囲内における落札は数件しかない。この制度は、売却基準価額を下回った入札でも2割の範囲内であれば落札する

ことができるため、従前ならば2回目の売却を実施しなければならなかったところを1回目の売却で済ますことができるという点で多少の意味はあるが、全体としてはそれほど意味があるとは感じられない。小さな支部では、売却基準価額・買受可能価額の導入によって入札率・売却率がそれほど変わらないにもかかわらず、売却価格だけが相対的に低下しているという負の現象も見られるようである。

内覧については、東京地裁では、これまでに5件の申立てがあり、そのうち実施したのは2件だけであり、それ以外の3件は実施しようとしたものの希望者がいなかったため実施に至らなかった。実施した2件は、いずれも整理回収機構が申し立てたものであり、制度ができたことから試しに使ってみようという趣旨もあつたのではないかと思われる。全国的には、ほとんど申立てゼロが続いている。申立てがあつても、それは導入当初ころに限られており、最近では全くないといつてよい。

大阪地裁では、これまで申立てが1件あつただけのようである。内覧を行うかどうかは債権者の申立てにかかつており、金融機関によっては、回収することができなかつたら損金処理をすればよく、面倒なことはしないということのようだ。

内覧制度はいろいろな形で周知を図っているにもかかわらず利用されていないが、問題を抱えた制度であり、債権者に積極的な利用を働きかけてまで実施するのがいいかどうかについてはいろいろな考え方があると思う。

(仮登記担保について)

古い抵当権にはかつてのいわゆる三種の神器として併用の所有権仮登記がついていることもあるが、仮登記担保の届出による配当はほとんどない。

(自己競落について)

外国では自己競落が多い国もあるようであるが、日本では、まれに高額で自己競落される例もあるものの、自己競落の件数は少ない。

(執行妨害の現状について)

執行妨害の現状については、昔の占有屋のような明らかな占有妨害は少なくなった。しかし、最近では、執行妨害は巧妙化・悪質化しており、例

えば、善意者を介在させて占有を作り出す、調査を困難にする目的で外国人を大勢入居させて誰が占有しているかを分からなくする、建物を増築して区分所有の登記をするなどといったものがあるほか、具体例を話すと執行妨害のヒントを与えることにもなりかねないため、公の場で話すことをためらうものもある。

(期間短縮について)

法人の破産の場合には法人を丸ごと清算することになるが、それに比べると、標準が10か月という競売手続の期間は長いようにも思われるが、どこに隘路があり、どこにネックがあるのか。

期間短縮としては、事務処理のやり方の問題として、申立てから現況調査報告書及び評価書提出までの期間をもっと短縮することが考えられる。調査・評価が困難な事件について時間がかかることにはやむを得ない面があるとしても、困難な事件を抱えると通常の事件の処理にも悪影響を及ぼして遅れるということがあるので、裁判所がチェックし、執行官や評価人限りで悩まず、裁判官と書記官が相談にのって対処するようにしている。その他には、執行官の職務の効率化を図ることが考えられるし、現況調査で相手方が不在の場合や調査に限界がある場合において、どこまで執行官が調査を続けるか、どこで審尋に切り替えるかといったことに工夫の余地があると思われる。

売却手続をもっと簡素化することができるかについては、必要な手続が制度として仕組まれているので、簡素化の余地はあまりないかもしれない。

開札から配当までの期間、例えば、規則で1か月とされている売却許可決定の確定から代金納付までの期間を短縮すれば、全体の期間も短くなるが、それも非現実的であろう。

3 諸外国の競売制度を調査研究する上で考慮すべき事項等についての議論

(1) 事務当局から、研究会資料7(諸外国の競売制度を調査研究する上で考慮すべき事項等について)について説明が行われた。その骨子は次のとおり。

研究会資料7の第2の1(1)では、総論的な事項のうち、競売制度の

前提となる法制度・背景事情の違いを取り上げているが、これは、諸外国の競売制度を参考にして我が国の競売制度の改善策として採り入れるべき点があるかどうかを検討するに当たっては、競売制度の前提となる法制度・背景事情の違いを十分に意識した上で我が国にも適合するかどうかを検討すべきであるとの指摘もあるためである。考慮すべき事項の案としては、研究会資料に記載してあるもののほか、例えば、競売不動産の物件情報の開示の在り方に関連して、不動産についての公法上の規制が日本のように多々あるものかどうか、買受人の保護の観点に関連して、不動産取引等に関する保険制度が発達しているのか、融資の実態に関連して、ノンリコースローンが多いかのほか、債権回収手段の中での不動産競売の位置づけ(日本のように不動産担保が重視されているのかなど)、執行法制がどのようになっているか(引受主義か消除主義か、優先主義か平等主義かなど)などといった事項もあるのではないかと思われる。

(2)では、諸外国の競売制度における諸要請の実現を掲げているが、このほか、競売期間の長短、費用の多寡、手続の簡易さなどといった経済的な視点も重要であると思われる。例えば、アメリカにおいては、非司法競売が多く用いられているようであるが、非司法競売が司法競売に比べてどのような点で経済的に優れているか、ひいては我が国の競売制度の改善策として参考になるか、あるいはその逆はあるのかなども念頭に置いて調査する必要があるのではないかと思われる。また、経済的効率性のほか、モラルハザードに対する対策がどのようになっているかなども考慮すべき事項になるのではないかと思われる。

(3)では、諸外国の競売制度についての評価、運用状況を掲げているが、諸外国の競売制度がどのように評価されているかといったことも重要になるのではないかと思われる。例えば、アメリカ各州の競売制度については、自己競落がほとんどであるとの指摘もあるが、果たして、そのような自己競落の実態がどのようなものなのか、そのような自己競落は債権の回収という観点からは、二次市場において競落物件を売却し、その代金を取得して初めて債権を最終的に回収したことになるとと思われるが、そのような自己競落についてアメリカではどのように評価されているのか、アメ

リカの州の中には、非司法競売を法律上認めていない州や法律上認めていながらあまり利用されていない州もあるようであり、それらの理由・背景についても考慮すべき事項になるのではないかとと思われる。

(2) 山下委員から、目録番号6の「イギリスの不動産担保（モーゲージ）について」に基づいて説明が行われた。その骨子は次のとおり。

モーゲージは、抵当権よりも譲渡担保に近い。

担保権者の地位は非常に強く、担保権者は理論上債務不履行前でも目的不動産を占有することができる。しかし、その場合、担保権者は、他人の財産を預かっているとみなされて受託者としての高度な義務を負うことになる上、債権回収には役立たないものでもあるから、債務不履行前に目的不動産を占有することはほとんどない。

担保権の実行としては、(a)売却(sale)、(b)受戻権喪失手続(foreclosure)がある。受戻権喪失手続は、裁判所が関与するものであるが、コストがかかる上、不動産が高額であると裁判所が売却(judicial sale)を命じることができるため、簡単に受戻権を喪失させることができないことから、あまり利用されていない。裁判所が関与しない売却(sale)によって担保権を実行するのが一般的である。

裁判所が関与しない売却手続においては、担保権者は債務不履行により売却権限を有し、売却によって受戻権が喪失される。担保権者は、原則として目的不動産を自由に売却することができるが、債務者及び他の債権者に対して最高価格売却義務を負っている。

担保権者は自ら買受人となることはできない。売主は買主になることができないという形式的な理由のほか、実質的には、転売することができるのであればもっと高く売却できたはずであって、最高価格売却義務違反になる疑いが強いためである。

担保権者は、売却代金から債権回収を図ることができるが、残余金について受託者としての高度な義務を負う。

引受主義がとられている。

権利の優先劣後関係を判断するのは複雑で困難である。

イギリス金融庁のホームページには、消費者へのアドバイスとして「債

務不履行後も譲渡抵当権者に鍵を渡すかどうかは慎重に」との記載がある。

(3) 引き続き意見交換が行われた。主な発言内容は次のとおり。

譲渡抵当権は企業が設定するのが多いか、個人が設定するのが多いか。

実態はよく分からないが、個人がマイホームに設定しているのが多いようである。企業がどの程度利用しているかはよく分からない。

研究会資料7の第2の1(1)イにも関連するが、担保権がいわばB to Cで設定されているのかどうかという点は、諸外国の競売制度を調査する上で考慮すべき事項の一つとして重要になる。

その点は、制度全体がどの程度パターンリスティックかにもかかわってくる。

イギリスでは引受主義がとられているが、引受主義でよく売ることができるなと思うし、引き受ける担保権がどういう性質のものかも興味がある。

ドイツも引受主義がとられており、売却後の権利の引受けの在り方も問題となる点の一つであろう。

一つの不動産に複数の担保権が付けられることが多いかどうかも重要であろう。複数の担保権が付けられている場合でも、私的な配当がうまく運用されているのであろうか。裁判所の後見的な関与は要らないのであろうか。

イギリスで担保権者が売却代金について受託者としての義務を負うという場合、その義務は債務者や一般債権者、後順位の先取特権者に対するものようである。

アメリカではトラスティが競売を行う州もあり、トラストと民間競売には一定のつながりがあるのではないか。

不動産には、小さくて安いものから大きくて高いものまでいろいろあり、評価が困難なものもあれば簡単なものもあるが、対象となる不動産はどのようなものであろうか。

アメリカの強制競売では、不動産が保護されていて執行の対象にならない州もある。

裁判所が関与せずに民間が売却するとなると、権利関係が複雑な場合には対応するのがかなり難しくなると思われるが、この点について諸外国に

においてどのように対処しているかは貴重な情報になると思われる。

今回のイギリスについての予備調査の報告とそれについての意見交換のように、実際に調査を行い、その結果について意見交換を重ねることによって、問題が明確になっていくのではないか。

4 4月以降の研究会について

アメリカの調査分担については、目録番号4の分担案をベースに、事務局とアメリカの調査担当の委員との間で更に調整を進めて決定することとされ、第4回研究会からは、諸外国の競売制度の調査結果の報告等を行うこととされた。

目録番号5の「アメリカ各州の競売手続（未定稿）」は、アメリカ各州の競売手続について、インターネットのホームページの情報等をまとめたものであるが、情報の正確性については疑義もあるので、アメリカの競売制度の調査の過程において正確な情報を得た場合には、事務局に随時情報提供をお願いしたい。

以 上