

## 競売制度研究会（第22回）議事概要

日 時 平成19年11月21日（水）午後6時から午後9時5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，岩井委員，笠井委員，久米委員，越山委員，小林委員，  
下村委員，田作委員，松下委員，山下委員，山田委員，山  
野目委員，吉田委員  
ヒアリング参加者 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会  
日本不動産鑑定協会  
日本司法書士会連合会  
議事内容 以下のとおり

### 1 我が国の競売制度の改善策についてのヒアリング

(1) 座長のあいさつに続き、ヒアリング参加者に対するヒアリングが実施された。まず、ヒアリング参加者から、目録番号2の「主なヒアリング事項（金融機関等の債権者以外向け）」の各質問に対する回答や意見が述べられた。

#### ア 日本不動産鑑定協会に対するヒアリング

日本不動産鑑定協会の回答・意見は、目録番号3の日本不動産鑑定協会作成の意見（以下「意見書」という。）記載のとおりである。これに補足して述べられた内容の骨子は、次のとおり。

- 落札価額（意見書2ページ）についてであるが、競売においては高額で落札される案件も多く、そのため、一般市場ではなく、競売で売ってほしいという人もいる。
- 評価の実施（意見書4ページ）についてであるが、物件の同一性の判断も非常に重要であり、例えば、登記上は古い建物のままになっているが、現状は新しい建物に建て替えられているということがよくある。また、評価額を参考にして任意売却が行われ、競売が取り下げられるケースも多い。東京地裁では、取下率が3割前後であると聞いている。

- レモンカーの例（意見書 8 ページ）は、市場の失敗の例である。すなわち、情報開示がされないと、買い手は、リスクを最大限に考慮するため、安い価格になる。
  - 競売では、売却取消事由が限られ、最高価入札者が確実に物件を取得できるなど、最高価入札者の保護が図られている（意見書 10 ページ）。だからこそ、買受希望者は、2割の保証金を支払ってでも入札しているのである。
  - 3点セットは精緻な物件情報を等しく提供し、買受希望者の時間、コスト削減に多大な寄与をしているところ（意見書 11 ページ）、立入調査なくして物件の調査をすることは不可能である。
  - 競売時に売れるか否かは、買手がいるか否か需給関係に支配されるので、適正な資産価値と、市場で売れるか否かは必ずしも一致しない（意見書 12 ページ）。特に、農地は、農業者の生活維持に欠かせないものであるところ、買い手がいらないからといって、ただ同然の価格で売却されるとすると、農業者の生活の手段が奪われるが、債権回収という大義名分もない。競売は、懲罰ではない。
  - 金策の目処がついたので立入らないで欲しいと立入りを頑なに拒否されるケースは多いが（意見書 13 ページ）、寝たきりの老人や小さな子どもがいたりする場合もあり、つらい気持ちになることがある。
  - 不良債権の飛ばし（意見書 18 ページ）についてであるが、かつて、ある信用組合は、最低売却価額が1億円の物件を5億円とか10億円とかの高値で自己競落していたことがある。
  - その他の意見として、申立債権者、債務者（所有者）の同意を前提とした担保物件の売却方法というものを記載しているところ（意見書 21 ページ）、現行の民法に譲渡後の担保権消滅請求制度があるが、任意売却を流れやすくするために、譲渡前の抵当権消滅請求制度のような制度を創るとよいのではなかろうかと思う。
- イ 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会に対するヒアリング
- 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会の意見の骨子は、次のとお

り。

- 先日、この研究会において、日弁連の民事裁判手続に関する委員会がヒアリングを受けて意見を述べているが、消費者問題対策委員会の意見も、基本的に、民事裁判手続に関する委員会の意見と同様である。
- 非司法競売手続を創設する立法事実が存在しないし、現行の競売手続で作成されている3点セットについては必要性があると考えている。非司法競売は、様々な問題を内包していると考ええる。基本的に、非司法競売の導入には反対である。
- 非司法競売の必要性を検討するに当たって、現行の競売手続の状況を確認したところ、不動産競売事件の4分の3は、申立てから半年以内で売却実施処分がされており、売却率についても全国で80%を超えており、東京などの都市部では100%に近い数値になっている。これらのデータに照らすと、現行の不動産競売手続は円滑に機能していると評価してよいと考ええる。そうすると、非司法競売を創設する必要性、立法事実については、疑問がある。
- 不動産競売手続を支えている3点セットの必要性について、簡単に述べる。

現行の競売手続においては、3点セットが作成されており、買受けの申出を検討する者は、通常、物件の占有関係や権利関係を3点セットによって確認している。現況調査報告書に記載されている占有者や占有権原を元に買受後の権利関係を想定し、物件明細書の記載を元に権利関係の引受けの有無を検討し、評価書やその他の資料の記載を元に売却基準価額を参考にして入札金額を決めている。基本的に、買受希望者に対して、適正な情報が提供されていると考ええる。その結果、売却基準価額の8割を売却可能価額と定めることにより、不当な廉価での売却が基本的に少なく、債務者、所有者の利益が不当に害されるのが防がれていると考える。

実際に落札された後、法定地上権の成立、賃借権の承継など、買受人と占有者との権利関係を整理する際、3点セットの記載に依拠することによって、争いが生じるのが少なくなっているという意味づけも

大きいと考える。

このように、3点セットがあることによって、物件の情報を有しない者も買受けを検討することができるようになっており、3点セットの必要性は極めて高いと考える。

- もともと民事執行法が制定される以前の競売法、民事訴訟法においては、競売法による競売手続と民事訴訟法による競売手続との調整に欠けるところがあり、実務上種々の不便が生じていた。その関係で、一般市民が競売物件を買い受けるということが困難であった。また、執行裁判所のあらゆる処分に対して不服申立てができたため、いわゆる悪徳競売ブローカーによる執行妨害等が横行し、迅速な執行が阻害されてきた。その他、競売法による競売の場合には、抵当権の消滅等の場合に買受不動産を取り戻される事態も生じ、買受人の地位を著しく不安定なものにしていたという指摘もなされていた。このような問題点を、現行の不動産競売手続の中で改善するために、法改正が行われてきた。
- 非司法競売手続の中で念頭に置かれている米国の競売制度の特色について検討した結果についても言及したい。

米国における競売手続は州ごとにその内容が異なるものの、裁判所の関与がないために、現況調査や評価が行われず、買受希望者に対象物件の情報が与えられていないと聞いている。情報提供が第三者に行われないうえに、実際に競落する者は担保権者に限られているという報告がされている。また、米国の場合は、非司法競売手続で競落した不動産を第三者に転売するという第二次市場が形成されているという報告がされているが、日本の場合には、そのような第二次市場が全く形成されていない。そのため、米国の非司法競売の制度をそのまま導入することは無理であろうと考える。

米国の競売制度においては、最低売却価額が設定されず、第三者による入札も期待できないため、抵当権者が著しく低い価額で競落する可能性があり、実際にもそのような実例があると聞いている。

さらに、米国では、ノンリコースローンが行われており、競売によ

る不動産の処分が終了すれば、それ以上負債を負わないということになっている例が多いと聞いているが、日本の場合は、そのようなノンリコースローンはあまり行われておらず、競売後の残債務について債務者が負担することになっている。また、その負債の部分については連帯保証人が付されていることが多いので、低額で落札された場合の債務者、連帯保証人の負担も十分予想される。その意味で、債務者、連帯保証人の保護に欠ける。

日本においては、米国の制度と大きく異なっているため、同様の手続を日本に導入することについては、慎重な検討を要すると考える。

○ A案について、意見を述べる。

A案は、裁判所の関与がないシステムで、3点セットも作成されず、価額の下限も設けられず、換価方法は公開オークションで、主催者も誰でもよく、主催者が清算を行うという制度である。しかし、3点セットによる債務者保護の必要性も重要であると考え。A案は、債務者の保護やその物件を買い受けた買受人の保護に欠けるため、非常に問題があると考え。

○ B案について、意見を述べる。

裁判所の関与がなく、3点セットの作成もないという点ではA案と共通するが、実行抵当権者が所有者や後順位抵当権者に対して、清算金及び目的不動産の見積額を通知した後に売却するというもので、基本的にオークションを要しないという点でA案と異なっている。しかし、3点セットが作成されず、見積額の下限規制もないので、実際に物件の買受を検討するという場合に、物件の把握や入札額の検討において目安になるものはなく、買受希望者に対する情報提供、買受人保護に欠ける。それに加え、見積額が低額になり、実際の売却額が低額になることが考えられるので、債務者や所有者の利益を害するおそれがあると考え。

○ C案について、意見を述べる。

3点セット類似の制度が作成され、換価価額については売却基準価額の8割である競落可能価額による下限規制も設けられ、換価方法も

現行の不動産競売手続に近いものであると考えている。

しかし、このような案で進めるのであれば、現行の不動産競売手続類似のものと評価でき、そうであれば、改めてかかる制度を導入するまでもなく、必要の範囲内で現行法の部分改正をすれば足りると考える。

○ D案について、意見を述べる。

抵当権設定当時において、抵当権者と所有者との合意において様々なオプションを選べるという内容になっている。具体的には、当事者が事前に合意すれば、売却及び配当の実施に至るまで裁判所の関与なく実施することができるし、公開オークションで売却することや売却や配当の実施を裁判所に委ねることもできる内容となっている。

しかし、抵当権設定当時の同意というものは、借主側からすれば、借りたいがための同意とならざるを得ず、形式的な同意であり、基本的には抵当権者の優位の形で同意を徴収されることが多分に見受けられると考える。契約時は、債務者は返済できると考えているのが通常であるし、金を借りたい債務者と債権者との関係は対等ではない。そうすると、同意といっても反論が許されない同意となり、形式的なものにならざるを得ない。

さらに、D案は、A案ないしC案の問題点が当てはまるが、債務者、連帯保証人、第三者の保護に欠け、大きな問題があると考えられる。

○ 現場の意見として、一言申し上げたい。私は、消費者問題対策委員会のメンバーであるが、この非司法競売の問題は、今後、消費者問題対策委員会で取り上げて検討していかないと危ないと考えている。

何が一番危険かという点、日本不動産鑑定協会の方が述べられているのと全く同じであり、1000万円の価値がある土地を持っているが、お金に困っている人が、10万円しか融資できないとされれば、この制度は骨抜きになってしまう。大変なことが起こるのであろう。昨年、貸金業法が改正されたが、まだまだ日本の市場は成熟していない。最悪の業者が現れた場合、どうするのか。非常に危険なものを内包している。個人的意見ではあるが、現場としては、非司法競売制度の導

入は非常に危険であるという意見を持っている。

ウ 日本司法書士会連合会に対するヒアリング

日本司法書士会連合会民間競売制度検討ワーキングチームの回答

・意見は、目録番号4の「競売制度研究会ヒアリング「質問事項」に対する回答要旨」（以下「回答要旨」という。）記載のとおりである。これに補足して述べられた内容の骨子は、次のとおり。

- 今回述べる意見は、民間競売制度検討ワーキングチームの意見であり、日本司法書士会連合会の意見ではない。
- ワーキングチームにおいて、まず、非司法競売の導入の可否について検討を行ったところ、一定の要件の下に非司法競売を認めるのは、よいのではなかろうかという意見になった。その上で、更に検討を行った。
- 今回述べる意見は、非司法競売を認める場合、現行の司法競売も併存するから、それはそれとしてセーフティネットが張っており、その中でどうなのかという意見である。
- トータルの意見としては、日本不動産鑑定協会や日弁連の意見と大きく異なるわけではない。ただし、3点セットについての意見は、異なっており、アンケートまでは実施してないが、現場の実務を行っている会員からある程度話を聞いて、意見をまとめている。
- 沖縄では、不動産競売の落札率が77.8%になったとの新聞報道があり（回答要旨1ページ，1.①），沖縄の会員から話を聞いたところ、沖縄では一般の方の入札が多く、そういうシステムを採用しているようである。現行の司法競売も、改善すれば、一般の方も入札できるようになるであろう。
- 反社会集団による執行妨害は、目に見えるものは減少したように感じているが（回答要旨1ページ，1.①），目に見えない部分でどういことが起きているかを検証する必要がある、十分注意する必要があるであろう。
- 現況調査の実施について、現行のものについては不要と考えるが（回答要旨1ページ，1.②），これは、現況調査を実施しなくても

よいという趣旨ではなく、現行の現況調査はコストと期間に比して内容が伴っていないという趣旨である。

- 評価の実施について、現行のものについては不要と考えるが（回答要旨1ページ，1. ②），これも，現況調査と同様の趣旨である。裁判所の競売では裁判所がデューデリジェンスを行っており，非司法競売でも民間によるデューデリジェンスは必須であると考えます。
  - 下限規制は不要と考えるが，不当廉売に対する何らかの歯止めは必要であると考えます（回答要旨2ページ，1. ②）。非司法競売については，入口と出口で裁判所の関与が必要であろうと考えているところ，裁判所が判断して競落許可をするということによって，対処することができるのではなかろうかと考えている。
  - 3回不落なら競売中止については，下限規制をはずせば売却可能と思われるが（回答要旨2ページ，1. ③），セーフティネットが必要であるのは，当然の前提である。
  - 経済効率重視の観点からは，非司法競売手続のシステムが簡易迅速・低コストで機能しなければならない必要性がある反面，債権者・債務者・担保提供者の各立場からみても公正・公平に手続が進められなければならないが（回答要旨2ページ，1. ⑥），他の団体からも述べられていたように，債権者は強い立場にあり，債務者は弱い立場にあるであろう。
- (2) 引き続き，質疑応答が行われた。その骨子は，次のとおり。

(質問)

- 先ほど，現行の司法競売が併存することが前提であり，セーフティネットがあるという趣旨の御発言があったが，このセーフティネットの趣旨について，御教示願いたい。いったん非司法競売が始まったとしても，債務者，所有者，連帯保証人，後順位抵当権者等の関係者が司法競売で実施してほしいと申し出れば司法競売に移行するという制度であれば，セーフティネットといえると思うが，セーフティネットの趣旨について，どのようにお考えであろうか。

(日司連の回答)

- 先ほどの発言は、司法競売と非司法競売とを選択することができるから、司法競売がセーフティネットとして働くという意味であるが、非司法競売でも、入口と出口では裁判所の関与を必要とすべきであろうと考えており、競売開始の段階で裁判所に届出をし、代金の決済については供託をして、裁判所による配当を原則とし、例外として当事者間の合意がある場合には裁判所の関与を不要とするなどといった制度を想定している。セーフティネットには、トータルとしてのセーフティネットもあるが、個々の問題でのセーフティネットもあり、それぞれの段階でセーフティネットを作っていく必要もあるであろう。

(質問)

- いったん非司法競売が始まったとしても司法競売に移行できるからセーフティネットがあるという理解なのであるのか、それとも、司法競売と非司法競売とを選択することができるからセーフティネットがあるという理解なのであるのか。

(日司連の回答)

- 制度として両者が併存するというのであれば、それ自体がセーフティネットといえるのではなかろうかと考えている。その他に、非司法競売において、随所にセーフティネットを考えていく必要があると考えている。

(質問)

- 回答要旨には、現況調査の実施に関し、現行のものについては不要と考えると記載されているが、口頭での御説明では、現況調査が全く不要であるという趣旨ではない旨の御発言があったところ、現況調査については、どういうものが必要であるとお考えなのであるのか。宅建業法上の重要事項説明書程度の作成は必要であると考えるところであるが、重要事項説明書は、それ自体、非常に詳しいものであり、それくらい詳しいものが必要であるのなら、現行の現況調査との違いについて、どの程度のものをお考えなのであるのか。

下限規制は不要であり、基準価額を大幅に下回った場合でも正当な理由があれば売却を認めてよいと考えるところであるが、その正当な理

由とは、どのようなものをお考えであろうか。また、正当な理由があるかどうかは、どのような手続で判断するとお考えなのであるか。

C案については、裁判所の関与度が多すぎるが、D案については、裁判所の関与が一切ない選択肢を認めている点で問題があるということであるが、そうであるならば、どのような裁判所の関与が適切であるとお考えであろうか。先ほど、非司法競売の開始の段階で裁判所への届出が必要であるという趣旨の御発言があったが、裁判所からすると、届出をしたので引渡命令を発令するサービスを行ってくれと言われても、一方的な届出だけではしっかりとした審査をしていないので、引渡命令を発令できるかどうかの判断はできないであろう。また、審査を伴わない単なる届出であれば、何のための届出なのかという点も気になる。適切な裁判所の関与について、どのような意見をお持ちなのであるか。

(日司連の回答)

- 現況調査に関してであるが、現在執行官が行っている現況調査は、完全なものではなく、むしろ宅建業者が行っている重要事項説明書の作成の方がよいのではなかろうかと考えている。現在執行官が行っている現況調査は、コストと時間がかかるのではないかと思う。

下限規制に関してであるが、建物が建っている場合、評価としては建物の評価が基本となってくるが、買受人にとっては、建物は、取壊費用で、マイナスの財産になるということもある。そのため、単に売却基準価額の8割以上でなければ売却することができないというのは、どうであろうかと思う。もっとも、落札価格が基準価額よりも極めて低い場合には、正当な理由についての審査が必要であり、それは、最終的には競落確定前にすればよいと考えている。

裁判所の関与に関してであるが、非司法競売開始時の届出は、単なる届出ではないが、裁判官の決定を要するとすると非常に大変であるので、マニュアル化して書記官事務とし、一定の要件が整っていれば受付をして、事件番号を付けるということによりよいのではなかろうかと考えている。競落後の代金決済に関しては、原則としては、現行の裁判所が行っている配当に近いものを考えているが、例外としては、マニュアル化

して書記官事務とすることを考えており、結果として、例外の方が多く利用されるというおおざっぱなイメージを持っている。フランスの競売制度では裁判所の関与が少ないということについての報告がされており、その辺りを参考にしながら論議を深めていきたいと考えている。

(委員のコメント)

- そのように、現行の執行官が行っているものについて不要であるとお考えなのは、なぜでしょうか。

下限規制に関する御意見についてであるが、御指摘にあったような事案については、評価において、建付減価がされているであろう。そのような場合について、なぜ、買受可能価額を下回る価格で売却されることに正当理由があるとされるのであろうか。

(質問)

- 現在、裁判所の競売については、非常に順調に売れ、期間も短くなっており、新たな非司法競売の導入について検討の必要性がないのではないかという御認識をうかがえたが、確かに、現在は、景気の状態がよく売却率もよくなっているものの、将来、右肩上がりの時代は終了し、地価の値下がりが続くという局面も必ずやってくるであろう。そうすると、現在からそれを想定し、裁判所の競売は、競売物件が増えて時間がかかってしまうので、そのようなことがないようにするために、民間競売が適切なものであるならば、民間競売が米国でうまくいっているのであれば、日本でも民間競売の導入を検討することは必要ではないかと思う。また、期間についてであるが、現在、裁判所の競売は、概ね1年程度であるところ、それでよいのではなかろうかというのが日弁連や鑑定協会の御意見であったと思うが、米国の非司法競売中心の州では、概ね平均6か月で終わっている。地価の下落局面で、それだけ期間が短くなるというのは、それだけ下落度を下げ、より高値で売却する可能性が大きくなると思う。そのような点について、どのようにお考えでしょうか。

(鑑定協会の回答)

- 民間競売について、全く必要ないとは考えておらず、任意売却をブラッシュアップするような制度は、よいであろうと考えている。ただ、具

体的にどういう方法で行うかということが重要であり、そこを議論しなければならぬであろう。

将来、景気が下向きになり、売れ行きが悪くなるのではないかということは、御指摘のとおりであると思う。しかし、それは、競売市場だけでなく、民間の市場、一般の売買でも同じである。バブルが崩壊した当時、競売市場と一般市場とでどの程度売却率が異なるかを調査したことがあるが、競売市場の方が一般市場よりも売却率がよかった。

期間についてであるが、現在の1年程度で満足しているわけではなく、もっと早い方がよいと考えている。しかし、裁判所の競売は、デューデリジェンス、物件の調査に時間をかけざるを得ない。競売は、所有権を強制的に奪うものであり、所有者、債務者等の権利に関わるものであるから、慎重に扱っているものであり、そのために時間がかかるものである。

米国の非司法競売の期間が短いとのことであるが、この期間が自己競落までの期間であれば、日本の競売の期間が格別長いとは思わない。日本の競売では、事後に争いが残らない。

(日弁連の回答・質問)

- 先ほどの説明した意見は、日弁連としての意見ではなく、消費者問題対策委員会の意見であり、まだ十分な検討はしていないということをお断りしておく。委員会レベルでは、まだ議論を始めて間がなく、米国の調査もまだ行っていない段階での意見である。我々としては、現行の裁判所の競売は、非司法競売に比べて、公明、公正さが担保できるという点においては非常に評価することができるし、現在の裁判所の競売の期間や売却率についても、さして問題はないという意見である。特に消費者問題対策委員会は、債務者の立場に立つところ、債務者の財産権の保障を考えると、非司法競売というのは、よほどいろいろなことを考えておかないとリスクが大きい。特に、借りる側と貸す側には、力の差がある。

米国では非司法競売がうまくいっているとのことであるが、私がぶつかる問題は、米国ではうまくいっているという話が出てくる。昨年の金

利問題でも、一部の者はそのようなことを言って金利規制を撤廃しろと言っていたが、サブプライムローン問題が起こり、我々は、「それ見たことか」と言っている。米国の制度について、日弁連として調査団を派遣して調査しなければならないと考えている。

そもそも、このような議論はどこから来たのか。なぜこの研究が始まったのか。

(事務当局の説明)

- 平成17年3月25日の閣議決定において、米国では司法競売に加えて非司法競売の制度があり、それが安価で迅速であるとの評価がされており、我が国においても諸外国の民間競売制度について調査をして、我が国の競売制度の改善策として取り入れる点がないかどうかについての検討に着手するとされた。これを踏まえて、本研究会が発足し、諸外国の制度を調査するとともに、諸外国の制度の中で我が国に取り入れるべきものがないかどうか、あるとすればどのようなものかについての議論が始まった。さらに、平成19年6月22日の閣議決定において、本年度中に結論を得るとされている。

(日弁連の回答)

- 非司法競売の導入は、債権者にとっては、ツールが増えるだけで、使えなければ使わなければよいのであり、どこまで認められるかという許容性が問題になるであろう。そうすると、先ほど、セーフティネットを作らなければならないという話があったが、全くそのとおりである。そして、そのセーフティネットは、抵当権設定契約時の同意では全く意味がなく、競売時の同意でないと意味がない。競売時に、最低限債務者の同意は必要であるが、連帯保証人や後順位抵当権者の同意も必要とすることとすると、任意売却と同じになる。セーフティネットを作ろうとすると、任意売却になるであろう。
- 金融法務事情1814号に掲載されている「カリフォルニア州、ワシントン州の不動産競売」には、競売後、不動産は、ブローカーを通じて売却され、その前提として、ローンを評価額の93%に切り下げるのが一般的である旨の記述がある。我々は、消費者保護という立場に立って

いるが、93%に引き下げられるという非司法競売というものが、どれだけ債務者の保護になるのであろうか。この調査報告からしても、非司法競売を認めることはできないという意見を持っている。

(質問)

- 司法競売でも、卸売価格であり、下がるというのが通常であろう。司法競売でも、同じではなかろうか。

(日弁連の回答)

- いろいろな意見もあろうかとは思いますが、我々は、基本的に、債務者保護の立場である。

(鑑定協会の回答)

- 卸値の話についてであるが、売却基準価額は卸値であるものの、実態としては、落札価格は時価を超える価格になっている。

(質問)

- 下落局面であれば、どうであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 下落局面であれば、誰も買わなくなるであろう。なぜなら、来年は値下がりしていると予測すれば現在の時価では買わないからである。値上り局面であれば、現在は3000万円であるが、来年には4000万円になると予測すれば、3500万円でも買おうというのが、経済の動きであろう。下落局面になったら売れなくなり、価格が下がるというのは、一般市場でも同じであり、競売市場特有のことではない。

(質問)

- 米国では非司法競売の方が期間が短いのであり、米国のことをもっと勉強すべきではないかと思うが、どうであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 競売の期間は、短縮した方がよいであろう。

(質問)

- 債権者にとって都合がよいということは、債務者にとっても安い金利で、あるいは、高い限度額で借りられて、利益があると思うが、騙されるとか事情が分からずに同意するとかという問題は別にして、債権者と

債務者がお互いに合意すれば、どの程度セーフティネットを作るかどうかは別にして、当事者の選択を認めようというのが基本的な考えである。だから、米国では、非司法競売と司法競売とが併存する州では、もっぱら非司法競売が使われているのではないかと考えるが、どうであろうか。

(日弁連の回答)

- 強い債務者の場合、大企業が借りる場合には、ご指摘のようになることがあるとは思いますが、通常、債務者は立場が弱い。債務者は、債権者に、印鑑証明書のほか白紙委任状までも渡してしまい、根抵当権を設定され仮登記も付けられ、会社もぐちゃぐちゃになっているような例がある。どうしてそのようなことをしたのかと聞くと、お金を借りたかったからと答える。実務上、このような危険があり、それが除去されない限り、非司法競売は、非常に危ない。

(質問)

- 現行の競売手続における評価料は、高いのであろうか、安いのであろうか。一般に鑑定評価を依頼した場合の料金と裁判所の競売での評価料とでは、どの程度金額が異なるのであろうか。競売手続の評価料の方が安いのではないかと思うが、その理由はなぜであろうか。鑑定手法が比較的シンプルであるからであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 現行の競売手続における評価料は、はっきり言って、安い。通常の見定料の半分以下、3分の1、極端な例だと5分の1という場合もある。その理由は、国家の執行制度に取り込まれているからである。固定資産税評価の評価における評価料も安く、公的な評価であるからという点があるであろう。

競売手続における評価は、素人も見るわけだから、分かりやすい手法を心がけている。しかし、だからといって、質が劣っているわけではない。

(質問)

- 実務において、評価人が現場に赴く際、執行官と一緒に赴くのは、ど

の程度あるのでしょうか。民事執行法6条に基づく執行官の強制力を利用して評価人が評価を行うというものは、どの程度あるのでしょうか。

(鑑定協会の回答)

- 現在では、評価人は、100%近く、執行官と一緒に現場に赴いている。その理由についてであるが、1つには、執行官と評価人とが別々に赴くと、債務者にとっては、2度来られることになり、迷惑になるからということがある。また、場合によったら、トラブルに巻き込まれることがある。先日も、油をまかれて火を付けられそうになり、警察を呼んだということがあった。そういう事態が起きたときに、一緒に現場に赴いていると、執行官と評価人とがお互いに協力し合ったり、証人になることもできる。いろいろな事態が起こるから、一緒に行動する方がよい。

(質問)

- 鑑定協会から、必ずしも民間競売に反対するわけではないとの御説明があったが、その点について確認したい。意見書の14ページでは、物件価値が5000万円、債権額3000万円という例を挙げ、このような場合には任意売却が選択される旨の記載があるが、このようなケースの場合には、民間競売を利用することが可能であると理解してよいであろうか。

また、抵当権設定時に当然評価をするので、2～3年後に競売をする際に、そのような資料で行うような場合、あるいは、更地で、しかも、整形の土地であり、インターネットで調べれば価値が分かるような場合について、民間競売を認める余地があるとお考えであろうか。

民間競売では無理であるという案件があることは分かってきた。非常に難しい案件で、利害が対立しているような案件では、民間競売では難しいというのは分かるが、今挙げたようなケースであれば、比較的トラブルが少なく、3点セットがなくてよいのではないかと思うが、そういう理解でよいであろうか。

(鑑定協会の回答)

- ちょっとニュアンスが違う。債権者も債務者も同意し、任意売却で進めようとする事案では、民間競売と呼ぶかどうかは別にして、非司法競

売を行ってもよいのではないかと思う。現行の裁判所の競売が申し立てられた事件のうち、約3割は取り下げられており、競売手続で行われた評価を参考にして、任意売却が行われている。しかし、民間競売というか任意で行っているものに、途中で、強制力を入れるというのは発令要件の事実調査を要するので難しいと思う。

2～3年前の評価書を利用することはできない。状況が変わっている。あくまでの担保権設定時の評価であり、執行時までには時間的経過があるから、建物の老朽化や損傷あるいは占有者の交代があったりするし、値段の変動もあるので、そのまま使うことはできない。

更地であればよいのではないかという話があったが、更地は、以前どんな建物が建っていたのかを調べなければ、危ない。先日、評価を行った案件に、更地でコンクリート舗装され、駐車場として使われている物件があった。調査したところ、以前、大使館が建っていたことが分かり、更に、地下室がそのまま残っていることが判明した。また、土壌汚染も危ない。公簿面積どおりあるかどうか、間口、奥行きなども、すべて調査しなければならない。

トラブルが少ないというが、トラブルが少ないかどうかは調査をして初めて分かるのである。更地でも危ないと思っている。

(質問)

- そうであるとする、通常の売買であっても、すべて3点セットを作らなければならないということになるのではなかろうか。

(鑑定協会の回答)

- それは違う。一般の売買であれば、売主に代金が入るし、担保責任追及の対象になる。担保責任を追及されると、売主に入るお金が減る。だから、売主は、一生懸命情報を提供するので、3点セットはいらない。明渡しについても、期限を守るのは、債務不履行責任を問われるからである。守らなければ、責任を問われ、売主に入るお金が減ることになる。

競売の場合は、オーバーローンの状態であるのが通常であり、売却代金は売主の目の前を素通りし債権者に入るの、債務者は、「ない袖は振れない」ということで、事実上担保責任を追及されることもないので

怖くない。そこが、競売と任意売却とで基本的に違うところである。

(質問)

- 5000万円の物件で、債権額3000万円の事例については、どうお考えであろうか。御説明をうかがうと、すべての事案において3点セットが必要であるかのように聞こえるが、そうでないとすれば、民間競売も可能ではないかとお尋ねしている。100%3点セットが必要であるとすれば、先ほどの事例のように、債務額が多くなく、任意売却に応じるような場合でも、債権者と債務者との力関係が違うので、3点セットが必要であるということになってしまうであろう。3点セットが必要ではない場合というのは、どのような場合なのであろうか。例えば、先ほどのような事例は、3点セットは必要ないということにはならないであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 全員が売却に合意し、所有者が任意で情報提供していれば、3点セットがなくてもよいのではないかと思います。

(質問)

- 最悪の業者が出てきたらどうするのかというお話があったが、消費者契約法や民法の詐欺、錯誤の規定があるわけだから、本当に危ないときには、それらの規定を用いて対応するというのが法律家の仕事であると思う。そういうことが起こる事例というのは、統計がないため分からないが、80~90%騙されるということはないであろう。最悪の業者に騙されるという事態は少ないと思っている。お金に困って物を売ったりしても、騙されるということはあるわけであるから、それで売買制度を見直そうという議論にはならないであろう。少数と思われる例外の場合をおもんばかって心配されるのは結構であるとは思いますが、心配が起きないような事案、つまり、3点セットが必要ないという事案において、抵当権設定時の合意によって、実行時にスムーズに売却するという民間競売を許すわけにはいかないという議論にはならないと思う。このような考えは、間違っているのであろうか。

(日弁連の回答)

- 民間競売と任意売却とを同じ意味で使っているのか、違う意味で使っているのか、先ほどから聞いていて分からない。任意売却は、我々も行っている。そのときに、3点セットは作っていない。しかし、裁判所の競売を行うときには、3点セットは必要であり、それによって公正さが担保されている。任意売却の場合は、全員が同意して行っているのだから、3点セットを作らなくてもよい。

(質問)

- D案もそういう考え方である。抵当権設定契約の段階で納得して合意し、その後、実行する。実行段階では必ずしも裁判所の手続の下ではないという手続なので、同じ状況ではないのか。

(日弁連の回答)

- D案は、抵当権設定時の同意である。設定時には、債務者は簡単に同意する。問題なのは、破たん時である。

(質問)

- 破たんした後に任意売却を行うこともあるのであるから、任意売却の場合も同じという議論になるのではないか。

(日弁連の回答)

- 任意売却は、そのときに、全員が合意しているのであるから、あまり問題はない。

(質問)

- 破たん状態のときでも、否応が言えないという状態にあるのは、同じではないか。なぜ、任意売却において、破たん状態のときに売るときの意思の形成については問題にされずに、抵当権の設定の合意でもって、裁判所が入らない簡易な手続を選択する場合の意思形成の場合を問題にされるのかが分からない。

(日弁連の回答)

- それは、既に堂々巡りとなっているが、抵当権設定時と実行時とではタイムラグがある。抵当権設定時は、同意といっても、借りる側と貸す側の力関係が違うので、形式的な同意は簡単に徴することができる。それが、実際にお金が払えなくなって競売手続になっていく中で、本来は、

そういうつもりではなかったのに、後から、当初の段階で同意をしているからといって強制をされることなる。債務者は、抵当権設定時に理解をして契約しているわけではない。他方、お金が払えなくなり、任意売却で不動産を売却するときには、債務者の意向に従って売却するのであり、債務者は理解しているので、3点セットがなくても、実際にトラブルになることは少ない。抵当権設定時と売却時とでは2年、3年、場合によってはもっと長い期間のタイムラグがあり、抵当権設定時の形式的な同意だけで、債務者が全般的に同意していたとするのは、消費者問題対策委員会としては、了解できない。

(質問)

- 詐欺とか錯誤にならない場合でも、消費者契約法違反にならない場合でも、そのような意思形成に問題があるから支持しないというご趣旨であらうか。

(日弁連の回答)

- そうである。
- 消費者契約法違反に当たるかどうか分からないが、現在、一番問題となっているのは、「不動産担保ローン」や「おまとめローン」というものであり、利息制限法違反の貸出しをしている業者が、担保を付けている場合がある。利息制限法違反であるから契約を錯誤で無効とできるかという、そう単純なものではない。債務者が我々のところに相談に来れば、利息制限法で引き直して計算するとかの救済手段をとることができるが、救済手段があることも分からずに契約している例が多く、消費者金融関係の「不動産担保ローン」が問題となっている。

(質問)

- そうすると、逆に、仮に非司法競売を導入する場合でも、そういう事態が起きたときの救済策を検討する必要があるという御趣旨とうかがってよいであらうか。

(日弁連の回答)

- 少なくとも我々の消費者問題対策委員会では、非司法競売導入の必要性は認めていない。

(質問)

- それは分かったが、必要性を認めていない理由は、今言ったところにあるという御趣旨なのか。そういう救済策が問題になるからであるという御趣旨なのか。

(日弁連の回答)

- 前者である。

(質問)

- 抵当権設定契約段階の同意と実行時の同意とは違うということは、当然であり、よく分かるが、実行時のセーフティネットについてうかがいたい。B案では、この点、所有権移転登記手続の際、債務者が任意に登記書類を出して登記手続を行うか、あるいは、清算金があれば引換給付になるが、判決で登記手続を命ずることとしている。つまり、一方的な債権者側の登記申請で所有権移転登記がされるのではなくて、必ず、登記手続において、債務者、所有者側が関与することとしている。これについては、セーフティネットとして考えられるであろうか。

(日弁連の回答・質問)

- 逆に、セーフティネットを作るとき、非司法競売から司法競売に移行することができるかどうかを教えてください。

(委員の説明)

- B案について答えるが、仮登記担保法と同じように、清算金の金額をめぐって裁判ができるということが所有権を失う側のセーフティネットであると考えている。

(日弁連の回答)

- 消費者に権利があるとしても、その権利を理解して行使するかというと、実際にはその権利があることを知らない方が多く、そういう面では障害があるであろう。B案の手続では、確かに、清算金をもっと多くもらえるのではないかという観念的な権利はあるが、実際に不動産を売却するというシビアな状況の下で、債務者がその権利行使をすることができるかどうかについては、実際の事件を担当している感覚からすると、難しいのではなかろうかと思う。それがセーフティネットになるかどうか

かについては、疑問がある。

(質問)

- B案では、判決手続を予定しているので、裁判所から口頭弁論期日呼出状が来て、そのときに、清算金との引換給付を求めて応訴するか、欠席するかということになると思われる。そのとき、消費者問題対策委員会の弁護士の先生方のところに駆け込んでいくのか、欠席判決で負けてしまうのかについて、どういった感覚をお持ちであろうか。

(日弁連の回答)

- 具体的な手続はよく分からないが、もし、債務者が争う手続上の機会があったとしても、その機会をどう行使したらよいのか分からないというのが、現実問題として多いのではないかと思う。また、債務者が適正価格を主張できるだけの資料を用意することができるかということも問題になるのではないかと思う。

(質問)

- 現行の裁判所の競売では、買受希望者が裁判所側で用意した3点セットを見て情報を得ていると思うが、仮に、非司法競売で、3点セットがなくなるとすると、買受希望者は、自ら物件に関する情報を収集することになるのではないかと思う。その場合、買受希望者は、通常どのような情報に接することができ、また、その情報がどの程度の信頼できるものであるのかについて、実務上の観点から、御教示いただきたい。

(鑑定協会の回答)

- 物件の情報は、外から集める、つまり、物件の中に入らないで集めるというのは無理である。土地の面積が公簿どおりあるかどうか、土壤汚染があるかどうかなどについては、物件の中に入らないと分からない。権利関係の情報についても、占有者が誰であるかなどについて実際に当たってみて、契約書などを全部そろえて調査しないと、無理である。我々評価人は、契約書を求めたり、間口奥行きを測ったりなどして、検証と同じようなこと、つまり、証拠資料と同じ程度の精度のある調査を行っている。

評価書は、単なる重要事項説明書とは異なる。執行される担保権の範

囲はどこまでなのか、つまり、付属建物なのか、それとも、件外建物なのかについても問題になることがある。先日、評価を行った案件の中に、建物2棟あり、1棟はログハウスで未登記であり、もう1棟は母屋で登記があり、所有者は同一人物であるという物件があった。別の者が作成した鑑定書では、ログハウスも含めて評価額を算出していた。しかし、ログハウスは、もちろん未登記であるから担保に入っていないし、付属建物ではなく件外建物であるから、抵当権の効力が及ばない。逆に、法定地上権が成立する場合であるから、法定地上権とログハウスの建物価格を控除しなければならない。このように、評価人が行う評価においては、抵当権の範囲がどこまで及ぶかという観点からも見ているので、重要事項説明書などとは性質が違うものである。

(質問)

- 考えなければならない場面として、①任意売却の場面、つまり、売却に当たって関係者全員が同意している場面、②現行の裁判所による競売の場面、つまり、債務者の意思に反して売却を行うという場面、③非司法競売の場面、つまり、融資のときに抵当権設定契約で合意があれば、売却の際には所有者の合意がなくても、裁判所が必ずしも関与しなくても売却することができるという制度の場面があると思う。そして、この第3の非司法競売の場面は、第1の任意売却の場面と区別して考えられなければならないと思う。

鑑定協会からは、裁判所による競売では3点セットが必要であるという理由については、非常に明確な御回答をいただいた。また、任意売却の場合では3点セットはいらないという御回答をいただいた。そこで、第3の場面である非司法競売の場面では、3点セットが必要かどうかについて、どうお考えであろうか。先ほどからの御説明を聞いていると、3点セットは不要であるとおっしゃっているのではないと理解したが、どうであろうか。

(鑑定協会の回答)

- もし、非司法競売に引渡命令のような強制力を取り入れるのであれば、その前提として、しっかりした調査が必要であり、3点セットが必

要である。強制力の発動によって関係者に何かの損害を与えたときは、誰が責任をとるのかということになる。事実認定と強制力の執行とは抱き合わせでないと無理であると思う。

(質問)

- 第3の類型の非司法競売については、必ずしも3点セットは必要ではないという案があり、その背景には、物件の情報は関係者から出てくるであろうから、必ずしも3点セットは必要ないという議論がある。しかし、それについては、そもそも疑問があり、本日の御意見・御回答を聞いて、その意を強くしたが、建物の登記が違っているとか、公法規制であるとかは、関係者自身が知らなかったり、調べるノウハウがなかったりするから、やはり、第3の類型の非司法競売については、3点セットのようなものを省略するのは危ないとお考えであろうか。

(鑑定協会の回答)

- そのとおりである。

(質問)

- 第3の非司法競売の場面につき、その典型的な場面として、次のようなケースを想定している。すなわち、1つの物件に2つの抵当権がついている事案で、第1順位の抵当権者が任意売却をしようとしており、債務者も、今売ることができれば、2つの抵当権者が債権を回収したとしても剰余があるので、任意売却を進めたいと考えているが、第2順位の抵当権者が判子代をよこせと言って任意売却に反対しているケースである。このようなケースにおいては、債務者、所有者は協力しているので、内覧をどんどん行い、設計図書も提供し、物件の情報が出てくるが、後順位抵当権者が賛成しないために任意売却ができないので、任意売却と裁判所の競売との中間の制度として民間競売を導入し、3点セットを作ることを義務づけないが、類似の情報が出てくるのであれば、それに基づいて後順位抵当権者が反対したとしても売却をするという手続はあってしかるべきではないかと考えている。そのような場合でも、例えば、区画整理後の住宅団地とか、マンションの一室であったとしても、現行の裁判所の競売と同じように、3点セットの作成が必要かどうかにか

ついて、どのようにお考えであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 第2順位抵当権者が判子代をよこせと言って任意売却が成立しないことがある。そのときのために、取引と同時に抵当権を消す事前の制度、つまり、適正価格での売却を保障して、抵当権を消すという制度は、あるとよいであろう。実勢界のニーズもある。

御質問は、それとは別に、設計図書を提供し、債務者が物件の内部を見せるという場合には、3点セットは不要ではないかという御趣旨であろうか。

(委員の説明)

- 3点セットが全く不要であるということではなく、同じだけの労力をかけなくても、あるいは、評価をしなくても、買受人にとって必要な情報が得られる場合があるのではないかという趣旨である。

(鑑定協会の回答)

- 設計図書は、実際には当てにならないことが多い。例えば、設計図書では、土地の接道部分が2mあるとなっても、実際には、1.8mしかない場合もあり、接道義務との関係で、20cm借りたことにして設計図書を作っていることがある。また、建ぺい率違反の場合なども、設計図書では、隣の土地を借りている場合がよくある。また、設計図書は、建物が建てられたときの状況であるので、売却時の状況と全く異なる。

内覧についてであるが、土地の面積が公簿どおりあるかなどといったことは、内覧で見ただけでは分からず、実地測量をしなければ分からない。評価人は、設計図書や実測図があっても、ゼロから始める。それが我々の仕事である。

また、設計図書や内覧では、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財の問題については、分からないであろう。問題がないというのは、調査をして初めて分かることであろう。

(質問)

- この研究会のヒアリングでも、信用保証協会や債権回収会社などは、

先ほど説明した典型的なケースについて、民間競売があってもよいのではないかという趣旨の御意見を述べていたが、それは間違っているということであろうか。そのようなケースでは、必ずしも3点セットがなくてもそれに代わる情報提供があればよいという認識は、間違っているのだろうか。

(鑑定協会の回答)

- 民間競売において、どのような売り方をするのかということ为前提として、3点セットが必要か不要かを議論しないと、判断できないであろう。

(委員のコメント)

- 先ほどの質問において、第1順位と第2順位の抵当権者がいて剰余金が出るという状況で、第2順位の抵当権者が判子代を要求するということが言われていたが、それは判子代ではないであろう。第2順位の抵当権者にとって、正当な被担保債権の弁済の要求であり、剰余金は、その後出てくるものである。

(委員のコメント)

- 先ほど述べた判子代というのは、第2順位の抵当権者が、任意売却をするのであれば、残債務額プラスアルファをよこせ、そうしなければ任意売却に応じないという要求の趣旨である。

(質問)

- C案について、裁判所の介入が多すぎるという御意見があったが、これは、最初に日司連から御説明があったセーフティネットのバリエーションの1つとしてあり得るのではないかと考えている。C案は、売却基準価額の制度を設け、評価人が3点セット類似のものを作成するが、売却基準価額について利害関係人全員の合意があれば、評価人による3点セット類似ものの作成は行わないことになる。また、売却後に裁判所が確認決定を行う。配当に関しても、当事者に争いがなければ裁判所の関与は不要であるが、争いがあれば裁判所が行うとしている。そうであるから、セーフティネットとして過剰ではないと考えている。この点、どのようにお考えであろうか。

(日司連の回答)

- C案については、御説明のと通りの認識は持っている。別のヒアリングでは、C案に賛成するという意見を出した。ただ、民間競売という制度を設計するのであれば、極端に裁判所の関与を廃したものを考えてみたらどうであろうかと考えたものである。あくまでワーキングチームの座長試案であり、これから投げかけてみたいと考えている。大勢の意見としては、C案に賛成である。

(質問)

- 評価料に関して、通常の場合の鑑定料の3分の1とか5分の1とかということもあり、非常に安いという御説明があったが、裁判所の競売における評価というのは、例えば、弁護士にとっての刑事弁護のように、一種のプロボノ活動として行っているのでしょうか。

(鑑定協会の回答)

- 公益活動か収益活動かで線を引くということは難しいであろう。公的な活動というものはそういうものであろうと理解している。

(質問)

- そうすると、どちらかという、公益的な精神の高い人が評価人をされているのでしょうか。

(鑑定協会の回答)

- 必ずしもそうではないであろう。

(質問)

- 裁判所の競売における評価を民間での評価よりも安い価格で引き受けているのであれば、公益サービスの精神でなければできないのではなかろうか。

(鑑定協会の回答)

- 一概にはそうとは言えないであろう。

(質問)

- 評価人は、結構儲かっているということであろうか。

(鑑定協会の回答)

- 民間で不動産鑑定をやって儲けている人と地価公示や競売で評価の

仕事としている人とは、別の者であろう。同じ人が、こちらでは収益活動として、こちらでは公益活動として、不動産鑑定を行っているわけではないであろう。

(質問)

- 競売の評価を行っている人は、専ら、そればかりを行っているのだろうか。

(鑑定協会の回答)

- そういうわけではない。おおざっぱに言うと、先ほど述べたように、分かれてくる。

(質問)

- そうすると、民間の不動産鑑定を行っている人たちは、自分たちにも競売の評価をやらせてほしいと言ってこないのでしょうか。

(鑑定協会の回答)

- 東京では、競売の評価を行っている者は、それほどいない。

(委員のコメント)

- 東京では、評価人候補者は47人であるようであり、平成18年度の競売の新受件数が約3200件であるから、1人当たり年間約70件の評価を行っていることになる。そうすると、もっぱら競売の評価だけを行っているということになるのではなかろうか。

現在、評価人候補者がどういう形で選任されているかということが必ずしも明らかになっていない。その辺りのことも見直す必要があるのではなかろうか。

## 2 次回以降の日程の確認

第23回	12月4日(火)
第24回	12月26日(水)
第25回	1月24日(木)
第26回	2月25日(月)
第27回	3月11日(火)
第28回	3月31日(月)

以 上