

民間競売制度（非司法競売手続）の導入に反対する決議

内閣総理大臣の諮問機関である規制改革会議は、平成19年12月25日に公表した「規制改革推進のための第2次答申」において、不動産競売制度の民間開放をすすめるため、平成17年12月に発足した法務省の「競売制度研究会」において平成19年度中に検討し結論を得るべきであるとし、これを受けて、同研究会は平成20年3月付報告書を公表した。

しかし、当会は、民間競売制度（非司法競売手続）の導入に、次のとおり強く反対する。

第1に、不動産競売については、過去において、暴力団などの反社会的勢力や悪質な競売ブローカーによる執行妨害が問題とされ、これを排除し公正で開かれた競売制度を確立するため、法改正や運用改善の努力が積み重ねられてきた。その結果、不動産取引の専門家のみならず、一般の市民も参加できる競売制度となってきた。しかるに、裁判所が関与しない民間競売制度を導入することになれば、再び暴力団など反社会的勢力の競売手続への介入を許しかねず、これまでの努力を反古にしてしまう危険性がある。

第2に、平成18年度の統計によると、裁判所への競売申立てから第1回目の売却実施までの期間は6月以内が76%に達し、売却率は全国平均で81.3%、東京地裁では99%、大阪地裁でも98%となっている。この事実からみれば、裁判所の不動産競売手続（司法競売手続）は円滑に機能しており、あえて民間競売制度を導入する必要は認められない。

第3に、民間競売制度においては、裁判所による現行の競売手続において行われている現況調査報告書、評価書、物件明細書（いわゆる3点セット）による物件情報の提供を行わないことや売却価格の下限規制を設けないことが検討されている。しかし、適切な物件情報が提供されなければ、一般人は競売への参加を躊躇し、競争が制限されるため、債権者が自ら安価に物件を競落するか、一部の悪質な金融や不動産のプロが不当な低価格で物件を競落するおそれがある。そうなれば、債務者や保証人は、予想外の多額の残債務を抱えることとなり、債務者や保証人に不利益を与えることとなる。

また、債権者と債務者及び不動産所有者が事前に合意することにより、司法競売手続と民間競売手続との選択性を認めることが検討されている。しかし、債権者と債務者側との力関係からすれば、債権者の意向に左右されることは明らかである。債務者側には自由な意思による選択の余地はないというべきであり、事前の合意が存在したとしても民間競売手続により債務者が被る不利益を正当化することはできない。

当会は、現行の不動産競売制度をより公正で透明性の高い制度とするため、さらなる改善の努力を行うべきであると考えているが、それは現行の裁判所による競売制度のもとで行うのが最善であり、上記のとおり多くの問題点を含む民間競売制度（非司法競売手続）の導入には強く反対する。

以上のとおり、決議する。

2008年（平成20年）5月27日
大阪弁護士会