

## 非司法競売手続の導入に反対する会長声明

### 1 意見の趣旨

内閣府に設置された規制改革会議において、裁判所が関与しない不動産競売手続(以下「非司法競売手続」という。)の導入が検討されているが、非司法競売手続を導入する必要性は存在せず、また、同手続には多くの問題があるため、その導入に強く反対する。

### 2 意見の理由

規制改革会議においては、競売手続の合理化、迅速化などのために、アメリカの競売制度を参考とした非司法競売手続の導入が検討されている。

現在、検討されている案は、融資時に債権者と債務者、所有者との間で競売の実行方法を取り決め、実行時には民間オークション方式により売却を行おうとするものである。この案によると、現行の裁判所の競売手続で作成されている現況調査報告書、評価書、物件明細書(いわゆる三点セット)が作成されず、売却価格の下限規制も設けることなく、競売手続が実施されることとなる。

しかし、競売手続については、平成8年、平成10年、平成14年、平成15年、平成16年と続けて重要な改正が行われ、不当な執行妨害を排除し、透明かつ迅速な手続とするための改善がなされてきた。平成18年度においては、不動産競売事件の約4分の3は申立から半年以内に売却実施処分に付され、売却率も全国平均で約81%、東京、大阪においては100%に近い数字となっている。このような状況下において、現行の競売手続を大きく変更して非司法競売手続を導入する必要性は見当たらない。非司法競売手続が導入されているアメリカにおいても、同手続が主に利用されている州は全51州(ワシントンDCを含む)のうち25州であり、過半数に満たない状況である。

我が国におけるこれまでの競売手続に関する中心的な課題は、暴力団をはじめとする反社会的勢力や悪質な競売ブローカーなどによる執行妨害を排除し、公正で開かれた競売制度を確立することにあった。しかし、非司法競売手続においては、三点セットが作成されないため、担保物件についての的確な情報を入手することができず、一般人が競売に参加することが困難になる。その結果、競売は一部の悪質な金融や不動産のプロらが参加し、反社会的勢力の資金源として暴力団関係者に利用されることも懸念される。これは、安心して多くの買受希望者が参加できる開かれた競売制度を目指してきた担保執行法制の流れに逆行するものである。

また、売却価格の下限規制がなくなれば、担保物件が低い価格で売却される可能性が高くなる。アメリカでは、担保物件の売却後は債務者や保証人に残債務を請求しないノンリコースローンが広く普及しているため、担保物件の売却価格が債務者や保証人に影響を与

えることはないが、ノンリコースローンが普及していない日本では、担保物件が低い価格で売却されれば、残債務について支払義務を負う債務者や保証人に不利益を与えることとなる。日本とアメリカにおいては競売制度を取り巻く環境が異なるのであり、アメリカの制度を参考にする場合にはその点に十分な配慮をすべきである。なお、規制改革会議において検討されている案は、融資時に予め債務者や所有者が非司法競売手続に合意するというものであり、債務者などの自由な選択を認めるかのようであるが、融資時における債権者と債務者、所有者との力関係からすれば、債務者、所有者の自由な意思を反映したとは言い難い。

以上のとおり、非司法競売手続については、新たに導入する必要性がなく、また競売手続の公正や透明性の確保、あるいは債務者、保証人の保護などの点において多くの問題があることから、同手続の導入に強く反対するものである。

2008年(平成20年)2月18日

大阪弁護士会

会長 山田 庸 男