

**「不動産競売制度に関する国民意識調査」
調査結果概要**

2007年12月20日

内閣府・政策研究大学院大学

調査概要

1. 調査目的

不動産競売制度に関しては、資金融資を行う金融機関や債権回収会社、さらには不動産鑑定士や司法書士等、専門資格士など業者のみならず、ローンを利用する住宅の購入者や競売によって不動産を買受ける者など、一般国民も利用者の立場にある。のみならず、競売制度は金融市場や不動産市場にも影響を与えることで、広く社会・経済や国民生活にも関わる。

このため、不動産競売に関する国民の意識を調査し、金融市場や不動産市場の活性化にも資する競売制度のあり方や、現行制度の改善方策を探ることを目的として調査実施する。

2. 調査実施方法

全国に約50万人弱のクローズドモニターを有する民間調査会社に委託して、下記要領により実施。

- (1) 配付回収方法.....電子メールによる通知を経たウェブサイトを通じたアンケート票閲覧及び回答送信。
- (2) 回答者属性.....性別、年齢、職業、居住地等の属性分布が、概ね一般的な日本国民(成人)の属性分布に近づくように、回収サンプルを調整。
- (3) 有効回収サンプル数.....1000票
- (4) 配付回収期間.....2007年11月22日から11月25日

3. 回答者属性

性別	回答数	%
1. 男性	500	50.0
2. 女性	500	50.0
合計	1000	100.0

年齢（年代）	回答数	%
1. 19歳以下	0	0.0
2. 20歳～24歳	59	5.9
3. 25歳～29歳	119	11.9
4. 30歳～34歳	109	10.9
5. 35歳～39歳	117	11.7
6. 40歳～44歳	100	10.0
7. 45歳～49歳	85	8.5
8. 50歳～54歳	164	16.4
9. 55歳～59歳	87	8.7
10. 60歳以上	160	16.0
合計	1000	100.0

未既婚	回答数	%
1. 未婚	330	33.0
2. 既婚	670	67.0
合計	1000	100.0

地域	回答数	%
1. 北海道	37	3.7
2. 東北	50	5.0
3. 北関東	34	3.4
4. 東京	158	15.8
5. 南関東	212	21.2
6. 甲信越	32	3.2
7. 北陸	19	1.9
8. 東海	118	11.8
9. 近畿	198	19.8
10. 中国	47	4.7
11. 四国	30	3.0
12. 九州・沖縄	65	6.5
13. その他	0	0.0
合計	1000	100.0

職業	回答数	%
1. 学生	42	4.2
2. 主婦	260	26.0
3. 自営業	90	9.0
4. 公務員	26	2.6
5. 教職員	23	2.3
6. 医師・医療	20	2.0
7. 会社経営	6	0.6
8. 会社役員	14	1.4
9. 会社員	313	31.3
10. フリーター	44	4.4
11. 無職	102	10.2
12. 農林・水産	2	0.2
13. 弁護士・税	2	0.2
14. その他	56	5.6
合計	1000	100.0

調査結果要約

1. 民間競売は迅速、安価、公正で、高値売却にも寄与すると回答

- (1) 民間競売制度の導入により、手続期間が短くなるとの回答は73%を占め、長くなるとする回答5%を上回る。
- (2) 民間競売制度の導入により、手間や費用が減り、社会全体で得られる利益は大きくなるとの回答が50%を占め、逆に社会全体で得られる利益は小さくなるとする回答11%を上回る。
- (3) 民間競売制度の導入により、不動産の落札価額は高くなるとの回答が36%を占め、安くなるとする回答21%を上回る。
- (4) 民間制度の導入により、暴力団などが不正な利益を得ることを目的とした不当な行為は減少するとの回答が36%を占め、増大するとの回答20%を上回る。

2. 関係者が不測の不利益を被らない制度設計に期待

- (1) 債務者及び後順位抵当権者を保護するための売戻権を導入すべきかとの問いには66%が、先順位の抵当権者を保護するための債務が全額弁済されないときに抵当権消除を免れることができる制度を導入すべきかとの問いには56%が、債務者を保護するための売却場所や公告方法に関する強行規定による定めを導入すべきかとの問いには76%が、執行契約で定められた競売への協力等履行義務が長期間経過しても解消しないとする制度を導入すべきかとの問いには73%が、それぞれ「そう思う」と回答している。「そう思わない」との回答は、いずれも数%程度で、これを大きく上回る。

これら競売の関係者が不測の不利益を被ることのない仕組みを導入することに、高い賛意が寄せられている。

- (2) しかしながら、これら対処策が報じられたとしても、なお民間競売の導入によって生じかねない弊害については、懸念はないとの回答47%に対して、懸念があるとの回答が46%と拮抗している。

3. 民間競売を導入すべきとの回答が2 / 3を占める

(1) 日本で民間競売制度が導入されたとしたら、50%以上のシェアで利用されるとの回答が46%を占め、利用可能性は高いと考えられている。

(2) 民間競売制度が導入され、裁判所競売だけでなく、新たな選択肢として民間競売を選ぶことができる制度とした方が良いと思われませんかとの質問に対しては、そう思うとの回答が66%を占める。そう思わないとの回答は9%に過ぎない。

回答者の多数が、民間競売導入に賛成している。

(3) 法務省研究会で検討中のB案、C案及びD案について、「本アンケート調査で提示した第1案に加えて、第2案および第3案の3つの制度提案のうち、日本で導入する民間競売制度として、どれが最も適切な制度であると考えますか」との問いに対しては、52%が第1案(D案)を回答する。B案は18%、C案は21%に過ぎない。

調査結果

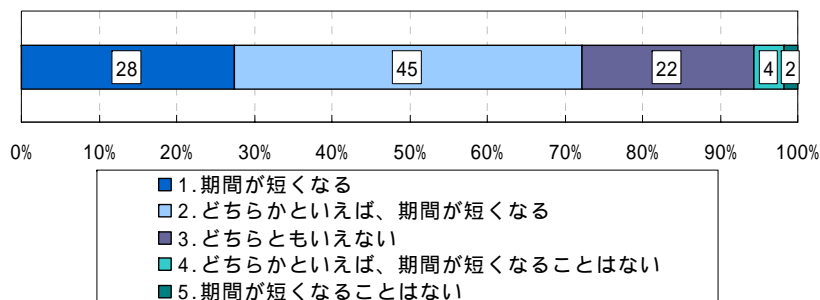
1. 民間競売制度を導入した場合の競売の 手続期間について

●「事務を民間機関が担うこと」を考慮すると、「期間が短くなる」「どちらかといえば、期間が短くなる」を併せて、短くなるとする回答が73%を占める(Q3)。

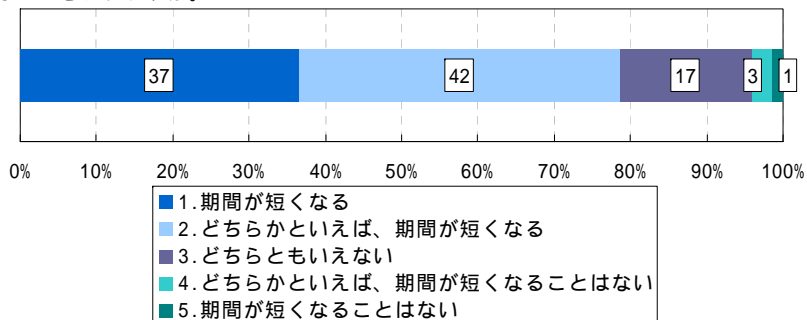
●同様に「担保不動産に関する情報が豊富に存在し、必要な情報がすでに得られている場合には不動産の現況調査を省略できるなど、手続を省略又は簡素化することができる」点を考慮すると、短くなるとする回答が79%(Q4)を占める。

●さらに、「落札価額の最低額を設けないとすることもできる」点を考慮すると、短くなるとする回答が68%を占める(Q5)。

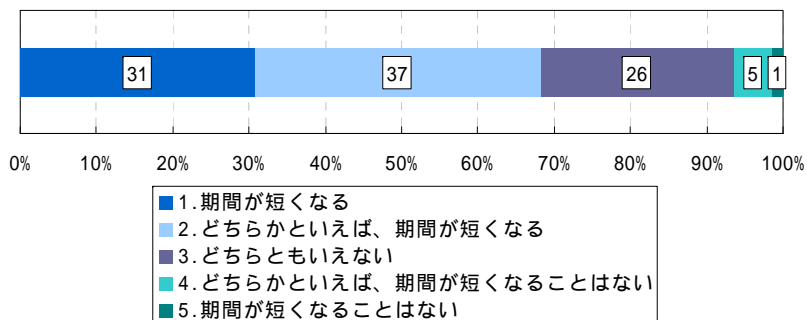
【Q.3】 裁判所競売では、売却決定、不動産の現況調査、物件明細書の作成、売却広告、売却、配当などの事務を、公務員である裁判所職員が行います。これに対して民間競売では、その事務を民間機関が担うこととなります。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、競売手続の期間は、どのようになると思われますか。



【Q.4】 裁判所競売では、売却開始決定から配当に至るすべての手続を、必ず実施しなければならず、省略することはできません。これに対して民間競売では、例えば担保不動産に関する情報が豊富に存在し、必要な情報がすでに得られている場合には不動産の現況調査を省略できるなど、手続を省略又は簡素化することができます。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、競売手続の期間は、どのようになると思われますか。



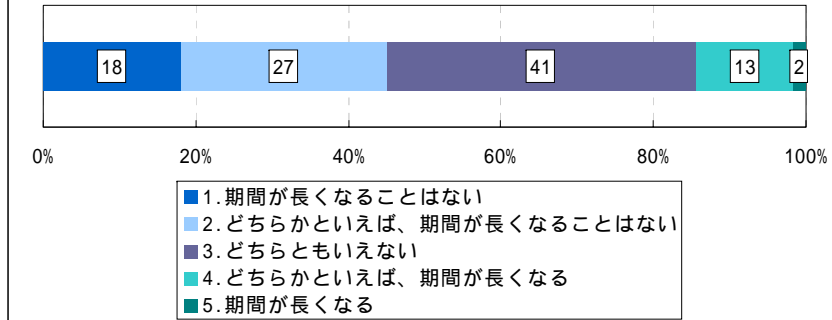
【Q.5】 裁判所競売では、落札価額の最低額が定められます。この金額を下回る価格で落札することはできず、特に地価が値下がりしているときには、何度売却しようとしても落札できない事態が生じます。これに対して民間競売では、落札価額の最低額を設けないとすることもできます。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、競売手続の期間は、どのようになると思われますか。



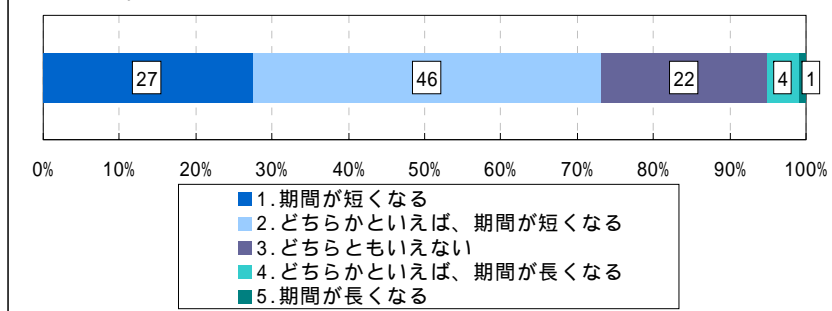
- これに対して、「民間競売では、民間競売実施者が、必要に応じて外部機関に委託しながら現況調査、評価、広告、売却、配当等の手続を行」うため、「様々な機関に対して手続を委託して実施することで、手間や事務費用が発生する」点を考慮しても、「期間がながくなる」「どちらかといえば、期間が長くなる」を併せた長くなるとする回答は、15%に過ぎない(Q6)。

- この結果、「現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施する場合と比べて、民間競売制度が導入されて、裁判所に加えて民間機関も競売を実施できるとした場合に、競売手続の期間」は、短くなるとの回答が73%を占め(Q7)、一般国民は民間競売の導入によって競売期間が短くなると考えていることがわかる。

【Q.6】 裁判所競売では、担保不動産の評価以外の事務は、裁判所の職員が行います。これに対して民間競売では、民間競売実施者が、必要に応じて外部機関に委託しながら現況調査、評価、広告、売却、配当等の手続を行います。このため様々な機関に対して手続を委託して実施することで、手間や事務費用が発生することがあります。この点を考慮すると、民間競売を行った場合の競売手続の期間は、どのようになるとおもわれますか。



【Q.7】 【Q.3】から【Q.6】までを考慮すると、現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施する場合と比べて、民間競売制度が導入されて、裁判所に加えて民間機関も競売を実施できるとした場合に、競売手続の期間は、どのようになるとおもわれますか。

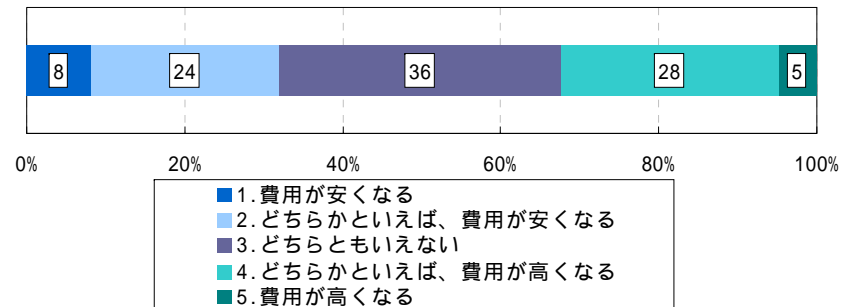


2. 民間競売制度を導入した場合の競売実施の費用について

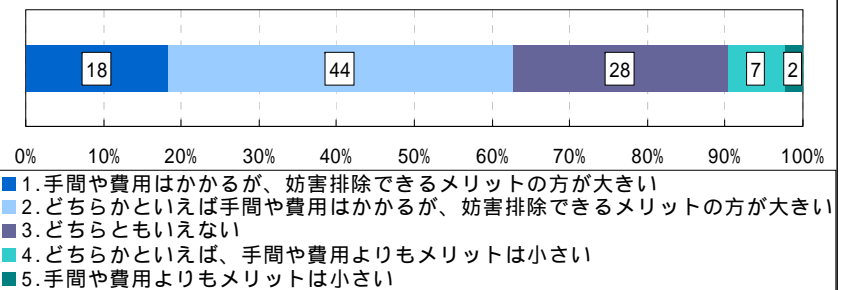
●民間競売では、「必ずしも必要でない手続を省略したり、簡素化することもできるが、「結果として、実は必要だった手続を省略したり簡素化したことによって、例えば後で再調査が必要になるなど、余計な手間がかかってしまう場合がある」点を考慮すると、費用が安くなるとする回答が32%に対して、費用が高くなるとする回答が33%で、拮抗している(Q8)。

●一方、「民間競売では、抵当権をつけるときの取決で、具体的に定める手間や費用はかかりますが、妨害行為が行われた場合には、円滑に妨害を排除でき」る点を考慮すると、手間や費用はかかるが、妨害排除できるメリットの方が大きいとする回答が62%を占める(Q9)。

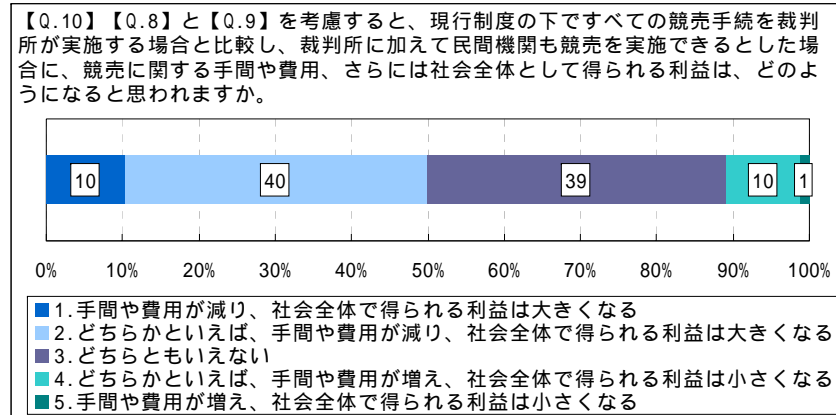
【Q.8】 裁判所競売では、現況調査は裁判所の職員が行う、評価は裁判所が指名する評価人が行うなど、それぞれの手続を実施する者が定められています。これに対して民間競売では、その事務を受託する民間競売実施者が、各段階の手続を自ら実施する場合もあれば、外部の者を選んで委託する場合があります。また必ずしも必要でない手続を省略したり、簡素化することもできます。ただしこのために、結果として、実は必要だった手続を省略したり簡素化したことによって、例えば後で再調査が必要になるなど、余計な手間がかかってしまう場合があることも考えられます。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、競売手続の費用については、どのようなことと思われるか。



【Q.9】 裁判所競売では、債務者と組んだ暴力団などが、不当な利益を得るため、組の看板を掲げて入札希望者を脅かす、不動産に違法に居座るなど妨害を行うことがあります。これに対して債権者が妨害排除を求めたとき、裁判所が法律上の要件に当てはまるかどうかを判断し、当てはまると判断した場合には、違法に居座る者を立ち退かせたりして妨害を排除します。民間競売では、抵当権をつけるときの取決で、妨害行為とは何かを具体的に定めておき、定めた妨害行為が実際に行われた時に、民間競売実施者が裁判所に申立てれば、裁判所は妨害を排除します。すなわち民間競売では、抵当権をつけるときの取決で、具体的に定める手間や費用はかかりますが、妨害行為が行われた場合には、円滑に妨害を排除できます。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、抵当権をつけるときの取決で、妨害行為を具体的に定めておくことについて、どう思われますか。



●この結果、「現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施する場合と比較し、裁判所に加えて民間機関も競売を実施できるとした場合に、競売に関する手間や費用、さらには社会全体として得られる利益」は、手間や費用が減り、社会全体で得られる利益は大きくなるとする回答が50%を占め、逆に手間や費用が増え、社会全体で得られる利益は小さくなるとする回答の11%を大きく上回る(Q10)。一般国民は、民間競売の導入によって、費用削減及び社会的利益増進といった効果を期待していることがわかる。

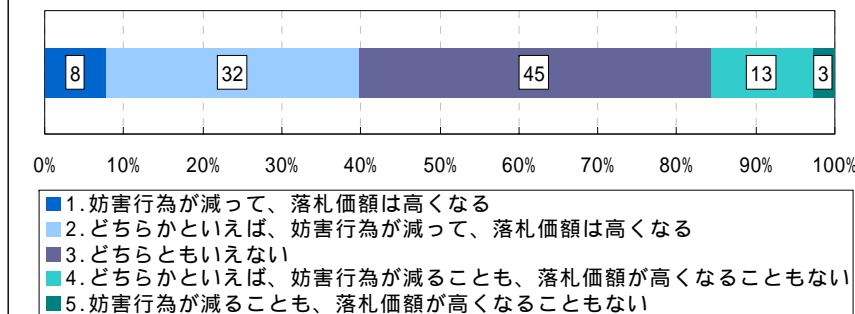


3. 民間競売制度を導入した場合における担保不動産の売却金額

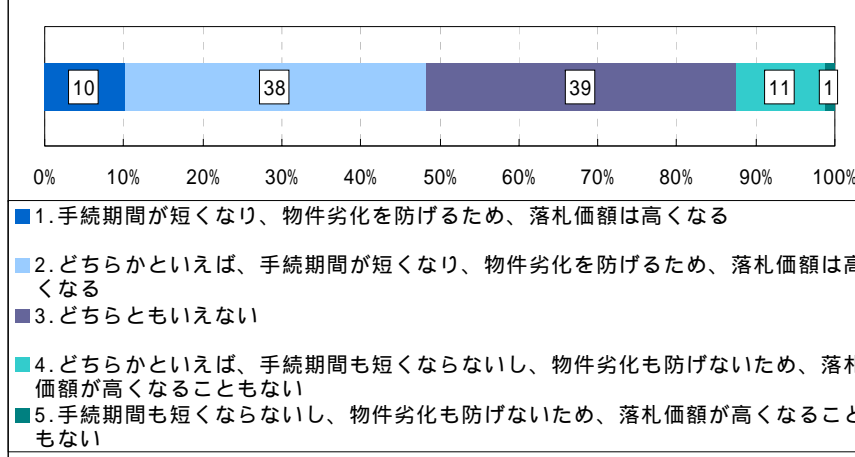
● 民間競売では、「暴力団などが不当な利益を得ることを防ぐため、抵当権をつけるときの取決で、組の看板を掲げて入札希望者を脅かす、不動産に違法に居座わるなどの妨害行為を、具体的に定めて、禁止することができる」という点を考慮すると、妨害行為が減って落札価額は高くなるとする回答が40%を占め、妨害行為が減ることも落札価額が高くなることもないとする回答の16%を大きく上回る(Q11)。

● 同様に「競売手続に入ると、担保不動産の手入れや管理が十分に行われなくなり、物件が劣化・陳腐化していくこと」を考慮すると、民間競売を行った場合、手続期間が短くなり落札価額は高くなるとする回答が48%を占める(Q12)。落札価額が高くなることとの回答は12%であり、これを大きく上回る。

【Q.11】 民間競売では、暴力団などが不当な利益を得ることを防ぐため、抵当権をつけるときの取決で、組の看板を掲げて入札希望者を脅かす、不動産に違法に居座わるなどの妨害行為を、具体的に定めて、禁止することができます。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、暴力団などによる妨害行為や不動産の落札価額は、どうなると思われますか。



【Q.12】 競売では、借入金を返済できなくなった債務者にとって、残された借金の金額が、予想される不動産の落札価額を上回ることが多いと考えられます。この場合、債務者には、より高い値段で売却したいという意欲がありません。このため競売手続に入ると、担保不動産の手入れや管理が十分に行われなくなり、物件が劣化・陳腐化していくことがあります。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、手続期間や物件劣化、さらには落札価額について、どのように思われますか。

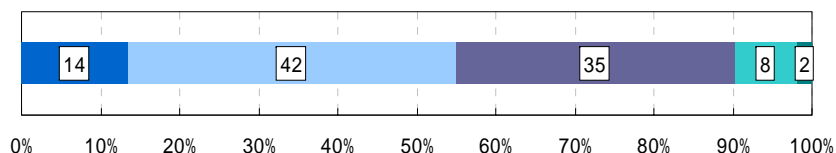


● また「地価が値下がりしているときには、競売手続の期間が長引くほど、落札価額が安くなる点を考慮すると、民間競売を行った場合、手続期間が短くなり落札価額は高くなる」との回答が56%を占める(Q13)。落札価額が高くなるとの回答は10%程度であり、これを大きく上回る。

● 一方で、「裁判所競売は、手続全体を国家機関が実施するという安心感によって、より高い価額で落札されているとも考えられ」る点を考慮したとしても、民間競売を実施した場合に落札価額が安くなるとの回答は27%にすぎず、むしろ安くなることはないとする回答の30%を下回る(Q14)。

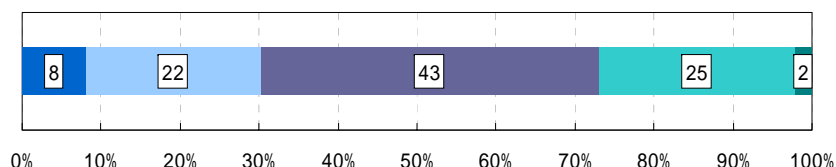
● この結果、「現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施するのではなく、裁判所に加えて民間機関も競売を実施できるとした場合、不動産の落札価額」は、高くなるとする回答が36%を占め、安くなるとする回答の21%を上回る(Q15)。概ね、民間競売によって落札価額が高くなるとする回答が多数派である。

【Q.13】 地価が値下がりしているときには、競売手続の期間が長引くほど、落札価額が安くなります。この点を考慮すると、民間競売を行った場合、手続期間や不動産の落札価額について、どのように思われますか。



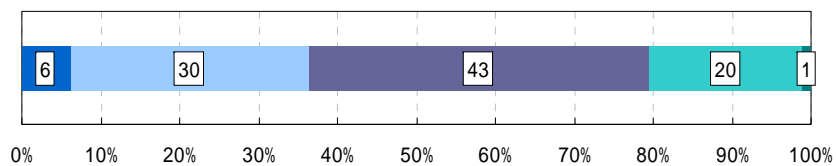
- 1. 手続期間が短くなり、値下がり幅も小さくなるため、落札価額は高くなる
- 2. どちらかといえば、手続期間が短くなり、値下がり幅も小さくなるため、落札価額は高くなる
- 3. どちらともいえない
- 4. どちらかといえば、手続期間が短くならないし、値下がり幅も小さくならないため、落札価額が高くなることもない
- 5. 手続期間が短くならないし、値下がり幅も小さくならないため、落札価額が高くなることもない

【Q.14】 裁判所競売は、手続全体を国家機関が実施するという安心感によって、より高い価額で落札されているとも考えられます。この点を考慮すると、民間競売を実施した場合、不動産の落札価額は、どのようになると思われますか。



- 1. 落札価額が安くなることはない
- 2. どちらかといえば、落札価額が安くなることはない
- 3. どちらともいえない
- 4. どちらかといえば、落札価額は安くなる
- 5. 落札価額は安くなる

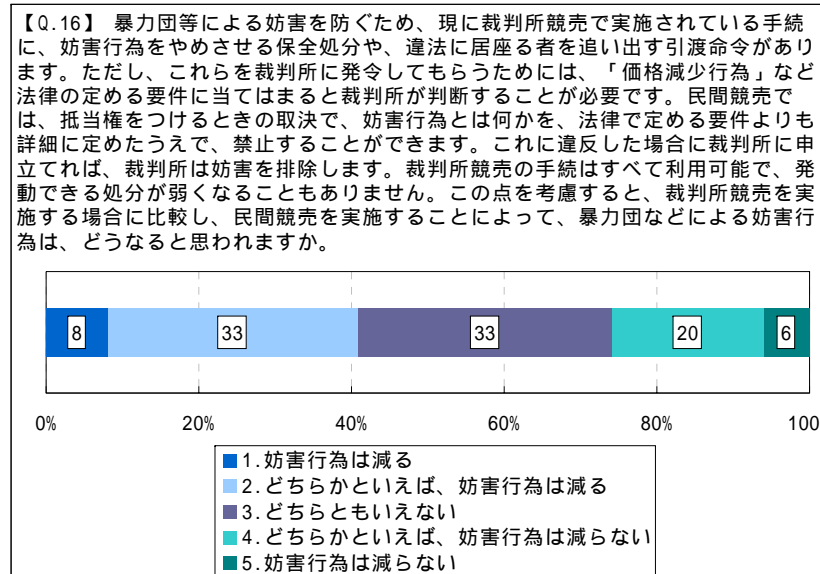
【Q.15】 【Q.11】から【Q.14】を考慮すると、現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施するのではなく、裁判所に加えて民間機関も競売を実施できるとした場合、不動産の落札価額は、どのようになると思われますか。



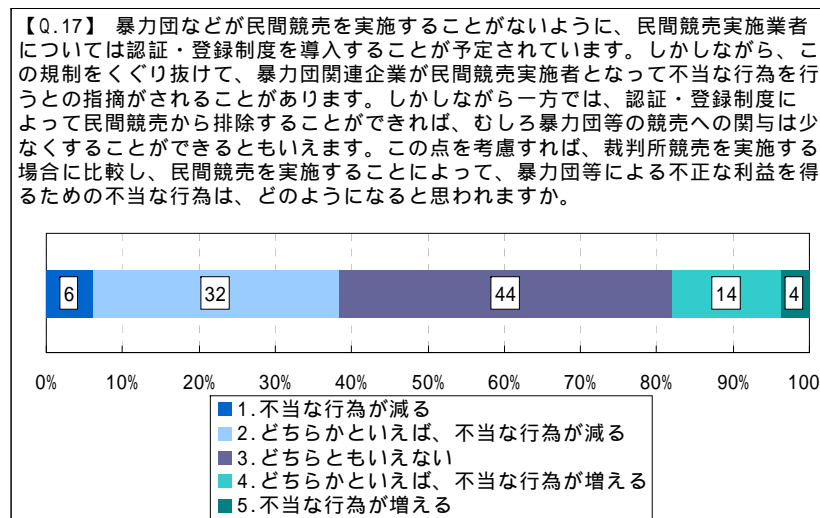
- 1. 落札価額は高くなる
- 2. どちらかといえば、落札価額は高くなる
- 3. どちらともいえない
- 4. どちらかといえば、落札価額は安くなる
- 5. 落札価額は安くなる

3. 民間競売制度を導入した場合における担保不動産の売却金額

● 民間競売では、「抵当権をつけるときの取決で、妨害行為とは何かを、法律で定める要件よりも詳細に定めたい」ということで、禁止することができ……これに違反した場合に裁判所に申立てれば、裁判所は妨害を排除する点を考慮すると、裁判所競売を実施する場合と比較し、民間競売を実施することによって、暴力団などによる妨害行為は、減るとする回答が41%を占め、減らないとする回答の26%を大きく上回る(Q16)。



● 同様に「認証・登録制度……の規制をくぐり抜けて、暴力団関連企業が民間競売実施者となって不当な行為を行うとの指摘がされる……一方では、認証・登録制度によって民間競売から排除することができれば、むしろ暴力団等の競売への関与は少なくすることができる」と点を考慮すれば、裁判所競売を実施する場合と比較し、民間競売を実施することによって、暴力団等による不正な利益を得るための不当な行為は、減るとの回答が38%を占め、増えるとする回答の28%を上回る(Q17)。

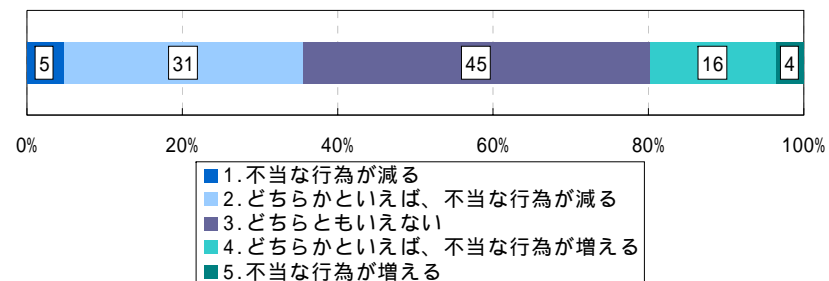


● さらに「民間競売実施者が、……不正行為を行うとの指摘がされる……一方では、刑罰を科す、業務停止処分とするなど、民間競売実施者に厳しい処分を科すのであれば、不正行為を減らすこともできる」点を考慮すれば、裁判所競売を実施する場合に比較し、民間競売を実施することによって、このような不当な行為は、減るとする回答が36%を占め、増えるとする回答の20%を大きく上回る(Q18)。

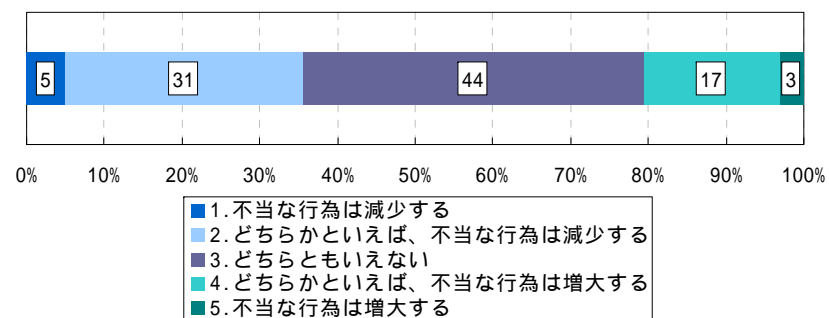
● この結果、「現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施する場合と比較し、裁判所だけでなく民間機関も競売を実施できるとした場合に、暴力団などが不正な利益を得ることを目的とした不当な行為」は、減少するとの回答が36%を占め、増大するとの回答の20%を大きく上回る(Q19)。

● 民間競売導入は、暴力団などの不正行為を減少にも寄与すると考えられている。

【Q.18】 民間競売実施者が、例えば郵送による期間入札の場合に、特定の者に対して入札価格を漏らす等の不正行為を行うとの指摘がされることがあります。しかしながら一方では、刑罰を科す、業務停止処分とするなど、民間競売実施者に厳しい処分を科すのであれば、不正行為を減らすこともできるともいえます。この点を考慮すれば、裁判所競売を実施する場合に比較し、民間競売を実施することによって、このような不当な行為は、どのようになると思われますか。



【Q.19】 【Q.16】から【Q.18】を考慮すれば、現行制度の下ですべての競売手続を裁判所が実施する場合と比較し、裁判所だけでなく民間機関も競売を実施できるとした場合に、暴力団などが不正な利益を得ることを目的とした不当な行為は、どのようになると思われますか。

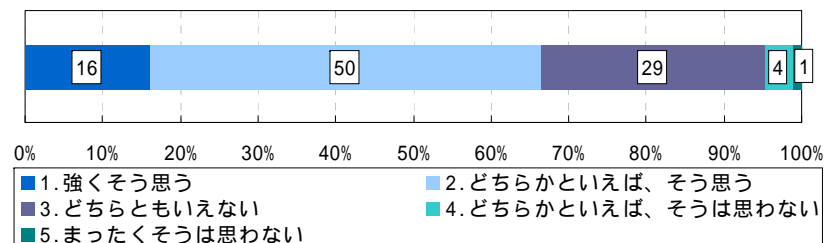


5. 民間競売の導入に際して生じることが懸念されている弊害について

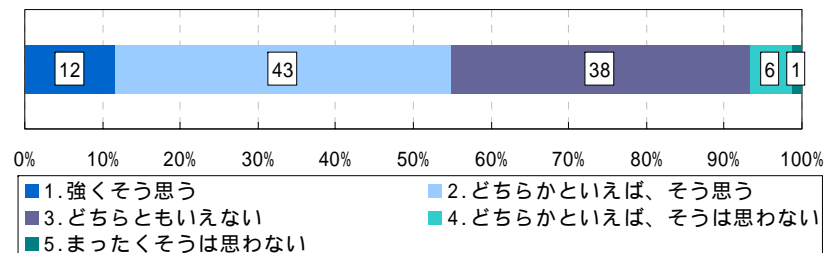
● 民間競売では、債務者や後順位の抵当権者が不測の不利益を被らないように、「抵当権をつけたときの取決で定めておけば、落札した後でも、ごく短期間（例えば1週間程度）の間に、債務者や二番目以降の抵当権をもつ債権者が、民間競売を実施した債権者に対して債務を満額弁済すれば、不動産を取り戻すことができるとする仕組み……を導入すべきだと思われませんか」との質問に対して、「強くそう思う」「どちらかといえばそう思う」を合わせたそう思うとの回答は66%を占める。そうは思わないとする回答は5%に過ぎない(Q20)。

● また民間競売では、先順位の抵当権者が不測の不利益を被らないように、「債務が全額返済されない場合には、順位の高い抵当権は消えず、競売の落札者に引き受けさせることができる制度を導入すべきだと思われませんか」との質問に対して、そう思うとの回答は55%を占める。そうは思わないとする回答は7%に過ぎない(Q21)。

【Q.20】民間競売を導入した際に考えられる弊害として、次の点が指摘されることがあります。ひとつの担保不動産に複数の抵当権が設定されているときに、一番目の抵当権をもつ債権者が自ら民間競売を実施する場合、自分の債権回収だけで済まばよいと自分勝手な考えを持つことが考えられます。このときには、情報提供や妨害排除等に十分な配慮を行わず、いい加減な手続で競売を実施したため、安値落札されて、本来なら債権回収できたはずの二番目の以降の抵当権をもつ債権者や、債権者が回収した後の残額を受け取れたはずの債務者が、思いがけず大損する懸念があるという指摘です。この問題に対しては、債務者等が思いがけず大損をすることがないように、民間競売を実施する場合であっても、抵当権をつけたときの取決で定めておけば、落札した後でも、ごく短期間（例えば1週間程度）の間に、債務者や二番目以降の抵当権をもつ債権者が、民間競売を実施した債権者に対して債務を満額弁済すれば、不動産を取り戻すことができるとする仕組みとすることが考えられます。このように、落札後でもごく短期間の間は不動産を取り戻せる仕組みを導入すべきだと思われませんか。



【Q.21】民間競売を導入した際に考えられる弊害として、次の点が指摘されることがあります。すでに抵当権が付き、しかも不動産の値下がりによって、その価値が残された借入金総額を下回っているにもかかわらず、債務者と手を結んだ悪質な金融業者が、二番目の抵当権を設定させて金を貸し、返済が滞ったとして民間競売を実施する妨害手口が考えられます。二番目の抵当権をもつ債権者が民間競売を実施したときに、一番目の抵当権も必ず消える制度であれば、これに巻き込まれることで一番目の抵当権をもつ債権者が思いがけず損する危険性があります。二番目の抵当権をもつ債権者は、民間競売を実施すると脅すことで、不正な利益を受けることも可能であるとする指摘です。この問題に対しては、一番目の抵当権をもつ債権者が、順位の低い抵当権者による民間競売実行時の期間長期化や売却価額の下落によって思いがけず損をすることがないように、債務が全額返済されない場合には、抵当権は消えず、競売の落札者に引き受けさせることができる、すなわち落札者が抵当権付き不動産を取得する制度とすることが考えられます。債務が全額返済されない場合には、順位の高い抵当権は消えず、競売の落札者に引き受けさせることができる制度を導入すべきだと思われませんか。

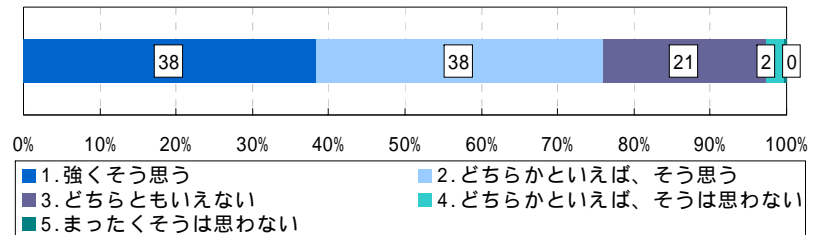


● さらに民間競売では、「債務者が不利な契約を押しつけられることのないように、不動産の競り売りなどの売却は、定められたやり方で公告したうえで、公開の場で行わなければならない等とする……必ず守らなければならない規定をおくべきだと思われませんか」との質問に対して、そう思うとの回答は76%を占める。そうは思わないとする回答は2%に過ぎない(Q22)。

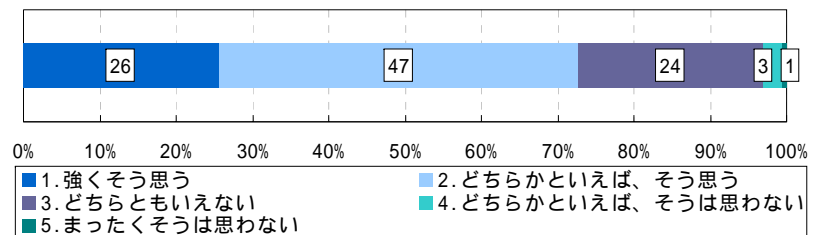
● 同様に「内覧への協力を約束していても、それから何十年経過したときに、債務者に対して実際に内覧を強いることができるかどうかは疑問であり、裁判官も強制できないと判断するのではないかという指摘……に対しては、お金を借りたときと同様、何十年という長期間が経過したとしても、約束を守る義務がなくなるという判決ができないように、当初の約束をきちんと守らせるというルール……を定めるべきだと思われませんか」との質問に対して、そう思うとの回答は73%を占める。そうは思わないとする回答は4%に過ぎない(Q23)。

● (2) これらを踏まえた「民間競売制度の導入によって生じかねない弊害に対して、【Q.20】から【Q.23】に示したようなきめ細かい対処策を講じたとしても、なお民間競売を導入することについての懸念はありますか」との質問に対して、「まったく懸念はない」「懸念はない」を合わせた懸念はないとする回答は47%で、「大いに懸念がある」「懸念がある」を合わせた懸念があると回答は46%で、拮抗している(Q24)。

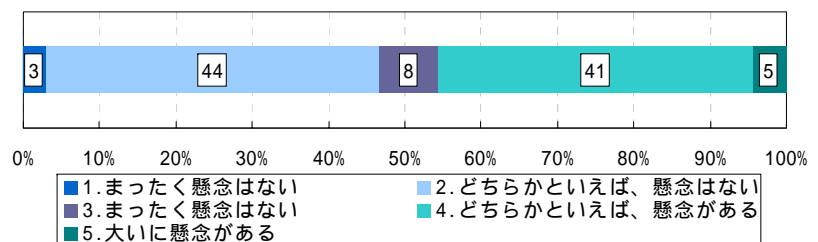
【Q.22】 民間競売を導入した際に考えられる弊害として、次の点が指摘されることがあります。債務者はお金を借りるという弱い立場にあり、交渉力もないため、抵当権をつけるときの民間競売についての取決で、不利な条件を押しつけられて債務者が大損することを懸念する指摘があります。例えば債権者が、密室で入札させ、市場価格よりもずっと安い価格で自己落札し、転売により大きな利益を得ることなどが考えられるためです。この問題に対しては、債務者が不利な契約を押しつけられることのないように、不動産の競り売りなどの売却は、定められたやり方で公告したうえで、公開の場で行わなければならない等とする規定を設けることが考えられます。このように売却の公告方法や売却場所について、必ず守らなければならない規定をおくべきだと思われませんか。



【Q.23】 民間競売の弊害として、次の点が指摘されることがあります。資金を借り入れるときの債務者には、借金を返すことができなくなったとき、担保不動産をできるだけ高値で落札して、手元に残るお金を少しでも増やしたいという思いがあります。このため民間競売が導入された場合、抵当権をつける取決では、債務者は競売へ協力することを約束すると考えられます。ところが、例えばこの時に内覧への協力を約束していても、それから何十年経過したときに、債務者に対して実際に内覧を強いることができるかどうかは疑問であり、裁判官も強制できないと判断するのではないかという指摘があります。これに対しては、お金を借りたときと同様、何十年という長期間が経過したとしても、約束を守る義務がなくなるという判決ができないように、当初の約束をきちんと守らせるというルールを定めることが考えられます。このように、当初の約束を守らせるルールを定めるべきだと思われませんか。

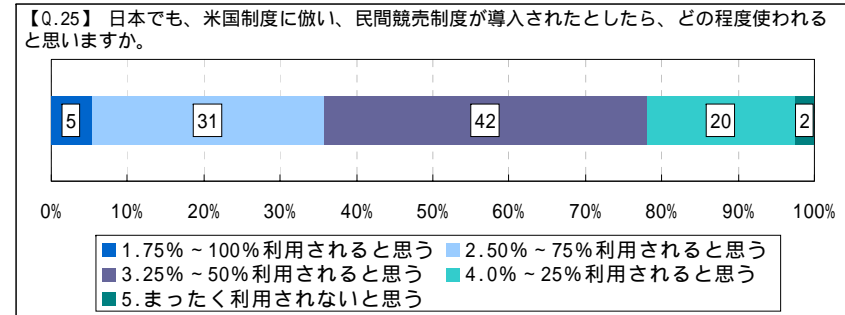


【Q.24】 民間競売制度の導入によって生じかねない弊害に対して、【Q.20】から【Q.23】に示したようなきめ細かい対処策を講じたとしても、なお民間競売を導入することについての懸念はありますか。

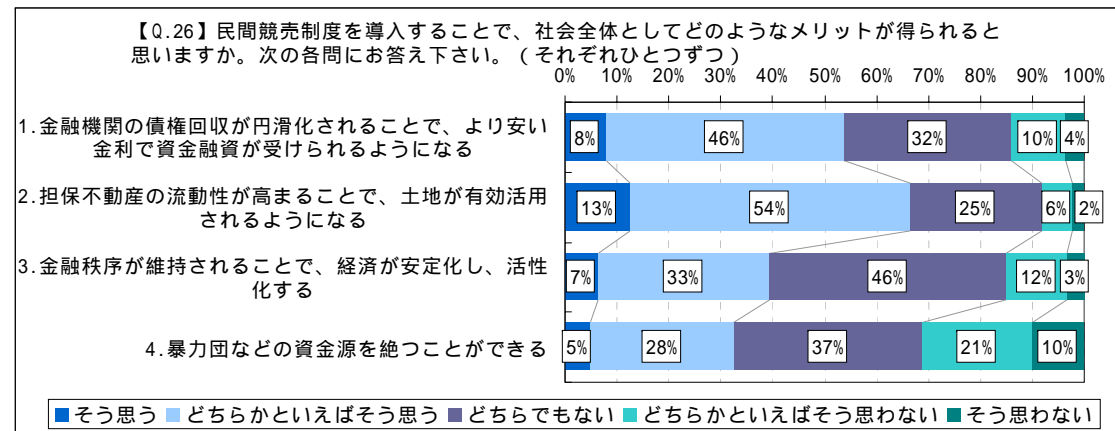


6. 民間競売導入によって社会全体として得られるメリット及びデメリットについて

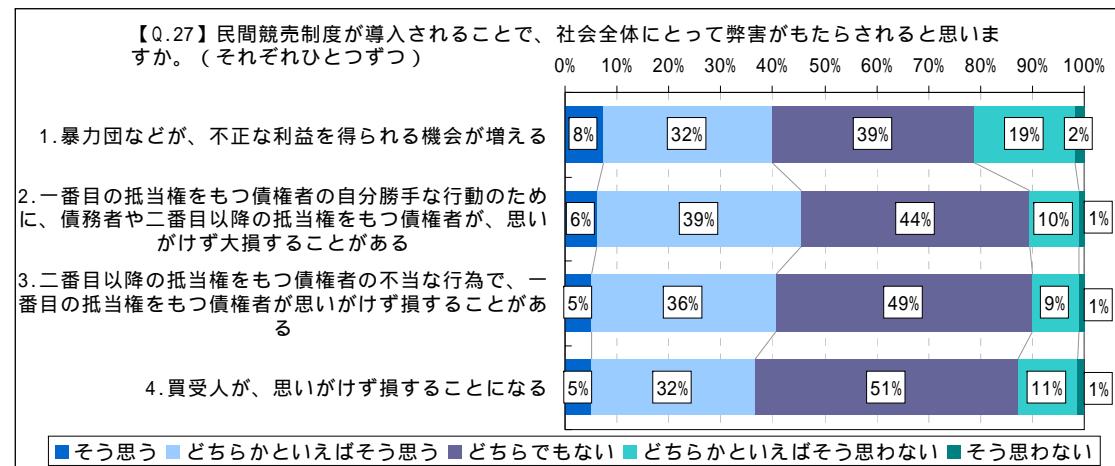
- 日本で民間競売制度が導入されたとしたら、50%以上のシェアで利用されるとの回答が46%を占める。25%以下のシェアとする回答は22%にすぎず、利用可能性は高いと考えていることがうかがわれる(Q25)。



- 民間競売制度導入により、社会全体として得られるメリットとしては、土地の有効活用が67%、安い金利で資金融資が受けられるが54%を占める(Q26)。



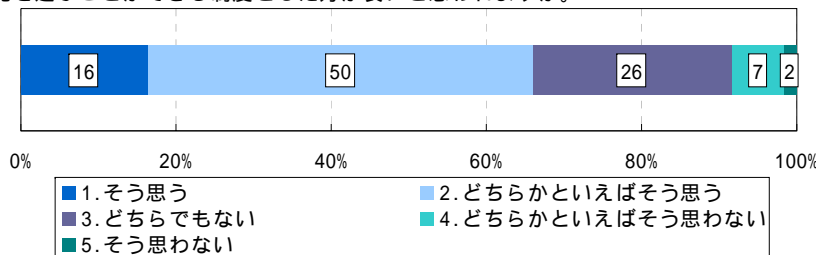
- 民間競売制度導入により、社会全体にもたらされ弊害については、債務者や後順位の抵当権者の不利益を45%が、先順位の抵当権者の不利益を41%が回答している。暴力団などの不正な利益への懸念も40%が回答している(Q27)。



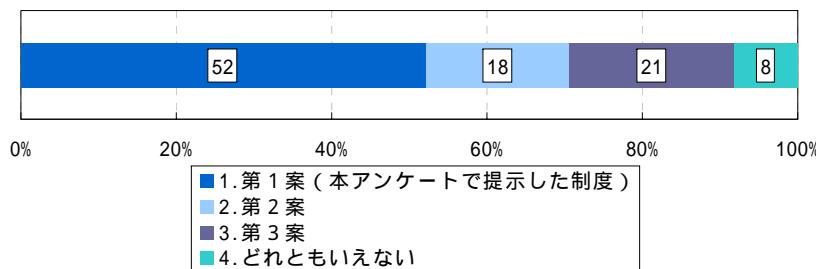
- このような弊害に対する懸念にも拘わらず、「民間競売制度が導入され、この裁判所競売だけでなく、新たな選択肢として、民間競売を選ぶことができる制度とした方が良いと思われませんか」との質問に対しては、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」をあわせて66%がそう思うと回答している。「そう思わない」「どちらかといえばそう思わない」をあわせても9%に過ぎない(Q28)。

- 法務省が設置した研究会で検討中の民間競売制度案については、「本アンケート調査で提示した第1案(法務省研究会でのD案)に加えて、第2案(同じくB案)および第3案(同じくC案)の3つの制度提案のうち、日本で導入する民間競売制度として、どれが最も適切な制度であると考えますか」との問いに対しては、52%が第1案を回答している。第2案は18%、第3案は21%に過ぎない(Q29)。

【Q.28】 現行制度では、裁判所競売しか選ぶことができません。これに対して、民間競売制度が導入され、この裁判所競売だけでなく、新たな選択肢として、民間競売を選ぶことができる制度とした方が良いと思われませんか。



【Q.29】 法務省が設置した研究会は、日本で導入する民間競売制度の案として、本アンケートで提示した第1案に加えて、次の第2案及び第3案についても検討作業を行っています。民間競売制度として、第1案から第3案のいずれが導入されたとしても、現在の裁判所競売もそのまま利用できることには変わりはありません。また第1案が導入された場合には、第2案や第3案の手続きを選択することは可能です。本アンケート調査で提示した第1案に加えて、第2案および第3案の3つの制度提案のうち、日本で導入する民間競売制度として、どれが最も適切な制度であると考えますか。



第1案(法務省研究会のD案)の概要

1. 現行の裁判所競売を利用したい者は、そのまま利用できます。

2. それだけでなく、新たな追加的選択肢として、次のような民間競売も利用することができます。

(1) 債権者と債務者が抵当権を設定するときの取り決めによって、競売の各段階の手續について、実施主体や実施方法などを、原則として自由に定めることができます。

・ 例えばローン契約の時なら、債務者には、もし返済ができなくなっても、担保不動産を高値で売ることによって手元に残るお金を少しでも増やしたいとの思いがあるため、競売へ協力することを約束させることができます。

・ 担保不動産の間取りなど物件情報が手元に豊富にあるなら、不動産の現況調査をあらためて行う必要はなく、それに応じて簡略な手續ですませたり、省略したりすることができます。

(2) 民間の競売実施者が主体的に手續を進めることができます。ただし公開による公正な手續が実施されるため、一部の手續は法律に決められた通りに実施しなければなりません。

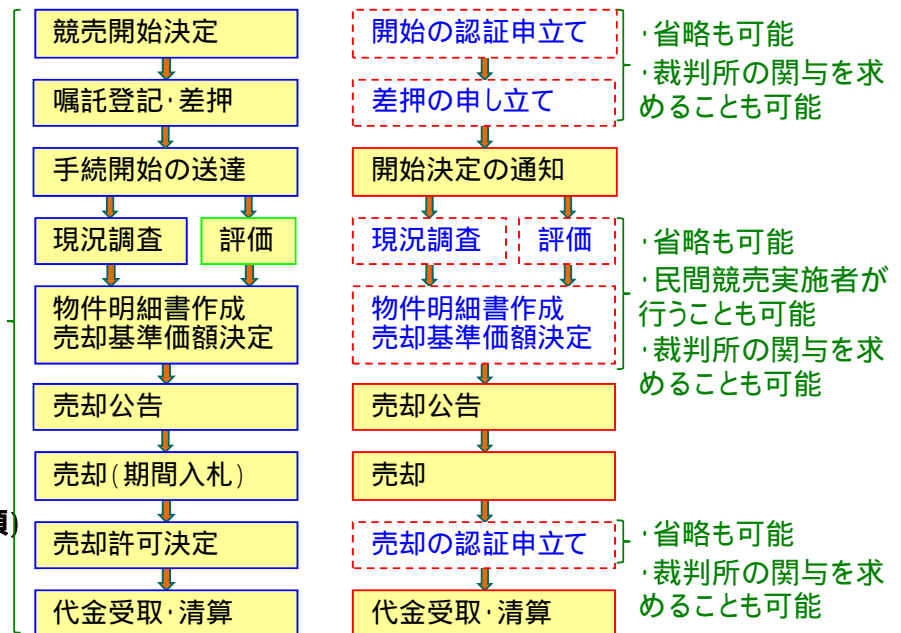
・ 競り売りや入札で不動産を売却する場所は、裁判所やホテルなど、公開の場所に限りません。

・ 売却公告は、全国紙などに一定回数以上掲載しなければなりません。

(3) 不動産を荒廃させる行為を止めさせたり(「保全処分」といいます)、法に違反して居座る者を退去させたり(「引渡命令」といいます)するなど、裁判所による権力的な処分の手續のうち、現行の裁判所競売で行うことができる手續は、すべて民間競売でも行うことができます。

あらゆる競売において、一律の手續きパッケージを適用することが必須
 ・手續きを省略することも、詳細化することもできない
 ・実施主体を変更することも認められない

(注)
 裁判所が直接実施(必須)
 裁判所が認証等(必須)
 民間が実施(必須)
 民間が実施(省略化)



第2案(法務省研究会のB案)の概要

(1) 債務者が借金を返済ができなくなったとき、抵当権をもつ債権者が、債務者とより順位の低い抵当権をもつ債権者に対して、担保不動産の金額と清算金額（不動産の金額から残された借金の額を引いた後に残る債務者の取分）を見積もったうえで、通知します。

(2) (1)の通知から借金の返済がないまま2か月が経過すると、通知をした債権者が、担保不動産の所有権又は売却権を取得します。債権者は、不動産を第三者へ売却することで、貸し出した資金を回収することができます。なお、より順位の高い抵当権がついていた場合、この手続きでは抵当権は消えません。抵当権のついた不動産を購入してくれる第三者を探さなければなりません。購入した第三者が、債務者にかわって借入金を返済しない限り、抵当権を消すことはできません。

(3) 債務者が清算金額に同意する場合には、次の(a)と(b)の手続を同時に行うことで、競売手続は終了します。

(a)債権者が債務者に対して清算金額を支払います。

(b)債権者と債務者が協力して、担保不動産の所有権移転登記の手続を行います。ただし債務者が、清算金額に不満をもつときには、その金額を裁判で争うことができます。この裁判に時間がかかる分だけ、競売手続の期間は長引くこととなります。

(4) 不動産の現況調査、物件明細書の作成や、落札価額の最低額の設定などは、省略できます。

第3案(法務省研究会のC案)の概要

(1) 現在の裁判所競売で行うすべての手続を、必ず実施しなければなりません。

例えば不動産について十分な情報が得られていたとしても、現況調査を省略することはできません。

(2) 現在の裁判所競売で行っている手続のうち、(a)競売手続開始の登記と通知、(b)現況調査と評価、(c)売却公告、(d)競り売り又は入札による売却及び(e)所有権移転・抵当権抹消登記の手続については、抵当権者又は抵当権者が指名する第三者が行うことができます。なお、より順位の高い抵当権がついていた場合には、売却のときにも消えません。落札者は、抵当権のついた不動産を購入することとなります。落札者が、債務者にかわって借入金を返済しない限り、抵当権を消すことはできません。

(3) 抵当権者は、利害関係のある人全員の合意が得られれば、落札価額の最低額を自ら決めることもできるし、配当を行うこともできます。

(4) 現行の裁判所競売と同様、落札価額の最低額を下回る価格では売却できません。また、民間競売の手続に誤りがないかどうかを裁判所が確認することにより、民間競売を行う抵当権者が単独で登記手続を行うことができます。