

不動産競売手続雑感

栗田 陸雄
(本法務研究科教授)

民事執行法施行前には、不動産競売といえば、競売りを原則的売却法とし、「入札払」(現行法上の期日入札に相当)は例外的売却方法として規定されていた(旧民法702条)。強制競売の目的が迅速にかつできるだけ高額で換価することにあることは議論の余地がなく、競売りが、その理想型においては、よりこの目的にかなうことは、明白である。すなわち、競売りは、競争によって申出価額が上昇する方法であり、関心を有する多数の者が自由に参加して申出価格を競うという条件が整う限りにおいて、もっとも競売の目的にかなうものである。しかし、旧法時代の実務として、不動産競売には、いわば負の部分がつきまっていた。各執行裁判所における競売手続にはほぼ一定の顔ぶれの競売ブローカーが参加し、一方では、これらが一般市民の競売申出参加を妨害し、また他方では談合等の不正を行う実態があった。私は、大学院の学生の頃、昭和47年に学習院大学で開催された私法学会のシンポジウム「強制執行法改正と実体法」(私法35号収録)に出席した際にこの問題について活発に討論がなされたことを記憶している。いま改めて雑誌の記事を確認してみると、この問題は竹下教授の基調報告で触れられ(27頁)、また討論の時間で斉藤秀夫教授によって実際の経験が語られていることを見出した(87頁)。次の斉藤教授の発言は以上の実態をよく説明している。

「——菊井先生、兼子先生を責任者にして、もう10数年前に執行の実態調査をしたわけで、大阪の調査のときに、私は買受希望者のような顔をして行きました。買受希望者の一部の者から、君のような者は、こういうところに入入りするものではないという人定尋問的な排斥をくらったことがあるのです。実態調査に来たのだということをかくして、少しふところに金のあるようなかっこうをして行ったつもりだったのですけれども、いつでもそういう化けの皮がすぐはがれるようなぐあいでありました。私のような普通の市民も、もし執行手続のやり方として安全運転をやり、最後は競落人の所有権取得だけはだじょうぶだという競落人保護という安全運転する手続ならば、私のような者でも近寄ることができ、また参加できるようになると思います。——」

民事執行法は、上記の問題についてその立法作業の初めから(強制執行法改正要綱案第一次試案第40・3)、競売ではなく、入札払いを原則とすることに転換し、第64条1項、2項においてその旨を法文化した。また民執規則34条は、入札に、期日入札と期間入札の2種類があることを規定している。現行法においても、競売りは、1つの選択肢であるが、実際には、旧法時代における入札払の弊害を防止するために、期間入札の方法が一般的である。競売りの場合と入札の場合で、売却価額に大きな差はないとする東京地裁民事21部の実験結果(三宅・民事執行セミナー135-136頁の発言参照)があり、これによって現行法の規定及びその運用は正当化されるのかもしれない。しかし、買受希望者にとって、競争相手に関する情報がなく状態適正な価額で物件を取

得することは、相当な難事であることは間違いがない。これは現行法の運用における1つの課題であるように思われる。

私は、かつてドイツ滞在中に(1980年9月-1981年8月・ケルン大学手続法研究所)、ケルン区裁判所における不動産競売期日を見学する機会を得た。事案は、執行証書に基づく土地の強制競売であり、期日は、1981年3月末に開かれた。ドイツでは、売却は競売りによって行われ、不動産所在地の区裁判所が執行裁判所となるが、このときは、司法補助官(Rechstpfleger)が売却を実施していた。競売場は、大学における階段教室の形状を有しており、正面の席には、1名の司法補助官と2名の女性事務官が座り、また正面に向かって右前に債権者、その後ろ、前列から2/3ほどに買受希望者が座し、また最後部1/3ほどのところに学生用の傍聴席があり、実際に30名以上の学生が着席していた。私は、左側前列から3列目のところに座り、手続の経過を見守った。15分ほど冒頭手続がおこなわれ、その最後のところで買受希望者に対して競売申出の催告がなされた後、手続は、休憩に入った。時間は、30分ほどであったと思う。買受希望者はどのような人かと見てみると、例外なく男性と女性2人1組で、おそらく不動産関連の会社等に勤務する競売担当の主任とその補助を務める事務員であろうと推測された。10組以上の買受希望者が、階段席の通路上で情報を交換しあう光景が見てとれた。所定の時間が経過した後、司法補助官の指示により、買受希望者は、用意された箱に申出額を記載した用紙を入れる。事務官がこれを整理したうえ、司法補助官が、最高価額を読み上げることで競売開始となる。最後の申出額が3回呼び上げられた後、競売手続は終結した。このときは、債権者が買受けに強い意思を示して最終的に落札した。期日に要した時間は、全体として1時間半弱である。いま強制競売・強制管理法の条文を確認してみると、当時の73条が改正されていることに気づいた。すなわち、改正前には、申出の催告から期日終了までに最低1時間の時間をおこななければならないことになっていたのであるが、現在では30分に短縮されている。しかし、当時の印象としても、期日は、実に整然と短時間で終結していた。さらに、関係者が退席した後、学生のために質疑応答の時間が設けられていたことは、新鮮に感じられた。私自身は、売却の終了後、学生の質疑の最中に退席したのであるが、とにかく、手続が極めて開放的であること、また円滑に進行したことが印象に残った。

競売期日における多数の学生の臨場には、手続監視の意味があるようにも思われるが、しかし、

おそらく買受希望者の法に基づいて行動するという姿勢こそが、競売りがうまく機能していることの原因であろう。わが国においては、競売りの長所は一般に認められるところであるが、ドイツのように法が社会規範として人々の日常生活に浸透しているという前提が欠落しており、これを復活させることは、過去の経験に照らして困難であるかもしれない。しかし、司法制度は、現状に甘んずるのではなく、買受希望者がより合理的に申出額の決定をすることができるように配慮すべきであり、そのためにインターネットを活用する等立法を含めてなお改善の余地はあるようにも思われるのである。



1981年3月当時、ケルン区裁判所は、Reichenspergerplatzの裁判所庁舎にあった。現在は、Luxemburger Straßeに移転している。写真は、Amtsgericht Kölnのホームページから引用したものである。