特集 不動産競売制度の現状及び制度改善に向けた考察【論説】

現行の不動産競売の改善の可能性

Possibility of the improvement of current real estate auction

Yusuke OOKA : Chief Deputy Director, Department of Group Credit Life Insurance and Retail Business, Japan Housing Finance Agency

大岡 友輔*

1. はじめに

不動産競売取引は、物件の購入に際して、売主から売却に係る協力を得ることが困難であること、物件内部を自由に閲覧することが制限されていること等の制度の歪みにより、一般の不動産取引にはないリスクを伴うものとなっているため、一般の不動産市場における売買に比べて物件の売却価格は低く抑えられていると言われている。担保物件からの債権回収手段である不動産競売による債権回収額が低額なものになることは、貸し手である金融機関等の収益悪化に繋がり、金融機関等の信用リスクに備えるためのコストの上昇に起因した貸出金利の上昇に繋がる可能性がある。

不動産競売制度については、2000年代において複数の制度改正が行われてきている。以下、不動産競売におけるこれらの制度改正がもたらした効果を踏まえた、現行の不動産競売制度の改善の可能性について論じたい。

2. 2000年代における不動産競売に係る主な制度改正の内容

(1) 短期貸借保護制度の廃止

不動産競売物件について、物件の占有者が自主的に退去すれば問題は生じないが、そうでない場合、不動産競売物件の買受人自身が占有者と立退交渉を行う必要がある。この占有に関して不動産競売の阻害要因と思われる制度が、短期貸借

借保護制度である。短期貸借権は、建物については3年以内の賃貸借契約であれば、契約期間内において、抵当権設定よりも後に設定された優先度の低い貸借権であったとしても、抵当権の実行後においても、不動産競売物件の買受人に対して、契約存続期間中の貸借権の継続を主張することのできる権利であり、抵当権に対抗できるものである。本制度を悪用し、債務者と暴力団等の反社会的な集団による占有屋が結託して短期貸借権を設定することで、不動産競売実施後に買受人に対して多額の立ち退き料を要求するといった手口が横行した（福井（2007））。当該制度については、2001年に開始された法制審議会担保・執行法制部会において廃止が議論され、2003年の法改正によって廃止されている。

(2) 最低売却価額制度の改正

従来、不動産鑑定士の評価を元に最低売却価額が設定され、それ以上の価格での入札が無い場合にあっては、当該不動産競売は不成立とされていたが、2004年の民事執行法改正において、最低売却価額を売却基準価額に改め、その8割以上の価格（買受可能価額）であれば競売を成立させることとなった。

競売物件に係る時価が最低売却価額を下回る場合には不落となるが、一方で、時価が買受可能価額よりも高い場合には入札が有効となるため、落札率の上昇に繋がり、結果として不動産競売での

債権回収が容易となるものと考えられる。しかし、入札を有効とする価格制限自体は残っており、買受可能価額が不落を招く可能性は残されている状況にある。

(3) インターネットを利用した情報提供の導入

競売に付された物件の内容について、従来は競売が執行される裁判所に据え置かれる形により公開されていたが、2003年の民事執行法改正により、インターネットを利用した情報提供の方法であるBITシステム⁽¹⁾を利用したインターネットによる情報提供が広まった。

BITシステムの導入によって、競売参加者にとって物件の情報取得費用が低減し、これまで情報取得が困難であった買い手にとって参加することのインセンティブが高まり、不動産競売に係る落札価格の上昇及び入札件数の増加に繋がるものと考えられる。

3. 現行の不動産競売制度の更なる制度改正について

先行研究（大岡（2017a, 2017b））では、2で示した一連の制度改正が落札率、入札件数及び落札価格に正の効果があったことが明らかにされているが、一方で、一連の制度改正を経ても、不動産競売と一般不動産売買と売却価格差が依然として大きいことについても明らかとされている。そこで、ここでは現行の不動産競売に係る更なる制度改正について論じたい。

(1) 競売物件に関する情報の非対称性の解消に向けて

不動産競売においては、買受希望者における競売物件に対する私的価値に基づく評価により入札が行われるよう、物件の正確な価値が見極めづらい状況を解消することが重要であり、次のとおり更なる制度改正を行う余地があるものと考ええる。

① BITシステムにおけるデータ掲載範囲を拡充すること

BITシステムにおいては、落札日から一定期間

を経過すると執行裁判所が作成する物件明細書等（いわゆる3点セット）の情報を取得することが不可能となっている。また、過去の競売のデータ分析においても、過去3年分のみが利用可能であるように、取得できるデータは限定されている状況にある。入札の検討にあたっては、過去の落札データが参考となるべきものであることに加え、一般の中古不動産売買においてはこうした情報取得が容易であることを踏まえても、不動産競売においてデータ掲載の拡充を行い、買受人にとって入札判断に資する情報提供を拡充することが望ましい。

② 内覧手を改善すること

民事執行法では、不動産競売における内覧については申立債権者の要請によって行われ、かつ、占有者の占有の権原が差押債権者に対抗することができる場合には占有者の同意が必要となっている。また、内覧日についても、内覧の要請があってから裁判所主導で指定されることも内覧を希望者にとっては不都合な点であることから、現状、内覧の実績は殆ど見られない（法務省（2008））。買受希望者からの申請により内覧を可能とするとともに、債務者側の負担も考慮し、競売公告の際に内覧に関する日付・時間・人数を予め指定することで対応することが望ましいと考えられる。また、内覧に赴くことが難しい買受希望者に対して、BITシステム等において、動画等の競売物件に係る新たな情報を掲載することも情報の非対称性を解消することに資するものと考ええる。

(2) 入札を有効とする下限価格の参考価格制または選択性の導入

2. (2)に記述のとおり、現在は買受可能価額以上の入札が有効となっているが、下限価格の設定自体は残っている状態にある。当該制度を悪用し、当該価格以上の値付けがされないように反社会的な占有がなされることにより、競売が円滑に進捗しないことも考えられる。本制度は、従前の入札制度（買受希望者による競り売り）における反社会的勢力等による圧力を背景とした買い叩きを防

⁽¹⁾ <http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

止する目的で導入されたものであるが（福井（2006））、現在は期間入札制度が導入されており、導入目的は失われている状況にある。参考価格制度への変更、または債権者にとって下限価格の設定が高く落札されることに寄与すると考えられる場合には、下限価格制度を採ることができるようにする選択制を導入することが考えられる。

(3) 物件引渡の円滑化に向けて

不動産競売では、買受人の代金支払後、所有権移転登記がなされるが、物件の引渡における占有排除の手続については、買受人自身の手で行わなければならない⁽²⁾。一般不動産売買においては、所有権移転と引渡は同じタイミングであり、不動産業者も介入することで円滑な引渡しが行なわれることを踏まえれば、不動産競売においても落札後、占有状況の確認等について裁判所が実施し、買受人への所有権移転と物件引渡を同時とすることで、買受人負担を軽減することが望ましい。

また、不動産競売においては、物件の品質についての担保責任が生じない。平成25年における法制審議会（民法部会）の中間試案では、民法の規定を改め、不動産競売においても担保責任の規律を及ぼすことが提案された（法務省（2013a））。しかし、その後のパブリック・コメントの手続において、物件の情報開示が不完全である中では競売手続結果が覆ることが多くなること等、多方面から改正に反対する意見が寄せられ（法務省（2013b））、結果として平成29年の民法改正における導入は見送られている⁽³⁾。よって、担保責任の不動産競売への導入については、物件情報の非対称を解消する措置を講じた上で検討されるべきであると考ええる。

(4) 幅広いオークション方式の導入の検討

現在の不動産競売においては、第一位入札（郵送入札）が採用されているが、効率性の観点から考えたとき、第二位入札及び競り上げについては支配戦略が存在するが、第一位入札には存在しない。また、不動産競売の参加者がリスク中立的である等の一定の条件のもとでは、オークション方式によらず売り手の期待収入は同じとなる「収入同値定理」が成立するが、競売参加者がリスク回避的である等の場合には、オークション方式によって期待収入が変化するため、どの方式が望ましいかについては一概に決めることができない（上田（2010））。よって、不動産競売においては第一位入札だけではなく、幅広い方式を認めるべきであるものと考ええる。

(5) 債務者の売却協力に対するインセンティブ措置について

債務者にとって、不動産競売は「強制的な売却であり、売却協力へのインセンティブが存在しない」という課題は解決されていない状況である。担保となっている不動産を売却し、その売却金額をもって債権者に対して弁済を行う制度には、不動産競売のほか任意売却⁽⁴⁾があるが、任意売却では転居費用等を費用控除として認める事例がある等、債務者にとっての利益が生じる。不動産競売において、売却協力のインセンティブが存在しないのは、債務者にとって売却協力することによる利益が不動産競売では存在しないことが一因であるものと考えられる。債務者の意向によらず、債権者にとって確実に債権回収が可能となる制度として不動産競売制度が存在することを踏まえれば、債務者に売却の意向がないと実施できない任意売却でなければ売却協力のインセンティブが働かないことは望ましくないものと考ええる。ここでは当

⁽²⁾ 代金納付の日から6か月以内であれば、買受人の申立てにより、執行裁判所が占有者に対して、競売不動産を買受人に引き渡すことを命じることのできる引渡命令の制度がある（民事執行法（昭和54年法律第4号）第83条第1項）。通常の訴訟と比べて簡易な手続であるが、引渡命令の申立てが必要であること、引渡命令確定後に明渡しの強制執行を行う場合に執行の申立てや強制執行に必要となる費用の予納が必要であること等、一定に買受人に負担がかかるものとなっている。

⁽³⁾ 民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正後の民法（明治29年法律第89号）第568条第4項において、競売の品質に関する不適合について担保責任が生じないことが規定されている。

⁽⁴⁾ 任意売却は、債権者と債務者が合意の上で、不動産仲介業者を通じて一般の不動産市場において、担保となる不動産を売却するものである。

表1 スキームの概要

	任意売却	考察スキーム
抵当権設定時	・ インセンティブ措置に係る費用 を売却代金から控除	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却協力の条項を契約に盛り込み ・ 融資金額の一定割合について債務者が拠出
物件売却時		<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却協力等、一定の前提をクリアした場合に、債務者に対してインセンティブ措置を実施 ・ インセンティブ措置に係る費用については債務者が拠出した額から支払い

該課題を解決するための措置について考察する。

① スキームの考察

任意売却では、物件売却時において、インセンティブ措置（債務者の売却協力に対する見返り）が実施されているところであるが、売却協力のインセンティブをより高めるため、デポジットのスキームの導入が考えられる。表1はその概要であるが、抵当権設定契約時において売却協力について盛り込みつつ、併せて融資金額の一定割合を債務者に拠出させ、物件売却時において、債務者が売却協力等のインセンティブ措置実施の前提をクリアした場合において、プールした拠出金から債務者へインセンティブ措置を実施するものである。

例えば、債権者と債務者間における当初の合意においてデポジットに関する条項があった場合に、不動産競売終了時に、執行裁判所において査定を行うことで、債務者に対して返金または一定割合を控除して返金するスキームが考えられるところである。

② インセンティブ措置を実施する前提の考察

抵当権設定契約時における債権者、債務者間の合意において定めた内覧等の売却協力を行うことを、インセンティブ措置実施の条件とすることが考えられる。但し、任意売却との差別化を図るため、債権者の選択により、例えば、不動産競売による物件売却額が、鑑定人による不動産鑑定額を超えた場合等、不動産競売による売却が、債務者の売却協力により有利に働いた場合を条件に追加することを可能とすることが望ましい。

③ インセンティブ措置の内容について

導入するインセンティブ措置については、債務者にとって利益があるだけでなく、買受人にとっても利益がある等、不動産競売制度全体の円滑化に資すること、措置の導入によって弊害が生じないことが望ましいものとする。

図2は実際に任意売却で採用されているインセンティブ措置であるが（黒木（2013））、仲介手数料については任意売却独自（一般不動産市場における売却）の内容であること、またハウスクリーニングについては、債務者ではなく買い手側のインセンティブを与えることに繋がるものであることから、これらは除外し、次の3点の措置について導入に向けて次のとおり考察する。

1) 転居費用

債務者は債務履行が困難な状況にある場合が多いことから、当該措置は円滑な物件の引渡しに資するものであると考えられる。債務者はもちろん、買受人にとっても円滑に引渡しがなされることは望ましいものであり、導入することは可能であるものと思われる。

2) 引渡時期の柔軟な設定

引渡時期を柔軟に設定できることは、債務者はもちろん、買受人にとっても、例えば物件購入に際して住宅融資を利用する場合に、資金実行日の柔軟な設定に資するものと考えられることから、利便性が高まるものであり、導入することは可能であるものと思われる。

表2 インセンティブ措置の概要

インセンティブ措置の内容	
延滞損害金の減免	不動産競売におけるインセンティブ措置として検討
転居費用を認める	
引渡時期について柔軟な設定が可能	
不動産仲介手数料、抵当権抹消費用等の費用を認める	任意売却特有のインセンティブ措置 買い手側のインセンティブ措置
不動産競売に比べて高い価格での売却が可能	
ハウスクリーニング費用を認める	

3) 延滞損害金の減免

導入することは可能であるものと考えられるが、通常の任意売却とは異なり、不動産競売は抵当権の実行による物件売却であることを踏まえ、債権者によっては、認めない又は任意売却における減免水準と差を設けての導入が望ましいものと考えられる。

4. おわりに

一般不動産売買や任意売却に比べ不動産競売制度における物件売却額が低額になることは、物件の経済的価値が不動産競売では低めに決まってしまうことを意味しており、その点において債務者は損失を被っていると言い換えることができる。この課題を解決し、高値で不動産競売での売却が可能となることは、債務者のみならず、債権者にとっても債権回収額の増加という利益をもたらす。また不動産競売制度の改正によって物件の情報提供が活発化することは、買受人にとっても望ましいものである。

このように、不動産競売の制度改正は幅広い者に対する影響をもたらすことが想定されることから、幅広い者からの意見を集約することが望ましい。意見を吟味した上で、適切だと思われるものに対して根拠を示した上で判断を下すことが政策当局の役割でもある。不動産競売制度改正に向けた議論が、社会全体にとって望ましい不動産競売制度に繋がるものとなることを期待したい。

注記

本稿の見解は、筆者の執筆した研究論文をまと

めたものであり、筆者の個人的な見解である。筆者の所属機関の見解を示すものではないことを申し添える。

参考文献

- 1) 福井秀夫 (2006)『司法政策の法と経済学』, pp.106-110, 日本評論社
- 2) 福井秀夫 (2007)『ケースからはじめよう 法と経済学』, pp.108-110, 日本評論社
- 3) 法務省 (2008)『競売制度研究会報告書 (本体)』(<http://www.moj.go.jp/content/000011278.pdf>), pp.56-57
- 4) 上田晃三 (2010)『オークションの理論と実際: 金融市場への応用』, pp.47-90, 金融研究, 第29巻第1号
- 5) 法務省 (2013a)『法制審議会民法 (債権関係) 部会第71回会議「民法 (債権関係) の改正に関する中間試案 (案)」』(<http://www.moj.go.jp/content/000108218.pdf>), pp.61-62
- 6) 法務省 (2013b)『法制審議会民法 (債権関係) 部会第80回会議 (2013) 部会資料71-6「民法 (債権関係) の改正に関する中間試案」に対して寄せられた意見の概要 (各論5)」』(<http://www.moj.go.jp/content/000119459.pdf>), pp.36-43
- 7) 黒木正人 (2013)『担保不動産の任意売却マニュアル (新訂第2版)』, pp.247-249, 商事法務
- 8) 大岡友輔 (2017a)『不動産競売に係る制度改正の実証分析 ～一般不動産売買との比較を通じて～』, 政策研究大学院大学まちづくりプログラム修士論文
- 9) 大岡友輔 (2017b)『不動産競売に係る制度改正の実証分析 ～一般不動産売買との比較を通じて～』, 日本不動産学会誌, 第31巻第4号, pp.119-128