2011年
第 8 号

不動産ネット

全国競売評価ネットワーク

写真提供：(財) 沖縄観光コンベンションビューロー

目　　次

あいさつ
代表理事挨拶　全国競売評価ネットワーク　代表理事　千葉　祐之 …… 1

特別寄稿
財産権の保障と司法競売制度について
吉峯総合法律事務所　弁護士　吉峯　啓晴 …… 3

委員会報告
データ収集・分析研究委員会　委員長　浮田　幹夫 …… 5
評価基準委員会　委員長　梅田　真 …… 7
企画委員会　委員長　小関　富雄 …… 12
広報委員会　委員長　中森　一吉 …… 14

総会風景 …… 16

寄　稿
函館の不動産競売事件について
函館地方裁判所民事部　総括判事　蓮井　俊治 …… 18
執行事件を担当し、地域の未来を想う。
高松地方裁判所民事部　裁判官　江尻　禎 …… 20
競売手続の更なる適正迅速化に向けて
福岡地方裁判所第４民事部　判事　家原　尚秀 …… 22
損害賠償論序説
福井地方裁判所民事部　判事　平野　剛史 …… 24
広島地方裁判所民事執行センターについて
広島地方裁判所　民事第４部　裁判官　丹下　将克 …… 27
新任執行官と評価人　仙台地方裁判所　執行官　佐藤　俊也 …… 29
ファストトラック事件について
大阪地方裁判所第14民事部　総括主任書記官　山森　祐輔 …… 31
中小規模庁における不動産競売事件の処理状況について
津地方裁判所　主任書記官　伊藤　善則 …… 33
ところ変われば…中国本土の競売制度見聞　東京評価人　菱村　千枝 …… 35

ブロック報告
ー札幌ブロックー
札幌競売評価研究会　林　誠 …… 44
函館競売不動産評価事務研究会　森元　浩 …… 44
旭川競売不動産評価事務研究会　中田耶寿夫 …… 45
釧路地裁競売評価研究会　下重　勝博 …… 46
ー仙台ブロックー
仙台競売評価事務研究会　西山　敦 …… 47
福島競売不動産評価事務研究会　安達　一夫 …… 48
山形県競売評価人事務研究会　篠田　卓洋 …… 49
岩手県競売不動産評価事務研究会　近藤　光保 …… 51
秋田競売不動産評価事務研究会　佐藤　信博 …… 52
青森県競売不動産評価事務研究会　南　彰 …… 53
ー東京ブロックー
東京競売不動産評価事務研究会　田辺　和夫 …… 54

東京地方裁判所立川支部評価人　原　寛人 …… 55
横浜競売不動産評価事務研究会　吉村　満 …… 56
さいたま競売不動産評価事務研究会　赤熊　正保 …… 58
千葉競売不動産評価事務研究会　井村　弘範 …… 58
水戸競売不動産評価事務研究会　岩﨑　晴男 …… 59
栃木競売不動産評価事務研究会　鈴木　健司 …… 60
群馬競売不動産評価事務研究会　木村　泰章 …… 61
静岡県競売不動産評価事務研究会　芝口　健治 …… 63
山梨競売不動産評価事務研究会　小川　和彦 …… 64
長野競売不動産評価事務研究会　羽田　富雄 …… 65
新潟競売不動産評価実務研究会　内田　一夫 …… 65

ー名古屋ブロックー

名古屋競売不動産評価事務研究会　吉野　竹夫 …… 66
三重競売不動産評価実務研究会　片岡　浩司 …… 67
岐阜競売不動産評価研究会　足立　和弘 …… 68
福井競売不動産評価事務研究会　島田　嘉紀 …… 69
金沢競売不動産評価事務研究会　野本　幸二 …… 70
富山競売評価事務研究会　山本　茂雄 …… 71

ー大阪ブロックー

大阪競売不動産評価事務研究会　寺本　久夫 …… 72
京都競売不動産評価事務研究会　辻本　尚子 …… 73
兵庫県競売不動産評価事務研究会　大家　通孝 …… 74
奈良競売不動産評価事務研究会　杉本　忠樹 …… 75
滋賀競売不動産評価事務研究会　浜本　博志 …… 76
和歌山競売不動産評価事務研究会　茶谷　芳行 …… 77

ー高松ブロックー

香川県競売不動産評価事務研究会　宮西　弘道 …… 77
徳島競売不動産評価事務研究会　富永　守 …… 79
高知県競売不動産評価事務研究会　清水　卓 …… 80
愛媛競売不動産評価事務研究会　亀田　武志 …… 81

ー広島ブロックー

広島競売評価研究会　田原　寛 …… 82
山口競売不動産評価事務研究会　寺井　博教 …… 83
岡山競売評価研究会　山下信一郎 …… 85
鳥取県競売不動産評価実務研究会　森本　尚夫 …… 87
松江競売評価研究会　大畑　裕治 …… 88

ー福岡ブロックー

福岡競売不動産評価事務研究会　重松　英和 …… 89
佐賀競売不動産評価事務研究会　福田　勝法 …… 91
長崎競売不動産評価事務研究会　樋口　純一 …… 92
大分競売評価事務研究会　菅　重光 …… 93
熊本競売不動産評価事務研究会　大原　洋一 …… 95
宮崎県競売評価研究会　松元　義武 …… 96
鹿児島競売不動産評価事務研究会　今村　元秀 …… 97
那覇地裁競売評価人研究会　田村　就史 …… 98

組 織 図

2010年度　全国競売評価ネットワーク組織図 …… 99

事務局だより　事務局　市川　洋介 …… 102

編集後記　広報委員　福井　章夫 …… 103

広告掲載　判例タイムズ社　金融財政事情研究会 …… 104

財産権の保障と司法競売制度について

吉峯総合法律事務所
弁護士
吉峯　啓晴
（東京弁護士会）

1．問題の所在

政権交代前の議論なので今現在どうなっているのかについては詳細に承知しておりませんが、2～3年前に、現在の司法競売制度に加えて非司法競売制度（民間競売制度）を導入すべきではないかという議論がありました。

これは、不良債権の迅速な回収の要請から生じていた議論であると思いますが、例えば個人の住宅所有者が破綻した場合のこと等を考えてもわかるとおり、国民の財産権に関わる問題なので、少し大上段にはなりますが、憲法29条に定められた財産権の保障との関係において、競売のあり方についても基本的な議論の整理をしてみたいと思います。

2．非司法競売制度について

まず、議論をわかりやすくするために、導入の是非が問題となった非司法競売制度（民間競売制度）の議論を、司法競売制度と比較しながらご紹介しましょう。

そもそも、日本における不動産競売は、裁判所において行われています（司法競売、民事執行法2条、44条、188条）。司法競売の手続は、大まかに①競売開始決定、②執行官による現況調査、評価人（不動産鑑定士等）の評価、③売却基準額の決定、④書記官による物件明細書の作成、⑤売却実施処分、⑥公告、⑦売却、⑧売却許可決定、⑨所有権移転登記、⑩配当という流れで行われています。

これに対して、非司法競売は、その名のとおり、裁判所の関与なしに（あるいは関与を最小限に抑えて）簡易迅速な手続によって不動産の換価を行うというものです。言い換えれば、非司法競売は、競売手続を迅速化、低コスト化しようという、もっぱら貸し手サイドの債権回収の迅速性を確保するために、現在の司法競売制度に加えて（「加えて」と書きましたが、この手続を導入されると貸し手側が非司法競売制度によるべきである旨貸付の条件とすることも考えられるので、「加えて」ではなく「代わって」になるかも知れません。）、執行官の現況報告書、不動産鑑定士の評価書、書記官の物件明細書（いわゆる「3点セット」）を排除する等して、いわば「一丁上がり」式に手続を終了させようとするものであるということができると思います。

なお、法務省に設置された競売制度研究会においては、2008年当時、A案からD案までの検討案がありました。3点セットや下限規制を排除したA案及びB案（両案の違いは、換価方法としてのオークションの要否等です。）、3点セット類似の制度と一部裁判所の関与を認めるC案、当事者の合意によるというD案です。これらの案についてはそれぞれ個々の問題の所在は異なっていますが、いずれの案も、3点セットが排除される（あるいは簡易化される）こと等、既存の司法競売制度を略式化するという点で共通しています。

それでは、この制度を改めて評価するときにどういった視点から考えるべきでしょうか？

3．財産権と競売制度のあり方

この問題を考えるにあたっては、憲法29条の財産権の意味と、それとの関係における現在の司法

競売制度のしくみの是非を考える必要があります。

憲法29条１項は、「財産権は、これを侵してはならない。」と規定しています。この「財産権」の意味とは、所有権を始めとする物権、債権、著作権等の特別法上の権利も広く含むものであると解されています。この規定は、「私有財産制の制度的保障」と言われますが、要するに、国民の財産権の取得及び保持を制度として保障するというものです。そして、財産権を制度的に保障するということの核心は、国民が生きる糧として自分の生活に必要な財産は、基本的人権として保障されるということだと考えられます。

特に国民の生存と直接に結び付いた、いわば生活に必要な物（たとえば住宅）に関する財産権は、個人の尊厳の維持に直接必要なものとして強く保障されるべきでしょう。この点で、企業活動に伴う財産権のように国民の生存権との係わりにおいてその規制が比較的強力になされる必要のある財産権とは区別して考える必要があると思います。

「衣・食・住」という言葉があるように、生活の根本である「住」、すなわち住宅の所有権は、今言ったような意味で尊重に値するものです。そのような意味で財産権が保障されている以上、国は国民の住宅を所有する権利を尊重する姿勢が必要です。

ここでもう一度、非司法競売制度の趣旨を思い返すと、貸し手側の経済的合理性の確保という視点から、簡易迅速な手続が重要であるということはもっともですが、財産権の一部である住宅の所有権はそう易々と奪われてはならないこともまた当然のことであると思います。特にアメリカなどでのサブプライムローンの教訓にもみられるような金融機関側の安易な貸し出し姿勢に基づいて安易な貸し出しが簡易迅速に行われ、競売も簡易迅速に行われるというようなことはあってはならないことです。

そのためには、裁判所の関与のもと、執行官、不動産鑑定士、書記官等といった専門家が関わって３点セットを揃えた上で、厳正かつ適正に手続が進行するという仕組み自体が重要になってきます。こういった手続により、多少の費用や時間がかかるとしても、財産権の重要性に鑑みれば「必要経費」と言えます。

また、この手続を経た末に、住宅の所有権が奪われるのであれば、所有権者であった個人の納得も得られやすいところだと思います。

私見では、司法競売制度は国民の財産権の保障といった観点から、根幹において維持されるべきであると思われます。

むしろ、いわゆる「占有屋」や暴力団関係者を始めとする反社会的勢力が、法的に、あるいは事実上絡んできて、不当に物件の価値が下げられるという問題を更に是正することが緊急に要望されるべきではないでしょうか。この点においても、非司法競売制度では、裁判所の関与がなされないことから、反社会的勢力の関与を容易にすることになり得ますし、所有者が競売に非協力的な場合に、反社会的勢力の「占有屋」としての介入を許すという結果につながりかねません。

筆者としては、裁判官、執行官、不動産鑑定士等の競売に関わるスペシャリストである皆様方には、こういった点も踏まえて更なるご健闘を期待するものであります。