

新しい法律のご紹介（第5回）

新しくなった民事執行法－競売手続の迅速・円滑化

2000年9月

神戸市中央区元町通7丁目1番2

ネオアージュ神戸元町1階103号室

宮内法律事務所

TEL 078-341-5005

FAX 078-371-1650

E-mail miyauchi@pure.ne.jp

国民生活に重要な影響を及ぼすと思われる新しい法律を、できるだけ易しい言葉で紹介するコーナーの第5回日は、「民事執行法」です。

皆さんは、よく主要新聞紙に掲載されている、裁判所競売公告をご存じでしょうか。多くの競売物件が、所在地・概要と共に、最低売却価額が記載され、一度は、「これは安いなー」、でも「裁判所の競売でうさん臭いなあ」と思われた経験をお持ちでしょう。今回は、この競売手続を定める、民事執行法のお話しです。

民事執行法は、古くは民事訴訟法の一部でしたが、昭和55年、民事執行法という単行法となり、今では、執行手続は、不動産市場の下支えをしていると言われるほどになりました。この法律は、社会の金融システムと連動する（つまり、担保権の価値を実現する）ため、数回の改正を経て、平成10年には、大きな改正がなされました。いわゆる金融安定化関連法案が審議され、わが国の金融システムを安定させ、経済を再活性化させるためには、金融機関の不良債権を実質的に処理し、塩漬けになっている担保不動産の流動性の促進を図る必要があるとの観点からの大幅改正です。

そこで、典型的な競売手続を例にして説明しましょう。債務者は、お金を借りるために、金融機関に対して自己の不動産に抵当権を設定し、その旨の登記をします。しかし、債務者が期限に債務を返済できない場合は、債権者は、抵当権の実行を裁判所に申し立てます。これを、任意競売といいます。競売の申し立てに対して、裁判所は、競売開始決定をして関係者に通知し、執行官に現地調査を、評価人に評価を命じ、現況調査報告書と評価書の提出を受け、裁判所自ら物件明細書を作成します（これを通常3点セットと言い、自由に閲覧閲覧できます）。現況調査報告書には、現地の状況を図面や写真入りで、評価書は、その物件の最低売却価額（これ以下では売れない価額）の記載が、物件明細書には、競売後の引渡の可否等が記載され、購入希望者は、これらを情報源として、最低売却価額の2割を担保に入れ、入札をします。一定の期間内に入札があると、入札期日が開かれ最低売却価額以上で最も高額で入札した者を最高買受人とし、問題がなければ売却許可決定がされます。支払期限までに支払えば、暗れて買受人は、当該不動産を手にすることができます。でもちょっと待って下さい。本当に不動産を手にするのでしょうか。

明け渡しを拒む債務者には簡易な手続きで、明け渡し求めることができますが、都会では、占有屋といわれる人も少なからず競売市場に関わっています。現在の執行法は、このような者に対しては、厳しい態度で臨んでいます。しかし、この場合は、法的な手段を採る必要も出てきます。

新法は、不当な執行妨害行為を防止するため、濫用的な執行抗告（不服申し立てでこれがされると手続が遅延します）を簡易に却下することができるようにしたほか、買受人が銀行から融資を受けることができるように代金納付等の手続を改正し、買受申出の便宜を図っています。競売物件は実勢価格より相当安いので魅力がありますが、リスクもあり、専門家の適切なアドバイスを受ける必要があります。現在では、競売情報は、インターネットでも入手することが可能です。手軽になっただけ、賢い買受人になる必要があります。情報を収集をした結果、人札してみようと思われれば、お気軽に当事務所にお尋ね下さい。