

第17回山形地方裁判所委員会議事概要

- 1 開催日時 平成23年9月9日（金）午後1時30分から午後3時20分まで
- 2 開催場所 山形地方裁判所第1会議室
- 3 出席委員 五十嵐清人，岩城慎二（新任），尾形美好，押野浩，コーエンズ久美子（新任），齋藤岳彦，外塚功（新任），永澤孝（新任），正木徹，松岡由美子，三澤栄治，水野邦夫（新任），山本一視（新任）
- 4 列席職員等 渡邊充事務局長，腰塚秀一民事首席書記官，清野武刑事首席書記官，富田真生事務局次長，高橋豊民事主任書記官，鈴木正俊総務課長，那須知子総務課課長補佐
- 5 議事要旨
 - (1) 新任委員自己紹介
 - (2) 委員長選出
委員長に水野邦夫委員が互選により選出された。
 - (3) 委員長代理の指名
齋藤岳彦委員が水野委員長から委員長代理に指名された。
 - (4) 議題「不動産競売事件における売却のための広報について」
 - ア 腰塚民事首席書記官から，不動産競売事件の手続について説明した。
 - イ 高橋主任書記官から，不動産競売物件情報サイト（BIT）について説明した。
 - ウ 物件閲覧コーナーの見学（腰塚民事首席書記官が説明）
 - エ 意見交換
アないしウの説明を踏まえて，委員による意見交換を行った。

<主な意見>

- ・ 担保権実行による不動産執行事件といわゆる強制競売事件の係属状況は，

9対1の割合で、担保権実行によるものが大半を占めている。

- 売却できない場合、再度売りに出すことになるが、最終的には取消しをすることになる。また、債権者が申立てを取り下げる場合もある。
- 執行手続外で任意売却される場合はあるが、裁判所が随意契約を締結することはできない。
- 昔よりも売却率が上がっているようであるが、再度売りに出す場合の値下げ幅が昔よりも大きくなっているのか。
- 現在は、事案にもよるが、再度売りに出す場合は4割程度価額を下げている状況である。
- 売れない物件は、累積していくのか。
- 売れない物件についても定期的に売りに出すことにしている。また、取消しや申立ての取下げもあるので、売れない物件が累積していくことはほとんどない。
- 不動産競売事件のうち、配当まで進む事件は、全体の7ないし8割程度で、取消しや取下げになる事件は、2割程度ではないかと思う。
- 取り下げた場合、物件はどうなるのか。
- 取り下げた場合、債権者の考えによるが、個別に買受人を探して任意売却をする場合もある。
- 買受保証金額は、原則として売却基準価額の2割と定められている。
- 入札するには、必ず裁判所に出向かなければならないのか。
- 入札は、郵送でも可能である。
- B I Tのことは本日初めて知った。これ以上ないと言っていいほどのいい方法だと思う。
- 売りに出されている物件の持ち主が破産しているケースも多い。そういう場合は、銀行が債権回収機構を使って任意売却を行っているケースが結構ある。

- B I Tに掲載するための費用については、一時的には、申立人である債権者が申立ての際に手続費用として裁判所に納めることになるが、売却されると、まずはその売却代金から手続費用を差し引き、その残額を配当することになっており、最終的には債務者負担となる。
- 申立人の希望により物件情報を新聞や他のサイトに掲載することはないのか。
- 広告費用がかさむと配当が減るので、広告にはお金はかけられないのが実情である。
- 競売に参加してみたいけど不安があるというような一般人へのサービスとして相談専用窓口や専用電話などがあるといいと思うが、裁判所では行っているのか。
- 裁判所では、相談専用窓口や専用電話などは設置していないが、窓口や電話で問い合わせがあれば手続教示をしているし、手続についてのリーフレットを備え付けている。
- 売れない物件の管理についての話だが、建物が壊れていて危ないといったことがあって、そこに住んでいる人（所有者）に対して何とかするように言っても、その人は銀行に聞いてくれと言って対処してくれないし、銀行に言っても管理責任意識が薄く対処してくれないといったトラブルが地域内で結構起きている。
- 現実的な危険がある場合には、近隣の人が所有者を相手方として危険を排除してくれという保全処分の手続をとることは可能である。ただし、その申立てに係る費用は、一時的には申立人である近隣の人が負担することになる。
- 大きな旅館なども大きな問題になっている。
- 競売物件について、町内会や自治体において無報酬で雪下ろしをしたりしているところもある。

(5) 配布資料「平成22年における裁判員裁判の実施状況等に関する資料（ダイ

ジェスト版) 」についての説明

清野刑事首席書記官から山形における裁判員裁判の実施状況等について説明した。

(6) 次回の予定

次回のテーマを，裁判員裁判に関するものとする。

(7) 次回予定期日

平成24年2月27日(月)午後1時30分から