

第 2 2 回山形地方裁判所委員会議事概要

- 1 開催日時 平成 2 6 年 2 月 2 8 日（金）午後 1 時 3 0 分から午後 3 時まで
- 2 開催場所 山形地方裁判所第 1 会議室
- 3 出席委員 岩城愼二，遠藤隆弘，小野智子，川上明人，コーエンズ久美子，今田裕幸，齋藤榮一，佐藤祐嘉，嶋原文雄，相馬周一郎，高田美紗子，永澤孝，矢野秀弥，山中一弘（五十音順，敬称略）
- 4 列席職員等 渡邊智子事務局長，中脇愼二郎民事首席書記官，金澤学事務局長，秋元学総務課長，岩田実民事訟廷管理官，上村健吾総務課課長補佐，山岸和也主任書記官，五十嵐亨庶務係長

5 議事要旨

（1）開会

（2）新任委員の紹介（嶋原委員）

（3）委員長の選任

互選により，嶋原文雄委員（山形地方裁判所長）が委員長に選任された。

（4）委員長の挨拶

（5）議題

「競売物件の売却手続と B I T（不動産競売物件情報サイト）の活用等について」

ア 不動産競売手続について説明を行った。

イ B I T（不動産競売物件情報サイト）の紹介を行った。

これらの説明等を踏まえて，委員による意見交換を行った。

<主な意見>（○委員，■説明者（列席職員））

○ 評価書には買受可能価額は記載されないのか。

■ 評価書には評価額のみが記載される。裁判所はこの評価額に基づき，売却基準価額を決め，売却基準価額の 8 割の金額が買受可能価額となる。

○ 買受希望者は買受可能価額を知ることはできるのか。

- 期間入札の公告書に記載されるので、B I T等を閲覧することで知ることが出来る。
- 競売手続は、倒産手続が終わった後に行われるものなのか。
- 競売物件の所有者が必ずしも破産しているとは限らない。競売事件で多いのは、個人がマイホームを買うときにローンを組んで抵当権を設定し、その後支払いが滞ることにより、競売申立てがなされるケースである。
- 土地だけに担保権が設定されていて、その上に建物がある場合、土地の評価はどのようになされるのか。
- 土地と建物の権利関係により異なってくる。例えば、土地の上に建っている建物を取り壊せるという権利関係であれば、建物の取壊し費用相当額を控除して土地を評価することはあり得る。
- 買受希望者は物件の内部を見ることはできないのか。
- 債務者が物件に居住したままで手続が進むので、内覧の申立てがされない限り、物件の内部を見ることは困難である。
- 引渡命令の申立てをすれば、確実に物件の引渡しを受けられるのか。
- 引渡命令の申立てをして、それが認められると、引渡命令に基づいて強制執行をすることができる。強制執行をすると、物件内部の家財道具等を強制的に外に出して明渡しを実現する。ただし、強制執行をするためには、別途費用がかかる。
- 引渡命令にかかる費用は、買受人が負担することになるのか。
- 現実的には買受人が負担することになる。
- 一般の人の中には、引渡しまで裁判所がやってくれると思っている人もいると思うので、とりわけ引渡しの際に費用がかかることがあるということについては、わかりやすく情報提供してもらえると、競売制度に対する理解がより深まると思う。
- 物件明細書の注意書欄に引渡命令に関する説明を記載して情報提供をし

てはいるが、情報提供の方法等についてはさらに検討したいと思う。

○ インターネットで「B I T」と入力して検索すると、最初に表示される画面が「不動産競売物件情報」となっており「B I T」とは表示されない。できれば一般の人にも分かりやすいように、最初の画面で「B I T」と表示してもらいたい。

■ 最初の画面で「B I T」と表示されないのはそのとおりなので、裁判所としてもより良い表示のあり方を検討できるよう、御意見は適宜の機会に上級庁に伝えたい。

○ 個人も業者も入札している場合、個人が落札できることはないのか。

■ 他の入札者がいくらで入札したかということは全くわからないシステムになっているので、業者が個人よりも有利だとは一概にはいえない。ただ、業者は、競売や不動産に関する様々な情報を持っていることも多いので、入札金額の設定が上手だということはあるかもしれない。

○ 例えば、物件に破損箇所がある場合、補修にいくらぐらいかかるかとか、補修等は買い受けた人が自分でやらなくてはならないとか、あるいは引渡しの際に前所有者の協力が得られない場合があるとか、そのような様々なリスクやデメリットが注意書として書いてあると、買受希望者にとって親切ではないかと思う。

■ 貴重な意見であり、裁判所としてどのような配慮、対応ができるか検討したい。

○ 競売申立ての際に納める予納金は、必ず債権者に返ってくるのか。

■ 予納金は、債権者に全額返らないこともある。例えば、買受可能価額が手続費用に満たない場合や申立て債権者に優先する抵当権者がいて、申立債権者に配当が回らない場合など、手続が配当まで進まなかった場合には、既にかかった手続費用は戻ってこない。手続が配当まで進んだ場合は、手続費用に優先的に配当されるので、予納金を回収することができる。

○ 物件を売りに出しても入札者がいなかった場合，何回も繰り返し売却手続を行うのか。

■ 原則として3回は，価格を下げて売却手続を繰り返すことになる。

(6) 次回のテーマ

未定

(7) 次回予定期日

平成26年9月5日(金) 午後1時30分から