

## 青森地方裁判所委員会及び青森家庭裁判所委員会（第23回）議事概要

1 日時 平成27年7月16日（木）午後1時30分

2 場所 青森地方・家庭裁判所大会議室

3 出席者（敬称略）

(1) 委員（（地）は地方裁判所委員，（家）は家庭裁判所委員，（地家）は地方裁判所委員兼家庭裁判所委員を示す。50音順，敬称略）

岩谷直子（家），太田宜邦（地），大矢奈美（家），小野洋一（地家），葛西 聡（地），金井一晃（地家），佐藤恵子（地家），田中一彦（地），田中眞紀子（地），田中幸大（家），沼田桃子（家），能代谷潤治（家），宮田和歌子（家），若山恵佐雄（地家）

(2) 説明者

小野和夫地裁事務局長，田川二照家裁事務局長，鎌田正久民事首席書記官，稲舟啓家裁首席書記官，岸浪宏治地裁事務局次長，今井政一家裁事務局次長，内空闲英敏民事次席書記官，近野太家裁総務課長，岸禎尚民事部主任書記官，畑山寿定家裁主任書記官

4 議事

(1) 開会

(2) 小野委員長挨拶

(3) 新委員の紹介（敬称略）

田中眞紀子，田中幸大，吉田稔，金井一晃

(4) 職務代理者の指名

家庭裁判所委員会規則第6条3項で定める家庭裁判所委員会委員長の職務代理者に田中幸大委員を指名

(5) 協議テーマ

ア 不動産競売手続について

イ 家事調停の充実について

(6) 意見交換の要旨 (◎委員長, ○委員, □説明者)

意見交換に先立ち, 前回委員会で提出された裁判員裁判の広報についての意見を踏まえた裁判所の取組を説明した。

ア 不動産競売手続について

□ 不動産競売手続について, 配布資料に基づき, 主に不動産競売事件の動向 (申立件数, 売却率), 売却手続の概要及び不動産競売情報サイト (B I T) での操作方法等を説明した。

◎ 不動産競売事件について御説明したが, 手続等で御不明な点はあるか。

○ 不動産競売の事件数がピーク時の10分の1程度まで減っているとの説明であったが, その原因は何か。

□ バブル期以降, 不動産取引そのものが低迷していることが考えられる。なお, 平成23年以降の減少は東日本大震災の影響も考えられる。

○ 入札は, 何か制限はあるのか。個人, 団体, 外国人でもできるのか。

□ 特に制限はないが, 不動産が農地の場合は, 農業委員会の買受適格を有する者でなければならない。

○ 入札があると, 最高価買受申出人に売却してもよいか判断をするために売却決定期日を開くが, 法律でこのような場合は売ってはならないという売却不許可事由が定められている。その中に, 最高価買受申出人が不動産を買い受ける能力や資格を有しないこととあり, これには未成年者や債務者が該当する。

○ 海外からでも入札できるのか。

□ 可能ではある。

◎ 海外から入札があったという事例はあるのか。

□ そのような事例に接した経験はない。

○ 他庁での経験を含め, 事例はなかった。

- 事件が取り下げられる理由は何か。
- 住んでいる不動産が売却されると、そこには住めなくなることから、それを避けるために債務者が債務を弁済する場合や、債権者と債務者との間で債務弁済の協議が調った場合が代表的な例であると思われる。
- ◎ 不動産競売手続が一般の方にどの程度認知されているのかお聞きしたいが、委員の皆様はいかがか。
- 競売や差押えといった言葉は聞いたことはあるが、あまり良い印象はなく、借金を取り立てて、住んでいる人が出て行かなくてはならないイメージであった。これに裁判所が関わっていることは知らなかったが、説明を聞いてよく分かった。
- 言葉については仕事柄知っていることもある。競売は家が安く買えるが、手続が面倒で長くかかるといったイメージがある。買った後に、債務者が家をどうしても手放したくない等の理由で何かトラブルになるようなことはないのか。
- 競売物件には債務者・所有者が入居している場合が多い。売れるまでに任意で退去する例もある一方で、債務者・所有者は、買受人が代金を納付して所有権が移転するまでは住んでいられる権利があり、所有権移転後も住み続けるケースもある。このような意味合いもあって、競売物件の評価額は市場価格から4割程度減価しているものである。

なお、買受人が代金を納付しても債務者・所有者が任意に明け渡さない場合は、引渡命令という制度があり、裁判所に申立てがあると「物件を○○に引き渡せ」との命令が出され、それでも明け渡さない場合は、執行官に明渡し強制執行の申立てをし、これが執行されると、強制的に明渡しが行われることになる。

- 仕事柄、差押えを受けた債務者から、この後、どのような流れで手続が進んでいって、いつまでに退去しなければならないのかといった相談を受

けることがある。「買受けをされる方のために」というパンフレットがあるが、債務者用のパンフレットはないのか。ないのであれば、今後、手続がどのくらいのスパンで進んでいく等の流れを説明するようなものがあれば、債務者側の不安が軽減し、いつ頃までに転居するといった計画も立てやすいのではないか。

債務者から照会があれば、個別に対応はしているが、パンフレットの作成まではしていない。

◎ パンフレットの作成のような統一的な対応は難しいのか。

所有者が住んでいる場合のほかに、様々な占有権原に基づいて住んでいる人がいる場合もあるため、これを網羅的に一つのパンフレットにまとめることは難しい。

○ 個別に裁判所に連絡できる人はいいが、そうでない人もいる。例えば、標準的な例でもよいので、手続の流れを裁判所のホームページに掲載すれば債務者の不安は解消できるのではないか。

◎ 不動産競売をもっとアピールするために、インターネット以外の方策で何が有効なのか御意見を聞きたい。

○ 青森では、入札するのは個人と業者のどちらが多いのか。

業者が多い。

○ B I Tを導入したことによって、個人と業者の入札比率に変化はあったのか、それが分かれば対策が立てやすいのではないか。

統計を取っていないので、B I Tを導入したことによる変化は分からない。

○ 入札は県内の人と県外の人ではどちらが多いのか。

県内である。

○ B I Tを導入して県外の人が見る機会が増えて、その結果、県外からの入札が増えたということはないのか。

- そのような統計は取っていない。
- 不動産競売に興味のある人が自ら情報を取りに行くためにB I Tにアクセスしているのではないか。そうであれば、興味のない人をB I Tにアクセスさせるような掘り起こしの必要まであるのかと考える。興味のある人がアクセスしやすい環境を整えておけばいいのではないかと思う。
- 農地の入札も業者の方が多いのか。個人が多いとすれば、農地の情報だけでも新聞等に載せると、農家の人に訴えかける方策になるのではないか。
- 入札のしやすさを向上させる観点での検討が必要だと考える。個人の方が入札する際にネックになるのは、保証金を20パーセント納付し、落札したら残りの80パーセントを一括で納付しなくてはならないという点である。金融機関には担保権設定と同時に融資を受けながら代金納付をする手続もあるが、個人が金融機関に相談に行っても金融機関の担当者がこの手続をあまり理解していないために、司法書士に相談に来るという例がある。金融機関には、このようなローンや金融商品を準備してもらえればよいのではないか。
- 個人が入札に参加するメリットは安く買えるという点だけなのか。通常の中古不動産の取引であれば、リフォーム等を済ませてリフォーム代込みの代金を支払うことになるが、競売も同じなのか。そうでないとしたら、競売の代金を払った後にリフォームをしてその代金を支払うといった二度手間になり、業者に任せの方がいいのかなとも思える。
- リフォームは買受人がしなければならないし、もし、入居者がいる場合は、明渡しの手続も自分でしなくてはならないというリスクもあるために安くなっている部分もある。

## イ 家事調停の充実について

- 家事調停手続について、配布資料に基づき、手続の概要やその充実を図

るために実施している工夫例を紹介した。

- ◎ 裁判所の非開示情報に関する取扱いを説明したが、これについて、このような方策を採るべきだという御意見があったらお聞きしたい。
- 非開示希望申出書は調停の申立てに来た方全員に渡しているのか。あるいは申立人がこの情報は相手方に知らせないでほしいと申し出たら渡されるのか。
- 基本的に要望があれば渡すこととしているが、申立ての際に事情を聞いている中で、非開示とすべき事情がうかがわれるような場合は、非開示希望の申出ができることを説明している。
- その辺りの事情に詳しい人が同行していないと分からないのではないか。何も知らない人が申し出ることは難しいと感じるので、裁判所側からあらかじめ説明してもらうことはできないか。
- 裁判所も事故の無いように調停を進めなければならないし、申立ての際にお話を伺う場合にも非常に神経を使っている。少しでも非開示とすべき事情がうかがえれば、積極的に非開示申出の説明をしているところである。
- ◎ 非開示希望申出書が提出されると、閲覧許可申請に影響を与えるのか。
- 非開示申出があれば、それを考慮して許否の判断をすることになる。
- 申立てに必要な書類として事情説明書とあるが、これに夫からの暴力といった事案が記載されることもあると思うが、それを判断材料とすることはできるのか。
- 特定の書類に書いていないから判断しないということではなく、何らかの情報があれば、それを端緒として考えることになる。
- 調停申立てを受付する際は、受付担当者は詳細に事情を聞いており、その情報はメモに記載して調停の担当者に引き継いでいる。
- 開示している書類と非開示とする書類は同じバインダーにとじられているのか。青い紙で区分しているとの説明であったが、閲覧する際に見られ

てしまうおそれはないのか。

- 非開示希望の申出が出された書類は、それ以外の書類とは青色の分界紙で明確に区分して記録に綴った上で、非開示希望の申出があった書類の閲覧が不許可とされた場合には、当該部分は取り除いて閲覧させているので誤って見られるということはない。
- 申立書の写しは相手方に送付するのが原則ではあるが、事案によっては送付しない場合もあるということだが、送付しない場合は、申立書の代わりに申立ての概要のようなものを送付するのか。
- 申立書写しを相手方に送付しない場合でも、申立てがあったという通知はすることになる。その際に概要も同封するかどうかは裁判官と検討することになる。
- ◎ 同席説明の原則化は、新法になってから裁判所で取り組んでいるところであるが、手続の透明性を高めたい一方で、当事者双方には同席したくないとの感情を持つ者が多く、それをどう調整していくかが課題となっている。これを、うまく進めるための方策について意見をお聞きしたい。
- 調停委員としての経験上、「同席しますか。」と聞くと、「いやだ。」と答えるケースが多い。

ある裁判所では高い割合で同席説明を行っている聞いたが、そこでは、冒頭での手続の進め方の説明や、期日の終わりに行うその日の到達点の確認を、同じ席で同じ話を聞くことによって、相手方には何を言ったのだろうといった疑念を持つことのないようにするためにも同席することになっていると説明しているということである。

同席率を上げるためには、手続的なことなので双方同席で聞いてもらっているといった説明の仕方をしてみてもよいのではないか。

## (7) 次回開催期日及びテーマ

平成28年2月10日（水）午後1時30分から午後3時30分まで  
テーマは，追ってお知らせする。

(8) 閉会