

福岡地方裁判所委員会（第39回）議事概要

1 開催日時

平成27年3月26日（木）午後3時00分から午後4時30分まで

2 場所

福岡地方裁判所小会議室

3 出席者

（委員）

川口宰護委員長，瓦林達比古副委員長，青峰万里子委員，北野彰委員，澤田知子委員，野田部哲也委員，長谷川彰委員，樋口公一委員，藤尾順司委員，宮崎優介委員，山之内紀行委員，結城剛行委員，吉本圭一委員（委員は五十音順）

（福岡地方裁判所）

酒井英臣裁判官，町田政弘事務局長，今坂健司民事首席書記官，松岡俊二刑事首席書記官，西坂幸也民事次席書記官，柴田啓憲総括主任書記官，梅田素弘主任書記官，岩崎弘毅主任書記官

（庶務：福岡地方裁判所事務局総務課）

吉岡誠総務課長，寺島秀樹総務課課長補佐

4 議事（□：委員長，△：副委員長，○：学識経験者委員，◎：法曹委員，◇：裁判所）

(1) 「不動産競売手続の利用促進に向けた取組について」

（西坂幸也民事次席書記官から，不動産競売手続の利用促進に向けた取組について説明した上で，意見交換を行った。）

◎ 執行事件数と売却件数の間に差があるのはなぜですか。

◇ 執行事件数とは申し立てられた事件数のことで，売却件数は売りに出す件数のことです。売り出すまでに申し立てられた事件が取下げ等により終局する場合や，執行事件として申し立てられてから売りに出すまでにタイムラグがあること等から，年度等の単位で統計を見た場合に，執行事件数と売却件数との間に差ができることとなります。

- △ 平成22年から事件数が減少していることの要因の一つとしてモラトリアム法の説明がありましたが、モラトリアム法が執行事件の動向にどのような影響を与えているのか教えてください。
- ◇ モラトリアム法は、金融機関が不良債権の回収を行うに当たって、債務者側が返済計画の見直し等を求めてきた場合には、柔軟かつ丁寧に応じなければならぬとするもので、金融機関が強制的に債権回収を図る機会が減少し、平成25年3月31日に同法の期限が到来し失効した後も、その影響として不動産競売手続の申立件数も減っているのではないかと推測しています。
- 売りに出すのは何回までと決められているのですか。
- ◇ 平成16年の法改正により、3回までとされています。3回やっても売却の見込みがない場合は、売却手続を一旦停止し、債権者が買受人を探してくることを条件に売りに出すといった手続きになりますが、債権者が買受人を探してまで売りに出すことは、福岡地裁本庁ではほとんどありません。
- 買受人となる人は、個人と業者であれば、通常、業者が多いのでしょうか。
- ◇ 地域性もあるとは思いますが、福岡の場合は、以前に比べて業者が多いという状況ではなくなりつつあります。BITにより、自宅からインターネット上で競売物件を確認することができるようになったことも要因の一つだと思いますが、一般個人の方も多く入札に参加している状況にあります。ただ、今でも不動産競売の仲介業者が一般個人の方の入札を仲介している実情はあると思います。
- 一般個人の方が入札に参加しているとは言っても、競売物件を反社会的勢力の方が占有していたりすることなどがあると、なかなか手を出しにくいのではないのでしょうか。
- ◇ 競売物件を占有している人が反社会的勢力の方なのか、限られた期間内に執行官が現況調査に出向いて調べる中では一概に分からない場合もありますので、その点は買受希望者の方で買受後に、引渡命令の申立てを行うなど何らかの対応を検討していただく必要があります。なお、引渡命令は、単に占有者の立ち

退きを求めるだけでなく、占有者が置いている物等も執行官を通じて保管等の処分を行うことも含まれています。

△ そうすると、やはり、個人で競売物件を買うということはなかなか勇気のいることであると、買受人保護の手続が用意されているとは言っても、トラブルがあれば自己責任ということになるのですね。

◇ 自己責任ということにはなりますが、これまで、家屋の明け渡しを求めるには訴訟を提起しないといけなかったのが、引渡命令という一定の要件が整えば認められる手続が整備されたことで、簡易に立ち退きを求めることができるようになっていきます。

◎ 競売物件は、民間が売りに出している物件と違って、きれいな形で引き渡しを受けることは少なく、所有者等が住んでいる物件を買うということになりますから、値段はある程度抑えられたものになっていると思われれます。実際は市場価格と比較してどれくらい安くなっているのでしょうか。

◇ 売りに出す価格を決めるに当たっては、一般の市場性の他に、競売市場性という点も考慮することになります。よって、一般的な相場からするとかなり安くはなりますが、現在は高い値で売れている状況にあります。福岡市内の利便性の良いマンションなどがその例で、売却基準価額の2倍ないし3倍で売れることもあります。

△ 買受人が競売物件を占有している方に対して立ち退きを求める際に、弁護士に相談されるケースはあるのでしょうか。

◎ 弁護士が占有者と話して立ち退きの交渉を行ったりすることはあります。

◎ 説明のあったF-1プロジェクトとは、福岡だけでの取組なのでしょうか。

◇ 呼び名は福岡独自のものですが、取組の内容（申立てから売りに出すまでの期間短縮等）は東京や大阪などでも同様に取り組みられています。

○ F-1プロジェクトとは具体的にどういう取組を行っているものなのでしょうか。

◇ 調査にあまり時間を要しないとされるマンション等を対象として、執行官の

行う現況調査及び評価人の行う評価について、通常6週間としているところを2週間短縮して4週間とし、現況調査報告書及び評価書を基に裁判所が作成する物件明細書も、原則として1週間以内で作成するなどして、迅速に手続きを進める取組です。

- F-1プロジェクトを始めたことによって、同プロジェクトが対象としていない物件についても、同プロジェクトのノウハウ等を活かして売りに出すための期間が短縮されているといった効果が表れています。
- そうすると、この取組は、いわゆる業務改善の一つと言えるわけですね。
- F-1プロジェクトの対象となる事件は全体のうちどれくらいあるのですか。
- ◇ 途中で取下げ等により事件が終局することもあるので、一概には言えませんが、最終的には全体の約25パーセントがF-1プロジェクトの対象となっています。
- F-1プロジェクトの取組は、本庁では平成22年から始めています。小倉支部でも昨年（平成26年）の10月から取組を始めていますが、まだ半年程度しか経っていませんので、効果はこれから出てくると思われれます。
- ◎ 刑事事件の点からですが、競売物件の購入を妨害しようとして、いわゆる競売入札妨害等の罪で起訴された事件は、昨年4月以降はない状況にあります。
- 今後も裁判所としては、一般個人の方が広く競売物件の入札に参加できるよう取り組まれていくとのことですが、他の官公庁のホームページで物件の公売等を公開しているものを見たことがありますので、そのような官公庁のホームページともリンクすると、より多くの一般個人の方に入札の参加を呼びかけることができるのではないのでしょうか。
- 一般個人の方が競売物件を知る方法としては、裁判所の競売物件閲覧室で閲覧する方法と、BITによる方法の2通りの他に何か考えられているのでしょうか。
- ◇ 以前は新聞への掲載も行っていましたが、インターネットが普及している現在では、BITによる方法をとることで、より多くの方に情報を提供できます

し、現況調査報告書等の資料も見ることができるようになっています。現在のところは、その2通りで行っています。

- ◎ 一般個人の方がB I Tにアクセスすることを考えたときに、「B I T」と検索エンジンに直接入力して検索することは、インターネットに詳しくないお年寄りの方なども考えると分かりにくいので、例えば「マンション 買う」などと入力しても検索結果としてB I Tが上位に表示されるよう何か工夫ができると、より多くの方にB I Tが利用されることになるのではないのでしょうか。
- B I Tの利用を広めるといった取組は、一般個人の方への入札参加の促進という面だけでなく、裁判所による紛争解決という面からの取組でもあるということでしょうか。
- ◇ おっしゃるとおりであり、もともとは売却までの期間を短くして、債権者による債権回収を迅速にできるようにするとともに、一方で債務者側から見ると、なるべく債務額を膨らませないようにし、早期に解決を図るというねらいがあります。
- △ 裁判所の方で作成されている「競売不動産の買受けをされる方のために」というリーフレットは非常に分かりやすく書かれていると思いますが、これはどこで手に入れることができるのでしょうか。
- ◇ 裁判所の庁舎内に備え置いていますし、一部の市町村でも、市役所等に置いてもらっています。
- △ このリーフレットにもう少しB I Tのことを強調して記載されると、より一層、B I Tが一般個人の方に広まるのではないのでしょうか。また、挿絵もB I Tを操作しているものに変えるなどしても良いかも知れません。
- B I Tの画面についても、一般個人の方でも活用できることが分かるような文言があると良いかと思います。一見して業者向けに作られているような専門的な感じを受けました。
- ◎ 競売物件の閲覧室についても、業者ばかりが出入りしているような暗い印象がありますので、誰でも入ることができる明るい雰囲気のものにされてはいか

がでしょうか。

(2) 次回委員会（第40回）の予定

ア 日時

平成27年7月3日（金）午後3時00分から午後4時30分まで

イ テーマ

検察審査会制度の概要について

以 上