

1. 担保不動産の執行や競売に対する妨害等の状況・特徴

従来の執行妨害は更地に妨害目的が明らかであるようなプレハブであるとか建物を誇示するような大胆かつ悪質なものであった。更地に大量の産業廃棄物を投棄するような行為であったり、また建物に暴力団等反社会的勢力の存在を明確に誇示するような看板等を掲げるような行為であったものが、最近では大変巧妙化しており、執行妨害目的を外形から明確に断定的に判断することが難しくなっているという点が特徴的である。

その結果、執行妨害が妨害的意図を判断しづらい形でありつつも、なおかつ一般の買受人が入札を躊躇するような、不明確なのだが、事故物件であるに違いないという状況を作り出すことによって、巧みに刑事摘発を免れ、保全処分による占有排除を免れておいて手続を遅延させる。有形無形の利用利益を収受しながら、最後に入札して買い受けた者に対しては立退料を請求する。従来ほど多額の利益を得られなくても、このような形態の妨害を数多く行うことによって利益を積み上げていくという形に移行している。

執行妨害を「目的」と「手口」の観点から類型化すると、次のとおりとなる。

(1) 目的に基づく分類（執行妨害者のもくろむ利益という観点からの分類）

① 立退料取得型

占有を排除しようとする権利者の側に立退料の支払いをするようにと持ちかけることで、理由のない、あるいは不正な多額の利益を収受しようとする形態。

② 利用利益収受型

執行手続を遅延させることにより、差押えから買受けまでの期間が長くなるので、この間、占有排除をされることがなければ、執行妨害者が目的物件を自由に利用できるという状況を利用して、物件を第三者に転貸し、あるいは自分の配下の者に使用させることによって、利用利益を直接・間接に収受しようとする形態。

（最近この型が非常に多くなっていると思われる）

③ 転売差益収受型

競売手続の途中であると競売差押えに至る前であることを問わず、不法な占有を仕掛け、買受人が現れない状況を作り出す。買受人が現れない状況を作り出された債権者が、物件換価によって適正な抵当権の換価ができないのではないかという不安心理につけ込んで任意売却を迫る。この任意売却の価格を低く設定しておきさえすれば、安く物件を取得し、高く売れる。妨害的占有者がその物件から出てしまえば、きれいな物件になるわけであるから、その差益を取得するという形態。

しかし、こうした低い価格の任意売却に対して金融機関は原則的に応じない

ので、この型は反社会的勢力のやり方としては通じにくくなっている。

(2) 手口による分類

① 占有者不明状況作出型

占有関係を不明確にし、法的手続をとることを困難にする行為である。これは占有者の入替えであるとか、多人数の外国人に寝泊まりをさせて占有者を判明しないようにする行為類型。

② 強制執行費用増加型

産業廃棄物を投棄したり、大量の目的外動産を残置しておくことによって、そのような目的物から目的外動産等を除去しようとするれば多額の費用がかかるというところにつけ込んで立退料を取得しようとしたり、任意売却を持ちかけようとする類型。

③ 件外物件による妨害行為

区分所有登記を利用したものであるとか、件外物件を第三者名義で登記するような場合。

④ 損壊型

目的物件を損壊するということは器物損壊または、建造物損壊である可能性が高いわけだが、買受人が代金納付をした上で占有を取得したときには、損壊した者は不明であって、誰もいない。建物を損壊された、もしくは建物の中の柱を傷つけられたような建物を取得したのだということが後でわかる。その行為者を特定することがなかなか難しい状況で、いわば嫌がらせのような形で物件にいたずらをするような類型。

※なお、生熊長幸氏による「価格減少行為等の類型」を参考までに別表に掲げておく。

2. 法的対応が十分なされているか

新担保・執行法制によって、保全処分の要件緩和、相手方不特定の場合の保全処分、それを買受けにつなげるための諸制度等、強制執行を妨害する要素に対する手当てとしては相当程度の深い手当てがなされた。

しかし、依然として残された課題も多く見受けられる。

(1) 短期貸借保護制度の廃止

民法 395 条が定める短期貸借保護制度を廃止し、抵当権におくれる貸借が、その期間の長短に拘わらず抵当権者に対抗することができないものとした。

→確かにこの制度を廃止することによって執行妨害は減少する。

→But

→執行妨害の妨害的占有というものが、全ての妨害事案の中で、常に短期賃貸借という契約の外形をまとって行われているわけではない。

→執行妨害の実態というのは、物件を占有していることの強さ、占有していることによって、法的な排除を受けない限りは、自由に使えるというところに妨害の契機がある。

→制度廃止が直ちに執行妨害の一掃に結び付くものではない。

(2) 民事執行法上の保全処分等の強化

① 要件の緩和

a. 著しい価格減少行為という要件から「著しい」という文言が取れた

民執行法 55 条で、旧法下では「著しい」という形容詞のつく価格減少行為が債務者又は不動産の占有者に対する禁止命令あるいは行為命令の要件であった。このため、従来の実務においては、第三者の占有による執行妨害に対する保全処分を発令する際に、執行妨害目的の程度について相当悪質なものであること、あるいは主観的なものの立証を要求されており、非常に慎重な運用であったのだが、反面、保全処分の実効性が十分でなかった。

改正法は、保全処分の要件を緩和し、55 条の価格減少行為から「著しい」という要件を取った。

→相当程度緩やかに妨害的兆候があった場合には、果敢に執行裁判所から保全処分の発令を受け得ることになるので、この意義は大変大きい。

→But

→55 条 1 項ただし書で、価格減少が軽微であるときはこの限りではないということで、債務者の利益をなお保護している。価格減少行為というのは程度が大きいものでなければならず、運用が「著しい」と同じようなところに逆戻りしないか、という懸念あり。

b. 執行官保管の保全処分の要件を改めて、より容易に発令できるように定めた

改正法は執行官保管の保全処分を従前の 1 項の保全処分と同じ要件で発令できるとした。

② 保全処分の相手方の特定性の緩和

占有不明状況作出型に対する対抗策として、新法の 55 条の 2 という条文で、55 条の保全処分としての占有移転禁止保全処分を発令する際に、執行前に相手方を特定することを困難とする特別の事情があるときには、発令時点では相手方を特定しないで発令する余地を認めた。執行がされて、当該執行によって占有を解かれた者が決定の相手方となる。

→いかなる事実関係があれば相手方を特定することを困難とする特別事情が認定され得るのか？

→55条の2第2項で、執行時点でも占有者の特定がなおできない場合には、結局、執行不能に終わるといふ仕切りになっている。

→執行現場で占有者をとらえ切れないときにどうしたらいい？

→対物的な執行というか、相手方の特定は、「その建物の中にいる誰か」でいいというところまで本当は認めてほしい。

③ 当事者恒定効

55条等の保全処分としての占有移転禁止の保全処分がなされていたときには、当事者恒定効を持たせる。引渡命令の際に占有移転禁止の保全処分や公示保全処分があらかじめなされていれば、占有者が交代していても引渡命令で対応できるという措置がとられた。

(3) その他

① 目的建物の中に残置された動産の処遇

規則事項ではあるが、目的外動産の処遇については、断行期日に執行官が保管するというものを改めて、場合によっては断行期日に執行現場において目的外動産を処分し得る道を開く契機を与えている。この点、飛躍的に動産処遇に関する手続きが多様化し、その実効性が高まったことは事実であるが、全ての場合に即日売却の実務が定着するかというと、動産目録の作成等の技術的な理由から、なかなか難しい。

② ライフラインの照会による占有者の事前調査

執行官に関してはこれが認められている。弁護士に関しては弁護士法23条の2という規定を使うことになるが、顧客のプライバシーの問題を理由に回答を拒絶される例が少なくない。

→あらかじめ弁護士法23条の2で取れるようになれば、債権者の事前準備を充実させることができる。

③ 刑法改正

a. 96条の2

強制執行の対象となる目的物に無用の増改築をし、又は意図的に強制執行の費用を増大させる行為を処罰するという規定。

→現在の執行妨害の実態を直視したものを刑法規定で受けて立法。

b. 96条の3第1項

偽計又は威力を用いて立ち入り、占有の確認、その他執行の行為を妨害した者に対して処罰するという新設規定。

→執行官の占有認定等を妨げる行為を処罰しようとするものであって、公務執行妨害罪の特別規定に当たる規定。

→執行官の占有認定の困難さに着目し、その実態を受けて新設された規定。

④ 区分所有建物等についての登記の形態を用いた執行妨害の問題

担保・執行法制の見直しの作業の中で論議の対象にはされたものの、立法が見送られた。

(4) まとめ

妨害の実態が買受け後に移っていることから、買受人の保護のための執行法上の最終の手当てというものが引渡命令だということと、さらに 55 条の相手方不特定の保全処分の効果、もしくは占有移転禁止の効果をさらに他人のための保全処分として買受人が援用できるような形になっているのだが、そういう新種の妨害に対する対応策としてこうした保全処分や引渡命令だけでいいのかという問題について、今後検討していかなければならない。

(参考文献)

- ・ 清水元, 山野目章夫, 良永和隆 [2006], 「新・民法学 2 物権法 (第 3 版)」成文堂
- ・ 高木多喜男 [2005], 「担保物権法 (第 4 版)」有斐閣法学叢書
- ・ 生熊長幸 [2001], 「執行妨害と短期貸借」有斐閣
- ・ 松下淳一, 山野目章夫, 古賀政治, 志賀剛一 [2003], 「執行妨害をめぐる諸問題—新担保・執行法の成果と今後の課題—」『NBL』766, 28-44

以 上

別表 価格減少行為等の類型

価格減少行為等の 類型	目的不動産	行為者	第三者の不動 産占有権限	行為の態様
(1) 差押えの目的不 動産を滅失・毀 損する行為ない し滅失・毀損しよ うとする行為	建物又は土地	(a) 所有者		(抵当土地の安山岩採取) (抵当建物の解体)
		(b) 所有者と第三 者又は所有者 関与のもとに 第三者		(建物の取壊し、汚損等)
		(c) 所有者と無関 係の第三者		
(2) 差押えの目的不 動産に暴力団が 関与していること を示すような貼 紙を貼る行為	建物又は土地	(a) 所有者		(建物に貼紙)
		(b) 所有者と第三 者又は所有者 関与のもとに 第三者		
		(c) 所有者と無関 係の第三者		
(3) 差押えの目的建 物の占有＝第三 者に差押えの目 的建物を占有さ せる行為あるい は占有させよう とする行為及び第 三者が目的建物 を占有する行為 あるいは占有し ようとする行為	建物	(b) 所有者と第三 者又は所有者 関与のもとに 第三者	i 濫用的短 期賃借権 の設定	
			ii 賃借権設 定を仮装	
			iii 賃借権設 定を予定	
			iv 第三者に占 有を任せる あるいは任 せようとし る場合	
			v 留置権を主 張	
		(c) 所有者と無関 係の第三者		

(4) 差押えの目的土地の占有＝差押えの目的土地上に建物を建築したり工作物を設置したりする行為	土地	(a) 所有者		I 抵当権の目的土地が更地であった場合	(所有者が櫓を組み作業) (所有者が建物建築の基礎工事) (砂利を敷きつめ整地する等して、これを駐車場として賃貸しようとしている) (債務者及び所有者が建物建築開始) (所有者と第三者が建物建築及び土砂の搬入) (土地上の建物は老朽建物で土地抵当権設定後間もなく取壊し。何者かが建物建築開始。所有者との関係不明。) (所有者が建物建築)		
				II 土地・土地上建物が共同抵当であった場合	α 抵当権者の承諾なしに勝手に建物を取り壊した場合	(所有者が建物再築)	
					β 再築建物に抵当権者のために抵当権を設定することを合意して、抵当権者が建物取り壊しを承諾したが、合意を実行しようとしなかった場合	(所有者が第三者に請け負わせて建物再築)	
					γ 建物が焼失した場合	(所有者が建物再築)	
					δ 既にある建物とは別個に土地に建物を建築したり、工作物を設置する場合		
		(b) 所有者と第三者又は所有者関与のもとに第三者		I 抵当権の目的土地が更地であった場合	(第三者が、自己が競売土地を駐車場として賃貸するについての連絡先である旨の表示を本件土地上に掲示) (所有者と賃借権仮登記権利者ないしその転借人である等を主張する第三者が仮設建物建築及び土砂の搬入) (第三者が簡易建物建築・第三者と地上権仮登記権利者は密接な関係) (地上権設定仮登記をした第三者が建物建築) (建築途上の建物を所有者倒産後第三者に占有させ、土地譲り受けを仮装した第三者が建築続行) (債権回収目的の濫用的短期賃借権に基づき第三者が簡易建物建築) (濫用的短期賃借権に基づき第三者が建物建築) (執行妨害目的で所有者の容認・関与のもとに建物建築。その建物に他の第三者が譲渡担保の設定を受け所有権移転登記)		
					* 抵当権の目的土地が住宅展示場であった場合	(住宅展示場のログハウス等を取り壊して建て替え、所有権保存登記)	
					II 土地・土地上建物が共同抵当であった場合	α 抵当権者の承諾なしに勝手に建物を取り壊した場合	(土地につき差押え前の長期賃借権取得を主張する第三者が簡易建物建築)
						β 再築建物に抵当権者のために抵当権を設定することを合意して、抵当権者が建物取り壊しを承諾したが、合意を実行しようとしなかった場合	(所有者と請負人である第三者が建物建築)
						γ 建物が焼失した場合	

					<p>δ 既にある建物とは別個に土地に建物を建築したり、工作物を設置する場合</p> <p>(抵当権設定の前後に複数の土地に賃借権の設定を受けた者が土地上に他の土地にあった建物を移設一価格減少行為等なし) (抵当権設定前に設定を受けた賃借人であると主張する第三者が簡易建物を建築)</p>
		(c) 所有者と無関係の第三者		I 抵当権の目的土地が更地であった場合	(賃借権仮登記権利者ないしその転借人である等を主張する第三者が土砂の搬入)
				II 土地・土地上建物が共同抵当であった場合	<p>α 抵当権者の承諾なしに勝手に建物を取り壊した場合</p> <p>β 再築建物に抵当権者のために抵当権を設定することを合意して、抵当権者が建物取り壊しを承諾したが、合意を実行しようとするしない場合</p> <p>γ 建物が焼失した場合</p> <p>δ 既にある建物とは別個に土地に建物を建築したり、工作物を設置する場合</p>
					(土地利用権原の不明な第三者が建物建築・抵当権者に対抗し得る土地利用権なし)
					(濫用的短期賃借人が物置を設置)
(5) 抵当権あるいは差押えの目的建物の付属建物につき配偶者への譲渡を装い、配偶者名義で表示登記をする行為	建物	(a) 所有者			(付属建物につき配偶者名義で表示登記)

(「執行妨害と短期賃貸借」より山口が一部改変)