

担保不動産収益執行について

弁護士 井上 博隆
弁護士 小原 路絵

1 制度説明

(1) 担保不動産収益執行制度の実施と現状

平成15年8月1日公布、平成16年4月1日施行の民事執行法の改正により、担保不動産収益執行(以下、単に「収益執行」という。)という新たな強制執行の制度が設けられた(民事執行法180条2号)。

平成16年9月3日現在大阪地方裁判所で9件、京都地方裁判所で4件(事前協議を含む)申し立てられているということであるが、当職らは、京都地方裁判所で3件、大阪地方裁判所で1件の申立を行ったので、実際の運用等実務的なことを中心に、賃料を目的とした収益執行について述べてみたいと思う。

(2) 収益執行制度の背景・内容

収益執行が設けられた背景には、従前の民事執行法には、債務名義を有する債権者が強制管理(同法93条以下)という方法で債務者所有の不動産の収益から債権を回収することができるのに対し、担保権の実行には同様の制度が設けられていなかったということがある。

収益執行の制度内容は、強制管理と同じく、裁判所から選任された管理人が、目的不動産の収益を受取り、配当を実施するというものである。

(3) 条文の改正

条文として、収益執行は、強制管理の規定に所用の改正を加えて準用する形を取っている(同法188条)。

改正が加えられた点としては、従前給付義務者への送達が明示されていなかったため、これを明示した同法93条3項等がある。

また、民法371条も、従前競売開始による差押え後の天然果実及び規律であると解されていたため、収益執行の開始後の天然・法定果実及びということを明記するため、履行遅滞後に生じた抵当不動産の果実及びと改正された。

2 物上代位との関係

(1) 従前、担保権者は、債務者所有の不動産の収益から債権を回収するために、物上代位(民法372条、304条)という方法を選択することが多かった。

そこで、収益執行という新たな制度が設けられたことから、債権者としては、どちらの手段を選択するかが問題となる。

(2) 収益執行に適した事例

物上代位の場合、債務者が賃貸人として目的不動産の管理にあたることに変わりがないため、収益を得られなくなった債務者が目的不動産の管理を怠ったり、賃借人が減少し、債権者としても十分な回収が得られないという事態がよく起こった。

これに対し、収益執行の場合、債務者に代わって管理人が目的不動産の管理を行い、収益が上げられるよう賃借人の募集を行ったりするため、物上代位と比べて目的不動産の荒廃・賃借人の減少という事態を回避できると考えられる。

一方、収益執行の場合、目的不動産の収益から管理人の報酬を払わねばならず、ある程度の収益の見込める物件である必要がある。当職らの経験では賃料にもよるがマンションの室数が9室のマンションでも決定を受けている。

また、物上代位では第三債務者の特定が必要であったが、収益執行では給付義務者不明の場合でも、開始命令後に管理人が調査を行うため、申立が可能となった。

以上より、収益執行に適した事例は、以下のものが考えられる。

物件の規模が管理コストに見合うだけの規模を持っているもの。

管理する者がなく物件が荒廃していたり、不法占拠者がいるもの。

第三債務者(賃借人)の多くが特定できないもの。

良質の管理を行うことによって物件自体の価値が上がるもの。

(3) 物上代位と収益執行が競合する場合

物上代位手続と収益執行手続が競合することが考えられる。

そこで、民事執行法は、物上代位が先行する場合に債権差押えが停止すると規定した(同法93条の4第1項)。

これにより、物上代位は、収益執行に吸収される形となり、物上代位債権者は収益執行の配当手続に加入することになる(同条3項)。

他方、物上代位が後行する場合は、この物上代位の手続は空振りとなると考えられ、債権者としては、収益執行の二重開始決定を求め、配当に加入していく方法が得策かと思われる。

3 競売手続との関係

収益執行と不動産競売は別個独立の手続のため、同時の申立も可能である(民事執行法180条)。

実務上も、競売を申し立てつつ、売却までの債権回

収・目的不動産の荒廃防止等のために収益執行を申し立てるといふ方法が多く行われると予想される。

また、裁判所が行う後述の照会（別紙2）の中にも、競売の申立や進行状況を回答する欄がある。

なお、手続が重なっても、登録免許税はそれぞれ必要である。

4 申立まで

収益執行の申立書式は後記参考文献1の110頁以下を参照を頂きたい。物上代位の申立と大きく変わる所はない。また、手続の流れは、別紙1のチャートを参考に参照されたい。

申立債権者としては、目的不動産についてある程度の収益が見込める物件かどうかなどの情報収集を行わなければならないとされており（民事執行法規則63条2項）、これら調査結果等を参考書類として提出した方がスムーズに手続が進むと思う。

京都地方裁判所では、現在のところ、申立前に書記官との事前協議を要請されており、そこで、目的不動産に関する別紙2の照会が行われる。大阪地方裁判所では、申立後に同様の照会が行われる（書式は同じものである）。

この照会に答えるためにも、申立債権者としては、申立前に、現在の管理状況はどうなっているか（どこかの管理会社が入っているか等）、給付義務者（賃借人）の特定（現在では住民票の上がる者だけを申立書に記載するよう要請されている。上がらない者については情報提供という形で報告し管理人の調査後給付命令が発行されている。）、目的不動産の状況（写真等）等、できうる限りの調査を行う必要があると思われる。

5 管理人

(1) 上記のように、収益執行の鍵ともなる管理人は、開始決定とともに選任される（民事執行法94条1項）。管理人の資格としては、同条2項に、信託会社、銀行その他の法人が管理人となることができることと規定されるのみで、特段制限がないように考えられるが、実務的には弁護士か執行官かのどちらかが選任されることが多いようである。

弁護士か執行官かどちらを選任するかの基準は特に決まっていないようだが、債務者や目的不動産の状況等、管理において様々な法律問題が絡んでくる場合が予想される場合には弁護士が、管理人報酬として多額の支払いができないなど収益があまり見込めない場合や不法占拠者がいる場合等には執行官が選任されると思われる。また、複雑な案件では弁護士と執行官の両方が選任されることもありえる。管財人として執行官が選任され、競売も同時期に申立

てるのであれば競売の現況調査と管財人の調査を同時に行えるよう工夫することも一考である。

(2) また、裁判所としても、未だ管理人として適任と思われる弁護士の情報の蓄積が少ない状況であり、申立債権者の代理人弁護士に推薦を求めることがある。また、これとあわせて、推薦された管理人候補の弁護士の承諾書を求めることもある。

しかし、これについても、破産管財人同様、裁判所の情報の蓄積により、申立人が推薦していくことは今後は認められなくなるのではないかと思われる。

(3) 補助人（特に管理会社）の推薦

管理人は、管理業務遂行のために代理人を選任し、第三者を補助者として使用することができる。この補助者の選任については、裁判所の要許可事項として運用されているようである。

裁判所としては、管理会社に対する情報も少ない状況であり、これについても申立債権者からの推薦を求めることがある。申立債権者としてどの管理会社を推薦するか悩ましい問題であるが、従前の管理会社の方が開始決定後も継続して管理がスムーズに行えるともいえる反面、当初債務者が依頼していた管理会社では申立債権者との対立が生まれる可能性もあると思われる。

また、申立債権者が裁判所に管理会社を推薦することとも問題があるようにも思われるが、管理人の報酬に一番利害関係のある申立債権者自身が推薦するのであるから、管理人報酬としても適正なものが提示される蓋然性が高いともいえる。

裁判所は、推薦にあたっては、各管理会社の管理報酬について相見積もりを要求することもある。

また、裁判所は、送達後、管理人の調査命令前に、申立債権者において、管理会社と協議を行い、管理人がスムーズに調査に入れるように要請することもある。

6 開始決定、給付命令

申立が行われ要件を満たすと、裁判所から担保不動産収益執行開始決定（収益執行開始、所有者の収益の処分禁止、管理人の選任、給付義務者が判明しているときは賃料の管理人への支払い命令）が出される。

この後、管理人によって賃借人の調査が行われ、新たな賃借人が発見できたときは、これらの者（給付義務者）に対して給付命令が出される。

7 京都地方裁判所・大阪地方裁判所の運用

京都地方裁判所では、前記の書記官との事前協議が終わり照会の回答がなされた段階で、裁判所と管理人候補者を含めた面談が行われ、その後申立を行うこと

になる。

大阪地方裁判所では、申立と前記の照会回答後、管理人候補者を含めた面談が行われる。

面談においては、物件の状況や今後の管理における問題点などが協議され、状況を考え債権者が納める予納金の打診が行われる。予納金は京都地裁で金80万円程度、大阪地裁で金90万円程度を求められるが、修繕費を要したり、不法占拠者等がいて管理費がかかるときは、更に要求される。

管理コストの方が収入を超えると判断される場合は無剰余取消になることがある。

給付命令には、大阪地方裁判所では「賃料」とだけ記載されるが、京都地方裁判所では、現在のところ、「賃料金 円」と具体的な金額が記載されている。

これら運用も、新しい制度であるので、今後変わっていくと思われる。

8 まとめ

以上、新しく導入された収益執行について、少ない経験の中から述べた。まだ施行後間もない制度のため、今後事例の蓄積で色々な運用が行われることと思うが、現状を報告する。

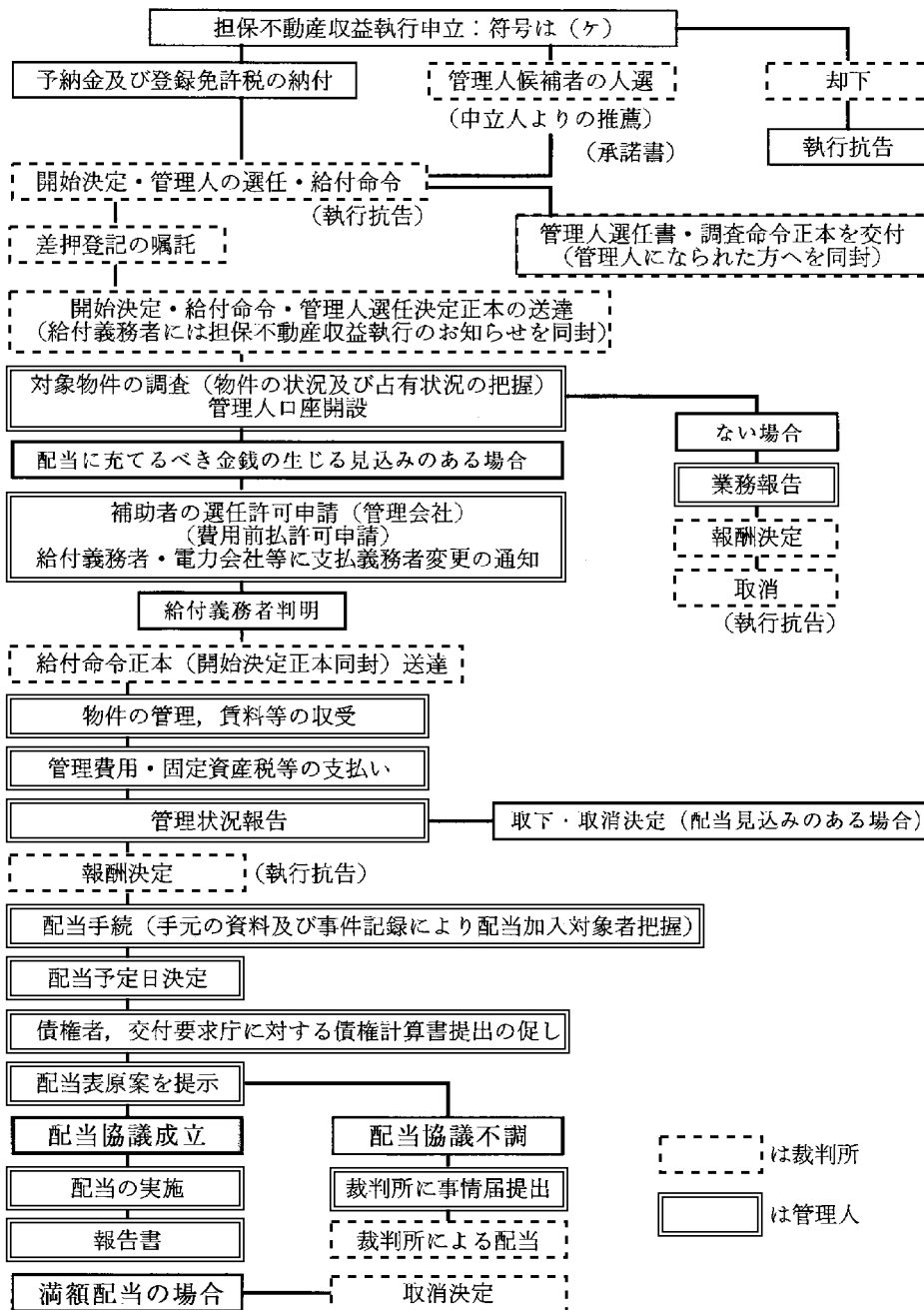
以上

【参考文献】

- 1 谷口園恵外編著「改正担保・執行法の実務」99頁～124頁，209頁～212頁（(社)金融財政事情研究会，第1刷，平成16年）
- 2 谷口園恵・筒井健夫編著「改正 担保・執行法の解説」8頁，56頁～61頁（(株)商事法務，初版第1刷，2004年）
- 3 谷口園恵外「担保物件及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律の概要」（金融法務事情1682．31，2003年）
- 4 黒田豊「大阪地方裁判所における改正民事執行法の運用について」（NBL783．38，2004年）
- 5 山野目章夫・小粥太郎「平成15年法による改正担保物件法・逐条研究（2）（3）」（NBL779．48，780．46，2004年）

(別紙1)

担保不動産収益執行チャート図



〒532-8503 大阪市淀川区三国本町一丁目13番27号

大阪地方裁判所第14民事部

担当書記官: 苑

TEL: 06-6350-6950 FAX: 06-6350-6958

担保不動産収益執行事件申立 (予定) 債権者 (担当)

TEL: FAX:

書 回 答

照会に対する回答は下記のとおりです。

記

- 1 目的物件について (申立済みの場合①ないし③は回答不要)
 - ① 目的物件は 土地のみ 建物のみ 土地・建物 である。
 - ② 物件所在地 _____
 - ③ (一棟の) 建物の種類・構造は、 _____ 階建てで 事務所 店舗 共同住宅 その他 _____ である。
 - ④ 対象物件 (対象物件上) の戸数は _____ 戸 (概数も可) であり、 一棟全てが、 一棟中に、 事務所 営業店舗 で (が) ある。 ワンルーム、 共同住宅 あり ない。
 - ⑤ 敷地には、駐車場が あり ない。ある場合、入居者専用で あり ない。

2 給付義務者について

- ① 給付義務者は 約 _____ 名である。
- ② 給付義務者の氏名・名称を _____ として把握している。 一部把握している。(_____ 戸中約 _____ 戸) 把握していない。
- ③ 給付義務者の給付義務 (賃料月額等) を _____ として把握している。 一部把握している。(_____ 戸中約 _____ 戸) 把握していない。
- ④ 給付義務者に対する開始決定の送達は _____ 通常の特例送達でできる。 執行官送達望ましい。

3 目的物件の管理状況等について

- ① 目的物件について、管理会社による管理がされている (管理会社名: _____)。 ない。 不明。管理がされている場合、当該管理会社の協力が得られる見込みがある。 ない。 不明。
- ② 目的物件の管理状況について 特段の問題はない。 以下の問題がある。 債務者 (所有者) が管理を放棄している。

- 給付義務者の把握が困難である。(理由: _____)
- 不法勢力の介入が ある。 予想される。
- 空室が多い。
- 賃料の滞納者がある。訴訟がなされて いる。 いない。
- 大規模修繕の必要性が高い。(修繕の内容: _____)
- その他 (_____)

③ 目的物件の1か月の粗収益見込額は _____

約 _____ 万円である。 把握していない。

④ 目的物件の1か月の総費用見込額は _____

約 _____ 万円である。 把握していない。

以下の費用について見込額は次のとおりである。

- ・固定資産税・都市計画税 年額約 _____ 万円 不明。
- ・火災保険料 年額約 _____ 万円 不明。
- ・管理委託費用 月額約 _____ 万円 不明。
- ・水道光熱費 月額約 _____ 万円 不明。
- ・消耗品費 月額約 _____ 万円 不明。
- ・その他 (_____) 月額約 _____ 万円 不明。

4 進行見込みについて

目的物件について 競売手続が、 既に開始している。 開始されていない。手続が開始されている場合、申立債権者は 当社で ある。 ない。競売を申し立てる予定が ある。 ない。 未定 (申立予定時期は、 平成 _____ 年 _____ 月 _____ ころ)

② 目的物件の給付義務者に対する物上代位の賃料差押えがされた いる。 いない。 不明。

③ 当事社である。 先順位の抵当権者である。 後順位の抵当権者である。 不明。

④ 事件番号は 地方裁判所 平成 _____ 年(第 _____ 号) 不明。

⑤ 目的物件について、早期に任意売却の予定が ある。 ない。 不明。

⑥ 手続の目的は、主として、 収益からの債権回収のため 物件の維持管理のため、 その他 (_____) のため である。

⑦ 収益執行手続の係属予定期間は 約 _____ 年 未定 である。

⑧ 手続終了原因として予想されるのは、 全額の満足 競売による売却、 任意売却、 その他 (_____) である。

ご協力ありがとうございます。

以上