

第5回 東京地方裁判所 執行官室と 東京三弁護士会 民暴連絡協議会との 協議会報告



民事介入暴力対策特別委員会委員
望月 克也

※本レポート内の出席者の肩書き、
数値は、この協議会が開催された
2007年3月現在のものである。

2007年3月12日、東京地方裁判所にて、東京地方裁判所民事第21部、東京地方裁判所執行官室及び東京三弁護士会の協議会が開催された。本協議会は、毎年1回行なわれており、これで5回目となる。執行の場面における裁判官や執行官の意見を聞ける貴重な機会である。

出席者は東京地裁民事第21部の齋藤隆判事、民事第9部兼21部の瀬戸口壯夫判事、東京地裁執行官室の綾部弘執行部長、松浦雅美執行副部長、浅沼成由総務部長、菊永充彦不動産副部長と東京三弁護士会民暴委員である。

当日は、改正後民事執行法の運用状況、民暴事例についての弁護士からの報告（①間接占有をめぐる問題点、②民事執行法77条の保全処分、③売却のための保全処分による組事務所の排除）がなされ、判事・執行官と議論が交わされた。

以下、当日の議論の概要を報告する。

1 民事執行法改正後の運用状況

まず、裁判所から、強制競売と担保権実行を合わせた不動産執行事件の新受件数が減少傾向にあることの報告がなされた。その理由は、一時期大量の不良債権処理のための事件が申し立てられたが、これが落ち着いたことの現れかと思われるとの説明がなされた。

次に、2004年4月1日施行の新設の諸制度について、概ね以下のような説明がなされた。

財産開示手続は若干減少しているが2006年には133件あり、扶養義務等にかかる債権に基づく差押えについては順調に推移している。

これに対して内覧実施については、あまり利用されておらず、2004年度が4件、2005年度が1件、2006年度は0件であった。これは、不動産の売却率が高く（特別売却も含むと99.4%）、あえて内覧まで行なう必要がないという判断がなされていることが理由と思われる。

債務者不特定の占有移転禁止の仮処分は、2006年

1月から12月まで42件の申立てがあったとのことである。この点については、裁判所から、占有についての現地調査をある程度初期段階で行ない、証拠化していただきたいとの指摘があった。

担保不動産収益執行については、執行官の受理件数が、2004年が8件、2005年が13件、2006年が7件とのことであった。

執行官によると、給付義務者（賃料を支払う義務を負う者）の特定の困難さ、共益費用について破産管財人と競合した場合の処理、例えば大型修繕物件の修繕をどちらがそれを行なうのか、など、細かい問題が随時生じるとのことであった。また、収益執行の場合は短期間しか占有させられないが新規の賃借人を募集するか否かという質問に対しては、物件の種類によって、例えば繁華街の物件などでは、短期であっても積極的に入居者を求めても問題はないと思うとのことであった。

私の感想としては、暴力団関係者が入居するなどした物件は格段に収益性が下がるおそれがある、したがって、その排除とともに、収益性を回復する手段とし

て収益執行の活用をすることも考えられるのではないかと考えた。特に、暴力団事務所は繁華街近辺にあることが多いので、短期間の占有しか認められなくても収益が確保できる場合があるのではないかと思う。

2 間接占有を巡る問題点について

第二東京弁護士会会員近藤弘弁護士及び野村創弁護士から、概ね以下のような事例報告があった。

AがBに対して自己所有の土地を建物所有目的で賃貸していた。現在は更地となっている。Bは、当該土地を第三者に駐車場として転貸するようになった。Aが抗議するといったん利用者はいなくなるが、Bはすぐにまた別の利用者との間に転貸借契約を結んでしまう。この場合、Bを債務者とする占有移転禁止仮処分を申し立てたいが、間接占有者であるBに対する占有移転禁止仮処分が認められないか、というのが主題である。

この点について、裁判所は、占有移転禁止の仮処分における占有は直接占有でなければならない、ただし、直接占有とは直接のものを支配しているということと同義ではない。例えば、転貸借契約が解除されたという資料があれば、Bが直接占有を回復したとも言えるのではないかと、とのことであった。

私の感想としては、占有の調査は弁護士の仕事の中でもハードかつ困難な問題であり、かつ、占有の概念という、基本的ながら奥の深い知識が要求されるという点で印象的な事件であった。

3 民事執行法77条に基づく保全処分について

東京弁護士会会員箭内隆道弁護士より、民事執行法77条に基づく保全処分について報告がなされた。

非常に規模の大きい建物で、かつ各階に不法占有者がいた建物を競売で落札したという事案で、合計9日間にわたり執行が行なわれたとのことである。大規模ゆえ、弁護士はもちろんのこと、警察官や警備会社の方々も非常に労力を用いた事件であった。

問題となったのは手続きの選択であった。民事執行

法77条に基づく保全処分と引渡命令といずれの手続きによるかを検討した結果、引渡命令は確定するまで執行できず、時間的余裕がなかったという理由等から、民事執行法77条に基づく保全処分を選択したとのことである。

また、現場では、どの部屋から執行を行なうか、明け渡しの猶予の申し入れに対してどのように対応するか、など多くの問題点が生じたとのことであった。

報告に対し、本件を担当した執行官から、債権者代理人との事前相談が何度かなされたため非常にスムーズに進んだとのコメントがなされた。

私の感想としては、民暴事件の中には頭数が必要な大規模事件がある、そのためにマンパワーの充実が必要であることを感じた。また、77条というあまり聞き慣れない手続きを選択できたという点も、複数の弁護士が知恵をつき合わせて出された結論と思われる。

委員会を中心として、必要とあれば経験豊富な弁護士を揃えられる体制を整えておくことの重要性を痛感した。

また、事前の執行官との協議、情報交換の重要性を改めて認識した。

4 売却のための保全処分による組事務所排除について

第一東京弁護士会会員田村彰浩弁護士より、売却のための保全処分に基づく組事務所排除について報告がなされた。

当該建物は競売にかけられていたところ、債権者の予想よりも低い売却基準価格が示されたため、物件を調査したところ、組事務所として使用していることが発覚したという事案である。

所有者と占有者との間に一応は賃貸借契約書が存在していたという事情があったため、不正常的占有であることの疎明に苦労したとのことであった。また、本件では、占有者に対するアナウンス効果を狙って退去命令を申し立てたという工夫がなされた。

私の感想としては、不正常的占有である旨の疎明の重要性を感じた。また、退去命令という制度の利用方法には感心した次第である。