

最近の任意売却の対応

司法書士 松井直子

1 任意売却とは

任意売却とは、競売の開札日前日までに、金融機関の了解を得て所有者自らの意思で不動産を処分することをいう。債権者にとっては、早く債権を回収でき、売主にとっては、残債務の返済交渉や減額交渉をすることができ、買主にとっては、競売不動産と異なり不動産を現地に行って建物内に入り内容をチェックできるうえ、相場よりも不動産を安く購入できるメリットがある。

本稿では、任意売却でどのような対応をしているか、通常の決済とは異なる部分もあるので、筆者が実際に最近対応した事例で検討する。

2 事案の概要

A（個人）からBという不動産業者が担保付きのまま不動産購入して、任意売却の相手先を探しているが、見つからない。そこで、Bが、私が懇意にしているCという不動産業者に買主探しを依頼してきた（Bは不動産の売却益等で利益を上げようとしたのであろうが、失敗してCに助けを求めたものと推察する）。そして、CがBから当該不動産を購入して、同日担保権および差押登記すべてを抹消したうえで、新たな買主に転売することになった。

筆者が受託した決済は、BからCへの移転登記と、担保権者D・E・F（第1順位D・第2順位E・第3順位F）の登記の抹消、およびD・Eの差押登記2件の抹消のための裁判所への差押取下書提出対応である。決済日は開札日の二日前の午前中に決まったので、残債務返済交渉がまとまらないことでの、決済日程の延期も許されない、ぎ

りぎりの日程での任意売却となった。

3 抹消書類関係の対応

Fは抵当権設定請求権仮登記を設定している。一般的に後順位になるほど仮登記の比率が高いが、仮登記をしておく、登録免許税が安い、本来は物件が売却された後、先順位担保権者までしか配当されないところを、任意売却を成立させるため、先順位の担保権者の配当を減らした分、後順位の担保権者に抹消の承諾料として、それなりの金額が仮登記担保権者に支払われるからである。仮登記の登記識別情報も無事確認した。仮登記の登記識別情報になると、登記済証の時代と比べて、保有していない担保権者の比率が高くなるので注意を要するところである。そして、担保権者に話を聞くと、設定あるいは移転当初から発行されていない場合が意外と見受けられる。ちなみに、賃借権が設定または移転されている場合、こちらも同様に登記識別情報が当初から発行されていない場合が多い。

司法書士として、基本的な事項ではあるが、仮登記担保権の設定登記あるいは移転登記の際に、不発行をお願いされた場合でもない限り、登記識別情報を発行する対応をとることを肝に命じなければならない。賃借権の設定登記あるいは移転登記の場合も同様である。

Dの担当者と決済の二日前に会うことができた。そして、D・Eは同じビルと同じ会社で同じフロアに入っているにもかかわらず、合併前は異なる会社ということで、Dの担当者はEの担当者に取り次いでくれない。担保権者は、たとえ同じ会社でも、回収する債権が異なると、全く別法人

の取扱いをするので、対応に注意が必要である。Eとはなかなか話がまとまらなかったこともあり、決済の二日前に金額が確定して承諾を得られたとのことである。

結局、Eの担当者とは決済前日に連絡がとれ、口頭で書類一式をまず確認した。書類自体は、毎回定型なものを使用しており、今までに他の決済で使用した書類一式のコピーを手元に置いて確認しながら、口頭確認対応を行った。決済当日に書類現物を確認することができた。最近の担保権者は、個人情報保護に関する法律の関係で、書類をファクシミリで確認することができず、担保権者のところまで出向いて司法書士が確認して対応しなければならないことが多い。大手保証会社関係の債権回収会社は、毎回同じ書類で、同じ手続をとるので、場合によっては、筆者は口頭で書類一式を確認したうえで、決済当日に臨むことがある。

4 差押取下書および差押抹消登記関連の対応

Dから、当日の受領書がほしい旨言われたが、時間がややタイトで万が一の場合を想定したのと、差押取下書は、競売の手続を止める役割と差押抹消登記の嘱託依頼の役割を果たすのにすぎないので、可能な限り対応する旨回答した。Eは、差押取下書提出については郵送でも競売の開札日前日までに到達すれば差し支えないと筆者に回答した。

ちなみに、税金の滞納があるケースは、事前に都税事務所作成の差押抹消登記嘱託書をファクシミリで確認し、決済終了後、決済現場で都税事務所の職員の方から申請書を受領して、登記申請する。ただし、裁判所からの差押抹消嘱託登記は、決済が終了し、差押取下書を裁判所に提出してから作成されるため、司法書士が事前にファクシミリ等で確認することはない。裁判所からの嘱託登記の司法書士の事前確認は、実際には、民事再生認可決定に関する法人登記、会社更生認可決定に関する法人登記および不動産登記がメインのものとなるであろう。筆者も会社更生認可決定関係で、

実際に対応したことがある。嘱託登記関係は、司法書士が実際には事前確認する機会が多いので、注意を要するところである。

5 決済当日の対応

決済は銀行の会議室が借りられず、一般顧客が入り出す1階ロビーで行うことになった。最近では任意売却に限らず、通常の不動産取引においても、銀行の会議室ではなく、決済関係者の会社の会議室の1室で、パソコンをおのおの持ち込んで、ネット決済するケースもあるので、決済形式には注意を要する。決済の成立が微妙な部分があったことと、裁判所が東京から少し離れた場所であり、かつ裁判所と法務局の位置も決して近いとはいえなかったため、登記申請はオンラインとし、差押取下書提出は、基本は登記申請後に裁判所へ提出し、当日間に合わなければ翌日到着の郵便で対応することにした。

決済当日、筆者が、書類確認および本人確認を終えて決済実行の旨を関係者に告げた後、現金数千円が分割されて、D・E・Fに次々と手渡されていく。ロビーにいる一般顧客からの横目のチラリ視線が痛い。筆者も関係者から書類と報酬を受領して、事務所からオンラインで登記申請をして、裁判所へ差押取下書を提出し、任意売却関連対応一連が無事終了した。

6 おわりに

任意売却は関係者も多く、さらに競売の開札日直前で話がまとまることが多いので、決済当日まで十分に準備しきれないケースも多々ある。

担保権者間での配当金額に関する完全合意も難しいところであり、決済の直前で流れてしまい、開札がされてしまうことも少なくない。本件のように不動産業者が任意売却で失敗し、間に別の不動産業者が入って対応するため、関係者間の連絡がとりにくくなるケースがあるのも、任意売却の手間な部分である。

最後に、通常の決済と比較して、筆者が注意している点について寄稿したが、さらなる研鑽を積んで今後も対応していく所存である。