

平成30年度 第1回 苦情処理評価委員会（平成30年12月19日開催）の評価結果

<p>申出人</p>	<p>当社が収益執行を申し立てた借地上の建物所有者A社（物上保証人）</p>
<p>苦情の内容</p>	<p>○債務者D氏は長期間当社との返済交渉に応じず、担保物件である借地上の建物には評価額を上回る先順位根抵当権が設定されているため、物件処分による回収は見込めない状況であった。物上保証人であるA社（代表者はD氏の次男B氏）は同建物のテナントであるコンビニ、ドラッグストア等から月額約1.2百万円の安定した賃料収入を得ており、先順位債権者に対しては正常返済中であった。そこで当社は、D氏を返済交渉の席に着かせる効果も期待し、H29.2 同建物に対する収益執行を申し立て、H30.2 までの1年間で約8.2百万円の配当を得た。</p> <p>○H30.3 A社の代理人C弁護士から「収益執行によりA社はほぼ全ての収入を奪われたため資金繰りが逼迫し、代表者B氏夫妻はアルバイトを行う等して何とか生計を立てている。物上保証人をここまで追い詰めるのは法的に許された範囲を逸脱していないか？ A社としては担保提供している不動産の適正な価格での返済を要望する。」旨の陳情書が当社代理人弁護士あて送付された。</p>
<p>当社の対応</p>	<p>○H30.4 当社は、改めて算出した収益還元価格をもとに和解案（担保解除のための要返済額）を提示するとともに、陳情書に対して以下のとおり回答した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A社は収益執行対象外の土地から別途月額約0.8百万円の駐車料収入を得ており、「収益執行によりほぼ全ての収入を奪われた」という指摘は当たらない。 ・ 収益執行は競売申立と異なり、抵当権設定者の所有権を根本的に失わせることはなく、また経費を考慮せずに賃料額全てを賃借人から取り立てる物上代位による債権差押に比べても穏当な手続である。公的な債権回収会社である当社としては、法が認める方法の中から穏当な手続として収益執行を採用したものである。 <p>○H30.5 A社から和解案が提示されたが、当社が先に提示した和解案とはかなりの開きがあった。また、「収益執行対象外の土地からの駐車料収入だけでは会社の維持経費は賅えないため、不足分は運転資金借入に依っており、資金繰りは逼迫しているので早期解決を望む」旨の申入れがあった。</p> <p>○上記申入れを受け、H30.6 当社としては先に提示した和解案について減額の方向で再考する旨伝えたところ、A社から「一時金を返済するので、まず収益執行を取下げしてほしい」旨の要請があり、当社はこの要請に応じ収益執行を取り下げた。その後も交渉を継続し、H30.8 A社から追加の一時金返済を受け担保解除を行った。</p> <p>○結果的にA社からは収益執行の配当と一時金により当社担保物件評価額相当の金額を回収し、A社から陳情書が送付されてから5ヶ月間で本件は解決に至った。</p>
<p>評価委員の意見・提言</p>	<p>収益執行は担保物件の特性を踏まえた回収行為であり、陳情書受領後の対応も適切・妥当であった。</p>