

## 「てき除<sup>じょ</sup>」その時代性 (債務者の逆襲)

不良債権処理が待たなしで本番を迎える中、過剰債務の削減に苦慮している債務者は多い。「借りたものは返さなければならぬ」という当然の倫理的要請と「返せないものは返せない」という経済論理的現実との葛藤に悩み苦しんでいる経営者は多い。モラルハザード(倫理喪失)云々が問われるが、それは単に「借り手」だけの問題ではなく同時に「貸し手」のモラルも問われて然るべきではないだろうか。

日本の銀行の不動産担保融資は、ある意味で「借り手」を代理人とする銀行自身の不動産投融資という側面を持っていた。それが失敗したとして、そのツケを「借り手」だけに負わせていいものなのか。今問われているのは「借り手」「貸し手」のモラルハザードだけでなく、日本の金融システムそのものに内在していた制度的欠陥ではないだろうか。

私は今「てき除」という制度に注目している。過剰債務処理の一手法として「てき除」に関心を持っている。2年ほど前「「てき除」という名の法律」というレポートを書いて「てき除」を紹介したが、今ここの法律を使う場面は確実に増加しているように思うのだ。

昔、「てき除」は筋の悪い連中が使う法律だった。だから殆どの人がこの法を知らないし、知っていたとしても躊躇して使わない。しかし、担保権抹消が債権者である銀行の手中にだけあるのではなく、第三債務者(買い手)にもあるとするこの法は、過剰債務に苦しむ債務者をその重荷から解放してくれる可能性を持っている。とすれば、「筋の良い」者も検討してよいのではないか。

「てき除」の仕組みが理解できるように具体的に書いてみる。

A社はテナントビル(実勢価格1億円、被担保債務5億円)を所有している。その家賃収入をもってビル建設資金の返済を行ってきた。しかし、空き室の増加、家賃の下落等で約定返済履行が困難となり、リスク(借入返済額の削減=期間の長期化)でしのいできた。しかし、家賃の下落は続くし空室率も上昇し軽減後の返済ですら難しい。いつになったら返済が終わるか目途が全く立たない。こうした場合、A社はどうすべきか。

営業譲渡を活用した新会社方式もその一つであるが、新会社に資金を出してくれる金融機関はそう簡単に現れない。そこで登場するのが「てき除」となる。

担保権利者である銀行がなんだかんだと云って担保抹消に応じなければ、銀行の意向に構わずB社(第三者)に売ってしまう。但し、代金決済は担保抹消と引換とする(その間仮登記)。勿論、取得税等の公租公課は発生するし、担保付きのままだから競売申立される可能性もある。しかしB社(第三債務者と呼ぶ)は担保権者に「てき除の通知」を出す。

この通知状は、1億円払うので担保を抹消して欲しい、若しこの金額で不満なら1ヶ月以内に「増価競売申立」して欲しい、若し増価競売申立のない時はこの通知を了承したものを見なし1億円と引換に担保権は抹消される、という内容になる。果して債権者である銀行はどういう行動に出るだろうか。

この申出を断わる場合、銀行は1ヶ月以内に1億円の10%増し(増価競売価格)で競売の申立をしなければならぬ。そして、若しその価格以上で落札する者が現れなければ、自分がその価格で落札しなければならなくなる。つまり銀行自身がテナントビルの所有者となる。従って、拒絶には大きなリスクが伴う。10%増し価格で落札する者が現れると確信できれば別だが、銀行はこの判断に迷う。そして受け入れる(とする)。これが「てき除」の狙いである。

この結果、B社は担保のないテナントビルを1億円で取得したことになる、A社には4億円の無担保借入が残ることになる。

後は4億円の無担保債務の処理である。A社には返済原資となる家賃収入もなくなり事実上無収入状態となる。銀行はA社からの残債回収を止むを得ず断念し、4億円の無担保債権をタダ同然で債権回収会社に売却してしまう。そして本件融資の損失を確定させる。

一方、A社には債権回収会社から「銀行から債権譲渡を受けた、この件で話合いたい」という連絡が入る。彼等はタダ同然で手に入れた債権を幾らで買い取って貰えば放棄するか既に計算してある。後は.....。

この債務者の逆襲とも云うべき手法は、果してモラルに反するだろうか。不動産凋落のこの時代、「てき除」は時代性を帯びている。