

---

# 夏の特別講演会

---

不動産執行

司法書士

海老澤 毅 専任講師

辰巳法律研究所



## 不動産執行

### I 通則

#### 1 不動産執行の方法（法 43 条）

##### (1) 不動産執行の対象

###### ① 不動産

###### ② みなし不動産（民事執行法上の）

ア ①の不動産の共有持分

イ 登記された地上権

ウ 登記された永小作権

###### ③ みなし不動産（特別法上の）

ア 工場財団

イ 採石権

##### (2) 不動産執行の方法

###### ① 強制競売

債務者の不動産を差し押えてこれを換価し、その代金によって債権者の満足を図る方法。

###### ② 強制管理

債務者の不動産を裁判所の選任する管理人に管理させ、それによって収取した果実によって債権者の満足を図る方法。

※ 強制競売と強制管理は\_\_\_\_\_することができる

##### (2) 執行裁判所（法 44 条）

###### ① 不動産の所在地を管轄する地方裁判所

###### ② A 地方裁判所の管轄区域の甲土地と、B 地方裁判所の管轄区域の乙土地を敷地とする丙建物がある場合

ア 丙建物に対する強制執行

イ 建物に対する強制執行についてB地方裁判所が申立てを受けた場合の、甲土地に対する強制執行

※ 執行裁判所は、必要があると認めるときは、事件を他の管轄裁判所に移送することができる。

## II 強制競売

### 1 開始決定等（法 45 条）

#### (1) 差し押さえる旨の宣言

執行裁判所は、強制競売の開始決定において、債権者のために不動産を差し押さえる旨を宣言しなければならない。

#### (2) 送達

開始決定は、\_\_\_\_\_に送達しなければならない。

#### (3) 不服申立て

##### ① 開始決定に対して

##### ② 却下決定に対して

### 2 差押えの効力（法 46 条）

#### (1) 効力の発生時期

##### ① 開始決定が債務者に送達された時

##### ② \_\_\_\_\_が開始決定の送達前にされたときは、\_\_\_\_\_

#### (2) 債務者による使用

差押えは、債務者が通常の用法に従って不動産を使用し、又は収益をすることを妨げない。

### 3 二重開始決定（法 47 条）

#### (1) 二重の開始決定

強制競売又は担保権の実行としての競売（以下「競売」という。）の開始決定がされた不動産について強制競売の申立てがあったときは、執行裁判所は、更に強制競売の開始決定をするものとする。

#### (2) 先行事件が取下げまたは取り消された場合

#### (3) 先行事件が\_\_\_\_\_された場合

執行裁判所は、申立てにより、後の強制競売の開始決定に基づいて手続きを続行する旨の裁判をすることができる。

### 4 開始決定及び配当要求の終期の公告等

#### (1) 配当要求の終期を定める処分

##### ① 処分権者

##### ② 定める時期

開始決定に係る差押えの効力が生じた後

##### ③ 処分に対する不服申立て

#### (2) 開始決定がされた旨及び配当要求の終期の公告

※ 裁判所の掲示場、裁判所内の公衆の見やすい場所に掲示（規則 4）

#### (3) 債権申出の催告等（法 49 条、50 条）

##### ① 催告の相手方

ア 差押登記前に登記された仮差押債権者

イ 差押登記前に登記された先取特権、質権又は抵当権で売却により消滅するものを有する者

ウ 公租公課庁

② 催告の内容

利息その他の付帯の債権を含む債権の存否、並びにその原因及び額

(4) 催告を受けた者の債権の届出義務

① 義務を負う者

上記(3)①のア及びイ

② 届出の時期

配当要求の終期まで

③ 損害賠償責任

届出義務を負う者が、故意又は過失によって、その届出をしなかったとき、又は不実の届出をしたときは、これによって生じた損害を賠償する責めに任じる

5 配当要求（法 51 条）

(1) 配当要求できる者

① \_\_\_\_\_ 債務名義の正本を有する債権者

② 差押えの登記後に登記された仮差押債権者

③ 文書により一般の先取特権を有することを証明した債権者

(2) 配当要求を却下する裁判

6 売却のための保全処分（法 55 条、55 条の 2）

(1) 価格減少行為

不動産の価格を減少させ、又は減少させるおそれがある行為

※ 軽微であるときは、保全処分を命ずることができない

(2) 申立人

※配当要求の終期後に強制競売または競売の申立てをした債権者を除く

(3) 保全処分の内容

① 作為・不作為命令

価格減少行為を禁止し、又は一定の行為をすることを命じる

② 執行官保管命令

③ 占有移転禁止の保全処分

(4) 相手方を特定しないで発する売却のための保全処分等

① 相手方を特定することを困難とする特別の事情があるときは、執行裁判所は、相手方を特定しないで、一定の保全処分等を発することができる。

② 不動産の占有を解く際にその占有者を特定することができない場合

7 現況調査（法 57 条）

執行裁判所は、執行官に対し、不動産の形状、占有関係その他の現況について調査を命じなければならない。

8 評価（法 58 条）

執行裁判所は、評価人を選任し、不動産の評価を命じなければならない。

9 売却基準価額の決定（法 60 条）

(1) 売却基準価額（不動産の売却の額の基準となるべき価額）

執行裁判所は、\_\_\_\_\_、売却基準価額を定めなければならない。

(2) 買受可能価額（買受けの申出の額の最低額）

10 一括売却（法 61 条）

(1) 要件

① 執行裁判所の同一性

② 利用上の牽連性

相互の利用上不動産を他の不動産（\_\_\_\_\_）も  
のを含む）と一括して同一の買受人に買受けさせることが相当である

③ 超過売却となる場合

(2) 不服申立て

11 売却の方法等（法 64 条）

(1) 売却方法の決定

(2) 売却の方法

① 入札

② 競売り

③ 最高裁判所規則で定める方法（特別売却）

12 内覧（法 64 条の 2）

(1) 内覧実施命令

① 申立人

\_\_\_\_\_（配当要求の終期後に強制競売又は競売の申立てをした差押債権者  
を除く）

② 内覧実施命令の発令

執行裁判所は、執行官に対し、内覧の実施を命じる。

(2) 執行官等の立入り

執行官は、内覧の実施に際し、自ら不動産に立入り、かつ、内覧参加者を不動産に立入らせることができる。

13 買受けの申出

(1) 買受けの申出の保証（法 66 条）

不動産の買受けを申し出ようとする者は、最高裁判所規則で定めるところにより、執行裁判所が定める額及び方法による保証を提供しなければならない。

(2) 次順位買受けの申出（法 67 条）

① 要件

ア 最高価買受申出人に次いで高額の申出をしたこと

イ 買受申出額が、買受可能額以上で、かつ、最高価買受申出人の申出額から買受申出保証の額を控除した額以上の価額の申出をしたこと

② 申出

売却の実施の終了までに、\_\_\_\_\_に対して申し出る。

(3) 債務者の買受けの申出の禁止（法 68 条）

\_\_\_\_\_は、買受けの申出をすることができない。

14 売却

(1) 売却決定期日（法 69 条）

執行裁判所は、売却決定期日を開き、売却の許可又は不許可を言い渡さなければならない。

(2) 売却の許可又は不許可の決定に対する不服申立（法 74 条）

売却の許可又は不許可の決定に対しては、その決定により自己の権利が害されることを主張するときに限り、\_\_\_\_\_をすることができる。

15 強制競売の申立ての取下げ

(1) 開始決定後、買受けの申出があるまで

(2) 買受けの申出があった後（法 76 条）

原則として、\_\_\_\_\_の  
同意を得なければならない。

16 代金の納付

(1) 納付の期限（法 78 条 1 項）

売却許可決定が確定したときは、買受人は、\_\_\_\_\_の定める期間ま  
でに代金を\_\_\_\_\_に納付しなければならない。

(2) 保証の充当（法 78 条 2 項）

買受けの申出の保証として提供した金銭は代金に充当される。

(3) 代金納付の効果

① 不動産の取得（法 79 条）

買受人は、\_\_\_\_\_に不動産を取得する。

② 登記の嘱託（法 82 条）

ア 買受人の取得した権利の移転の登記

イ 売却により消滅した権利又は売却により効力を失った権利の取得若しくは仮処分  
に係る登記の抹消

ウ 差押え又は仮差押えの登記の抹消

③ 配当の実施（法 84 条）

執行裁判所は、原則として\_\_\_\_\_に基づいて配当を実施しなければなら  
ない。

(4) 法定地上権（法 81 条）

土地及びその上にある建物が\_\_\_\_\_場合において、その土地又は建物の差押えがあり、その売却により所有者を異にするに至ったときに、法定地上権が成立する。

(5) 代金不納付の効果（法 80 条）

① 売却許可決定の失効

② 買受人は、\_\_\_\_\_することができない。

③ 次順位買受けの申出があるときは、執行裁判所は、その申出について売却の許可又は不許可の決定をしなければならない。

あなたの熱意  
辰巳の誠意

辰 巳 法 律 研 究 所

東京本校：〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4-3-6  
TEL03-3360-3371（代表） ☎ 0120-319059（受講相談）  
<http://www.tatsumi.co.jp/>