
2020 新春特別講演会

担保権の実行

司法書士

海老澤 毅 専任講師

辰巳法律研究所

担保権の実行

I 担保権の実行の種類（対象となる財産による分類）

- ① 不動産担保権の実行
- ② 船舶競売
- ③ 動産競売
- ④ 債権及びその他の財産権についての担保権の実行

II 不動産担保権の実行

1 実行の方法（民執法 180 条）

① 担保不動産競売

競売による不動産担保権の実行。

② 担保不動産収益執行

不動産から生ずる収益を被担保債権の弁済に充てる方法。

※民法 371 条

抵当権は、その担保する債権について不履行があったときは、その後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。

2 実行の開始

(1) 文書の提出（民執法 181 条 1 項）

不動産担保権の実行は、次に掲げる文書が提出されたときに限り、開始する。

- ① 担保権の存在を証する確定判決若しくは家事事件手続法の審判又はこれらと同一の効力を有するものの謄本

ア 執行文の要否

イ 判決理由中の判断で抵当権の存在が示されている場合、

- ② 担保権の存在を証する公証人が作成した公正証書の謄本

ア 執行受諾の意思表示の記載の要否

③ 担保権の登記（仮登記を除く。）に関する登記事項証明書

④ 一般の先取特権にあつては、その存在を証する文書

ア 被担保債権の発生を証する文書

※ 債務名義の要否

(2) 抵当証券の提出（民執法 181 条 2 項）

抵当証券の所持人が不動産担保権の実行の申立てをするには、抵当証券を提出しなければならない。

(3) 担保権について承継があつた場合（民執法 181 条 3 項）

担保権の承継人がその実行の申立てをするには、その承継を証する文書の提出を要する。

① 相続その他の一般承継

② ①以外の承継

※ 抵当権移転の付記登記のある登記事項証明書を提出する場合

※ 強制執行との比較

(4) 文書の目録等の送付（民執法 181 条 4 項）

不動産担保権の実行の開始決定がされたときは、裁判所書記官は、開始決定の送達に際し、不動産担保権の実行の申立てにおいて提出された民執法 181 条 1 項から 3 項に規定する文書の目録及び同条 1 項 4 号に掲げる文書の写しを相手方に送付しなければならない。

3 開始決定に対する執行抗告等

民執法 182 条

不動産担保権の実行の開始決定に対する執行抗告又は執行異議の申立てにおいては、債務者又は不動産の所有者（不動産とみなされるものにあつては、その権利者。以下同じ。）は、担保権の不存在又は消滅を理由とすることができる。

- (1) 本来執行抗告や執行異議の申立てができる場合

- (2) 不動産担保権の実行の開始決定に対して執行抗告等が認められる理由

- (3) 申立ての分類
 - ① 担保不動産競売

 - ② 担保不動産収益執行

- (4) 申立権者

- (5) 抗告・異議事由

4 実行の手続の停止

(1) 手続停止文書の提出（民執法 183 条 1 項）

不動産担保権の実行の手続は、次に掲げる文書の提出があつたときは、停止しなければならない。

- ① 担保権のないことを証する確定判決（確定判決と同一の効力を有するものを含む。次号において同じ。）の謄本
- ② 民執法 181 条 1 項 1 号に掲げる裁判若しくはこれと同一の効力を有するものを取り消し、若しくはその効力がないことを宣言し、又は同項 3 号に掲げる登記を抹消すべき旨を命ずる確定判決の謄本
- ③ 担保権の実行をしない旨、その実行の申立てを取り下げる旨又は債権者が担保権によって担保される債権の弁済を受け、若しくはその債権の弁済の猶予をした旨を記載した裁判上の和解の調書その他の公文書の謄本
- ④ 担保権の登記の抹消に関する登記事項証明書
- ⑤ 不動産担保権の実行の手続の停止及び執行処分の取消しを命ずる旨を記載した裁判の謄本
- ⑥ 不動産担保権の実行の手続の一時の停止を命ずる旨を記載した裁判の謄本
- ⑦ 担保権の実行を一時禁止する裁判の謄本

(2) 既にした処分の取消決定（民執法 183 条 2 項、3 項）

- ① 民執法 183 条 1 項 1 号から 5 号までに掲げる文書が提出されたときは、執行裁判所は、既にした執行処分をも取り消さなければならない。
- ② 執行抗告の不許
①の取消決定には執行抗告をすることができない。

※ 民執法 12 条 1 項

民事執行の手続を取り消す旨の決定に対しては、執行抗告をすることができる。民事執行の手続を取り消す執行官の処分に対する執行異議の申立てを却下する裁判又は執行官に民事執行の手続の取消しを命ずる決定に対しても、同様とする。

5 代金の納付による不動産取得の効果（民執法 184 条）

担保不動産競売における代金の納付による買受人の不動産の取得は、担保権の不存在又は消滅により妨げられない。

※ 執行債務者に所有権がない場合

6 担保不動産競売開始決定前の保全処分等

(1) 競売開始決定前の保全処分（民執法 187 条 1 項）

① 要件

- ア 債務者又は不動産の所有者もしくは占有者が、価格減少行為をする場合
- イ 価格減少行為による価格の減少又はそのおそれの程度が軽微でないこと
- ウ 特に必要があるとき

※ 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（民執法 55 条 1 項）。

② 管轄裁判所

「執行裁判所」

③ 申立権者

「担保不動産競売の申立てをしようとする者」

④ 審理等

ア 審尋

イ 保全処分の効力

ウ 不服申立

(2) 競売申立てがないことを理由する取消し

① 要件

ア 申立人が保全処分を命ずる決定の告知を受けた日から

イ 被申立人又は不動産の所有者の申立て

7 不動産執行の規定の準用

民執法 188 条

第 44 条の規定は不動産担保権の実行について、前章第 2 節第 1 款第 2 目（第 81 条を除く。）の規定は担保不動産競売について、同款第 3 目の規定は担保不動産収益執行について準用する。

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/>

大阪本校：〒530-0027 大阪市北区堂山町1番5号三共梅田ビル8階 TEL06-6311-0400（代表）