

2004年度  
民事執行・保全法講義  
秋学期 第3回

関西大学法学部教授  
栗田 隆

目 次

- 売却の準備
  1. 不動産の売却価格の保全
  2. 競売不動産に関する情報の収集と公開
  3. 売却価額をめぐる問題の解決

2004/10/20

T. Kurita

2

売却のための保全処分

- 不動産が差し押えられても、執行債務者は所有者としてそれを使用・収益することができるが（46条2項）、債権者が差し押えにより把握した交換価値は基本的に維持されなければならない。
- 債務者や占有者の行為により不動産の価格が減少するのを防止するために、売却のための保全処分の制度が設けられている。

2004/10/20

T. Kurita

3

競売不動産価格維持のための保全処分

- 担保不動産競売の開始決定前の保全処分（187条）  
競売開始決定
- 売却のための保全処分（55条・55条の2）  
● 買受の申出をした差押債権者のための保全処分（68条の2）  
最高価買受申出人の選定
- 最高価買受申出人等のための保全処分（77条）

2004/10/20

T. Kurita

4

## 売却のための保全処分（55条1項）

---

### 1号命令

1. 禁止・行為命令

### 2号命令

1. 執行官引渡・執行官保管命令

### 3号命令

1. 執行官引渡・執行官保管命令
2. 債務者使用許可

## 要件

---

- 共通要件

1. 債務者又は不動産占有者が価格減少行為をすること。但し、当該価格減少行為による不動産の価格の減少又はそのおそれの程度が軽微であるときは、この限りでない。

- 2号命令・3号命令特別要件

1. 占有者が債務者であること、または買受人に對抗できる占有権限を有しないこと。

## 禁止・行為命令（1項1号）の対象となる行為の例

---

- 目的物の物理的毀損行為
- 差し押えられた更地への建物の建築
- 建物に施錠をせずに放置すること
- 雪国で雪下ろしをしないこと

## 1号命令の執行

---

- その内容が強制執行に親しむ限り、22条3号の裁判として債務名義となり、通常、代替執行または間接強制の方法により実現される。

## 2号・3号命令の執行

- 執行官保管命令は、緊急に執行されるべき命令であるとの特質を有し、相手方に送達する前でも執行できるが(55条9項)、申立人に告知された日から2週間を経過したときは執行できない(同条8項)。
- 執行官が自ら保管するので、債権者の出頭は必要でない(168条3項の不適用)

2004/10/20

T. Kurita

9

## 相手方を特定しないで発する売却のための保全処分等(55条の2)

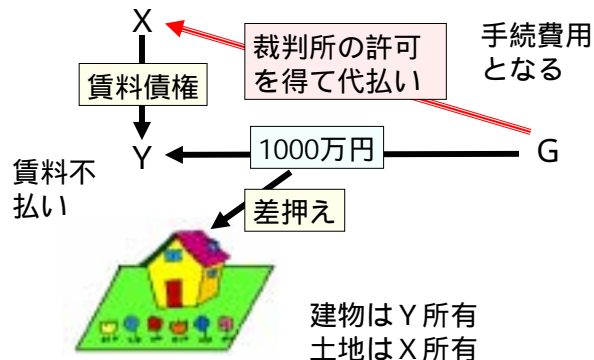
- 発令段階では特定不要
- 執行段階では、特定が必要であり、特定できなければ執行不能となる。
- 特定のための手段
  1. 質問権(168条2項)
  2. ライフライン提供者に対する報告請求権(168条9項・57条5項)

2004/10/20

T. Kurita

10

## 地代等の代払い(56条)



2004/10/20

T. Kurita

11

## 不動産の現況調査(57条、規28条・29条)

- 目的不動産の権利関係・事実関係をできるだけ正確に把握するために、執行裁判所は、不動産の形状・占有関係その他の現況について執行官に調査を命じる。
- 現況調査報告書の提出期限の設定(通常、発令の30日ないし40日後が期限となる)。

2004/10/20

T. Kurita

12

## 調査の範囲

- 調査対象は競売不動産
- 調査範囲はこれにとどまらず、土地の競売では地上建物、建物の競売では敷地に関する事項にも及ぶ（規29条参照）。
- 特に重要なもの：
  1. 競売物件の現地における確認
  2. 差押えの効力発生時点での占有関係

2004/10/20

T. Kurita

13

## 調査（57条）

- 差押債権者から提出された資料（規23条の2）を参考にして、現地に赴いて競売不動産であることを確認のうえ、調査を開始する。
- 不動産への立入り（2項・3項、6条）。
- 債務者・占有者に対する質問・文書提示請求権（2項）。
- ライフライン供給業者に対する報告請求権（5項）
- その他（近隣居住者や自治体職員からの任意的な事情聴取など）。

2004/10/20

T. Kurita

14

## 不動産の評価（58条、規29条の2以下）

- 執行裁判所は、最低競売価額の決定の基礎資料とするために、評価人を選任し、不動産を評価させる（58条1項）。
- 評価人の資格は限定されていないが、不動産鑑定士（補）が選任されることが多い。

2004/10/20

T. Kurita

15

## 評価の基準（規29条の2）

評価人は、不動産の所在する場所の環境、その種類、規模、構造等に応じ、

1. 取引事例比較法、
2. 収益還元法、
3. 原価法
4. その他の評価の方法

を適切に用いて評価する。

2004/10/20

T. Kurita

16

## 執行官と評価人との相互協力

- 現況調査と評価人による評価のための調査は、時期をずらして別々に行うと、二重のチェックになって正確性が増す。
- 執行官と評価人は、調査が円滑に正確に行われるように、相互に必要な協力をしなければならない（[規30条の2](#)）。
- 評価人が必要な調査をしようとしたところ抵抗を受けるときは、執行官に援助を求めることができる（[6条2項](#)）。

2004/10/20

T. Kurita

17

## 物件明細書（[62条](#)、[規31条](#)）

- 買受希望者に売却の目的不動産の状態、特に権利関係を明示し、買受希望者の調査の負担および調査の誤りの危険を軽減して、適正価格による売却を図るために、
- 執行裁判所が作成する

2004/10/20

T. Kurita

18

## 物件明細書の記載事項

- 必要的記載事項
  1. 不動産の表示
  2. 買受人が引き受ける負担
  3. 売却により生ずる法定地上権の概要
- 任意的記載事項 例えば、借地上の建物の競売の場合には、未払賃料の有無や地主からの建物収去・土地明渡請求訴訟が提起された旨などは、記載されることが望ましい。

2004/10/20

T. Kurita

19

## 物件明細書の作成の基礎資料

- 現況調査報告書
- 評価書
- その他の執行記録上の資料
- 必要に応じてなされる執行当事者・占有者等の審尋（[5条](#)）

2004/10/20

T. Kurita

20

## 物件明細書の性質・不服申立て

- 物件明細書は、[11条](#)の執行処分として位置付けられる。
- その記載の誤りにより不利益を受ける者は、執行異議を申し立てることができる。
- 物件明細書の記載の正確性を高めるために、執行異議を申し立てうる者の範囲を広く認めるのがよい。例えば、買受人に引き受けられるべきである用益権が記載されていなかった場合に、その用益権者も異議を申し立てることができる<sup>と解すべきである</sup>。

2004/10/20

T. Kurita

21

## 物件明細書の効力

- 物件明細書には、既判力や形成力はなく、また、公信力も認められていない。
- 買受人に引き受けられるべき権利関係は、明細書の記載にかかわらず、実体関係に従って定まる。

2004/10/20

T. Kurita

22

## 執行売却における価格形成

- 執行裁判所は、不動産の売却を担当する者として、売却価額の決定権を有する。
- 競争売却の性格上、それは最低売却価額の決定という形で行使される。
- 最終的な価額は、最低売却価額を上回る額で買受申出をする者の競争に委ねられる。

2004/10/20

T. Kurita

23

## 最低売却価額の決定・変更 ([60条](#)、[規則51条の3](#))

- 執行裁判所は、次の者の保護のために、評価人の評価に基づいて最低売却価額を決定しなければならない ([60条](#)1項)
  1. 不動産が適正な価格で売却されることに利益を有する所有者および執行債権者、
  2. 適正価格で買い受けることに利益を有する買受申出人。
- 原則として評価額自体が最低売却価額となる。

2004/10/20

T. Kurita

24

## 手続費用 + 差押債権者に優先する債権 売却価額

- 権利保護の利益の欠如 売却を実施しても差押債権者に何の配当ももたらさず、裁判資源の利用として適当とは言えない。
- 先順位担保権の侵害 被担保債権について完全な満足を得ないまま担保権の消滅を強いられる。
- 次の場合には、無剰余の可能性が高い  
手続費用 + 差押債権者に優先する債権  
最低売却価額

2004/10/20

T. Kurita

25

## 無剰余が予想される場合には、

- 差押債権者にその旨を通知し、
- 差押債権者が63条2項所定の措置（無剰余措置）をとらないときには、
- 競売手続を取り消す。

2004/10/20

T. Kurita

26

## 無剰余措置の内容（63条2項）

- **剰余証明** 優先支払額を超える金額で売却されうることあるいは実際の優先債権額が推計額より少ないこと等を明かにして、剰余が生じうることを証明する
- **剰余保証** 剰余を生じうる価額（優先支払額を超える一定額）で売却されうることの申出とその保証を提供する

2004/10/20

T. Kurita

27

## 剰余保証の提供

- 予備的買受申出（差押債権者が不動産の買受人となりうる場合） 優先支払額を超える額（申出額）を定めて、それを超える買受申出がなければ、申出額で自らが買い受ける旨の申出と、申出額に相当する保証（買受保証）を提供する（63条2項1号）。
- 差額支払申出（差押債権者が不動産の買受人となりえない場合） 最高価買受申出額が差押債権者の申出額を超えない場合には、差額を自らが負担する旨の申出と、申出額に相当する保証（差額保証）を提供する（同項2号）。

2004/10/20

T. Kurita

28

## 予備的買受申出がなされた場合

---

- その申出額が実際上の最低売却価額の機能を果たすので、売却期日の公告にはその申出のあったことを掲記しなければならない。
- 不動産の価値の判断材料とするために、最低売却価額も掲記する。