

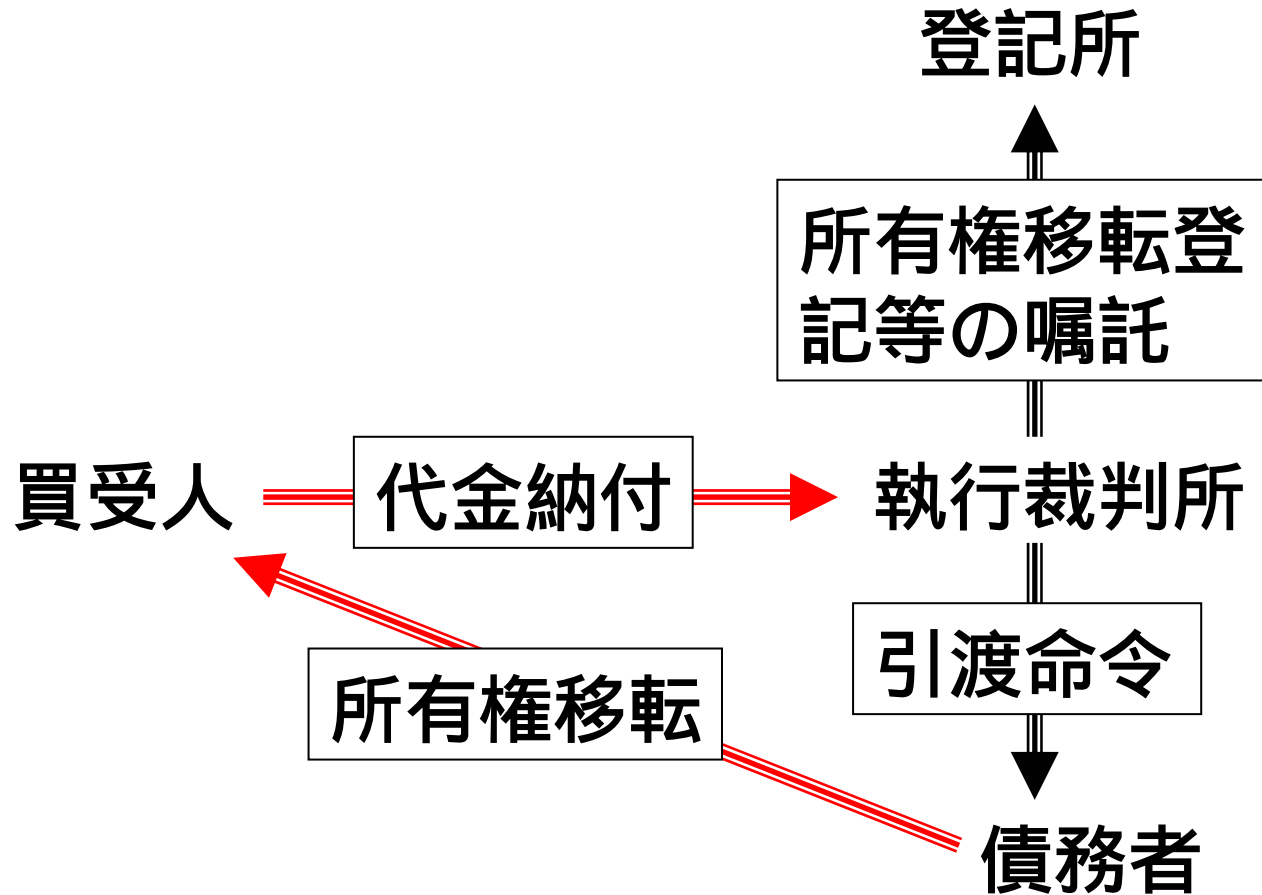
2005年度
民事執行・保全法講義
秋学期 第5回

関西大学法学部教授
栗田 隆

目次

- 買受人の権利・義務
- 代金納付
- 所有権移転
- 危険負担
- 登記嘱託（82条）
- 引渡命令（83条）

買受人の権利・義務



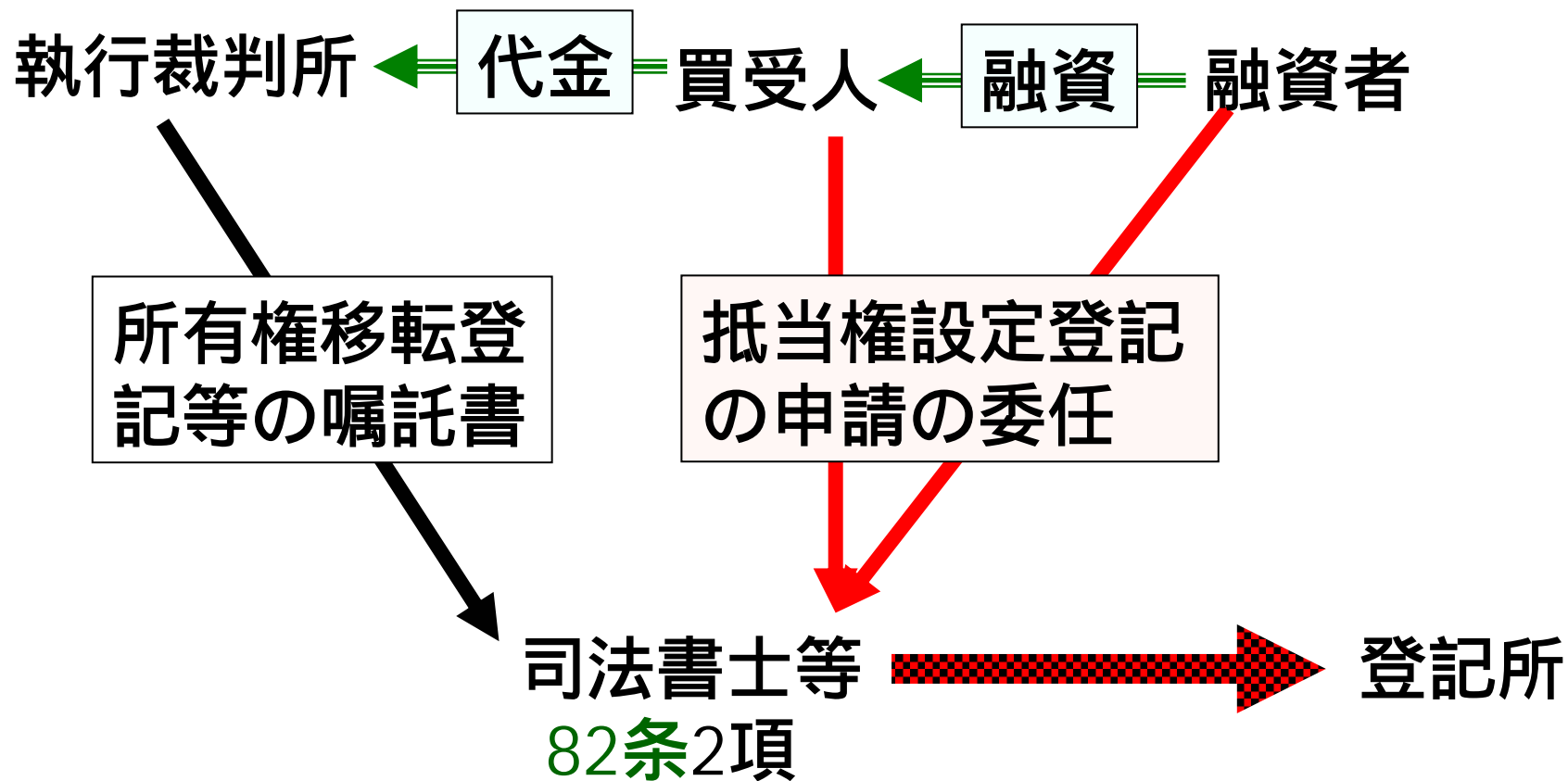
代金納付義務

- 確定した売却許可決定において買受人とされた者は、代金納付義務を負う（消費税は課せられない）。
- 但し、買受人が代金を納付しない場合には、彼は保証金の返還請求権を失うだけである（80条1項後段）。
- 買受人は、所有権移転登記の登録免許税等の諸費用も負担する（82条4項）。

納付手続

- 買受人は、執行裁判所の定める期限までに代金を納付しなければならない（[78条1項](#)）。原則として、売却許可決定確定後1月内の日（規則56条）
- 現金一括払の原則（買受保証金等は代金に充当）
- 買受人が債権者ある場合には、差額納付ができる（[78条4項](#)）。

金融機関からの借入れによる代金支払い



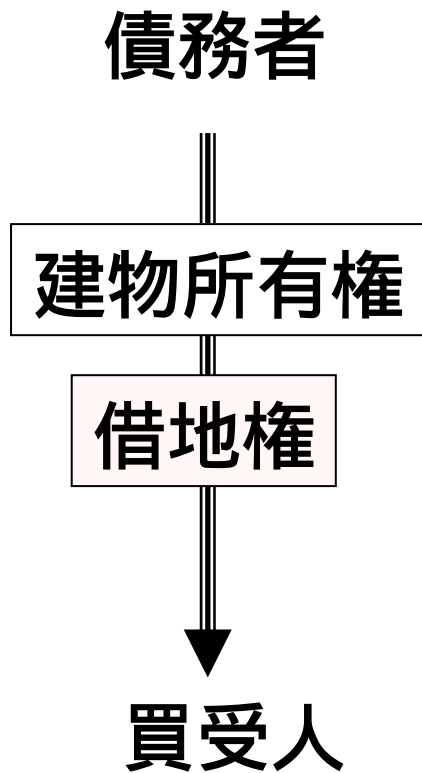
代金不納付の効果

- 売却許可決定の失効（[80条](#)1項前段）。
- その買受人の再度の買受申出の禁止（[71条](#)4号口）
- 保証金の没収（80条1項後段）
- 次順位買受申出人がいれば、その者への売却の許否を決定する。

所有権移転

- 買受人が所有権を取得する時期は代金納付の時である
- 63条2項1号あるいは77条1項により予め納付された金銭が代金全額に充当される場合には、売却許可決定確定の時。
- 執行債権の不存在それ自体は、買受人の所有権取得を妨げない。

借地権の移転



承諾で
きない

地主

- 土地賃借権の移転については地主の承諾が必要
- 承諾が得られない場合には、承諾に代わる裁判所の許可（借地借家20条）

危険負担

- 目的物の滅失・毀損についての危険負担は、75条の規定により、所有権移転時期と同じである（民534条1項の特則）。
- 但し、軽微な損傷については、それ以前から買受人が負う（75条1項但書）。

担保責任（民法568条・570条）

- 権利の瑕疵の場合には、民法561条以下の規定にしたがって、執行債務者に対して追奪担保責任を追求することができる（民568条1項）。
- 物件明細書において存在するとされた敷地利用権が存在しなかった場合には、566条2項の類推適用により契約の解除または損害賠償請求ができる
- 物の瑕疵の場合には担保責任を問い得ない（民570条但書）。

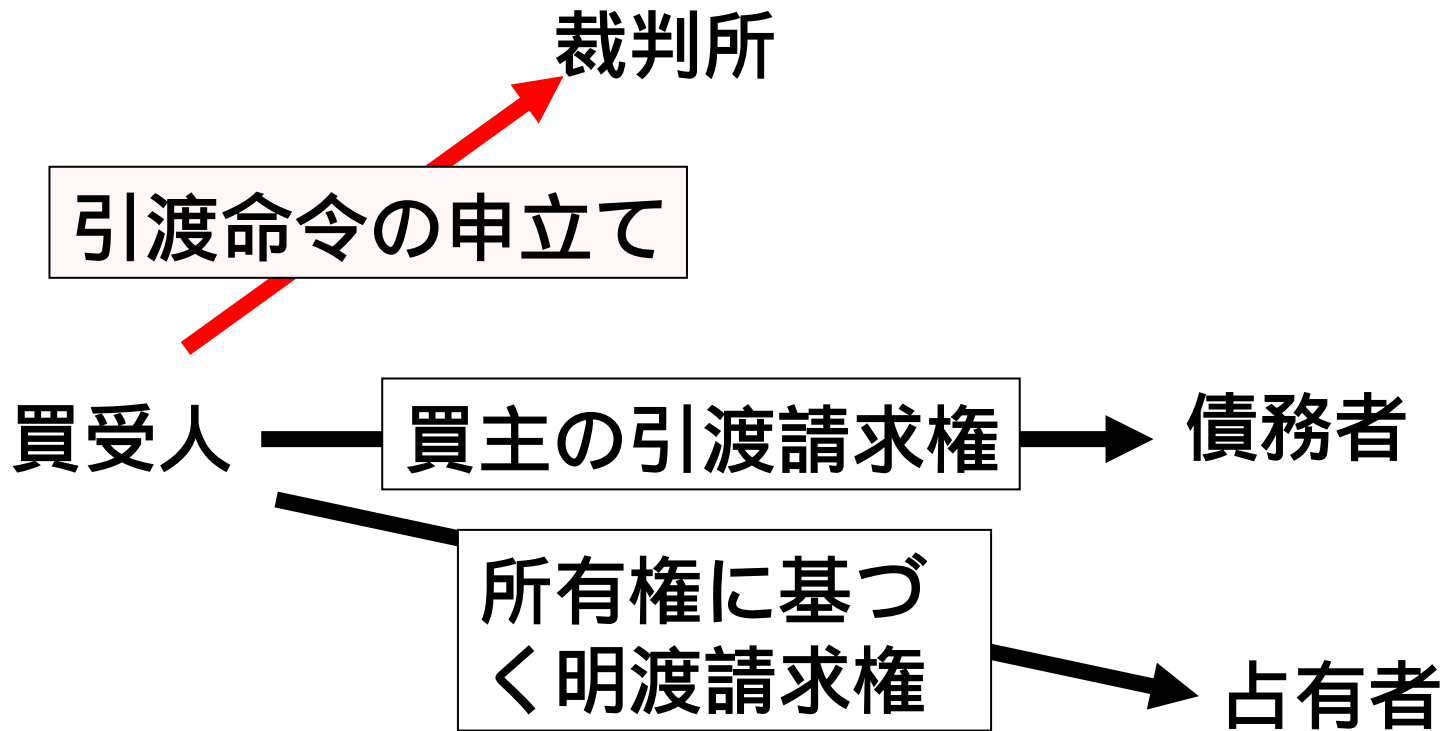
債務者が無資力の場合

- 買受人は、売却代金から満足を得た債権者に対して二次的に返還請求することができる（民568条2項）。

登記嘱託（82条）

- 買受人の代金支払後、裁判所書記官は買受人のために、次の登記を嘱託する
 1. 所有権移転登記
 2. 売却により消滅・失効した担保権・用益権・仮処分の登記の抹消および差押え・仮差押えの登記の抹消
- 嘱託情報と併せて売却許可決定があつたことを証する情報を提供する（3項）。

不動産の引渡し（83条）



買受人に対抗できる占有権原
の証明責任は占有者にある

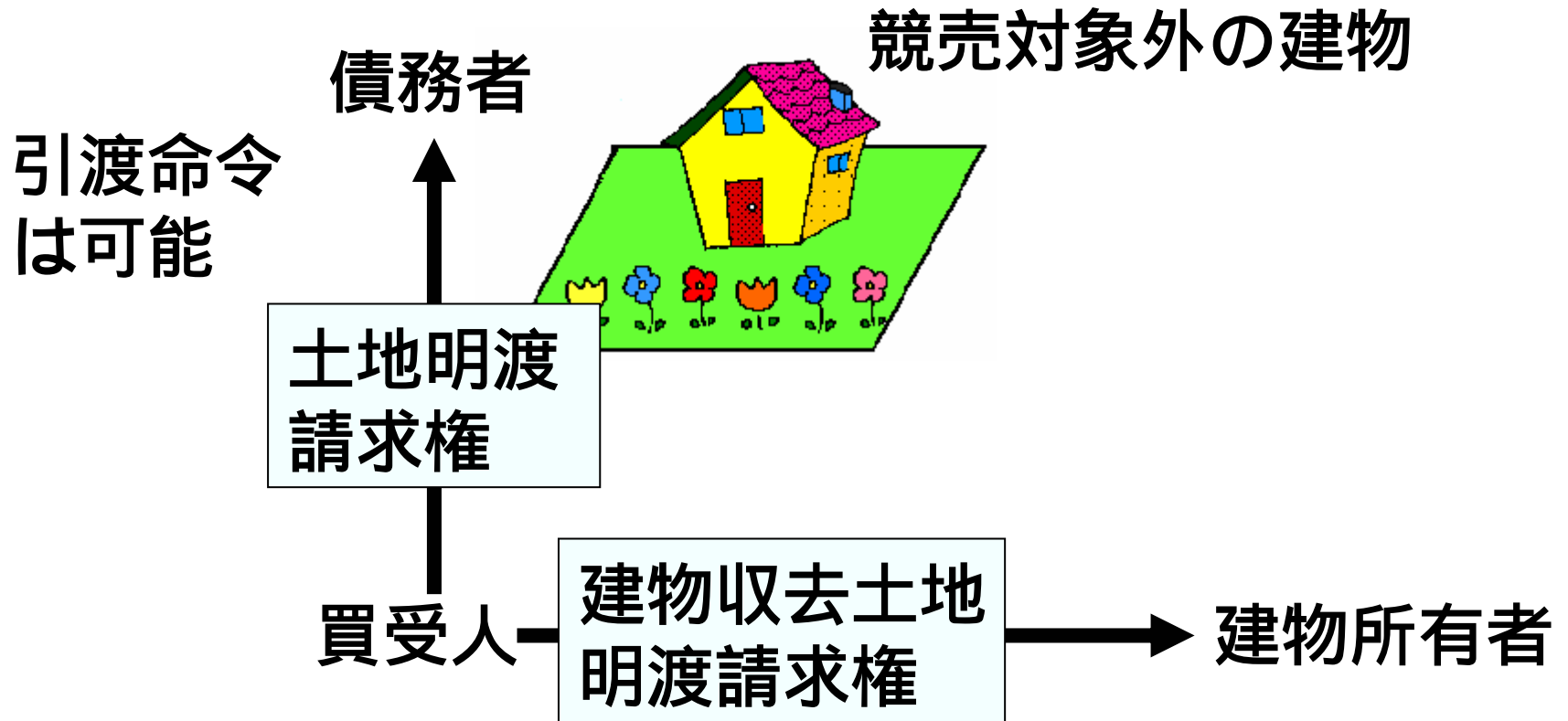
引渡命令（83条）

- 申立権者 代金を納付した買受人またはその一般承継人に限られる。特定承継人は申立権を有しない。
- 相手方 債務者又は不動産の占有者。但し、事件の記録上買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者はこの限りでない。

債務名義性と占有者の救済手段

- 22条3号の裁判として債務名義の性質を有する
- 引渡命令に表示される請求権は、競売により買受人が得た所有権に基づく引渡請求権である
- 引渡義務を負わない占有者は、請求異議の訴えにより引渡命令の執行力を排除することができる。
- 引渡命令は引渡請求権の存否の確定のための本案訴訟の提訴責任の分配の機能を果たす。

競売土地上に件外建物存在する場合



建物収去命令を含む引渡命令は許されない

最高裁判所平成11年10月26日決定

引渡命令は、不動産の引渡執行の債務名義であるところ、競売の対象とされていない建物等の存在によりその敷地部分の引渡執行が事実上不能となることが予想されるからといって、競売により買い受けられた土地について引渡命令を求める申立ての利益が否定されるわけではなく、かかる場合に引渡命令を発付することが許されないとすると、買受人のために簡易迅速な占有取得の手段を確保するという引渡命令の趣旨に反することになるからである。

占有移転禁止の保全処分による当事者恒定 (83条の2)

Yが占有している

Yに対する占有移転禁止の保全処分命令の執行

Yが退去して、Zが占有を開始した

Yに対する引渡命令 執行力は、Zにも拡張される

Yに対する引渡命令にZに対する承継執行文を付与

Zに対して引渡命令の執行をする