

2006年度
民事執行・保全法講義
第14回

関西大学法学部教授
栗田 隆

目次

- 売却の実施
- 売却許否の決定
- 執行停止文書・取下げ・取消文書と売却手続
- 最高価買受申出人等のための保全処分

売却方法（64条）

価格競争売却

入札（規34条・35条以下、46条以下）

1. 期日入札
2. 期間入札

競り売り

迅速な売却に重点をおいた売却方法

特別売却（規則51条） 少なくとも一回の価格
競争売却を実施した後に選択されうる補充的な売却方法である

売却方法の選択

- どれを選択するかは、裁判所書記官が不動産の特徴や当該執行裁判所における競売参加者の質等を考慮して決める（64条1項）。
- 現在のところ、期間入札が主流となっている。

売却の公告

売却実施の指示 (64条3項)

売却公告 (規36条・49条)

- 裁判所の掲示場に掲示する (規則4条1項)
- 裁量的公告 (日刊新聞紙・インターネット) (規4条3項)

買受申出

サイトの紹介

- 奈良地裁：競売ガイドンス
<http://www.narachisai.com/>
- 宮崎地裁：不動産競売情報
<http://www.genki-miyazaki.ne.jp/miyazaki-chisai/>
- 東京地裁民事第21部
<http://www3.ocn.ne.jp/%7Etdc21/main.htm>
- 不動産競売物件情報サイト
<http://bit.sikkou.jp/>

内覧 (64条の2)

- 不動産の買受けを希望する者をこれに立ち入らせて見学させること
- 当該不動産の占有者の占有権原が買受人に対抗することができる場合には、占有者の同意が必要。

買受申出の法的性質

- 執行手続上は執行機関に対する売却許可を求め
る申立であり、手続法規と手続安定の要請に従
う。
- 実体的には、私法上の売買における買受申込で
あり、特則がなく又手続的要請に反しない範囲
では、民法の規定が適用される。

買受申出資格

- 農地 農地所有権の移転については、農業委員会又は都道府県知事の許可が必要であり（農地法3条）、執行裁判所は買受申出人を、農業委員会等の発行する買受適格証明書を得た者に限定しなければならない（規33条・36条1項6号）。
- その他の不動産 特に資格制限はない。執行債権者も買受申出ができ（68条の2・78条3項参照）、しばしば有力な買受申出人である。

債務者の買受申出

次の理由により禁じられている（68条）

1. 執行債務者が買い受けると、完全な満足を受けられることのできなかつた執行債権者は再度競売申立をすることができ、競売の繰返しという無駄が生じる。
2. 債務者は購入資金を有するのであればその資金で債務の弁済を行うべきである。
3. 債務者は、買受人になって代金を支払わないことによって競売を遅延させるおそれがある。

買受申出の保証

- 買受申出人は執行裁判所が定める額・方法による保証を提供しなければならない（[66条](#)、[規48条](#)）。買受人の代金不払いをできるだけ防ぐためである。
- 保証の額は、入札・競り売りでは、売却基準価額の2割が原則であるが、裁判所はこれより高い額を定めることもできる（[規39条](#)・[49条](#)）。

次順位買受けの申出

最高価買受申出人 代金不払い

買受申出額1億1000万円

保証金2000万円

没収 (80条1項)

売却基準価額1億円



買受申出額=1億円

1億2000万円

次順位買受申出人

不動産の代金

売却代金
(配当原資)

次順位買受申出の制度（67条）

- 再競売をできるだけ避けるために、
保証金＋次順位買受申出額 \geq 最高価買受申出額
である場合に、次順位の額での買受申出人に売却
することを可能にする制度。
- 最高価買受申出人の買受申出が代金不納付によ
り効力を失った場合には、執行裁判所は改めて
売却決定期日を開いて次順位買受申出について
売却許否の決定をする（80条）。

買受申出の受付

- 入札書の秘密保持が重要となり、買受申出は、次2つの方法のいずれかによらなければならない（規47条）。
 1. 差出入札 買受希望者は、入札書を封入して開札期日を記載した封筒を直接執行官に差し出す。
 2. 送付入札 入札書を封入して開札期日を記載した封筒を他の封筒に入れて郵便または民間事業者による信書便により執行官に送付する。

最高価買受申出人の決定

- 執行官は、開札期日に入札人等を立ち会わせて開札し、有効な入札のうちで最高額の入札をした者を最高価買受申出人と定めて、その氏名・名称と入札価額を告げ、開札期日の終了を宣言する（規49条・41条3項）。

最高価額での入札人が複数いる場合

- 該当する入札人のうちで開札期日に出席しているものに、その場で再入札をさせる。
- 開札期日に全員が出席していない等の理由により再入札する者が一人もいない場合には、くじで最高価買受申出人を定める（規42条）。

予備的買受申出をした差押債権者のための保全処分（68条の2）

- 55条の要件をある面では厳しくし、他の面では緩和して、売却を困難にする行為をする（おそれのある）債務者・占有者の占有を予め排除することができるようにする。
 1. 競売不動産の価値の保全を図る55条の特則である
 2. 予備的買受申出をした差押債権者が目的不動産を占有して買受希望者に内覧させることをも可能にする売却促進のための規定である。

要件

- 入札または競り売りの方法による売却を実施させたが買受申出がなかったこと。
- 差押債権者が他に買受申出人がいなければ自分が買受ける旨の申出をし、その保証を提供したこと（予備的買受申出）。
- 占有者の占有権原が買受人に対抗できないこと（4項・55条2項）。
- 保全処分の相手方となる者（債務者・占有者）が売却を困難にする行為またはその行為をするおそれのあること。

効 果

- 執行裁判所は、差押債権者の申立てにより、申立人に担保を立てさせて、次のことを命ずることができる。
 1. 債務者又は不動産の占有者に対し、不動産に対する占有を解いて執行官又は申立人に引き渡すことを命ずること。
 2. 執行官又は申立人に不動産の保管をさせること。

買受申出がない場合の措置（68条の3）

- 要件

1. 売却を3回実施しても買受申出がない
2. 不動産の属性を考慮すると、さらに売却を試みても売却の見込みがないこと

- 効果

1. 競売手続が停止されたことが差押債権者に通知される。
2. 差押債権者自身が適当な買受希望者を探し出さないと、競売手続は取り消される。

売却不許可事由 (71条)

- 競売手続を開始・続行すべきでないこと (1号)
- 最高価買受申出人・背後者の買受無資格・無能力等 (2号・3号)
- 悪質業者等の不当関与 (4号)
- 75条1項の売却不許可の申出があること (5号)
- 売却基準価額等の重大な誤り (6号)
- 売却手続に重大な誤りがあったこと (7号)

売却決定期日 (69条)

- 執行裁判所は、売却決定期日を開いて、執行官により最高価買受申出人として指名された者への売却を許可すべきか否かを決定する。
- 利害関係人に陳述の機会を与えることが必要である。

売却許否の決定

- 執行裁判所は、執行記録および売却決定手続で収集した一切の資料に基づいて最高価買受申出人に対する売却の許否を決定する。
- 利害関係人は、自己の利益に関係のある売却不許可事由を主張することができる（70条）。
- 但し、自己の利益に関係しない事由もいったん主張された以上は、裁判所の判断資料となり、裁判所は、売却の許否を判断するために、それを斟酌することができる。

期日での言渡し

- 売却の許否に関する決定については、執行抗告期間をすべての関係人に共通に開始させるために、言渡しという告知方法が採用されている（69条）。
- 期日での言渡しにより、関係人の出頭・了知にかかわりなしに告知の効力が生ずる。

売却許可決定

- この決定は、手続的には、最高価買受申出人の買受申出を認容する裁判であり、実体的には、買受申込に対する承諾の性質を有する。
- この決定が確定すれば、売買が確定し、最高価買受申出人は買受人となり、代金納付により所有権を取得する。

売却不許可決定

- **終局的な不許可決定** 執行取消文書の提出など、競売手続を続行する余地のない不許可事由を理由とする不許可決定が確定する場合。
- **停止的な不許可決定** 一時的に売却を妨げる不許可事由に基づく場合（執行停止文書の提出にもかかわらず売却を実施した場合など）。
- **是正的な不許可決定** 除去可能な不許可事由に基づく場合には、不許可事由の除去に必要な時点に戻って売却手続をやり直す。

売却許可決定の留保（72条・73条）

- 次の場合には、例外的に、売却許可決定を留保する。
 1. 売却実施の終了から売却決定期日の終了までに競売手続の一時停止に必要な文書（39条1項7号・183条1項6-7号）の提出があった場合。
 2. 複数の不動産を一括売却によらずに売却した場合に、一部の不動産の買受申出額で各債権者の債権・執行費用の全部を弁済できる見込みがある場合（73条1項）。

不動産の滅失・損傷と売却許否（53条・71条 5号・75条）

滅失・
損傷

- 滅失が判明 競売手続は職権で取り消される（53条）。
- 損傷が判明 損傷の時期により取扱が異なる。

代金納付

滅失・
損傷

- この時期に生じた滅失・損傷の危険負担はすべて買受人が負う。

買受申出前に生じた損傷

損傷
判明

売却基準価額の変更の要否の問題となる。71条6号参照。

売却許可決定確定

損傷
判明

71条の適用の余地はないので、75条の類推適用により買受人を保護する。但し、民法570条但書との関係で、隠れた瑕疵（損傷）に該当するものは除かれる。

買受申出後に生じた損傷

- それが最高価買受申出人・買受人の責めに帰しえない事由による場合には、75条の規定による救済（売却不許可の申出）が与えられる。
- 売却許可決定確定前の段階では、不許可申出があったことを売却不許可事由として主張することができる（71条5号）。

代金納付前の滅失あるいは損傷が代金納付後に判明した場合

- 代金がすでに配当された後では、買受人は執行手続外で担保責任を追求するほかない。
- なお、代金納付後配当前であれば、競売手続内での原状回復の余地がないではないが、この場合にも買受人は競売手続外で救済を受けるべきであるとする見解が多い。

限界事例

買受人が代金納付した日に競売建物内に入ってみたら、現況調査後に建物内で自殺した債務者の白骨死体があった。

これを発見した買受人は、直ちに、買受意欲を喪失し、その日の内に納付した代金の返還を求めた。

裁判所はどうすべきか。

売却許否の決定に対する執行抗告（74条）

- 売却許否の決定に対しては執行抗告をすることができる（74条1項・10条2項）。
- なお、売却許可決定に対する執行抗告は、債務者により所有権喪失時期の引き延ばしのために、あるいは買受人により代金納付時期の引き延ばしのために、濫用されることがある。

抗告権者

- 執行抗告ができるのは、売却許可決定または不許可決定により自己の権利が害されることを主張する者に限られる（74条）。

抗告理由（74条。なお、10条3項以下にも注意）

- 売却許可決定に対する執行抗告（74条）。
 1. 売却不許可事由の存在（74条2項前段）
 2. 売却許可決定手続の重大な誤り（同項後段）
 3. 民訴338条1項所定の再審事由（74条3項）
- 売却不許可決定に対する執行抗告
 1. その決定の認める不許可事由の不存在
 2. 民訴338条1項所定の再審事由（74条3項）

抗告審の審判

- 抗告を認容して原決定を取り消す場合に、抗告審自身が原決定と異なる内容の裁判をすると、それによって新たに自己の権利を害されると主張する者が予想される場合には、事件を差し戻して売却の許否の決定を原審に委ねることが原則として適当である。

執行停止文書・取下げ・取消文書と売却手続 (72条・76条)

最初の買受申出

買受申出人は保証金を提供している

売却実施終了

最高価買受申出人が決まる

売却決定期日の終了

代金納付

買受人が所有権を取得する

一時的執行停止命令（39条1項7号の文書）

- 売却決定期日の終了までに提出された場合には、執行停止の効力を有する。但し、売却実施の終了後に提出された場合には、最高価買受申出人等を買受申出の取消しが認められる。また、他の事由により売却を不許可にすることは、妨げられない（72条1項）。
- 売却決定期日後に提出された場合には、その売却実施によって買い受けることができる者がなくなったときに限り、執行停止の効力を生ずる（72条2項）。

弁済受領文書・弁済猶予文書（39条1項8号の文書）

- 売却実施の終了（最高価買受申出人の決定）前に提出された場合には、執行停止の効力を有する。
- その後の提出は、その売却実施によって買い受けることができる者がなくなったときに限り、執行停止の効力を生ずる（72条3項）。

競売申立ての取下げの制限

- 買受申出があった後に競売申立てを取り下げるには、最高価買受申出人等が決まった後で、その者の同意を得ることが必要である。
- 他に差押債権者があり、自己の取り下げによって最高価買受人等の買受の期待が害されない場合には、その同意は不要である（76条1項）。

執行取消文書－その1 (39条1項4号・5号)

- 執行申立てを取り下げる旨を記載した和解調書の提出あるいは執行免脱のための担保の提供も、最高価買受申出人等の同意がなければ執行停止の効力を生じない (76条2項)。
- これらは、債務者が債権者の抵抗を排して時間と労力をかけて取得するものとは言えず、債務者の利益より最高価買受申出人等の利益を優先させるのが適当だからである。

執行取消文書－その2（39条1項1号－3号・6号）

- 代金納付時までには提出された場合、執行手続は取り消される。
- 売却許可決定の確定後の時期についてもこのことを認めているのは、買受人の利益よりも執行取消文書を迅速に得ることができるとは限らない債務者の利益を優先させたものである。
- 確定した売却許可決定でさえもこの執行取消しにより効力を失うという意味では、売却許可決定は解除条件付きということができる。

最高価買受申出人等のための保全処分（77条）

- 要件

1. 代金納付または代金相当額の金銭納付
2. 価格減少行為等。価格減少が軽微な場合（55条1項但書き）も除外されていない。

- 効果

1. 価格減少行為の禁止命令
2. 執行官保管命令
3. 占有移転禁止命令

引渡命令との関係

- 77条の執行官保管に付された不動産の引渡を得るには、買受人は引渡命令を得なければならないのが原則である（77条1項の「引渡命令の執行までの間」の文言は、この趣旨を含む）。
- ただし、77条の保管命令の相手方が執行債務者のみである場合には、引渡命令は必要ない。