

2006年度
民事執行・保全法講義
秋学期 第13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

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。

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)

売却のための保全処分等（55条1項）

- 保全処分 一定の者に対する一定の行為をなすべきことの命令である。
 1. 価格減少行為をする債務者・占有者
 2. 執行官
- 公示保全処分 執行官に（発令された狭義の）保全処分の内容を、不動産の所在する場所に公示書その他の標識を掲示する方法により公示させること（公示命令）を内容とする保全処分

3つの類例の保全処分（55条1項）

- 行為命令の保全処分（1号）
- 執行官保管の保全処分（2号）
- 占有移転禁止の保全処分（3号）

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号命令の特別要件

- 占有者が債務者であること、または
- 買受人に対抗できる占有権限を有しないこと。

禁止・行為命令（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号命令（執行官保管の保全処分）

- 執行官が不動産を現実に保管する保全処分である。執行官は、保管行為として、雨漏りの修繕や雪下ろしをすることができる。
- 価格減少行為をする者に対する
 1. 不動産に対する占有を解いて執行官に引き渡すことの命令
- 執行官に対する
 1. 不動産保管命令
 2. 裁判所が必要と認める場合に、公示命令

3号命令（占有移転禁止の保全処分）

- 占有者を恒定できれば足りるという場合に用いられる保全処分である。
- 価格減少行為をする者に対し、
 1. 不動産に対する占有を解いて執行官に引き渡す命令
 2. 不動産の占有の移転を禁止することを命じ、及び当該不動産の使用を許す命令
- 執行官に対する
 1. 不動産保管命令
 2. 公示命令 これは常に必要である。

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）

占有移転禁止保全処分による占有者の恒定

誰かが競売不動産を占有している

相手方未特定の占有移転禁止保全処分の申立て。
執行段階で占有者はAであると判明し、執行。

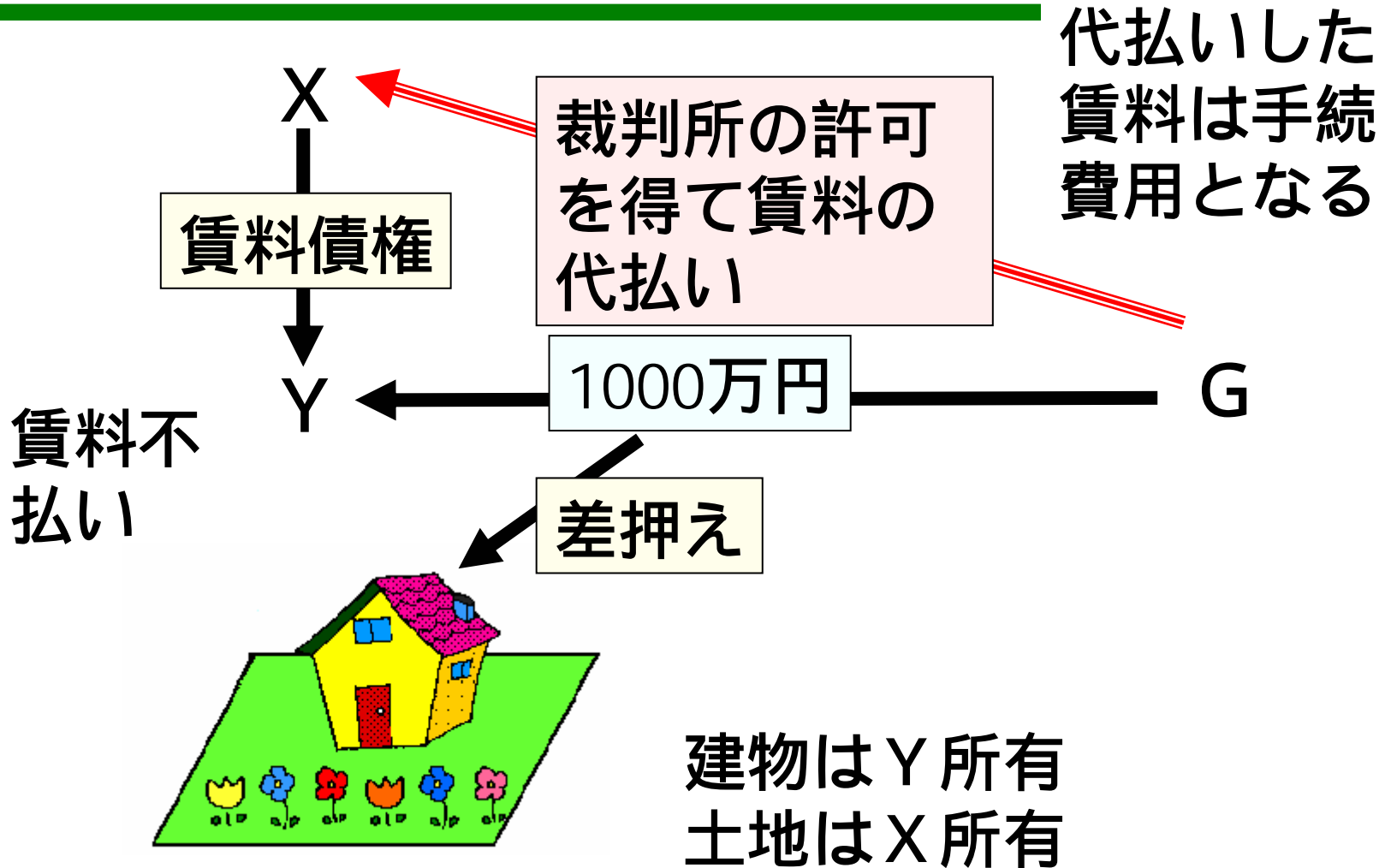
A Bと占有移転

買受人がAを相手に引渡命令を申し立てる。

B C Dと占有移転

執行段階でDが占有者であると判明。
Dに対する承継執行文を得て執行申立て。

地代等の代払い (56条)



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）。

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

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）。
- 市町村等に対する固定資産税関係の情報請求権（4項）
- ライフライン供給業者に対する報告請求権（5項）

不動産の評価（58条、規29条の2以下）

- 執行裁判所は、売却基準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。

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。

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）。

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、
- 裁判所書記官が作成する

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。

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
- 執行裁判所が売却基準価額の決定のために行う執行当事者・占有者などの審尋の結果（5条）

物件明細書の性質・不服申立て

- 記載の誤りにより不利益を受ける者は、執行裁判所に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、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 と解すべきである。

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。

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、それは売却基準価額の決定という形で行使される。
- 最終的な価額は、買受可能価額（売却基準価額の8割）を上回る額で買受申出をする者の競争に委ねられる。

売却基準価額の決定と変更（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売却基準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売却基準価額となる。

裁判所書記官の判断と裁判官の判断とが食い違う場合（規則30条の4）

- 両者の協議により食い違いは解消されるものと期待されている
- 協議によってもその食い違いが解消できない場合には、混乱防止のために、食い違いが生じている旨、およびその内容を売却基準価額の決定書および物件明細書に明記する。

言葉の定義

- 手続費用 執行費用のうち共益費用であるもの（63条1項1号）
- 優先債権 差押債権者の債権に優先する債権（63条1項2号）
- 優先支払見込額 手続費用及び優先債権見込額の合計額

手続費用 売却価額

- 問題点

売却代金が債務の弁済に使われることがないので、債務者にとって酷な結果となる。

- これが予想される場合には、競売を行うべきではない。

手続費用 + 差押債権者に優先する債権額 > 売却価額

- 問題点

1. 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。
 2. 優先債権（特に先順位担保権）の侵害 不利な時期での換価を強いられる。担保権者は、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。
- 1よりも2が重視され、優先債権者の同意があれば、剰余の見込みがなくても売却ができる。

無剰余が予想される場合、

次の場合には、無剰余の可能性が高い

優先債権なし: 手続費用見込額 買受可能価額

優先債権あり: 優先支払見込額 > 買受可能価額

これらの場合には、無剰余見込みの通知をする。

無剰余見込みの通知

- 差押債権者に無剰余の状況にあることを通知し、
- 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。

無剰余取消しの回避方法（63条2項）

- **剰余証明** 買受可能価額より高額で売却できること、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、無剰余見込みに該当しないことを証明する
- **同意証明**
- **剰余保証** 剰余を生じうる価額（申出額）で売却されうることの申出とその保証を提供する
 1. 手続費用見込額 < 申出額
 2. 手続費用見込額 + 優先債権見込額 申出額

優先債権者の同意による無剰余取消しの回避

買受可能価額 < 優先支払見込額

の場合に、優先債権者の同意があれば、無剰余取り消しを回避できる。同意の証明は、無剰余取消しの決定がなされるまでに執行裁判所にしなければならない。

手続費用見込額 買受可能価額

の場合には、優先債権者の同意による無剰余取消しの回避は許されない。

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）。

予備的買受申出がなされた場合

- その申出額が実際上の買受可能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、売却基準価額も掲記する。