

引渡命令の詳細説明

1 引渡命令とは

不動産を競売で買い受けた人（買受人）に対し、簡易、迅速に不動産の占有を確保してもらうため、代金を納付した買受人の申立てにより、執行裁判所が、債務者、所有者及び一定の要件のある占有者に対し、**競売不動産を買受人に引き渡すべきことを命ずる裁判**のことをいいます。簡易、迅速とは、訴訟を提起して判決を得ることと比較した場合であり、多少の手間と占有確保までの多少の時間はかかります。また、引渡命令の執行には相応の費用もかかります。

2 引渡命令の対象

(1) **原則として、次に掲げる者は引渡命令の対象となります。ただし主な例外として(2)に掲げる場合があります。**

ア) 債務者・所有者

イ) 物件明細書の「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載されていない占有者（多くは、「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄に記載があります。）

(2) **「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄に記載してある占有者であっても、以下に該当する場合は引渡命令が発令されない可能性があります。**

ア) 買受人が共有持分を取得した場合（複数所有者の各共有持分を取得し、合計すれば完全な所有権を取得した場合は含みません。）で、他の共有者が占有している場合、又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合

イ) 実行抵当権以外の抵当権（競売申立てをしていない抵当権）の債務者（所有者を除く。）が、最先の賃借権に基づいて占有している場合

ウ) 特権を有する者（外国の外交官など）が占有している場合

(3) **原則として、次に掲げる者は引渡命令の対象となりません。**

物件明細書の「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のある占有者。ただし、買受人が代金を納付した後、引渡命令の申立てができる期間内に期限が到来した短期賃借権者については、期限到来後、引渡命令の対象となります。また、同欄に「賃借権（不明）」と記載のある場合で、引渡命令の審理で占有者が賃借権の存在を証明できなかったときは、その占有者も引渡命令の対象となります。

(4) 代金納付日から6か月間の明渡猶予期間が認められる占有者については、同期間経過後でなければ引渡命令に基づく強制執行をすることはできません。ただし、買受人が買受後に、建物使用者に対し買い受けた建物の使用をしたことの対

価の1か月分以上の支払を相当の期間を定めて催告し、その相当の期間内に支払がなかった場合には、6か月の期間経過前でも強制執行をすることができます。

- (5) **土地に対する引渡命令を得て、売却対象外の地上建物を収去(取壊し)することはできません。**その場合は建物収去土地明渡訴訟を提起して判決等を得る必要があります。
- (6) 物件明細書作成後に現れた資料等により執行裁判所の判断が変わる場合もあり得ます。また、抗告審において執行裁判所と異なる判断がなされることもあり得ます。

3 引渡命令の手続

① 引渡命令の申立て

ア) 申立てができるのは、**代金納付の日から6か月〔代金納付時に明渡し**の猶予(「物件明細書の詳細説明」C-18の項を参照)を受ける占有者がいた建物の買受人については9か月]以内に限られますので注意してください。もちろん代金納付前は申立てができません。

なお、「物件明細書の詳細説明」C-19の項の記載がある場合、申立てができる期間が9か月になるとは限りませんので注意してください。明渡猶予制度の適用があるか否かは、審尋等を経て引渡命令発令時に判断されるからです。

イ) 申立費用として、相手方1名につき500円の収入印紙と決定正本の送達料が必要です。

ウ) 申立ては、申立書を作成し、提出する方法によります。申立書の書き方、添付書類、納付すべき送達料については、執行裁判所の引渡命令担当窓口へお尋ねください。

エ) 相手方が法人であり、その代表者若しくは管理人が欠けているか、又は代表権を行うことができない場合などには、原則として特別代理人の選任が必要です。同手続には、申立費用500円のほか、別途費用の予納が必要です。詳しい内容については、執行裁判所の引渡命令担当窓口へお尋ねください。

オ) 破産管財人が選任されており、破産財団から不動産が放棄されていない場合は、その管財人を相手方としてください。

② 引渡命令の発令，送達

引渡命令が発令されると、当事者に送達されます。

③ 執行抗告期間

当事者に引渡命令が送達された日から1週間は、執行抗告(高等裁判所に対する上訴)を申し立てることができます。申立人も引渡命令申立却下の裁判に対して執行抗告を申し立てることができます(抗告状は地方裁判所に提出します。)。執行抗告の申立てがなくこの1週間を経過すると、引渡命令が確定します。

④ 執行文付与申立て・送達証明申請

引渡命令が確定したら、執行の準備として、執行文付与申立てと送達証明の申請をし、執行文と送達証明書を取得します（執行文は引渡命令正本と一体にしますので、申請時に引渡命令正本を提出してください。）。

なお、これらには手数料（執行文1通につき300円、送達証明書は相手方の数×150円の各収入印紙）がかかります。

⑤ 執行官に対する執行申立て

ア) 引渡命令正本（執行文付き）と送達証明書を添付の上、引渡命令執行の申立てをします（当事者が法人の場合は代表者事項証明書も必要です。）。

イ) 所定の予納金が必要です。

ウ) 申立てを受けた執行官は、予定を立てて執行に着手します。当初、執行官は、相手方に原則として1か月以内の期限を決めて明け渡すよう催告することができ、この場合、民事執行法168条の2第3項に定める事項が当該不動産所在地に公示されます。それでも明渡しに応じなければ、運送業者を手配するなどして本格的な明渡しの執行を行います。その場合は相応の費用がかかります。

エ) 申立てに関する詳細は、執行官室にお尋ねください。

⑥ 明渡し完了

（おわり）

不動産引渡命令申立書

印紙
500円

さいたま地方裁判所越谷支部 御中
令和 年 月 日

申立人（買受人）

印

（TEL — — 担当 ）

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

申立ての趣旨

相手方 は申立人に対し、別紙物件目録記載の不動産を引き渡せ。

申立ての理由

- 1 申立人は、御庁令和 年（ ）第 号不動産競売事件において別紙物件目録記載の不動産を買い受け、令和 年 月 日に代金を納付した。
- 2 相手方 は上記不動産の所有者である。
 相手方 は、上記不動産を何らの正当な権限なく、占有している。
- 3 よって、申立ての趣旨の裁判を求める。

当 事 者 目 録

〒〇〇〇〇-〇〇〇〇 埼玉県〇〇市〇〇一丁目 2 番 3 号

申立人（買受人） 〇〇株式会社

代表者代表取締役 ○ ○ ○ ○

〒〇〇〇〇-〇〇〇〇 埼玉県〇〇市〇〇四丁目 5 番 6 号

相手方（占有者） 〇〇〇〇

※ 所有者の場合には、「相手方（所有者）」とする。

物 件 目 録

所 在 埼玉県〇〇市〇〇七丁目 8 番地 9

家屋番号 〇〇番〇

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 . 3 4 m²
2 階 1 2 . 3 4 m²

不動産引渡命令申立てに必要な書類等

さいたま地方裁判所越谷支部不動産執行係

1 不動産引渡命令申立書 1通

A4判縦の用紙に横書きで作成してください。

印鑑は、入札時に使用した印鑑を用い、各ページの上部に捨印を押した上、頭書、当事者目録、物件目録を綴じてください。

※ 審尋が必要な事案の場合、相手方1名につき不動産引渡命令申立書副本1通

2 資格証明書

申立人や相手方が法人のときは、代表者事項証明書などの資格証明書（発行後1か月以内のもの）

3 申立手数料 相手方1名につき 収入印紙500円

4 郵便切手 1204円×2組

※ 申立時に受書を提出した場合 1204円×1組、94円1組

※ 審尋が必要な事案の場合、相手方1名につきさらに1204円

※ 相手方が郵便物を受領しなかった場合、再度送達の手続きをとるため郵便切手の追加納付が必要となります。

(注)

- ・ 相手方が複数の場合は、なるべく相手方ごとに申立書を作成してください。
- ・ 相手方が現況調査報告書や物件明細書などに現れていない等の場合、物件を占有している状況や送達場所について、調査報告書の提出を要する場合があります。
- ・ 建物及びその敷地を買い受けた場合でも、引渡命令の対象として物件目録に記載するのは原則として建物のみです。
庭地が広い駐車場となっているなど、別に土地の引渡命令の対象とする必要がある場合には、その理由を引渡命令申立書に記載してください。