

## 入札方法・その後の手続ご案内

- 1 はじめに
- 2 期間入札の場合
- 3 特別売却の場合
- 4 その後の手続（期間入札，特別売却共通）
- 5 特殊な手続について

令和2年5月21日

宮崎地方裁判所民事部

## 入札方法・その後の手続ご案内

### 1 はじめに

不動産競売物件の買受けは、裁判所による競売手続であるため、通常の不動産売買とは異なるところがあります。また、競売物件を落札したとしても、明渡しがスムーズに行われないケースもありますし、買受人が競売物件の占有者に対して明渡しを請求できる場合であっても、占有者が協力しないときは、買受人において訴訟や強制執行などの法的手続をとらなければならないケースもあります。

そのため、不動産競売物件の買受けにあたっては、必ず、当裁判所の物件明細書閲覧室に備え付けの「物件明細書」「現況調査報告書」「評価書」の3点セットをよくご覧になり、さらに不動産登記記録など最新の資料を調査されるほか、現地を見られるなどして、可能な限り、ご自身で物件をよく確認されますようお願いいたします。問題の発生が予想されるときは、弁護士その他の専門家に相談されることも考えられます。

### 2 期間入札の場合

#### (1) 手続の概略

ア 期間入札とは、裁判所が取り扱う不動産競売事件について、裁判所書記官が定めた入札期間内に入札書による入札を受け付け、入札期間満了後1週間以内の開札期日に入札参加者立会いのもとでそれを開封し、最高額で入札した人を不動産の買受人とする売却方法です。

イ 入札をするには、執行官室で入札に必要な用紙の交付を受け、入札期間内に所定の手続をしてください。入札の際には「買受申出保証金」を納付していただく必要があります。なお、入札の取下げ・取消しなどは一切できませんので、ご注意ください。

#### (2) 入札物件の確認

ア 入札物件（売却される不動産）については、原則として入札期間開始の約2週間前（農地物件については約11週間前）から、当裁判所の公告掲示板に公告書を掲示して公告します。

イ 入札期間、開札期日、売却決定期日、買受可能価額や買受申出保証金の額は、いずれも公告書に記載してありますので、そちらでご確認ください。また、**入札期間経過後の入札は無効となりますので、入札期間は厳守してください。**

ウ なお、公告書掲示の日から、当裁判所物件明細書閲覧室に、公告書、物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写し（競売ファイル）を備え置きます。これらの競売ファイルには、入札物件についての詳しいこと（物件の状況、買受人が負担することになる他人の権利、物件の占有関係、売却基準価額算定の根拠など）が記載されています。

エ 競売ファイルのコピーを希望される方は、備え付けのコイン式コピー機をご利用ください（有料。なお、裁判所内での両替はできませんので、あらかじめ小銭をご用意ください。）。

オ 入札物件の情報は、インターネット上の不動産競売情報サイト（BIT）（<http://bit.sikkou.jp/>）においても提供しており、同サイトでは、公告日（閲覧開始日）から入札期間終了までの間、競売ファイル（3点セット）をダウンロードできます。基本的には、当裁判所物件明細書閲覧室に備え置いている競売ファイル（3点セット）と同じ内容ですが、事件関係者等のプライバシー保護のため、個人名等についてはマスキング処理や仮名処理がなされています。個人名等を確認したいときは、当裁判所物件明細書閲覧室に備え置いている競売ファイル（3点セット）を閲覧してください。なお、売却する不動産の一部（自動車、船舶、立木など）については、上記サイトには掲載していませんので、ご了承ください。

カ 競売ファイルで用いられている用語等については、当裁判所物件明細書閲覧室に備え置いてある「競売ファイル・競売手続説明書」に詳細を記載してありますので、そちらもご覧ください（BIT上にも掲載しています。）。

### (3) 入札の方法

ア 入札方法や必要書類等に関しては、当裁判所執行官室（直通ダイヤルイン：0985-23-5361）までお問い合わせください。

法人の場合は資格証明書の提出が、個人の場合は住民票の提出が必要です。

**なお、住民票を提出する場合は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、個人番号（マイナンバー）が記載されていないものを提出してください（その後の手続についても同様です。）。**

イ 入札価額は、公告書に記載してある買受可能価額以上でなければなりません。買受可能価額は、売却基準価額から2割を控除した額となります。

ウ 所有者以外の者が農地を買い受ける場合は、買受適格証明書が必要ですから、あらかじめ用意しておいてください。

エ 開札期日までの間に、事件の取下げ、売却手続の延期・変更等により売却が中止になる物件があるため、入札に参加されても買受ができない場合があります。入札しようとする物件が売却中止になっていないかを確認されたい場合は、当裁判所民事部執行係へ電話等でお尋ねください。また、BIT上（<http://bit.sikkou.jp/>）でもご確認いただけます（ただし、売却中止の情報が、BIT上にすぐに反映されない場合がありますので、ご了承ください。）。

売却が中止された物件の買受申出保証金は、速やかに指定の口座に振り込んで返還します。

オ 公告日（閲覧開始日）が令和2年5月21日以降の入札については、暴力団等に該当しない旨の陳述書の提出が必要です。

#### （4）買受申出保証金（入札保証金）

ア 競売物件の入札に参加するためには、裁判所の定めた「買受申出保証金」（入札保証金。通常は、売却基準価額の2割ですが、それとは異なる場合もありますので、必ず公告書に記載されている金額を確認してください。）を納付しなければなりません。納付には、

①当裁判所の指定預金口座に金銭を振り込んだ上で（金融機関窓口の営業時間にご注意ください。）入札保証金振込証明書を提出する方法と、

②銀行または損害保険会社との間で支払保証委託契約を締結し、その証明

#### 書を提出する方法

があります。これ以外の納付は認められませんので、ご注意ください。

イ 最高価買受申出人又は次順位買受申出人以外の買受申出人に対しては、次の方法で保証を返還します。

- ① 保証が入札保証金振込証明書により提供された場合  
開札期日以降に、速やかに指定の口座に振り込んで返還します。
- ② 保証が支払保証委託契約締結証明書により提供された場合  
○開札期日終了後、直ちに申出があれば、その場で上記証明書を返還します。  
○前項により返還を受けなかった場合で、返還を必要とされる方は、当裁判所民事部執行係書記官室（南棟1階）にその旨申し出られますと、同じく上記証明書の返還を受けることが可能です。

ウ 最高価買受申出人の「買受申出保証金」は、原則として返還されません。この場合は、代金の内金に充当され、代金納付期限までに入札価額から「買受申出保証金」を差し引いた残額を納付することになります。また、代金納付期限までに代金を納付しなかったときは、ペナルティーとして返還されません。この場合は、後日再売却により他の人が買受人となって納付した代金に加算され、債権者に対する配当に充てられます。

次順位買受申出人の「買受申出保証金」は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しないときに備え、返還を留保されますが、最高価買受申出人が代金を納付した段階で、売却許可決定を受ける資格を失い、返還されることになります。最高価買受申出人が代金を納付せず、次順位買受申出人に対して売却許可決定があったときは、最高価買受申出人の場合と同様に代金の一部に充てられます。

#### (5) 開札期日

ア 開札は、開札期日に売却場（当裁判所西棟1階道交講習室）で開かれ、執行官が入札参加者立会いのもとで入札書を開封して、最高額で入札した人（最高価買受申出人）の決定を行います。

イ 2番目の入札価額を付けた人のうち、民事執行法67条所定の要件（その者の入札価額が買受可能価額以上で、かつ、最高価買受申出人の入札価額から買

受申出保証の額を差し引いた額以上である場合)を満たす場合は、次順位買受申出をする資格があり、売却場に本人または代理人が臨席していれば次順位買受申出をすることができます(次順位買受けの申出は、開札期日に行うことが必要です。該当者で同申出を希望するときは、開札期日の終了までに、その場で執行官に申し出てください。)。その場合、執行官が次順位買受申出人を決定します。次順位買受申出人は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しなかった場合に、売却許可決定を受ける資格を有します。

ウ 開札結果は、開札期日当日の正午ころから、当裁判所物件明細書閲覧室において公開するほか、BIT上 (<http://bit.sikkou.jp/>)でもご確認いただけます。電話でのお問い合わせには応じられませんので、ご了承ください。

### 3 特別売却の場合

#### (1) 手続の概略

ア 特別売却は、競争入札によらずに、期間中に最も早く適法な買受けを申し出た人に売却をする手続です。期間入札で適法な入札がなかった物件が対象です。

イ 期間入札と同じく、買受申出の際には「買受申出保証金」を納付していただく必要があります。

#### (2) 買受申出の方法

ア その他、特別売却に関しては、当裁判所執行官室(直通ダイヤルイン: 0985-23-5361)までお問い合わせください。

イ 適法な買受申出がなされた後、執行裁判所から売却決定期日通知書が送付されます。売却決定期日は、買受申出の日から通常10日以内に定められます。

### 4 その後の手続(期間入札、特別売却共通)

## (1) 売却決定

開札期日から3週間以内に売却決定期日が開かれ、要件を審査の上、売却の許可、不許可を決定します。売却決定期日の日時は、公告書に記載されています。

**売却決定期日に、最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に対して売却の可否を決定し、許可決定がされたときは、その決定正本を公告場に掲示します。**

なお、特に売却を不許可とする事由がない限り、通常は売却が許可されます。売却を不許可とする場合は、必ずしも最高価買受申出人側の事由とは限りません。法律上競売手続を続行すべきでない場合や売却の手続に重大な誤りがある場合など、最高価買受申出人には何らの原因もない事由により売却を不許可とすることもあります。これは、競売手続が、利害関係が複雑に絡む特殊な手続であることに起因するものですから、ご了解ください。

売却許可（不許可）決定は即時に効力を生じるのではなく、**1週間の執行抗告期間に執行抗告の提起（不服申立て）がなく期間を経過した時点で確定し効力が生じます。**売却許可決定に対し執行抗告の提起があると、その審理期間中その効力が生じませんが、これも競売手続に内在する問題としてご了解ください。

売却不許可決定が確定したときは、「買受申出保証金」が返還されます。

## (2) 代金納付

ア 売却許可決定の確定後、執行裁判所から入札書に記載された住所に宛てて代金納付期限通知書が送付されます。同通知書には、納めるべき残代金の額（売却価額から買受申出の保証金を差し引いた残額）、納付期限、代金納付時に持参するものなどが記載されていますので、よく読んで、期限内に代金を納付してください。

なお、代金納付手続の際、各種郵送料のほか、買受物件の移転登記を受けるために登録免許税という税金を納付していただきます。その税額は、買受物件の固定資産評価額を基準に算定されます。また、差押登記や抵当権設定登記などの負担登記の抹消分として1000円×不動産の数の額が加算されます。

登録免許税の計算方法等についてご不明な点があれば、当裁判所民事部執行係へお尋ねください。

イ 代金納付期限までに代金が納付されないと、売却許可決定は効力を失い、「買受申出保証金」は返還されないこととなりますので注意してください。また、再びその事件の買受人になることはできません。

ウ 債権者が最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）になった場合は、自己の配当を受けられる額を差し引いて代金を納付するという申出（差引納付の申出）もできますが、これは、売却許可決定が確定（売却許可決定の日から1週間後）するまでに、当裁判所にその旨を申し出る必要があります。

エ 買受人が代金を納付すると、買受人は不動産の所有権を取得します。

オ 代金納付期限通知書の発送及び納付期限の予定については、当裁判所物件明細書閲覧室に備え置いている期間入札予定表をご覧ください。なお、代金納付期限は、通常、同通知書発送日から1か月以内です。

### (3) 所有権移転登記及び負担登記の抹消

ア 代金が納付されますと、執行裁判所は、**買受人名義への所有権移転登記を登記所（法務局）へ囑託します。同時に、差押登記や抵当権設定登記などの負担登記の抹消を囑託します。**これらの登記手続が終了すると、登記識別情報通知を買受人に郵送します。登記識別情報通知は、従前の登記済証（いわゆる権利証）の代わりとなるものです。この**登記識別情報通知は、その後の売買や担保権の設定などの登記の際に必要なものですので大切に保管してください。**登記識別情報通知が到着したら、登記事項証明書を取得するなどして、登記の内容をよく確認してください。

イ（ア） 執行裁判所が買受人への所有権移転登記の囑託をする際、同時に登記の抹消を囑託することとなる登記の主なものは次のとおりです。

#### 【甲区にある登記】

- 差押登記（執行裁判所の強制競売又は担保不動産競売の開始の登記）
- 仮差押登記
- 1番抵当権より順位が後れる所有権移転仮登記，所有権移転請求権仮登記（共有持分の場合は持分移転仮登記など）
- 1番抵当権より順位が後れる仮処分登記，買戻登記



【乙区にある登記】

- （根） 抵当権設定登記，（根） 抵当権設定仮登記
- 物件明細書において買受人が負担として引き受ける権利としての記載のない賃借権設定（仮）登記，地役権設定（仮）登記，地上権設定（仮）登記

（イ） 執行裁判所が登記の抹消の嘱託はしませんが，所有権移転登記の際，登記所が職権で抹消する登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- 滞納処分差押登記（権利者が国や自治体などの租税官庁のもの）
- 参加差押登記（同上）

（ウ） 競売による所有権移転登記の際，抹消されずにその後に残る登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- 1 番抵当権より順位が先（最先順位）の仮処分登記，買戻登記  
→ 物件明細書上，買受人の負担として引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。

買受人の引受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

【乙区にある登記】

- 最先順位の地上権設定（仮）登記（仮登記担保でないもの），地役権設定（仮）登記  
→ 物件明細書上，買受人の負担として引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。

買受人の引受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

（4）引渡命令

所有権を取得した買受人は，買受人が負担することになる賃借権がある場合などを除いて，不動産を占有している者に対して，引渡しを求めることができます。

引渡しの求めに応じない場合などは、引渡命令の申立てが考えられます（ただし、原則として、代金納付手続を完了した日の翌日から6か月以内の申し立てに限ります。）。引渡命令の申立ての詳細については、当裁判所備え付けのパンフレットのほか、当裁判所民事部執行係へお尋ねください。

## 5 特殊な手続について

### (1) ローンを利用する場合

**ア 買受けに際し、代金についてローンを利用する場合**について説明します。一般の不動産売買と同じように、裁判所の競売不動産を買い受けるときにも、買い受ける不動産を担保にして金融機関から融資を受けて代金を支払うことも可能です。ただし、ローンの利用斡旋は執行裁判所では行いませんので、買受希望物件があれば、競売ファイルの閲覧開始後、早めに資料を持って金融機関に相談をされるとよいでしょう。なお、ローンの不成立は、代金納付期限の延期及び売却許可決定取消しの理由にはなりませんので、注意してください。

### イ 民事執行法82条2項の申出

上記アの融資を受けるため、競売による所有権移転登記と同時に、買い受けた不動産に担保権（抵当権、根抵当権）設定登記をする必要があるときは、「民事執行法82条2項の申出」をしてください。この申出があれば、指定した司法書士又は弁護士に登記嘱託書をお渡ししますので、その嘱託書とともに抵当権設定登記申請書を登記所（法務局）に提出することができます。なお、この申出は、代金納付予定日の5日前までに書面で行っていただくようお願いいたします。その他、手続の詳細については、当裁判所備え付けのパンフレットのほか、当裁判所民事部執行係へお尋ねください。

### (2) 代金納付前に不動産が損傷した場合

最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に決定された人又は既に売却許可決定を受けた買受人は、**買受けの申出をした後に、天災や自分の責任でない事由によって、その不動産が損傷し、損傷の程度が軽微とはいえない場合には、執行裁判所に対し、売却許可決定前の場合には売却不許可の申出**

を、売却許可決定後の場合はその決定の取消しを求めることができます。上記の事由があると思われるときは、むやみに代金不納付とすることなく、当裁判所民事部執行係にご相談ください。執行裁判所が上記の申出等を受け、売却不許可決定又は売却許可決定の取消しをしたときは、代金不納付としては扱われず、「買受申出保証金」は返還されます。

以上のほか、ご不明な点がございましたら、当裁判所民事部執行係にお尋ねください。

〒880-8543 宮崎市旭二丁目3番13号 宮崎地方裁判所民事部執行係  
Tel.0985-68-5135 (直通ダイヤルイン)