

不動産引渡命令の申立てをされる方へ

宮崎地方裁判所民事部執行係

【引渡命令とは】

引渡命令とは、代金を納付した買受人が簡易迅速に競売物件の引渡しを受けられるよう、民事執行法において特別に設けられている手続です。

引渡命令は、原則として競売事件の記録に基づき書面審理でなされるので、買受人は通常の訴訟のように法廷に出席して主張立証をする必要はありません。引渡命令申立書を裁判所に提出し、申立てが認められると引渡命令が発令されます。

引渡命令発令後は、強制執行の申立てを行うことが可能となりますが、その際に必要な費用等の詳細については、当裁判所執行官室へお問い合わせください。

（重要）

執行裁判所で行う手続（代金納付以降の手続を含みます。）については、事案に精通する買受人の業務担当者や親族等が執行裁判所の許可を受けて代理人となることができます（許可代理人・民執法13条）。

従業員でない者が書類作成事務を行った場合、事案によっては裁判所の許可を受けずに代理人として不動産引渡命令の申立てをしたと評価され、弁護士法72条及び民執法13条に反する違法な申立てとして却下されることがあります（東京高決平21.10.15判タ1309-288）。

1 申立ての時期

引渡命令の申立ては、代金納付手続が完了した日から行うことが可能です。

ただし、代金納付手続を完了した日の翌日から6か月（代金納付手続時に民法395条1項の明渡猶予が認められる占有者がいた建物については、9か月）を経過したときは、申立てができなくなりますので、ご注意ください。同期間を経過した場合において法的に引渡しを求めたい場合は、別途訴訟を提起しなければなりません。

2 申立ての対象

引渡命令は、買い受けた物件について、現実に占有している者の占有を排除するための手続です。基本的には、物件明細書の記載を前提として審理され、そこに記載されている占有関係に変更がなければ、原則として物件明細書の第4欄（物件の占有状況等に関する特記事項）記載の者に対して発令されます。なお、申立てをするときには、買い受けた物件のうち、引渡命令の発令を受ける必要のない物件は、申立てから除いてください。

3 申立てに必要な書類

(1) 不動産引渡命令申立書

申立書とは、「不動産引渡命令申立書」、「当事者目録」及び「物件目録」の各用紙をホチキスでとじ合わせ、冒頭の「不動産引渡命令申立書」の申立人の名前の横に申立人の印を押したものをいいます。

(2) 資格証明書

申立人もしくは相手方が法人の場合で、申立人の登記事項について入札時以降

に変更があった場合や、相手方が基本事件（競売事件）の債務者又は所有者でない場合は、資格証明書（商業登記事項証明書等）が必要になります。なお、発行後3か月以内のものを提出してください。

（3）調査報告書（相手方が所有者以外の占有者の場合で、物件明細書の占有認定と異なる場合にのみ提出）

相手方が競売事件の記録上現れていない占有者であるときは（例えば、差押後の占有者等）、その者が不動産を占有している事実（占有開始の時期、占有権原の内容等も含む。）を証するための調査報告書を作成し、提出してください。

（4）支払いの催告をしたことを証明する書類の写し

民法395条1項の明渡猶予が認められる相手方に対して、同条2項の要件に該当する状況があることを理由に、その明渡猶予期間経過前に申立てをする場合は、支払いの催告をしたことを証明する書類（内容証明郵便及び配達証明書等）などの写しが必要となります。

（注意）

事案によっては、上記（1）から（4）までの書類ほかに、別途書類の提出を求められることがあります。ご不明な点がある場合は、担当者までお尋ねください。

4 申立てに必要な費用

（1）申立手数料（収入印紙）

相手方1名につき、500円

(2) 郵便切手

申立人及び相手方の人数 1 名につき，1,099 円

ただし，相手方の審尋を必要とする場合や，相手方に対して再送達を要する場合などには，上記の郵便切手のほかに，別途郵便切手の追加をお願いすることがあります（これらの場合は，担当者から別途連絡いたします。）。

5 引渡命令発令後の手続（執行文付与・送達証明申請手続について）

引渡命令は，相手方から執行抗告（引渡命令に対する不服申立て）がなければ，相手方に送達後 1 週間で確定し，強制執行ができる効力が発生します。

明渡しの強制執行の申立てをする場合には，まず，当裁判所執行係窓口において，引渡命令に対する執行文付与の申立て（申立手数料は 1 件につき 300 円）及び引渡命令正本が相手方に送達されたことを証明する送達証明申請（手数料は証明事項 1 個につき 150 円）を行います。

このとき，電話で引渡命令が確定したかどうかの確認をされることをおすすめします。申立て等は，引渡命令申立書に押印した印鑑を用いて行い，受領済の引渡命令正本も必ず持参してください。

その後，書記官が発行した書類（執行文が付された引渡命令正本及び送達証明書）を添付書類として当裁判所執行官室に明渡しの強制執行の申立てをすることになります。執行官に申し立てる際に必要な費用等の詳細については，執行官室までお問い合わせください。

不動産引渡命令の手続の流れ

引渡命令の申立て(申立人:買受人)



審尋手続(裁判所)

審尋手続とは、当事者や利害関係を有する方に対し、書面又は口頭で意見を述べる機会を与える手続です。審尋手続が必要な場合と不要な場合があり、審尋の結果によっては、引渡命令が発令されないこともあります。

引渡命令の発令(裁判所)



引渡命令正本の送達(裁判所)

申立人及び相手方に、それぞれ送達します。



執行抗告(相手方)

引渡命令の裁判に対する不服申立て

引渡命令確定



引渡命令正本が相手方に送達され、相手方から執行抗告(不服申立て)がなされずに抗告期間(相手方が引渡命令正本を受け取ってから1週間)が経過すると、引渡命令が確定します。

引渡命令正本への執行文付与+送達証明の各申請(申立人:買受人)



執行官への引渡し強制執行の申立て(申立人:買受人)



強制執行(執行官)



占有確保

【不動産引渡命令申立書の作成について】

申立書は、A4版タテの用紙に横書きで作成してください。用紙の左側2センチ程度は、綴じしろのため余白のままにして何も記載しないでください。

申立書は、「不動産引渡命令申立書」と表題をつけた申立書に「当事者目録」及び「物件目録」を各1通添付し、用紙の左側を2か所ホチキス止めして作成します。なお、物件目録は、代金納付期限通知書添付の物件目録をコピーするなどして作成していただくと便利です。

印鑑は、代金納付の際に使用された印鑑を用いて、申立書1枚目の申立人の名前の横に押印するとともに、各ページ間を割印してください。

不動産の一部（例えば、戸建て建物の1階部分のみ）だけについて引渡命令を求める場合には、物件の表示の末尾に「のうち1階部分」のように対象部分を特定する文言を記載するか、対象部分に斜線を引いた図面を添付するなどした上、物件目録に「上記のうち別紙図面斜線部分」などと記載して特定をする必要があります。

申立書が完成したら、申立手数料として収入印紙（相手方1名につき500円）を申立書1枚目の上部右欄外に貼付します。このとき、収入印紙には絶対に割印をしないでください。

不動産引渡命令申立書

宮崎地方裁判所民事部 御中

令和 年 月 日

申立人（買受人）

印

(電話番号) _____

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

申立人は、御庁 平成 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 _____ 日代金を納付した。

(相手方につき、次に該当するに「レ」をつけてください。)

相手方は、上記不動産の所有者である。

相手方は、買受人に対抗できる権原なく上記不動産を占有している。

よって、申立ての趣旨記載の裁判を求める。

当事者目録

〒 _____

住 所 _____

_____ (送達場所)

申立人（買受人） _____

代表者 _____ 取締役 _____

〒 _____

住 所 _____

相手方 _____

代表者 _____ 取締役 _____