

『書式不動産執行の実務〔全訂11版〕』

目次

第1編 不動産執行

第1章 不動産執行手続の概要	2
I 強制競売と担保不動産競売	2
II 不動産執行の対象となるもの	2
1 民法上の不動産	3
2 みなし不動産	3
3 特別法上不動産とみなされるもの	3
III 不動産執行の管轄	4
IV 不動産執行手続の概要	6
〔図1〕 不動産執行手続図解	8
第2章 不動産執行申立て前の事前準備	10
I 申立ての障害事由等の調査	10
1 執行障害事由の存在	10
2 担保余力の有無	10
3 任意処分が困難か否か	11
II 物件の確認	11
III 強制競売を申し立てる場合の要件の確認	12
1 執行力ある債務名義の正本があること	12
2 債務名義等の正本または謄本が債務者に送達されていること	16

目次

(1) 債務名義の送達	16
(2) 執行文等の送達	17
3 登記記録の所有者の表示と債務名義の債務者の表示が一致していること	17
(1) 所有権保存の登記がされている不動産の場合	17
〔記載例1〕 第三者名義の権利能力なき社団の総有不動産に対する強制執行における登記嘱託書の登記義務者の記載例	19
〔記載例2〕 第三者名義の権利能力なき社団の総有不動産に対する強制競売開始決定の物件目録上の所有者の記載例	19
(2) 表示の登記しかない不動産の場合	19
(3) 未登記不動産が競売目的である場合	20
4 請求債権の存在	21
5 「最終弁済期限の経過」または「期限の利益を喪失」させていること	22
(1) 最終弁済期限の経過または期限の利益喪失約定が当然喪失である場合	22
(2) 期限の利益喪失約定が請求喪失等である場合	22
6 債務者死亡のとき、相続人へ所有権相続登記がされていない場合	23
IV 担保不動産競売申立ての場合の要件の確認	23
1 担保権（抵当権等）の存在	23
(1) 担保権の登記のされている登記事項証明書	24
(2) 一般先取特権の存在を証する文書	24
(3) 担保権の存在を証する公正証書の謄本	24
(4) 担保権の存在を証する確定判決もしくは家事事件手続法75条の審判またはこれらと同一の効力を有するものの謄本	24

2	被担保債権の存在	25
3	「最終弁済期限の徒過」または「期限の利益を喪失」	26
(1)	最終弁済期限の徒過	26
(2)	期限の利益喪失約定が請求喪失である場合	26
	【書式1】 催告書	26
(3)	期限の利益喪失約定が当然喪失である場合	27
4	滌除権者への抵当権実行通知について	27
5	抵当権設定者が死亡し、相続人へ所有権相続登記がされていないとき	28
	【書式2】 担保不動産競売受理証明申請書	29
V	競売申立てについて問題のある場合	30
1	履行期の到来の問題	30
	【記載例3】 割賦金の支払を怠った場合	30
	【記載例4】 取引停止処分を受けた場合	30
2	債務名義が事後求償権による場合	31
3	抵当証券の所持人が申立人の場合	31
	【記載例5】 抵当証券が発行され交付された場合の登記記載例	32
4	抵当権準共有者の申立ての場合	33
5	抵当権について承継があった場合の問題	34
6	転抵当権者の申立ての場合	34
VI	他の手続と競合している場合	35
1	破産手続開始がされている場合の問題	35
(1)	強制競売手続の場合	35
(2)	担保不動産競売の場合	38
2	会社更生手続が開始した場合	38
(1)	強制競売手続の場合	39
(2)	担保不動産競売の場合	39

目次

3	強制管理・担保不動産収益執行手続が開始された場合	40
(1)	強制競売手続との競合	40
(2)	担保不動産競売手続との競合	40
4	民事再生手続開始の申立て等があった場合	41
(1)	強制競売手続の場合	42
(2)	担保権実行手続との競合	43
5	特別清算手続の場合	43
(1)	強制競売手続の場合	43
(2)	担保不動産競売手続の場合	44
6	処分禁止の仮処分登記がされている場合	44
(1)	強制競売の申立てがされた場合	44
(2)	担保不動産競売申立てがされた場合	45
7	所有権移転仮登記のある不動産に対する強制競売・担保不動産競売の申立て	45
(1)	非担保目的の所有権移転仮登記	45
(2)	担保目的の所有権移転仮登記	46
第3章 競売の申立て		47
I 強制競売の申立書の作成		47
1	原則的な申立書の作成と法定添付書面	47
	【書式3】 強制競売申立書（基本型）	49
2	当事者目録の作成に関する問題	52
(1)	債務者が死亡した場合	53
	【記載例6】 承継執行文を得た相続人に対する強制競売の当事者目録	53
(2)	会社に合併・商号変更等があった場合	54
	【記載例7】 商号変更があった場合の当事者目録	54

(3) 特別代理人が選任されたとき	54
〔記載例8〕 特別代理人が選任された場合の当事者目録	55
(4) 公庫等の業務委託の場合	55
〔記載例9〕 公庫等の業務委託の場合の当事者目録	55
(5) 債権回収会社（サービサー）の場合	55
〔記載例10〕 委託型債権回収会社（サービサー）の場合の当事者目録	56
〔書式4〕 委託証明書	57
(6) 持分会社で法人が業務執行社員となった場合	57
〔記載例11〕 持分会社で法人が業務執行社員となった場合の当事者目録	57
3 請求債権目録の作成に関する問題	58
〔記載例12〕 公正証書に基づく請求債権の表示	58
〔記載例13〕 公正証書に基づく（保証人に対する）請求債権の表示	59
〔記載例14〕 公正証書に基づく（連帯保証人に対する）請求債権の表示	59
〔記載例15〕 公正証書に基づく（債権者への承継執行文による）請求債権の表示	59
〔記載例16〕 公正証書に基づく（事前求償権による）請求債権の表示	59
〔記載例17〕 判決に基づく請求債権の表示	60
〔記載例18〕 仮執行宣言付支払督促による請求債権の表示	60
〔記載例19〕 和解（または認諾・調停）調書正本に基づく請求債権の表示	60
〔記載例20〕 家事調停調書による請求債権の表示	60
〔記載例21〕 一部請求の場合の請求債権の表示	61
4 物件目録の作成に関する問題	61

〔記載例22〕	原則的な物件の目録の表示（その1）	61
〔記載例23〕	原則的な物件の目録の表示（その2）	62
〔記載例24〕	マンション等の区分所有建物について区分所有 法に基づいて敷地権の表示の登記がされている場 合の物件の表示	62
〔記載例25〕	マンション等の区分所有建物について敷地権の 登記がされていない場合の物件の表示	63
II	担保不動産競売の申立て	64
1	原則的な申立書の作成と法定添付書面	64
	【書式5】 担保不動産競売申立書（基本型）	65
2	当事者目録の作成に関する問題	69
(1)	債権者	69
	〔記載例26〕 債権者の住所変更の場合の当事者の表示	69
	〔記載例27〕 会社の商号変更の場合の当事者の表示	69
	〔記載例28〕 未成年者の場合の当事者の表示	70
	〔記載例29〕 抵当権付債権差押命令に基づく取立権による競 売申立ての場合の当事者の表示	71
	〔記載例30〕 公庫等の業務委託の場合の当事者の表示	72
	〔記載例31〕 債権回収会社（サービサー）が委託を受けて競 売申立てをする場合の当事者の表示	73
	〔記載例32〕 転抵当権の実行としての競売申立てをする場合 の当事者の表示	73
(2)	債務者	74
	〔記載例33〕 申立て時における住所および商号が不動産登記 記録上のそれと異なっている場合の当事者の表示	74
	〔記載例34〕 会社が組織変更している場合の当事者の表示	74
	〔記載例35〕 会社が合併した場合の当事者の表示	75
	〔記載例36〕 破産者である場合の当事者の表示	75

〔記載例37〕 債務者が会社更生手続開始中の会社の場合の当事者の表示	76
〔記載例38〕 清算中の会社の場合の当事者の表示	77
〔記載例39〕 債務者が死亡し、相続人のあることが明らかな場合の当事者の表示	77
〔記載例40〕 債務者が死亡し、相続人のあることが明らかでない場合および不存在が明らかな場合の当事者の表示	78
(3) 所有者等	78
3 担保権・被担保債権・請求債権目録の作成に関する問題	78
(1) 担保権の表示に関する問題	78
〔記載例41〕 通常の抵当権の表示	79
〔記載例42〕 一般的な根抵当権の表示	79
〔記載例43〕 物件により抵当権設定日が異なるときの担保権の表示	79
〔記載例44〕 複数の担保権により申立てをする場合の担保権の表示	79
〔記載例45〕 変更登記がある場合の担保権の表示	80
〔記載例46〕 代位弁済や債権譲渡等により移転を受けた担保権に基づく申立ての場合の担保権の表示	81
〔記載例47〕 転抵当権の実行としての競売申立てをする場合の担保権の表示	81
〔記載例48〕 抵当権準共有者の共同申立ての場合の担保権の表示	82
〔記載例49〕 債権の一部代位弁済者の単独申立ての場合の担保権の表示	82
〔記載例50〕 未登記抵当権に基づく競売申立ての場合の担保権の表示	83

〔記載例51〕 抵当証券に基づく競売申立ての場合の担保権の表示	83
(2) 被担保債権および請求債権	85
〔記載例52〕 通常の抵当権実行による場合の被担保債権・請求債権の表示	85
〔記載例53〕 通常の根抵当権に基づく場合の被担保債権・請求債権の表示	85
〔記載例54〕 貸金債権（元金につき内入弁済があったとき）の場合の被担保債権・請求債権の表示	86
〔記載例55〕 求償債権自体に抵当権が設定されているときの抵当権実行による場合の担保権・被担保債権・請求債権の表示	87
〔記載例56〕 求償債権を担保する場合の登記記載例	88
〔記載例57〕 代位弁済を原因として付記登記により移転した抵当権実行による場合の担保権・被担保債権・請求債権の表示	88
〔記載例58〕 全額代位弁済による抵当権移転の登記記載例	89
〔記載例59〕 根抵当権の被担保債権が手形債権である場合の被担保債権・請求債権の表示	90
〔記載例60〕 根抵当権の被担保債権が割引手形買戻請求権である場合の被担保債権・請求債権の表示	91
〔記載例61〕 転抵当権の実行の場合の被担保債権・請求債権の表示	92
4 物件目録の作成に関する問題	93
(1) 原則的な記載方法	93
(2) 工場抵当権の実行（他の抵当権の目的となっている場合も含む）の場合の物件目録の記載方法	93
〔記載例62〕 工場抵当法3条目録の提出がある抵当権の登記	

記載例	93
【記載例63】 工場抵当法3条による物件目録等	94
III 申立書に添付する書類・郵券等	95
1 添付書類	95
(1) 公課証明書	95
【書式6】 公課証明申請書	96
【書式7】 競売申立書に公課証明書を添付できない場合の上 申書	96
(2) 資格証明書の添付が必要な場合	97
(3) 委任状の添付	97
(4) 公函・案内函・目録・登記事項証明書の写し等の提出	97
(5) 意見書	97
【書式8】 特別売却についての意見書	98
2 添付郵券等	98
3 登録免許税	99
4 執行予納金の納付	99
IV 競売申立書を補正する場合	100
【書式9】 担保不動産競売申立補正書	100
V 金融機関の職員等による許可代理の申立て	100
【書式10】 代理人許可申立書	102
VI 特別代理人の申立て	105
【書式11】 特別代理人選任申請書	106
第4章 競売手続の開始および進行	107
I 開始決定の発令	107
1 強制競売開始決定	107
【書式12】 強制競売開始決定	108

目次

2	担保不動産競売開始決定	108
	【書式13】 担保不動産競売開始決定	109
II	開始決定の告知	110
1	告知方法	110
2	債務者・所有者に対する送達ができないと裁判所から連絡を受けたとき	110
	(1) 「不在」の場合の上申書の提出	110
	【書式14】 勤務先送達上申書	111
	【書式15】 書留郵便等に付する送達の上申書	112
	(2) 住民票等で転居先が判明したときにする上申書の作成	113
	【書式16】 転居先送達の上申書	114
	(3) 調査するも転居先が判明しないときの公示送達の申立方法	114
	【書式17】 公示送達の申立書	115
	【書式18】 行方不明者の調査報告書	115
	(4) 申立債権者が送達場所の調査をしないときの措置	116
III	更正決定の申立て	116
	【書式19】 更正決定の申立書	117
IV	差押登記嘱託手続	117
1	登記嘱託書の作成	117
	(1) 基本的な登記嘱託書の作成	117
	【書式20】 差押えの登記嘱託書兼登記原因証明書（基本型）	118
	【書式21】 差押え登記完了証（オンライン指定庁である登記所から交付されるもの）	122
	(2) 仮差押え時の所有者と異なった場合の差押登記嘱託書	122
	【書式22】 仮差押えの本執行申立てによる差押登記嘱託書兼登記原因証明書	123
2	同一の開始決定に基づき、異なる登記所に差押登記の嘱託をする場合の取扱い	124

【書式23】 登記済証返還証明申請書	125
【書式24】 定率税納付登記所への差押登記嘱託書兼登記原因 証明書	126
【書式25】 定額税納付登記所への差押登記嘱託書兼登記原因 証明書	127
V 売却の準備	128
1 配当要求の終期の定め	128
【書式26】 配当要求の終期を定める処分	128
【書式27】 配当要求の終期等の公告	129
【書式28】 公告提示報告書	129
2 債権届出の催告	130
(1) 債権届出の催告を受ける者	130
(2) 催告の方法	130
【書式29】 債権届出の催告書（私債権者用）	131
【書式30】 債権届出の催告書（公租公課官公署用）	133
3 債権届出の方法	133
【書式31】 債権届出書	135
【書式32】 債権届の委任状	137
4 評価命令および現況調査命令の発令	137
【書式33】 現況調査命令	138
【書式34】 評価命令	139
VI 配当要求の申立て	140
1 配当要求の申立ての意義	140
2 配当要求ができる債権者	140
(1) 民事執行法25条の規定により強制執行を実施することがで きる債務名義の正本（執行力のある債務名義の正本）を有す る債権者	140
(2) 競売の開始決定に係る差押登記後に登記された仮差押債	

権者	141
(3) 一般の先取特権者	141
【書式35】 配当要求書	142
① 仮差押債権者	142
② 建物の区分所有等に関する法律7条1項の先取特権 債権者	144
【書式36】 配当要求の通知書	148
Ⅶ 売却基準価額の決定	149
1 売却基準価額の決定方法	149
【書式37】 売却基準価額等決定	151
2 売却基準価額に対する執行異議の申立て	152
【書式38】 売却基準価額決定に対する執行異議の申立書	153
Ⅷ 売却の制限と売却方法の選択	154
1 無剰余売却の禁止	154
(1) 差押債権者に対し無剰余通知が発せられる場合	154
【書式39】 無剰余通知書（優先債権あり）	156
【書式40】 無剰余通知書（優先債権なし）	157
(2) 競売手続の取消し	158
【書式41】 無剰余による取消決定（優先債権あり）	159
【書式42】 無剰余による取消決定（優先債権なし）	160
(3) 剰余を生ずる見込みがあることの証明	161
【書式43】 剰余の生ずる見込みある届出書	162
① 剰余の生ずる見込みある旨の届出書（優先債権 がある場合）	162
② 剰余の生ずる見込みある旨の届出書（優先債権 がない（手続費用のみ）場合）	163
(4) 差押債権者が取消決定を免れるためにする買受申出等の 手続	164

【書式44】 民事執行法63条2項本文の申出書	165
① 不動産買受申出書（優先債権がある場合）	165
② 不動産買受申出書（優先債権がない（手続費用のみ）場合）	166
③ 差額負担申出書（優先債権がある場合）	167
④ 差額負担申出書（優先債権がない（手続費用のみ）場合）	168
(5) 優先債権者の同意	169
【書式45】 民事執行法63条2項但書の優先債権者の同意書	170
2 超過売却の禁止	172
【書式46】 一括売却の求意見書	173
【書式47】 一括売却の同意書	174
3 一括売却	174
【書式48】 一括売却上申書	175
4 一括売却の許される場合	175
IX 物件明細書の作成	176
1 物件明細書の作成	176
【書式49】 物件明細書（土地付建物の場合）	179
2 物件明細書の読み方	181
(1) 不動産の表示欄	181
(2) 売却により成立する法定地上権の概要欄	182
(3) 買受人が負担することとなる他人の権利	182
(4) 物件の占有状況等に関する特記事項欄	184
(5) その他買受けの参考となる事項欄	186
X 売却の実施	187
1 売却実施処分	187
【書式50】 売却実施処分（期間入札および条件付特別売却）	189
2 内覧	190

目次

(1) 内覧の申立て	190
【書式51】 内覧実施命令申立書	191
(2) 占有者に対抗権原がないことの立証、対抗権原ある占有者の同意	192
(3) 内覧実施命令	192
【書式52】 内覧実施命令	193
【書式53】 占有者に対する内覧実施命令通知書	195
(4) 内覧の公告	195
【書式54】 内覧の公告	196
(5) 内覧実施の通知	198
【書式55】 内覧実施通知書	198
(6) 内覧参加申出期間	199
(7) 内覧参加の申出	199
【書式56】 内覧参加申出票・内覧参加受理票	200
(8) 内覧に参加できない者	201
(9) 内覧参加者に対する通知	201
【書式57】 内覧参加者への通知書	202
(10) 内覧参加の申出がない場合	203
(11) 内覧の実施	203
(12) 占有者が存在しない場合の内覧実施、執行官保管の保全処分の執行がされた不動産に対する内覧実施	204
(13) 内覧実施命令の取消し	205
【書式58】 内覧実施命令取消決定	206
3 期間入札の公告	207
(1) 入札期間	207
(2) 開札期日	207
(3) 売却決定期日	207
【書式59】 期間入札の公告	208

4	利害関係人に対する競売期日の通知	210
	【書式60】 期間入札及び条件付特別売却の通知書	211
5	特別売却を実施できる場合	213
	【書式61】 特別売却実施処分	214
	【書式62】 特別売却の通知書	215
6	売却期日の延期申請	217
	【書式63】 売却期日延期申請書	217
XI	売却許可手続	218
1	売却許可決定の手続	218
	(1) 競売の手続の開始または続行をすべきでないこと (1号)	218
	(2) 最高価買受申出人が不動産を買い受ける資格もしくは能力を有しないことまたはその代理人がその権限を有しないこと (2号)	218
	(3) 最高価買受申出人が不動産を買い受ける資格を有しない者の計算において買受けの申出をした者であること (3号)	218
	(4) 最高価買受申出人、その代理人または自己の計算において最高価買受申出人に買受けの申出をさせた者が、次のいずれかに該当すること (4号)	219
	(5) 不動産の損傷による売却不許可の申出があること (5号)	219
	(6) 売却基準価額もしくは一括売却の決定、物件明細書の作成またはこれらの手続に重大な誤りがあること (6号)	219
	(7) 売却の手続に重大な誤りがあること (7号)	221
	【書式64】 売却許可決定	222
	【書式65】 売却決定期日調査	223
2	売却許可に対する執行抗告	224
	【書式66】 執行抗告申立書	225
3	売却決定期日の変更等	228
	(1) 売却決定期日の変更	228

【書式67】 売却決定期日変更通知書	229
(2) 次順位買受申出人のための期日指定	230
4 売却不許可決定後の売却手続	230
XII 売却できなかったときの手続	232
1 再売却	232
2 差押債権者に対する意見照会	233
【書式68】 求意見書及び調査依頼書	233
【書式69】 意見書（求意見書及び調査依頼書の別紙）	234
3 手続の停止	235
【書式70】 担保不動産競売手続停止通知書	237
【書式71】 売却実施申出書	238
【書式72】 取消決定（民事執行法68条の3第3項）	239
XIII 代金納付	240
1 代金納付期限の通知	240
【書式73】 代金納付期限指定	241
【書式74】 代金納付期限通知書	241
2 買受人のなすべき手続	244
(1) 登録免許税	244
(2) 郵便切手等	246
(3) 不動産の登記事項証明書	246
(4) 買受人の住民票または資格証明書	246
(5) 固定資産評価証明書	246
3 買受人に対する所有権移転等のための登記嘱託	247
〔表1〕 抹消登記関係一覧表	247
【書式75】 登記嘱託書兼登記原因証明書	250
【書式76】 所有権移転登記完了証	254
【書式77】 登記識別情報通知	255
【書式78】 民事執行法82条2項の規定による申出書	260

【書式79】 指定書	261
【書式80】 受領書	262
【書式81】 届出書	263
4 買受人が債権者である場合にできる差引納付の申出	264
【書式82】 差引納付申出書	265
XIV 配当等の手続	267
1 配当手続と弁済金交付手続の差異	267
2 配当期日の呼出し等および計算書提出の催告	268
【書式83】 配当期日呼出状及び計算書提出の催告書	270
【書式84】 弁済金交付日通知書及び計算書提出の催告書	273
3 債権計算書の提出等に伴う問題	276
(1) 債権計算書の作成	276
【書式85】 債権計算書	277
(2) 代理人	278
【書式86】 代理人許可申立書	279
【書式87】 金融機関の職員を代理人とする場合の委任状	280
(3) 債権拡張の可否	280
4 配当表・交付計算書の作成	283
(1) 配当表・交付計算書の記載事項	283
【書式88】 配当表	286
【書式89】 公債権用配当表	287
【書式90】 手続費用計算書	288
【書式91】 弁済金交付計算書	289
【書式92】 公債権配当表	290
【書式93】 手続費用計算書	291
(2) 執行債権額の算定	292
(3) 配当の優先順位	293
(4) 配当等を受けるべき地位に問題のある債権者	297

5	配当額等に不服のある場合の異議申立方法	302
(1)	配当異議の申出	302
(2)	弁済金交付期日における債務者の異議申出の可否	304
(3)	配当異議訴訟および請求異議訴訟	305
	【書式94】 配当異議訴訟提起証明申請書	306
	【書式95】 配当異議の訴え提起届出書	307
(4)	請求異議の訴状（債務者から強制競売申立債権者等の債務名義を有する債権者に対する配当異議の申出としての請求異議の訴え）	308
	【書式96】 請求異議訴状	308
(5)	配当異議の訴状（債務者からの申立抵当権者に対する配当異議の訴え）	309
	【書式97】 債務者提起の配当異議訴状	309
(6)	配当異議の訴状（債権者から他の債権者に対する配当異議の訴え）	311
	【書式98】 債権者提起の配当異議訴状	312
6	配当金の受領方法	313
(1)	競売申立債権者の請求の場合	313
(2)	競売申立債権者以外の場合	313
(3)	その他	315
	【書式99】 配当金等の請求書・領収書	316
	【書式100】 配当金等の請求書・領収書の記載例	317
7	債権者が配当等の額を現実に受けられない場合（供託）のその後にとるべき手続	318
(1)	配当等留保供託	318
(2)	配当留保供託された債権者のとるべき手段	318
	【書式101】 配当金交付請求権存在確認請求訴状	322
XV	追加配当手続	325

1	追加配当手続を経由しないで供託金の交付をする場合	325
2	追加配当手続に移行する場合	325
3	追加配当の手続	326
第5章 執行停止と執行手続への影響		328
I	強制競売手続の場合	328
	〔表2〕 執行停止文書・執行取消文書一覧表（強制競売の場合（民事執行法39条1項））	328
	【書式102】 請求異議の訴えに伴う執行停止の申立書	332
	【書式103】 強制執行停止決定正本提出上申書	333
	【書式104】 強制執行停止決定	334
	〔表3〕 不動産強制競売手続における民事執行法39条1項各号の文書の提出と執行手続への影響一覧表	335
II	抵当権実行等による競売手続の場合	337
	〔表4〕 執行停止文書・執行取消文書一覧表（担保権実行の場合）	337
	【書式105】 執行停止・抵当権処分禁止仮処分の申立書	339
	【書式106】 執行停止・抵当権処分禁止の仮処分決定	342
	〔表5〕 不動産競売手続における民事執行法183条1項各号の文書の提出と執行手続への影響一覧表	344
第6章 競売申立ての取下げ		346
1	取下書	346
	【書式107】 競売申立ての取下書	346
2	添付書類	346
(1)	印紙	346

(2) 切手（郵券）等…………… 347
3 取下げのできる時期…………… 347

第7章 滞納処分による差押えと競合している場合の手続…………… 348

I 滞納処分による差押えが先行している場合の競売手続
続行決定申請の手続…………… 348
1 開始決定の通知…………… 348
 【書式108】 滞納処分庁に対する開始決定通知書兼求意見書…………… 349
2 続行決定の申請権者…………… 350
3 競売手続続行決定申請手続…………… 350
 【書式109】 続行決定申請書…………… 352
4 続行決定の手続…………… 353
 【書式110】 担保不動産競売続行決定…………… 354
5 滞納処分による差押えが解除された場合…………… 355
II 滞納処分による差押えが後行の場合…………… 355

第8章 その他の付随手続…………… 356

I 二重開始決定に基づく手続の続行申立手続…………… 356
1 続行申立て…………… 356
 【書式111】 競売手続続行申立書…………… 356
2 続行決定の要件…………… 357
 【書式112】 先行事件停止の場合の続行決定…………… 357
II 地代代払許可の申立手続…………… 358
1 地代代払いは…………… 358
2 地代代払いの要件…………… 358

【書式113】 地代代払許可の申立書	360
【書式114】 地代代払許可決定	362
Ⅲ 売却のための保全処分	363
1 売却のための保全処分とは	363
2 売却のための保全処分の申立人	364
3 売却のための保全処分の相手方	364
4 売却のための保全処分の申立て	364
5 売却のための保全処分の審理	365
(1) 発令の要件——価格減少行為	365
(2) 審尋	367
(3) 立担保	367
6 売却のための保全処分の発令	368
(1) 保全処分の内容	368
(2) 売却のための保全処分に対する不服申立て	373
7 売却のための保全処分の執行	373
(1) 禁止命令・作為命令	373
(2) 執行官保管の保全処分の執行	373
(3) 公示の保全処分の執行	374
(4) 相手方を特定しない保全処分の執行	374
(5) 執行官保管の保全処分（相手方の使用を許さないもの）の 執行がされている場合の買受人への引渡し	374
8 売却のための保全処分の費用	375
(1) 共益費用となるもの	375
(2) 代替執行に要した費用	375
【書式115】 売却のための保全命令の申立書	376
【書式116】 立担保の供託書（売却のための保全処分の場合）	378
【書式117】 支払保証委託契約による立担保の許可申請書及 び許可書	379

【書式118】 売却のための保全処分決定	380
IV 最高価買受申出人等のための保全処分	381
1 最高価買受申出人等のための保全処分とは	381
2 買受人等のための保全処分の申立人	382
3 買受人等のための保全処分の相手方	382
4 買受人等のための保全処分の申立て	383
(1) 買受人等のための保全処分の申立時期	383
(2) 買受人等のための保全処分の申立手続	383
5 買受人等のための保全処分の審理	383
(1) 発令要件	383
(2) 買受申出額または代金の納付	384
(3) 担保	385
6 買受人等のための保全処分の発令	385
(1) 保全処分の発令	385
(2) 買受人等のための保全処分に対する不服申立て	386
7 買受人等のための保全処分の執行	386
(1) 執行の方法	386
(2) 買受人等のための保全処分として執行官保管の保全処分 (相手方の使用を許さないもの)の執行がなされている場合 の買受人への不動産の引渡し	386
【書式119】 買受人等のための保全処分申立書	388
【書式120】 買受申出額納付命令	390
【書式121】 買受人のための保全処分決定	391
【書式122】 最高価買受申出人のための保全処分決定	392
V 不動産の損傷による売却許可決定取消しの申立手続	393
1 民事執行法75条の制度	393
2 不動産の損傷およびその時期	393
【書式123】 売却許可決定取消申立書	394

【書式124】 売却許可決定の取消決定	395
VI 引渡命令	396
1 引渡命令の申立人および申立てができる時期	396
【書式125】 不動産引渡命令申立書	397
2 引渡命令の相手方	400
【表6】 引渡命令の相手方一覧表	400
3 決定手続	403
【書式126】 審尋書（引渡命令）	404
【書式127】 不動産引渡命令	405
4 引渡命令執行の申立て	406
(1) 執行文付与の申立手続	406
(2) 送達証明申請手続	406
〔参考資料〕 不動産引渡命令の執行文付与、送達証明申請に ついて	407
【書式128】 執行文付与申立書	408
【書式129】 送達証明申請書	409
【書式130】 執行文付不動産引渡命令、送達証明書受書	410
(3) 執行の申立て	411
〔参考資料〕 引渡命令申立から強制執行申立までの手続の 流れ	412
(4) 引渡命令の執行	413
【書式131】 不動産引渡命令の強制執行申立書	414
(5) 占有移転禁止を伴う執行官保管の保全処分（相手方の使用 を許すもの）〔占有移転禁止の保全処分〕の執行がされた場 合の効力（当事者恒定効）	415
(6) 債務者を特定しない承継執行文の付与	416
(7) 明渡し催告等	418
【書式132】 債務者を特定しない承継執行文	422

Ⅶ 担保不動産競売の開始決定前の保全処分 ……………	423
1 競売開始決定前の保全処分の意義……………	423
2 競売開始決定前の保全処分の申立て……………	424
(1) 競売開始決定前の保全処分の申立先……………	424
(2) 競売開始決定前の保全処分の申立時期……………	424
(3) 競売開始決定前の保全処分申立書の記載事項……………	424
(4) 競売開始決定前の保全処分申立書の添付書類等……………	425
(5) 競売開始決定前の保全処分の相手方……………	425
3 競売開始決定前の保全処分の発令……………	425
(1) 競売開始決定前の保全処分の審理……………	425
(2) 競売開始決定前の保全処分の発令……………	426
(3) 競売開始決定前の保全処分に対する不服申立て……………	426
4 競売開始決定前の保全処分の執行……………	426
5 競売開始決定前の保全処分の費用……………	427
6 担保不動産競売の申立てがないことを理由とする保全処分取 消し……………	427
(1) 担保不動産競売の申立てがないことを理由とする保全処分 取消し……………	427
(2) 担保不動産競売の申立て……………	428
【書式133】 担保不動産競売の開始決定前の保全処分申立書……………	428
【書式134】 担保不動産競売開始決定前の保全処分決定……………	431
Ⅷ 買受けの申出をした差押債権者のための保全処分 ……………	432
1 差押債権者のための保全処分の意義……………	432
2 差押債権者のための保全処分の申立人……………	433
3 差押債権者のための保全処分の相手方……………	433
4 差押債権者のための保全処分の申立て……………	433
(1) 差押債権者のための保全処分申立ての時期……………	433
(2) 差押債権者のための保全処分申立書……………	434

5	差押債権者のための保全処分の審理	435
(1)	発令要件	435
(2)	審理——審尋	435
(3)	立担保	436
6	差押債権者のための保全処分の発令	436
(1)	発令の内容	436
(2)	差押債権者のための保全処分に対する不服申立て	436
7	差押債権者のための保全処分の執行	437
(1)	執行の時期	437
(2)	執行の方法	437
(3)	執行官保管または申立人保管の保全処分（相手方の使用を許さないもの）の執行がされている場合の買受人への引渡し	437
8	差押債権者のための保全処分の費用——共益費用	437
9	差押債権者のための保全処分執行後の売却	438
(1)	差押債権者のための保全処分執行後の売却の売却基準価額	438
(2)	差押債権者のための保全処分執行後の売却の公告	438
	【書式135】 差押債権者のための保全処分申立書	439
	【書式136】 差押債権者のための保全処分決定（執行官保管）	441
	【書式137】 差押債権者のための保全処分決定（申立人保管）	442

第9章 抵当権消滅請求を受けた抵当権者の競売申立て

I	増価競売から通常の競売申立てへ	443
II	滌除から抵当権消滅請求へ——抵当権実行通知の廃止	444
III	抵当権消滅請求を受けた抵当権者の競売申立て	445

第10章 形式競売の申立て等	446
I 形式競売	446
II 破産法184条による申立て	447
1 破産法184条の制度	447
【書式138】 破産法184条2項による強制競売申立書	448
【書式139】 破産管財人資格証明申請書	450
【書式140】 競売申立許可申請書	451
【書式141】 破産法184条2項による不動産強制競売開始決定	452
【書式142】 差押えの登記嘱託書兼登記原因証明書	454
III 遺産換価のための競売	456
1 遺産の換価処分 of 制度	456
【書式143】 遺産分割のための競売申立書	457
【書式144】 遺産分割のための競売開始決定	460
IV その他の形式的競売	461
〔記載例64〕 共有物分割のための競売における開始決定主文	461
〔記載例65〕 限定承認による相続財産の換価のための競売に における開始決定主文	461
〔記載例66〕 相続人不存在の場合の相続財産管理人による相 続財産換価のための競売における開始決定主文	461
〔記載例67〕 区分所有法59条に基づく競売における開始決定 主文	461
〔記載例68〕 留置権による競売における開始決定主文	462
〔記載例69〕 限定承認による相続財産の換価のための競売に における当事者目録	462
〔記載例70〕 相続人不存在の場合の相続財産管理人による相 続財産換価のための競売における当事者目録	462
〔記載例71〕 留置権による競売における当事者目録	463

第11章 強制管理手続	464
I 強制管理手続の概要	464
1 強制管理の概要	464
2 強制管理の対象となる不動産	464
II 強制管理の申立ておよび開始決定	465
1 強制管理の申立て	465
2 強制管理開始決定	465
【書式145】 不動産強制管理申立書	467
【書式146】 強制管理開始決定	471
III その他の手続	472
第12章 担保不動産収益執行	473
I 総説	473
II 対象物件	474
〔参考資料〕 担保不動産収益執行手続について	475
【書式147】 担保不動産収益執行申立書	477
【書式148】 担保不動産収益執行開始決定	482
【書式149】 給付義務者に開始決定・給付命令を送達する際の 担保不動産収益執行についての説明書	483
【書式150】 調査命令	485
【書式151】 催告書	486
【書式152】 陳述書	487
【書式153】 担保不動産収益執行開始決定通知書	488
【書式154】 給付命令	488
【書式155】 管理人選任証書	489
【書式156】 管理・収益状況等報告期間決定	489

【書式157】 管理人の職務執行行為決定	490
【書式158】 管理人の報酬決定	491
【書式159】 管理人による配当実施期間決定	491
Ⅲ 利息損害金の最後の2年分の取扱い	492
Ⅳ 滞納処分との競合	492

第2編 準不動産執行

はじめに	496
第1章 船舶に対する執行	497
Ⅰ 総論	497
1 手続	497
2 対象船舶	498
Ⅱ 日本船舶に対する強制競売手続	499
1 船舶執行申立て前の船舶国籍証書等の引渡命令	500
(1) 意義	500
(2) 管轄	500
(3) 申立ての要件	500
(4) 申立書の記載方法	501
【書式1】 船舶執行の申立て前の船舶国籍証書等引渡命令申 立書	501
(5) 決定	503
【書式2】 引渡命令	504
(6) 執行	505
2 船舶強制競売申立て	505

(1) 管轄	505
(2) 船舶強制競売申立書	505
【書式3】 船舶強制競売申立書	509
3 開始決定および差押登記嘱託	511
(1) 開始決定	511
(2) 差押えの効力発生時期	511
(3) 差押えの登記嘱託	512
【書式4】 船舶強制競売開始決定	513
【書式5】 船舶執行の差押登記嘱託書兼登記原因証明書	515
4 船舶国籍証書等の取上執行	516
(1) 船舶国籍証書等取上命令の執行およびその後の手続	516
(2) 船舶国籍証書等の取上ができない場合の手続の取消し	516
【書式6】 船舶執行取消決定	517
【書式7】 船舶執行の差押登記抹消の登記嘱託書	518
5 保管人選任	519
(1) 保管人の選任	519
【書式8】 船舶保管人選任申立書	519
【書式9】 船舶保管人選任決定	520
(2) 船舶保管のために要した費用	521
6 航行許可申立て	521
(1) 申立て	521
(2) 航行許可決定	522
【書式10】 航行許可申立書	523
【書式11】 航行許可決定	524
7 売却準備手続	525
(1) 配当要求の終期の公告等	525
(2) 評価および現況調査	525
(3) 売却に伴う権利の消滅および物件明細書の作成	525

目次

(4) 売却基準価額の決定	526
(5) 無剰余執行の禁止	526
8 売却手続	526
(1) 売却方法	526
(2) 公告事項およびその嘱託	526
(3) 売却関係期日等の通知	527
(4) 物件明細書、現況調査報告書および評価書の内容の公開	527
(5) 売却決定	527
9 代金納付および所有権移転登記手続等	528
(1) 代金納付	528
【書式12】 代金納付期限通知書	528
(2) 登記嘱託	529
〈資料〉 昭和50年5月30日法務省民三第2820号民事局長通達 (登録免許税の課税標準たる船舶の価額の認定について)	530
(別表1) 船舶の価額の算出表	531
(別表2) 船価残存率表	534
【書式13】 船舶執行の所有権移転等の登記嘱託書兼登記原因 証明書	535
(3) 買受人に対する所有権移転に伴う保管事務の終了	537
【書式14】 船舶保管事務終了報告書	537
【書式15】 保管費用の計算報告書	538
10 引渡命令	538
11 配当等手続	539
(1) 配当等の手続	539
(2) 配当の順位	539
12 保証提供による船舶執行手続取消し	540
(1) 意義	540
(2) 保証の提供方法	540

(3) 決 定	541
(4) 保証提供による取消し後の手続	541
13 執行停止・取消し	542
14 船舶執行の取下げ	543
15 滞納処分による差押えとの競合	543
III 日本船舶に対する担保権実行による競売	543
1 概 説	543
2 船舶に対する競売申立て	544
(1) 申立書	544
(2) 添付書類	544
【書式16】 船舶競売申立書	546
3 開始決定および差押え	547
【書式17】 船舶競売開始決定	547
4 所有者以外の占有者に対する船舶国籍証書等の引渡命令の申 立て	548
(1) 申立て	548
(2) 決 定	548
(3) 執 行	549
(4) 船舶競売申立て前の国籍証書等の取上げ等との関係	549
5 執行停止	550
6 その他の手続	550
IV 形式競売	550
V 外国船舶に対する競売手続	551
第2章 航空機を目的とする強制執行・競売	552
I 概 説	552
1 航空機に対する執行の概要	552

目次

2 執行対象の航空機	553
II 申立て前の航空機登録証明書等の引渡命令	554
1 概説	554
2 管轄裁判所	554
3 申立ておよび発令の要件	554
4 決定および執行	555
【書式18】 航空機執行申立前の航空機登録証明書等引渡命令	556
III 航空機に対する強制競売手続	556
1 申立て	556
(1) 管轄執行裁判所	556
(2) 航空機強制競売申立て	557
【書式19】 航空機強制競売申立書	559
2 差押命令および差押えの登録嘱託	561
(1) 差押命令	561
(2) 差押えの効力の発生時期	561
(3) 差押えの登録嘱託	561
【書式20】 航空機に対する強制競売開始決定	562
【書式21】 航空機執行の差押登録嘱託書	563
3 航空機登録証明書等の取上執行	564
(1) 取上命令の執行	564
(2) 航空機登録証明書等の引渡しを受けた場合の手続	565
(3) 航空機登録証明書等の取上げができない場合の手続の取 消し	565
4 保管人選任	565
(1) 申立書	565
(2) 選任決定	566
(3) 保管費用	566
【書式22】 保管人選任決定	567

5	運航許可	567
(1)	申立て	567
(2)	運航許可決定	568
6	売却準備手続	568
(1)	配当要求終期の公告および債権届出の催告等	568
(2)	評価命令	568
(3)	売却に伴う権利の消滅	569
(4)	売却基準価額の決定	569
(5)	無剰余執行の禁止	569
7	売却手続	569
(1)	売却方法	569
(2)	売却の公告およびその囑託	570
(3)	利害関係人に対する売却関係期日等の通知	570
(4)	評価書の内容の公開	570
(5)	売却決定	571
8	代金納付および所有権移転登録手続等	571
(1)	代金納付	571
(2)	登録囑託	571
	【書式23】 航空機執行の所有権移転等の登録囑託書	573
9	引渡命令	574
10	配当等の手続	574
(1)	配当等の手続	574
(2)	配当等の順位	574
11	保証提供による航空機執行手続取消し	575
(1)	意義	575
(2)	保証の提供方法および決定	575
(3)	保証提供による取消し後の手続	575
12	執行停止・取消し	576

目次

13	航空機執行の取下げ	576
	【書式24】 航空機執行の取下げによる差押登録の抹消嘱託書	577
14	滞納処分による差押えとの競合	577
IV	航空機に対する担保権実行による競売	578
1	航空機に対する担保権の成立および発生	578
2	申立ておよび執行方法	578
	【書式25】 航空機競売申立前の航空機登録証明書等引渡命令	578
3	差押えおよび登録嘱託	579
	(1) 差押命令	579
	(2) 差押えの登録嘱託	580
	(3) その他	580
4	その余の手続	580
	【書式26】 航空機競売開始決定	580
第3章 自動車に対する執行		582
I	概説	582
II	自動車に対する強制競売手続	583
1	執行裁判所	583
2	自動車執行申立て前の自動車引渡命令	583
	【書式27】 競売申立て前の自動車引渡命令申立書	584
	【書式28】 自動車引渡命令	586
3	強制競売申立書の記載事項および添付書類	587
	【書式29】 自動車強制競売申立書	588
	【書式30】 特別売却に関する意見書	591
4	開始決定および差押登録の嘱託	592
	【書式31】 自動車強制競売開始決定	593
	【書式32】 自動車執行の差押登録嘱託書	594

5	自動車引渡命令の執行、自動車の保管等	595
(1)	引渡命令の執行	595
(2)	自動車の引渡しを受けた場合の手続	595
(3)	自動車の保管の方法	595
(4)	運行許可	595
(5)	執行不能の場合の自動車執行手続の取消し	596
	【書式33】 自動車執行手続取消決定	597
	【書式34】 自動車執行の差押登録抹消の嘱託書	598
	【書式35】 自動車執行終了の執行官に対する通知書	599
6	第三者に対する自動車の引渡命令	600
	【書式36】 第三者に対する自動車引渡命令	601
7	管轄の異なる裁判所間の自動車の回送、事件の移送等	601
	【書式37】 移送決定	603
8	売却準備手続	604
(1)	配当要求の終期の公告等	604
(2)	評価命令	604
(3)	売却基準価額の決定	605
(4)	無剰余執行の禁止	605
9	売却手続	605
(1)	入札または競り売りおよび特別売却の方法による売却	605
(2)	評価書の内容の公開	605
(3)	公告および利害関係人に対する通知	606
(4)	売却決定	606
10	自動車譲渡命令	606
	【書式38】 自動車譲渡命令申立書	608
	【書式39】 自動車売却許可決定	609
11	代金納付および登録嘱託	610
	【書式40】 所有権移転等の登録嘱託書	611

目次

12	配当等の手続	612
13	自動車執行における停止中の売却〔緊急換価〕	612
14	自動車に対する強制競売の取下げ	613
15	自動車執行申立ての取下げおよび自動車執行における取消し 後の自動車の処理等	613
III	自動車に対する担保権に基づく競売手続	614
1	概説	614
2	申立債権者の範囲	614
3	執行裁判所	615
4	申立書の記載事項および添付書類	615
	【書式41】 自動車競売申立書	616
5	開始決定および登録嘱託	618
	【書式42】 自動車競売開始決定	619
6	自動車引渡命令の効力	620
7	その余の手続	620
IV	形式競売による自動車競売	620
1	形式競売	620
2	留置権による形式競売の申立ておよび登録嘱託	621
	【書式43】 留置権による自動車競売申立書	622
	【書式44】 留置権に基づく自動車競売開始決定	624
	【書式45】 自動車競売の差押登録嘱託書	625
3	その余の手続	626
第4章 建設機械および小型船舶執行		627
I	建設機械執行	627
1	概説	627
2	建設機械に対する強制執行	628

【書式46】 建設機械執行申立前の建設機械引渡命令	628
【書式47】 建設機械強制競売開始決定	629
3 建設機械に対する競売	629
【書式48】 建設機械競売申立前の建設機械引渡命令	630
II 小型船舶執行	631
1 概説	631
2 小型船舶に対する強制執行	632
(1) 小型船舶執行事件の執行裁判所	632
(2) 小型船舶執行申立前の引渡命令	632
(3) 小型船舶執行の申立て	633
【書式49】 小型船舶強制競売申立書	633
(4) 小型船舶執行における開始決定	635
(5) 小型船舶執行における登録嘱託	636
【書式50】 小型船舶強制競売の差押登録嘱託書	636
(6) 小型船舶執行における差押えの効力	637
(7) 小型船舶引渡命令の執行、小型船舶の保管等	637
(8) 小型船舶を第三者が占有する場合～第三者に対する小型船舶引渡命令	638
(9) 小型船舶の回送、小型船舶執行事件の移送	639
(10) 小型船舶執行における売却準備手続～小型船舶の評価・売却基準価額の決定	639
(11) 小型船舶執行における売却手続	640
3 小型船舶に対する競売	641
・ 著者紹介	642