

全訂11版の刊行にあたって

全訂10版刊行後、本書では、以下の法改正などに伴い、内容の改訂を行っている。

(1) 法改正等

- ① 消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律（平成25年12月11日法律第96号。平成28年10月1日施行（平成27年政令372号））が制定され、共通義務確認訴訟で、特定適格消費者団体が原告となり、相当多数の消費者と事業者との間の共通義務（同法2条4号）の存否について裁判所が判断し、当該訴訟で消費者側が勝訴した場合、個々の消費者が、特定適格消費者団体〔簡易確定手続申立団体〕（同法21条参照）に授權して（同法31条）対象債権の確定手続〔簡易確定手続〕に加入・債権届をして（同法30条）、簡易な手続によってそれぞれの債権の有無や金額を迅速に決定した簡易確定決定〔届出債権支払命令〕（同法44条4項等参照）に対する適法な異議申立てがないときは確定判決と同一の効力を有するとされ（同法46条6項）、当該仮執行宣言を付した（同法44条4項）届出債権支払命令に債務名義としての効力が認められた（民執22条3号の3）。
- ② 平成27年最高裁規則4号による民事執行規則の改正（平成27年5月1日施行）
- ③ 平成27年政令30号による船舶登記令の改正（平成28年4月1日施行）、平成27年法務省令43号による船舶登記規則の改正（平成27年11月2日施行）
- ④ 平成29年法律第44号による民法改正が、令和2年（2020年）4月1日から施行されるので、それについての説明も行っている。
- ⑤ 「商法及び国際海上物品運送法の一部を改正する法律」（平成30年法律第29号）が平成30年5月25日に公布され、一部を除き、平成31年4月1日から施行されたので（平成30年政令第338号）、それについての説明も

全訂11版の刊行にあたって

行っている。

- ⑥ 「民事執行法制の見直しに関する要綱案」が平成30年10月4日開催の法制審議会総会で採択され国会に上程されたので、それについての説明も行っている。

(2) 判例

- ① 開札期日において、執行官が代表者の資格を有する文書を提出しない無効な入札をした者を最高価買受申出人と定めたことについて、執行裁判所が、民事執行法71条7号に掲げる売却不許可事由があるとして、当該最高価買受申出人に対する売却不許可決定確定後に、執行裁判所の照会に対する買受申出の保証の再度の提供をする旨の同不動産の当初の入札手続で入札した他の者の回答に基づき、同保証提供後開札期日を開き、執行官が同人を最高価買受申出人と定め、同人に対する売却許可をした判断につき、違法があるということとはできないとした（最決平26・11・4（平26(許)15)裁判所HP）。
- ② 滞納処分による差押えがされた後に設定された賃借権により担保不動産競売の開始前から建物の使用または収益をする者は、民法395条1項1号に掲げる「競売手続の開始前から使用又は収益をする者」にあたりと解するのが相当であるとした（最決平30・4・17民集72巻2号59頁）。

また、全訂10版刊行後、その後の裁判例、文献・論文、実務の動向等に基づいて、内容の見直しも行っている。

本書は、常に、実務に必要な最新の知識を加え、実務に携わる方々に利用しやすいものしていくつもりであり、今後ともたくさんのお客様の方々に利用していただけると幸いです。

平成31年4月

園部 厚

は し が き

わが国の民事執行制度の改善、近代化を図る全面改正法として民事執行法が昭和55年10月1日に施行されて以来、今日まで約10年が過ぎようとしている。その間に学者、裁判官、裁判所書記官等による研究の結果として、多数の論文や文献が刊行され、また、多数の裁判例の積み重ねにより、まだまだ解明されていない問題や新しい問題も少なくないが、各裁判所の法解釈または実務の運用も確立化してきたところと思われる部分が多い。

ところが、その反面、執行を申し立てる者やそれに関与しなくてはならない者にとって、理論の争いもさることながら、その目的を達成するためにはどのような手続を採り、どのような書面を裁判所に提出すればよいのかを簡単に説明をした手続書は少ないところである。

本書は、民事執行の中でも不動産執行のみを取り上げ、不動産執行の手続がどのように流れてゆくのか、その流れにそって裁判所はどのような手続をとるのか、その各手続の中で、不動産執行に関与する者はどのような対応をとり、そのためにはどのような書面を執行裁判所に提出する必要があるのかを簡単に説明し、その主な書式を文中または文頭に置き、本書を利用する方の便宜を考えた。

しかし、その意図が十分に満足されたものであるかどうかは、自信のなきことを感じる次第であるが、いささかでも執行実務に携わる方のお役に立てば幸いである。

もとより、本書の文中においての意見にわたる部分は私見であり、私見によって書式を考えたところもあることをお断りしておきたい。また、本書においてすべての手続を網羅したわけではなく、主な手続を紹介したにすぎず、細かな手続はまだ多数あるが、それは裁判所内部の手続および理論である部分が多く、それは本書の目的ではないので割愛させていただいた。

なお、本書の執筆にあたっては、多くの方々の文献を参考にさせていただいたし、また、本書の刊行にあたっては(株)民事法研究会代表取締役・田口信

はしがき

義氏および編集部の川根進、金昌奎の両氏に絶大なご協力を受け、また、とくに東京地方裁判所民事第21部の小野寺規夫部総括判事にはあたたかいご指導をいただき、心から感謝する次第である。

平成2年6月10日

古島 正彦

第3章 競売の申立て

I 強制競売の申立書の作成

1 原則的な申立書の作成と法定添付書面

不動産強制競売の申立てをするには裁判所に対して申立書を提出してしなければならない（民執規1条）、その記載事項は次のとおりである（民執規21条参照）。

- ① 債権者および債務者ならびに代理人の表示
- ② 債務名義の表示
- ③ 強制執行の目的とする財産の表示および求める強制執行の方法
- ④ 金銭の支払いを命ずる債務名義に係る請求権の一部について強制執行を求めるときは、その旨およびその範囲

さらに、申立書には次に掲げる書類を添付しなければならない（民執規23条）。

- ① 登記がされた不動産については、登記事項証明書および登記記録の表題部に債務者以外の者が所有者として記載されている場合にあっては、債務者の所有に属することを証する文書

権利能力のない社団を名宛人とする金銭債権についての債務名義を有する債権者は、強制執行の申立書に、当該社団を債務者とする執行文の付された上記債務名義の正本のほか、上記不動産が当該社団の構成員全員に総有に属することを確認する旨の上記債権者と当該社団および上記登記名義人（第三者）との間の確定判決その他これに準ずる文書を添付して、当該社団を債務者とする強制執行の申立てをする（最判平22・

第3章 競売の申立て

6・29民集64巻4号1235頁・判時2082号65頁・判タ1326号128頁）（本編第2章Ⅲ3(1)（17頁）参照）。

- ② 登記がされていない土地または建物については、債務者の所有に属することを証する文書および土地所在図等（不登規1条7号。土地の場合—土地所在図（不登令2条2号）および地積測量図（不登令2条3号）、建物の場合—建物図面（不登令2条5号）および各階平面図（不登令2条6号）並びに不動産登記令別表32項添付情報ハ・ニの情報（第2章Ⅲ3(3)(イ)（20頁）参照）
- ③ 土地については、その土地に存する建物および立木ニ関スル法律1条に規定する立木の登記事項証明書
- ④ 建物または立木については、その存する土地の登記事項証明書
- ⑤ 不動産に対して課せられる租税その他の公課の額を証する文書
また、次に掲げる文書を提出することとされている（民執規23条の2）。
- ⑥ 不動産（不動産が土地である場合にはその上にある建物を、不動産が建物である場合にはその敷地を含む）に係る不動産登記法14条の地図等および建物所在図の写し
- ⑦ 債務者の住民票の写しその他その住所を証するに足りる文書
- ⑧ 不動産の所在地に至るまでの通常の経路および方法を記載した図面
- ⑨ 申立債権者が不動産の現況の調査または評価をした場合において当該調査の結果または評価を記載した文書を保有するときは、その文書
具体的な申立書の作成については、次のとおりである。

(注5)

当事者目録

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇市〇〇町1丁目2番3号

債権者 株式会社〇〇〇〇

代表者 代表取締役 〇〇〇〇

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町3丁目4番5号

債務者 〇〇〇〇

(注6)

請求債権目録

債権者と債務者間の〇〇法務局所属公証人〇〇〇〇作成平成△年第1563号債務弁済契約公正証書に表示された下記債権

(1) 元金 2,660,465円

ただし、賦払金2,860,465円の残金

(2) 上記(1)に対する平成△年9月21日から完済まで年14.5%の割合による損害金

(注10)

なお、債務者は、平成△年9月20日を支払日とする賦払金の支払を怠ったので、同日の経過により期限の利益を失ったものである。

(注7)

物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|-------------------------------|
| (1) | 所 在 | 〇〇市〇〇町3丁目 |
| | 地 番 | 141番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 157.05㎡ |
| (2) | 所 在 | 〇〇市〇〇町3丁目〇〇番〇 |
| | 家屋番号 | 141番5 |
| | 種 類 | 居宅 車庫 |
| | 構 造 | 木造一部鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 |
| | 床面積 | 1階 81.53㎡ |
| | | 2階 74.34㎡ |
| | | 地下1階 16.50㎡ |

(注) 申立用紙はA4判を使用する。横書きで左綴じとなるので、申立用紙の左側は3センチ程度の空白を設けること。

(注1) 担保不動産競売申立てと区別するために、強制執行に基づく競売申立ての標題は「不動産強制競売申立書」とする。

(注2) 当該不動産を管轄する裁判所名を記載する。支部の場合には、支部名まで記載する。

(注3) 申立年月日を記載する。郵送する場合には、郵送日を記載する。

(注4) 申立人または代理人の記名および押印をする。

なお、申立書の各葉には契印をする。申立書を郵送する場合、申立書上部余白に捨印を押しておく、誤記があった場合に裁判所と電話による連絡で直すことができるので、申立書各葉に捨印を押しておく、と便宜である。

(注5) 強制競売申立書の「当事者の表示」として記載される債権者および債務者は、判決や公正証書等の債務名義の執行文に記載されている債権者および債務者と一致しなければならない。

債権者および債務者を表示する場合、自然人であるときは氏名および住所を、法人であるときは名称および主たる事務所または本店の所在地、さらに代表者名が記

第3章 競売の申立て

載されていなければならない。

債権者が代理人によって強制競売を申し立てるとき（弁護士等、民事訴訟法54条1項の規定により訴訟代理人となることができる者以外の者が代理人となるときは許可代理の申請が必要であり（民執13条1項）、許可代理の申立ては競売申立てと同時に行うことができ、かつ、許可代理人の名前で競売申立ても行うことができる）、または債務者に法定代理人がいるときは、その代理人をも表示しなければならない（民執規21条1号参照）。

(注6) 強制競売申立書中の「請求債権目録」に記載される債務名義は、「判決」「和解調書」「仮執行宣言付支払督促」「執行証書（いわゆる公正証書）」等のように民事執行法22条各号に掲げる債務名義の種類および債務名義の作成機関、事件番号等により特定されていなければならない（民執規21条2号参照）。たとえば、「〇〇地方裁判所平成〇〇年(ワ)第〇〇号事件和解調書」等。

債権者が債務名義に係る請求債権の全額について強制競売を求めるときは、元金、利息、損害金の別に記載する。

債権者が債務名義に係る請求債権の一部を請求する場合は、申立書の記載によって請求債権が特定されていなければならない（民執規21条4号）。なお、一部請求により開始決定がされ、目的不動産が換価された場合、残金の債権は、たとえ実体的に存在していたとしても配当等を受けることはできないことに注意しなければならない。

(注7) 強制競売の目的とする財産の表示として、目的不動産を記載しなければならないのは当然のことである（民執規21条3号参照）。

この目的不動産は、未登記物件以外の場合には、登記記録と一致している必要がある。

(注8) 申立書中の本文および目的不動産としての物件目録と相まって、特定の不動産に対する強制競売である旨が記載されていなければならない（民執規21条3号参照）。

(注9) 法定の添付書類を記載する（民執規23条各号、23条の2各号参照）。

(注10) 履行期の到来は、民事執行規則上の記載要件とはなっていないが、履行期が到来していなければ強制執行の申立てをすることができないことは当然の理であるところの原則的な執行開始要件であるから記載されていなければならない。

ただし、申立て時において確定期限（弁済期等）が到来している場合には、債務名義から明らかとなるので記載の必要はないが、弁済期を注意的に記載しておくのが妥当であろう。

(注11) 申立ての原因たる債務名義1個毎に4,000円の印紙を貼付する（民訴費3条1項別表第1・11イ・8条）。ただし、割印はしないこと。

2 当事者目録の作成に関する問題

強制競売手続においては、当事者は債務名義または執行文により特定され、当事者に承継があったときは債権者・債務者を問わず、かつ、一般承継、特定承継を問わず承継執行文の付与（民執27条2項参照）を受けなければ強制

執行手続は開始されない。

(1) 債務者が死亡した場合

たとえば、債務者甲野一郎に対する債務名義があり、これに対して執行文の付与を受けていたが執行着手前に甲野一郎が死亡した場合には、甲野一郎の有していた財産（不動産）は相続人（たとえば、甲野二郎・甲野三郎）に相続されるので、たとえ登記名義が甲野一郎名義であったとしても強制競売を開始することはできず、この点が執行裁判所がわからず開始決定をしても、後に執行官のする現況調査等においてその事実が判明したときは、執行文上の債務者と責任財産たる不動産の所有者が異なることになるので当該執行手続は取り消される運命にある。したがって、この場合は、被相続人甲野一郎から相続人甲野二郎および甲野三郎に対する承継執行文を得て、さらに不動産の登記名義を債権者代位により相続登記をして甲野二郎および甲野三郎名義にして強制強売申立てをすることになる（この場合、債務者は甲野一郎ではなく、甲野二郎および甲野三郎の記載だけで足りる）（第2章Ⅲ6（23頁）参照）。

〔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

当事者目録	
〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町1丁目2番3号	債権者 湯島太郎
〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町3丁目4番～号	債務者 甲野二郎
〒〇〇〇-〇〇〇〇 前同所同番同号	債務者 甲野三郎

[著者紹介]

園部 厚 (そのべ あつし)

●著者略歴●

昭和61年3月最高裁判所書記官研修所一部修了
最高裁判所刑事局、東京地方裁判所民事第21部主任書記官を歴任
現在、東京簡易裁判所判事

●主な著書および論文●

〔裁判事務手続講座〕民事法研究会

『不動産執行の実務〔全訂10版〕』、『書式 債権・その他財産権・動産等執行の実務〔全訂14版〕』、『書式 支払督促の実務〔全訂9版〕』、『書式 借地非訟・民事非訟の実務〔全訂五版〕』、『書式 代替執行・間接強制・意思表示擬制の実務〔第五版〕』、『書式 意思表示の公示送達・公示催告・証拠保全の実務〔第七版〕』

〔わかりやすい紛争解決シリーズ〕民事法研究会

『わかりやすい労働紛争解決の手引〔第2版〕』、『わかりやすい物損交通事故紛争解決の手引〔第3版〕』、『わかりやすい敷金等返還紛争解決の手引〔第2版〕』、『わかりやすい貸金・保証関係紛争解決の手引』、『わかりやすい消費者信用関係紛争解決の手引』、『わかりやすい不動産登記関係紛争解決の手引』

『不動産競売マニュアル（申立・売却準備編）』新日本法規、『不動産競売マニュアル（売却担当手続編）』同、『簡裁民事訴訟手続の実務と書式』同、『身近な損害賠償関係訴訟—理論と裁判例』青林書院、『〔改訂版〕和解手続・条項 論点整理ノート』新日本法規、『〔改訂版〕一般民事事件論点整理ノート』同、『簡裁民事訴訟事件要件事実マニュアル』民事法研究会、『〔実務解説〕民事・執行保全入門』同、『安心できる競売物件の見方・買い方〔第6版〕』同、『簡裁民事訴訟マニュアル』日本評論社など

（共著）共著「平成2年度主要民事判例解説」判例タイムズ762号、（共著）「承継執行文に関する若干の問題」書協会報117号、（共著）『債権執行の諸問題』判例タイムズ社、（共著）『不動産の競売手続ハンドブック〔改訂版〕』金融財政事情研究会、（共著）「供託先例百選〔第2版〕」別冊ジュリスト158号、など

書式 不動産執行の実務〔全訂11版〕

2019年5月24日 第1刷発行

定価 本体6,100円+税

著 者 園部 厚
発 行 株式会社 民事法研究会
印 刷 藤原印刷株式会社

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕TEL 03(5798)7257 FAX 03(5798)7258

〔編集〕TEL 03(5798)7277 FAX 03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> info@minjiho.com

落丁・乱丁はおとりかえします。

ISBN978-4-86556-283-5 C3332 ¥6100E