

藤井正大法律事務所

- 弁護士 藤井正大 (fm24-5-7@x.age.ne.jp)
- 弁護士 堀大助 (hori@hey.ne.jp)
- 弁護士 山口枝見子 (emiko@age.fm)

〒604-0866

京都市中京区両替町通丸太町下ル 船越ビル2F
TEL.075-255-6005 / FAX.075-255-4508

*本書は当事務所ゆかりの方々に最近の身近な法律問題についての情報を提供するものです。
*お近くに配信ご希望の方がおられたら、どうぞお知らせください（メール配信も可能です）。

No.13 (H22.4.1) 裁判所の競売不動産を買いたい、手続きは？事前に建物の内部を見ることは？



A 民事執行手続とは

不動産競売を含む民事執行手続とは、債権者の申立により、裁判所が債務者の財産を差押え、競売などにより換価し、債権者に分配（配当）することにより、債権者の債権回収を図る手続です。

今回は競売にスポットを当てたいと思います。

★手続の流れ

→裁判所が競売開始決定・不動産の差押（登記）をした後、調査により、いわゆる「三点セット」という書類が作成されます。①「現況調査報告書」（不動産の現状、占有者の有無など）・②「評価書」（周囲の状況や評価額）・③「物件明細書」（継続される賃借権、土地使用権などの有無）がこれに当たります。H16年施行の改正民事執行法により三点セットはインターネット（BIT）でも閲覧できるようになりました。

→裁判所の売却準備が済むと、売却日時・場所・方法が決められます。期間入札が行われることが一般的です。競売の情報収集については、新聞広告・雑誌（住宅情報）・インターネット（不動産競売物件情報サイト BIT）もあります。

→広告等で興味のある物件を見つけたら、BIT や裁判所の閲覧室で、三点セットの閲覧をして下さい。これには不動産買受けについて重要な内容が記載されているので、必ず確認しましょう。もっとも、それさえすれば良いというわけではないので、現地調査を行うなど、ご自身の責任で十分な調査は行って下さい（競売は自己責任が大原則です）。不動産によっては、債権者の申立により不動産の内覧（買受希望者による見学会）が行われることもあります。これもH16年の法改正で認められた制度です。

→決心がついたら、所定の保証金（通常売却基準価額の2割）を納付し、入札をします。なお、入札金額は、裁判所の定めた売却基準価額から20%減価した額（買受可能価額）以上で行う必要があります。

→無事落札し、裁判所の売却許可が出れば、期限までに入札金額から保証金を差し引いた代金を納付します。なお、登記は裁判所が行いますが、費用（登録免許税）は負担する必要があります。

（次回の話題）（H22.5.1 予定）和菓子の製造販売業の会社を営んでいますが、店の従業員が、訪ねてきた業者を、出入りの業者と勘違いして、消化器の充填薬剤の購入をしてしまいました。クーリングオフは可能でしょうか。