

不動産競売で買受けを希望する方へ

函館地方裁判所民事部不動産競売係

TEL0138-38-2338

2339

このリーフレットは、不動産競売で不動産を取得しようと考えている方のために、手続のあらましを説明したものです。

1 公告等

裁判所では、売却が実施される不動産について、入札期間の2週間前までに、庁舎1階の掲示板に公告書を掲示します。この他に、広く一般から買受け希望者を募るために、インターネットでも競売不動産の情報を公開しています(ただし、関係者の氏名等については仮名となっていますので、詳しくは裁判所備え付けの下記2の書類をご覧ください。)。買受けを希望される方は、まずこの公告書等を見て自分の買いたいと思う物件を選択してください。

○インターネットによる不動産競売物件情報

【BIT】 <https://www.bit.courts.go.jp/>

2 物件の確認

買いたいと思う物件が見つかりましたら、その不動産についてよく確認してください。裁判所では、閲覧閲覧室に次の書類を入札期間が始まる日の2週間前までに備え置き、誰でも見るようにしています。

○物件明細書

競売物件の表示、買受人が引き受ける権利関係等の概略及び売却基準価額以外の売却条件等について記載した書類です。

○現況調査報告書

執行官が、実際に競売物件を見た上で、その物件に関する権利関係や占有状況、形状などについて記載した書類です。

○評価書

裁判所の選任した評価人が、その物件の価格評価とその算出過程などについて記載した書類です。

以上の3つの書類を合わせて「青ファイル」又は「3点セット」と呼ぶことがあります。詳しくは、当庁備置き及びBIT掲載の「競売ファイル・競売手続説明書」をご覧ください。

3 入札

物件を調査・検討し、買いたいと思う物件が決まりましたら、1階の執行官室で入札の受付をしていますので、手続をしてください。入札するときには保証金を提供することが必要です。保証金の額は通常は売却基準価額の20パーセントですが、それ以上のこともありますので必ず確認してください。

4 開札

入札期間が終わると、あらかじめ公告されていた開札期日に開札が行われます。

開札は、裁判所内の開札場で、執行官が入札書の入った封筒を開封して行われ、入札した人のうち最も高い価格をつけた人が「最高価買受申出人」と定められます。それ以外の人保証金は返還されます。

5 売却許可決定

最高価買受申出人が決まると、裁判所は、売却決定期日に売却を許可するか否かを決定します。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など一定の場合には売却が許可されない場合もあります。売却が許可されれば、最高価買受申出人は買受人となります。売却許可決定に対する利害関係人からの不服の申立て（執行抗告といえます。）がなければ1週間経過後に売却許可決定が確定します。

6 代金納付

売却許可決定が確定すると裁判所は確定から約1か月後を代金納付期限と定め、買受人に通知をします。買受人はこの期限までに入札金額から保証金を除いた代金を一括して納付してください。この際に消費税は加算されません。競売では代金を分割して納入することはできないので、あらかじめ資金の準備をしておく必要があります。期限までに代金を納付しないと買い受ける権利を失い、保証金も返還されません。

代金の納付については、次の制度を利用することも可能です。

○ローン方式

融資先の銀行等の金融機関と抵当権設定契約を締結することにより、金融機関のローンを利用することができます。ローンの利用については、取引先の金融機関にお問い合わせください。

7 登記

代金が納付されると裁判所は、登記所に所有権移転登記を嘱託します。

同時に「物件明細書」に買受人が引き継がなければならないものとして記載された権利以外の不動産上の権利の登記をすべて抹消するよう嘱託します。ただし、移転登記手続等に要する登録免許税等の費用は買受人の負担となります。

8 引渡し

代金納付後は、買受けした物件の所有権は、買受人へ移転しますので、買受人に対抗できない権原により不動産を占有している人に対して引渡しを求めることができます。このような占有者が任意に引き渡してくれない場合には、引渡命令という裁判手続をし、この裁判が確定した後、執行官に強制執行の申立てをすることで、強制的に立ち退かせる方法があります。強制執行の申立費用等については当庁1階執行官室にお問い合わせください。