最高価買受人となられた方へ

函館地方裁判所民事部不動産競売係
TEL0138-38-2338
2339

このパンフレットは，期間入札の開札期日又は特別売却期日において，最高価買受申出人又は買受申出人と定められた方のために，今後の手続のあらましと，特に重要な代金納付手続についての概略を説明するものです。

１　最高価買受申出人（買受申出人）

最高価買受申出人とは，期間入札の開札期日において，適法な入札をした方の中で最も高額な入札金額の申出をし，執行官から最高価買受申出人と定められた者のことです。また，買受申出人とは，一定期間買受可能価額以上による定額販売方式を実施する特別売却において，売却実施期間中に最初に適法な買受けの申出をし，執行官から買受申出人と定められた者のことです。

期間入札の開札期日において最高価買受申出人と定められた方又は特別売却実施期間中に買受申出人と定められた方について，その時点以降の手続について順次説明します。

２　売却決定期日

売却決定期日とは，裁判所が最高価買受申出人（又は買受申出人）に対し，不動産の売却を許可するか否かを審査し，その結果について決定という裁判を行う期日です。売却決定期日は開札期日から１週間以内の日に指定されます。函館地方裁判所の場合は，期間入札については通常開札期日（木曜日）の翌週の木曜日に指定しています。

裁判所は，売却決定期日において最高価買受申出人等の買受けの申出に対する許否を明らかにするため，これまでに実施された一連の手続が適正に行われたか否かについて職権で調査を行い，民事執行法７１条に定める売却不許可事由に該当する場合を除き，通常は売却許可決定をします。売却許可決定が言い渡されたときは，その内容を庁内１階執行官室前掲示場に公告します。

※　差し引き納付の申出

買受人が配当を受けるべき債権者である場合は，売却代金から買受人が配当等を受けるべき額を差し引いた残額だけを配当期日等に納付することも認められています。差し引き納付の申出は売却許可決定が確定するまでに申し出なければなりません。

3　売却許可決定の確定

債権者，債務者及び所有者等の利害関係人は，売却許可決定に対する不服申立方法として執行抗告をすることができますので，公告の掲示日の翌日から起算して１週間以内に執行抗告の申立てがなされない場合に売却許可決定が確定することになります。函館地方裁判所の場合は，通常売却決定期日（木曜日）の翌週の金曜日に確定します。売却許可決定が確定した時点で買受申出人は，目的不動産の「買受人」としての代金納付義務が発生します。

買受人の事情により目的不動産の取得を取りやめる場合は，入札時に差し入れた保証（入札保証金）を放棄することにより，代金納付義務を免れることができます。

最高価買受申出人又は買受人たる地位（権利）の譲渡は，相続等の一般承継の場合を除き，認められません。

4　買受申出をした不動産が滅失又は損傷した場合

代金の納付時点で買受人に所有権が移転しますので，代金納付後は買受人が購入不動産の損傷等について危険負担を負うことになります。ただし，期間入札の開札期日又は特別売却による買受申出をした後，代金納付前に目的不動産が天災その他買受人の責めに帰することができない事由により滅失又は損傷（ただし，軽微な損傷等は除かれます。）したときは，以下の手続をすることができます。

（１）売却不許可の申出

買受申出をした後，売却決定期日までの間に目的不動産の滅失又は損傷等が判明したときは，その時点又は売却決定期日において売却不許可の申出をすることができます。

（２）売却許可決定の取消し

売却決定期日後，代金納付までの間に売却許可決定の取消しの申立てをすることができます（目的不動産が売却実施前に既に損傷し，その程度が目的不動産の評価に影響をおよぼすと認められるときも含まれます。）。

（３）代金納付後は，購入不動産に損傷等が存在している場合であっても，上記（１）及び（２）のような申出が一切できなくなりますので特に注意してください。

5　代金納付期限通知書の受領

売却許可決定が確定すると，買受人は，裁判所が定める納付期限までに，裁判所に対し代金を納付する義務が生じます。

代金納付期限は通常売却許可決定が確定してから１か月程度先の日時を指定しています。代金納付期限が指定されたときは，その旨を通知するため「代金納付期限通知書」，「保管金提出書」，「振込依頼書（兼入金伝票，３枚綴り）」及び「代金納付及び登記嘱託の手続きについて」と題する説明書を特別送達郵便で発送しますので，買受人は速やかに受領してください。

6　代金納付準備

代金納付期限通知書等を受領したときは，説明書を熟読の上，代金納付手続と所有権移転登記等に必要な書類を取得しなければなりません。

（１）裁判所指定銀行に対する代金振込手続

同封された「振込依頼書（兼入金伝票）」に必要事項を記載の上，指定銀行窓口で代金を振り込み「保管金受入手続添付書（３枚綴りの２枚目）」を受け取ります。

（２）代金納付手続（裁判所１階会計課保管金係へ）

同封の「保管金提出書」に必要事項を記載の上，「保管金受入手続添付書」を添付して提出し，「保管金受領証書」を受け取ります。法律上はこの時点で買受人に対する所有権移転の効力が生ずることになります。

（３）登記嘱託に必要な書類の提出（裁判所５階不動産競売係へ）

代金納付手続を済ませた後，次の書類等を提出して所有権移転登記の嘱託のための手続をします。

□代金納付期限通知書　　□保管金受領証書　　□物件の登記簿謄本
□固定資産評価証明書　　□住民票（法人の場合は資格証明書）
□登録免許税（収入印紙）及び郵便切手
□印鑑（入札時に使用したもの）
□市町村発行の住宅用家屋証明書（登録免許税の軽減措置適用物件の場合のみ必要です。）

7　銀行ローンを利用する場合（法８２条２項の申出）

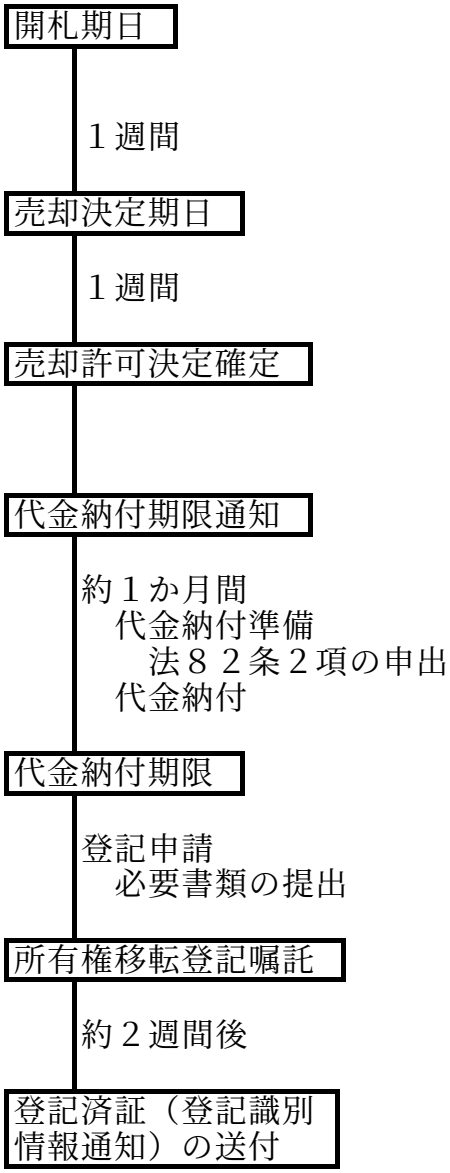
買受人が金融機関等から融資を受け抵当権を設定する場合は，代金納付前に裁判所に対しその旨の申出（法８２条２項の申出書の提出）をしなければなりません。申出に際しては，金融機関等との抵当権設定の契約書（写し）及びその金融機関等と連名で登記の申請の代理を業とすることができる者（司法書士又は弁護士）を指定した「指定書」等が必要となります。銀行ローン利用の申出は，代金納付期限の１週間前（遅くとも代金納付期限の３日前まで）までに行ってください。詳細については備え置きパンフレットをご覧いただくほか，融資先の金融機関，指定する司法書士又は弁護士に相談してください。

8　代金納付及び所有権移転登記等

買受人が代金を納付すると，その時点において目的不動産の所有権を取得します（法７９条）。また，裁判所の裁判所書記官は，代金納付後直ちに管轄登記所に対し，目的不動産の所有権移転登記，差押登記及び売却により消滅する抵当権等の抹消登記嘱託を行います。

登記嘱託に要する登録免許税その他郵便切手等の費用は買受人が負担することになりますので，代金納付時に納付してください。

※　代金不納付の場合

買受人が裁判所の定めた納付期限までに代金を納付しないときは，既に確定している売却許可決定が効力を失い，納付済みの買受申出の保証の返還請求権を失います。また，当該目的不動産について再度実施される売却手続において入札に参加しても，代金不納付が売却不許可事由となりますので，売却が許可されません。

【手続の概略図】