

# 不動産引渡命令を申し立てる方へ

盛岡地方裁判所第2民事部（不動産競売係）

競売物件の引渡命令の申立てをされる買受人の方は、以下の要領に従って申立てをしていただきますようお願いします。

## 1 申立ての期間等

- (1) 所有者及び民法395条1項の明渡猶予が認められない占有者を相手方とする場合

執行裁判所における代金納付手続が完了すれば、引渡命令の申立てをすることができます。

なお、申立ての期間は代金納付の日から6か月以内です。

- (2) 民法395条1項の明渡猶予が認められる占有者を相手方とする場合

民法395条1項により、代金納付の日から6か月間の明渡猶予が認められる占有者については、その期間が経過した後でないと申立てはできません。

ただし、明渡猶予を認められた者が、その猶予期間中の建物使用の対価金の支払を怠り、買受人から相当の期間を定めて1か月分以上の支払を催告されたにもかかわらず、その支払をしないときは、猶予期間前であっても引渡命令の申立てができます（民法395条2項）。この場合には、申立時に下記3(7)に記載されている書類が必要となります。

なお、申立ての期間は代金納付の日から9か月以内です。

## 2 申立ての対象

- (1) 原則

引渡命令は、占有者の現実の占有を排除するための手続であり、基本的には、物件明細書の記載が前提として審理され、そこに記載されている占有関係に変更がなければ、原則として物件明細書の「物件の占有状況等に関する特記事項」欄に記載されている者に対して、その物件について発令されますので、買い受けた物件のうち、建物の敷地である土地部分（マンション等の区分所有建物の敷地権の部分を含む）や公衆用道路部分など、引渡命令の発令を受ける必要のない物件は申立てから除いてください。

## (2) 例外

ただし、例えば、次のような場合には、土地についての引渡命令も必要となることがありますので、土地についても引渡命令の申立てをするかどうか、申立前によく検討してください。

ア 買い受けた土地上に売却外の動産が存在するような場合

イ 建物の敷地利用権が土地の一部にしか及ばないような場合（建物のみの引渡命令では土地についての強制執行ができない場合）

## 3 必要書類

### (1) 不動産引渡命令申立書（A4タテ版 横書き）

- 「不動産引渡命令申立書」とは、【不動産引渡命令申立書】（別紙1）、【当事者目録】（別紙2）及び【物件目録】（別紙3）の各用紙を一体とし（それぞれに契印を押す）、その書類の左端の2か所をホチキスで綴じ、冒頭の不動産引渡命令申立書（別紙1）の申立人の名前の横に申立人の印を押したものを言います。
- 申立書には、買受申出の際に使用した印鑑（入札書又は代金納付手続に使用した印鑑）を押してください。また、申立人の名前の下には、必ず連絡先の電話番号及び担当者名を記載し、申立書の各用紙の上部余白に捨て印を押してください。
- 物件目録は、代金納付期限通知書添付の物件目録のコピーなどを参考に、建物の敷地部分など不要な物件を除いて、作成してください。
- 相手方が複数の場合は、相手方ごとに申立書を作成してください。
- 民法395条1項の明渡猶予が認められる相手方に対して、前記1(2)の状況があることを理由に、その明渡猶予期間前に申立てをする場合は、申立書の副本（収入印紙を貼らない状態の申立書。押印は必要）も提出してください。

### (2) 申立手数料（収入印紙）

- 500円分の収入印紙
- 収入印紙には割印をしないでください。

### (3) 予納郵便切手

- 1件につき、1,204円×2組
- 民法395条1項の明渡猶予が認められる相手方に対して、前記1(2)の状況があることを理由に、その明渡猶予期間前に申立てをする場合、審尋を必

要とする場合、相手方に再送達をする場合などには、上記の郵便切手のほかに、郵便切手の追加をお願いすることがあります。

**(4) 図面の写し**

- 不動産引渡命令申立書を作成する際に、引渡しの対象である物件の一部を特定するために図面を使用した場合には、図面の写しを3部提出してください。
- 図面の写しに押印やページ数は記載しないでください。
- 図面を利用する場合には、物件目録中の図面を必要とした物件の表示の末尾に、「上記のうち別紙図面表示の斜線部分」等と記載し、当該図面の引渡しの対象とする部分に斜線等をしてください。

**(5) 資格証明書**

- 申立人もしくは相手方が法人の場合には、申立書ごとに、それぞれの資格証明書（商業登記事項証明書等）が必要です。
- 資格証明書は、申立前1か月以内に取得したものを提出してください。

**(6) 調査報告書**

- 相手方が所有者以外の占有者で、物件明細書の占有認定と違う場合のみ提出してください。
- 調査報告書には、事件の記録上に現れていない占有者（例えば、差押後の占有者等）がいる場合に、その占有時期、占有の事実、占有の範囲、相手方との交渉経過などを記載してください。
- 以前に行った明渡しの強制執行の際の執行不能調書謄本（執行官が相手方を特定し、相手方の占有の事実及び相手方の主張する占有権限について聴取したもの）があれば、それも添付してください。

**(7) 支払の催告をしたことを証明する書類の写し**

民法395条1項の明渡猶予が認められる相手方に対して、前記1(2)の状況があることを理由に、その明渡猶予期間前に申立てをする場合は、支払の催告をしたことを証明する書類（内容証明郵便及び配達証明書等）の写しを提出してください。

**4 引渡命令に基づく明渡執行**

相手方が引渡命令を受け取っても自発的に退去しない場合には、引渡命令に基づく明渡しの強制執行を、執行官に申し立てることができます。