

特別売却について

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

1 特別売却

特別売却とは、入札又は競り売りの方法以外の特別な売却方法であり、期間入札により売却を実施しても、適法な買受けの申出がなかった場合にのみ行う売却方法です。特別売却についても裁判所書記官の売却実施処分に基づいて執行官が行います。札幌地方裁判所で実施している特別売却には、

(1) 条件付特別売却

期間入札の売却実施処分と同時に、期間入札において適法な買受けの申出がないときに特別売却を実施するという「条件付特別売却実施処分」に基づく売却方法

(2) 上申による特別売却

条件付特別売却を実施しても買受けの申出がなかった場合で、差押債権者から特別売却の実施を要請する旨の上申書が提出され、裁判所書記官が相当と認めたとときに実施するという「特別売却実施処分」に基づく売却方法

がありますが、いずれも特別売却期間中に一番先に買受けを申し出た人に買受けの権利が与えられます。同時に申出をした人の間においては、各申出額が異なるときは高額の買受けの申出をした人を、各申出額が同額の場合は、同額で買受けの申出をした人の間で入札を行い、その結果、高額の買受けの申出をした人を買受申出人とします。ただし、入札の結果、各申出額が同額の場合は、同額の買受けの申出をした人の間で抽選により買受申出人を定めます。また、入札において入札をする人がないときも、同額の買受けの申出をした人の間で抽選により買受申出人を定めます。

2 売却実施方法等

(1) 特別売却物件

期間入札において適法な買受けの申出がなかった物件です。

(2) 売却実施の期間及び受付時間

特別売却の実施期間は、原則として、期間入札の開札期日の翌週月曜日から金曜日までです。

受付時間は、初日が午前9時から午後5時まで。2日目以降は午前8時30分から午後5時までです。

(3) 物件明細書等（青ファイル・三点セット）の備置き

期間入札の開札期日の翌日から特別売却の実施期間終了日まで別館1階閲覧・謄写室に備え置きます。物件の詳細については、当該「三点セット」をご覧ください

ください。

(4) 受付場所

別館1階執行官室内売却場

(5) 買受けの申出方法

買受希望者は、執行官に対し、買受申出人の資格を証明した上で買受けの申出をし、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書及び添付書類並びに保証金を提出することになります。手続の詳細については執行官室にお問い合わせください。

(6) 売却基準価額

特別売却による売却基準価額は、その直前の期間入札における売却基準価額と同額であり、買受の申出の額は、売却基準価額を2割下回る価額（買受可能価額）以上の価額です。

(7) 買受申出の保証

原則として売却基準価額の2割です。買受申出の保証は、金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券を執行官に提出する方法によりますが、札幌地方裁判所では金銭を提出する方法による取扱いを原則としています。

(8) 買受申出人

買受申出人とは、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。

3 売却決定期日

執行官から買受けの申出をした者等を記載した調書が提出されたときは、執行裁判所は、遅滞なく売却決定期日を指定することになります。札幌地方裁判所では、通常買受申出の日の翌々週の水曜日に指定しています。

なお、買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察に調査の囑託をする必要がある場合には、通常特売期間の3週間後の水曜日に指定しています。

以後の手続については、期間入札と同様の手続となりますので、「入札から
所有権移転までの流れ」を参照してください。