

競売不動産の買受け をされる方のために

山口地方裁判所 不動産競売係 (Tel:083-922-9101)

=不動産の競売とは=

不動産の競売とは、債権を有している人(債権者)の申立てにより、裁判所が、債務を弁済することができなくなった人(債務者)の所有する不動産などを差し押さえて、これを売却し、その代金を債務の弁済にあてる手続です。

例えば、銀行の融資を受けてマンションを購入しローンの支払を続けていたものの、仕事がうまくいかなくなるなどして支払ができなくなった人の不動産などが競売物件として売りに出されています。

=売却手続の流れ(期間入札)=

期間入札とは、裁判所が定めた期間内に入札を受け付け、後日開札を行って落札者を決める方法です。

売却される物件についての資料(「物件ファイル」(いわゆる「3点セット」))が閲覧できる期間や入札ができる期間などは、毎月ごとに決まっていますので、裁判所内の物件明細書等閲覧室や掲示板又はインターネット上の不動産競売物件情報サイト「BIT」(<http://bit.sikkou.jp/>)により、期間入札のスケジュールを確認してください。



物件ファイルは、閲覧できる期間内であれば、上記閲覧室や「BIT」でどなたでもご覧いただけます。

「物件ファイル」には、次の書類の写しがつづられています。

- ①「物件明細書」
裁判所が現段階における売却条件についての判断を示したもので、物件を買った人がそのまま引き継がなければならない賃借権などの権利があるかどうか、土地か建物だけを買ったときに建物のために法定地上権が成立するかどうかなどが記載されています。
- ②「現況調査報告書」
執行官が物件の現況を調査した報告書で、不動産の状況のほか、占有者の氏名や占有権原などが記載され、物件の図面・写真も添付されています。
- ③「評価書」
裁判所の選任する評価人が物件の価額を算定したもので、物件の価額のほか、周囲の環境の概要・行政上の規制などが記載され、周辺の地図や物件の図面・写真も添付されています。

競売物件の評価額は、物件に占有者がいたり、境界等が不明確な場合があるなど、一般的な不動産売買の物件とは異なるものであり、かつ、購入希望者の競争によって適正な価額となることを予定して設定しているため、通常取引価額と比較すると低くなっています。

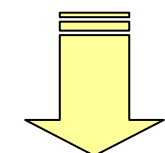
注意

調査時から時間が経過している場合もありますので、入札に参加される場合には、実際に自分の目で現地を確認してください(ただし、現在の所有者等の承諾がない限り、敷地内に入ったり、建物の中に入って物件を確認することはできません。競売に付されていても、所有者等に居住する権利などがあるためです。)

また、不動産という高額な買物をするわけですから、法務局で登記記録を確かめるなど、ご自身で十分な調査をしてください。疑問や不安な点があれば、法律や不動産の専門家にご相談されることをお勧めします。

※ 次頁へつづく

入札期間等の
確認



不動産の
選択・調査

物件ファイル閲覧開始日から約1ヶ月後



入札

入札をされる方は、まず入札書用紙等の入札手続に必要な書類を、裁判所の執行官室で受け取り、これらに必要な事項を記入してください(なお、入札価額は、物件ごとに定められた「買受可能価額」以上の金額を記入してください。)

次に、物件ごとに定められた「保証金」を裁判所の指定口座へ振り込む方法により納付します。



そして、入札期間中に、裁判所の執行官に対し、入札書・保証金振込証明書などの入札手続に必要な書類を郵送又は持参する方法で入札手続を行います。なお、入札の締切りは、入札期間最終日の午後5時まで(必着)となります。

入札期間
最終日から
約1週間後

注意

入札書などに不備がある場合、入札が無効になることもありますので、書類の作成にあたっては十分に注意してください。

入札の方法などについてご不明な点がある場合は、入札手続を取り扱う執行官室(Tel: 083-922-1201)にお問い合わせください。

開札

開札期日に、入札書の入った封筒を開封し、最も高い入札価額をつけた人が「最高価買受申出人」と定められます。なお、開札期日は、裁判所において公開で行いますので、どなたでもご覧いただけます。

最高価買受申出人が納付した保証金は、売却代金の一部となるため、そのまま裁判所でお預かりしますが、その他の入札者が納付した保証金は、開札後に返還します(ただし、システムの都合上、実際にお手元に返還されるまでに1週間程度かかりますので、あらかじめご了承ください。)

約1週間後

売却許可決定

売却決定期日に、裁判所が最高価買受申出人に対し不動産を売却するかどうかを決定します。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こともあります。多くの場合は売却が許可され、これにより最高価買受申出人は「買受人」という立場になります。

1週間経過後
から
約1か月以内

代金納付 (所有権取得)

注意

売却許可決定確定後、買受人に「代金納付期限通知書」を送付します。

納付期限は、通知日から約1か月後の日が指定されますので、その期限までに、残代金(入札価額から保証金額を差し引いた金額)を一括で納付してください。

期限までに納付がない場合には、不動産を買い受けることができなくなり、保証金も返還されません。

なお、住宅ローンの利用を希望される場合には、あらかじめ銀行などで十分ご相談ください。

残代金が全額納付されると、不動産は買受人の所有となり、裁判所は、法務局に対して、買受人への所有権の移転登記や不要な差押え・抵当権などの抹消登記をするように囑託します。

なお、登記の囑託に際し、登録免許税(移転登記などのための税金)などは買受人の負担となります。



不動産の引渡し

注意

裁判所は、通常、売却される物件を管理することや鍵を預かることなどは行っておりませんので、前の持ち主などに対する明渡しの交渉は、買受人自身で行うこととなります(ただし、建物などを借りて住んでいる人によっては、法律上、そこから出ていく必要のない権利を持っている場合もありますので注意が必要です。)

前の持ち主などが任意に不動産を引き渡さない場合には、裁判所に申立てをして、確定した引渡命令を得ることができれば、執行官に申し立てた後、占有者を強制的に立ち退かせることができます(この申立費用は別途必要となります。)。引渡命令とは、通常の裁判と比較して簡易な手続で占有者を退去させる命令のことで、残代金を納付した日から6か月以内に限り、申立てをすることができます。

