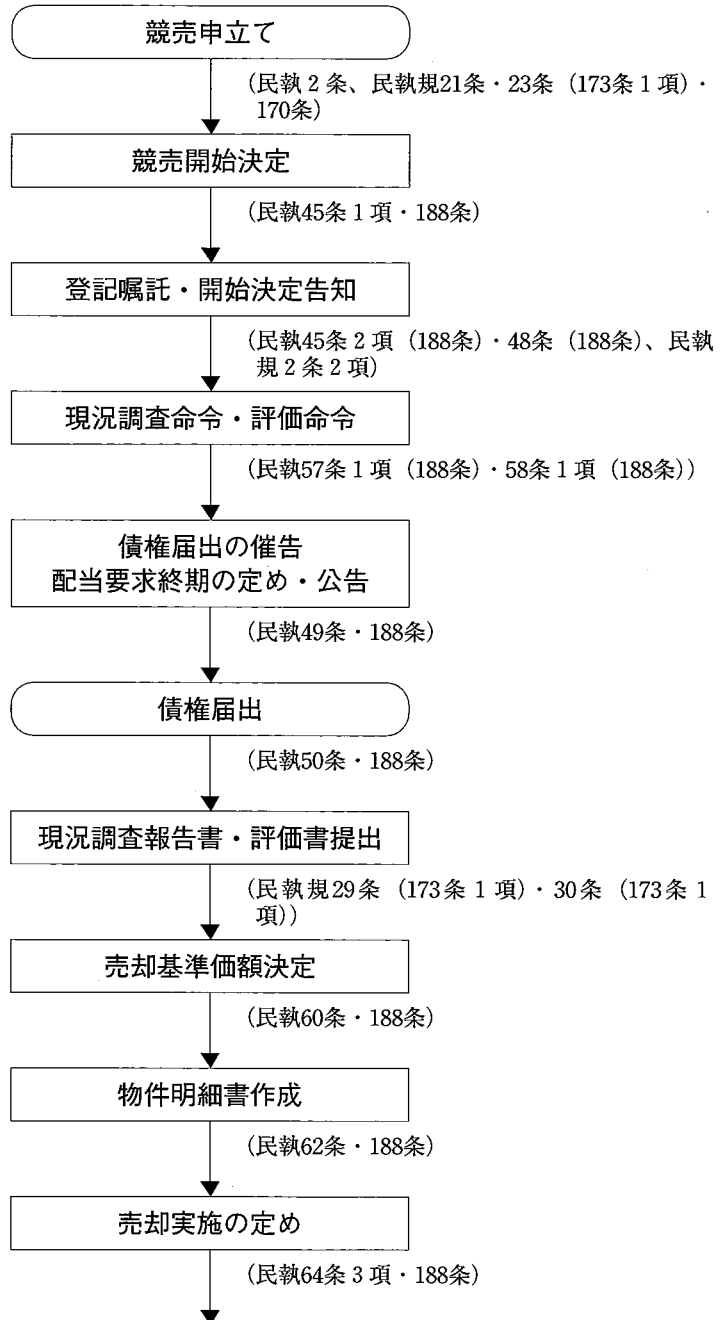
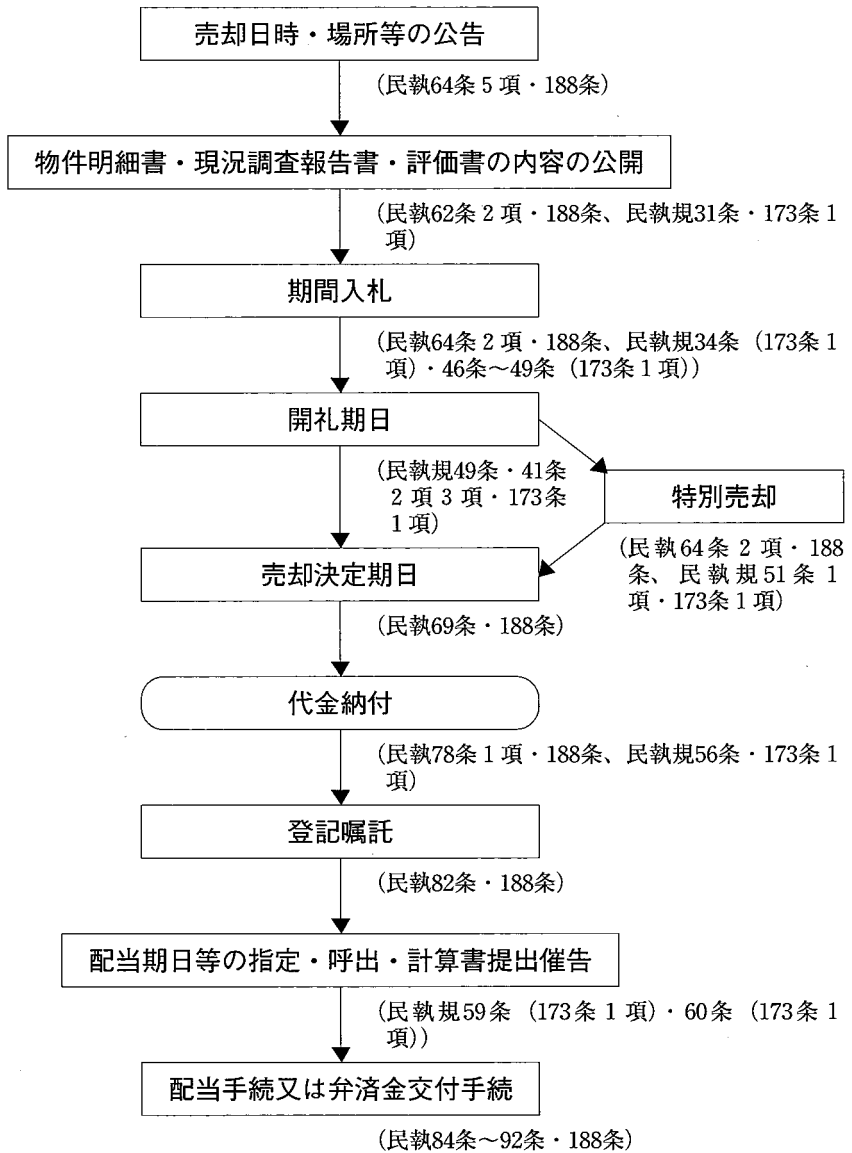


手続の流れ





(注) □ は執行裁判所・執行官等が行う手続、○ は当事者等が行う手続をそれぞれ示す。

※出典：園部・書式不動産執行の実務〔全訂九版〕より転載

第1 申立手続

1 執行裁判所

(1) 管轄

ア 不動産競売事件の管轄裁判所

不動産競売手続は、対象となる不動産の所在地を管轄する地方裁判所が管轄を有することになる（民執44条1項・188条）ので、その裁判所に不動産競売手続の申立てをすることになる。

不動産の共有持分、登記された地上権及び永小作権並びにこれらの共有持分権も、不動産とみなされ（民執43条2項・180条柱書括弧書）、不動産競売手続の対象となり、その登記をすべき地を管轄する地方裁判所が管轄を有するとされている（民執44条1項括弧書・188条）が、登記すべき地は不動産の所在地とされている（不登6条）ので、この場合も、不動産の所在地を管轄する裁判所が管轄を有することになり、その裁判所に不動産競売手続の申立てをすることになる。

イ 数個の地方裁判所の管轄区域にまたがって存在する建物及びその敷地についての管轄裁判所

建物が数個の地方裁判所の管轄区域にまたがって存在する場合、その建物に対する不動産競売については建物の存する土地の所在地を管轄する各地方裁判所が執行裁判所として管轄することになり、その敷地に対する不動産競売については土地の所在地を管轄する地方裁判所又は建物に対する不動産競売の申立てを受けた地方裁判所が執行裁判所として管轄することになる（民執44条2項・188条）。

例えば、建物が東京都と埼玉県にまたがって建築されていた場合、当該建物に対する競売事件は、東京地方裁判所又はさいたま地方裁判所がそれぞれ執行裁判所として管轄を有することになる。そして、敷地に対する競売事件は、東京都の土地に対する競売事件については、その所在土地を管轄する東京地方裁判所が執行裁判所として管轄を有するほか、建物に対する競売事件がさいたま地方裁判所に申し立てられているときはさいたま地方裁判所も東京都の土地に対する競売事件について管轄権を有することになる。したがって、東京都と埼玉県にまたがる建物に対する競売事件がさいたま地方裁判所に申し立てられた場合、東京都の土地に対する競売事件についてさいたま地方裁判所も管轄権を有することになるが、当該建物と東京都と埼玉県の敷地に対する競売事件を同時に東京地方裁判所又はさいたま地方裁判所に申し立てをすることもできると解される（注釈民執3・59頁）。

(2) 移送

前記(1)イの場合、不動産競売事件について管轄を有する執行裁判所が複数存在する

ことになり、事件の申立てを受けた執行裁判所は、必要があると認めるときは、事件を他の管轄裁判所に移送することができる（民執44条3項）。

また、当事者が誤って管轄がない裁判所に不動産競売事件の申立てをした場合には、裁判所は、管轄違いによる移送をすべきことになる（民執20条（民訴16条1項））（注釈民執3・60頁）。

2 競売申立書

(1) 記載事項

ア 申立書の提出

不動産競売（不動産に対する強制競売及び担保不動産競売）の申立てをするには、申立書を提出しなければならない（民執規1条）。

競売申立書には、申立債権者又はその代理人が記名押印し（民執規15条の2（民訴規2条1項柱書））、申立債権者又はその代理人の電話番号（ファクシミリ番号を含む。）を記載する（民執規15条の2（民訴規53条4項））。

不動産競売申立書の作成には、申請書支援ツール（<http://www.sikkou.jp/>）が利用できる。この場合は、印刷した申立書と共に、これにより作成したデータをインストールしたフロッピーディスク1枚等も提出する。

また、不動産競売申立書の書式については、東京地方裁判所民事21部のホームページ（インフォメーション21）等の裁判所のホームページから入手することができる。

イ 強制競売の場合

通常、「強制競売申立書」の表題部に、当事者の表示として「当事者目録」、請求債権の表示として「請求債権目録」、目的不動産の表示として「物件目録」をそれぞれ添付する（申立書の記載事項－民執規21条）。

チェックリスト 強制競売申立書書類

チェック	申立書類	通数	請求先
<input type="checkbox"/>	不動産強制競売申立書（表題部） 【書式1】	1通	① 申請書支援ツール （ http://www.sikkou.jp/ ） ② 裁判所のホームページ
<input type="checkbox"/>	当事者目録 【書式1】	1通	
<input type="checkbox"/>	請求債権目録 【書式1】	1通	

<input type="checkbox"/>	物件目録	【書式1】	1通
--------------------------	------	-------	----

【書式1】不動産強制競売申立書（→98頁）

※東京地裁民事21部ホームページ（インフォメーション21）、園部・新版競売マニュアル（申立・売却準備編）407頁1参照

ウ 担保権実行の場合

通常、「担保不動産競売申立書」の表題部に、当事者の表示として「当事者目録」、担保権・被担保債権・請求債権の表示として「担保権・被担保債権・請求債権目録」、目的不動産の表示として「物件目録」をそれぞれ添付する（申立書の記載事項・民執規170条1項・2項）。

チェックリスト 担保不動産競売申立書書類

チェック	申立書類	通数	請求先
<input type="checkbox"/>	担保不動産競売申立書（表題部） 【書式2】	1通	① 申請書支援ツール (http://www.sikkou.jp/) ② 裁判所のホームページ
<input type="checkbox"/>	当事者目録 【書式2】	1通	
<input type="checkbox"/>	担保権・被担保債権・請求債権目録 【書式2】	1通	
<input type="checkbox"/>	物件目録 【書式2】	1通	

【書式2】担保不動産競売申立書（→101頁）

※東京地裁民事21部ホームページ（インフォメーション21）、園部・新版競売マニュアル（申立・売却準備編）411頁2参照

エ 委託型債権回収会社〔サービサー〕による競売申立ての場合

債権管理回収業に関する特別措置法により認められた債権回収会社〔サービサー〕は、委託又は譲渡を受けて債権の管理回収を行う民間の専門業者である。

サービサーによる競売（不動産に対する強制競売及び担保不動産競売）申立てについては、弁護士による追行義務は課されていない（債権回収11条2項）ので、サービサー自らが行うことができる（法務省債権回収監督室編『Q&Aサービサー法』166頁（商事法務研究会、1999））。サービサーが債権の譲渡を受けて競売の申立てをする場合には、通常の申立てと同様であるが、サービサーが委託に基づいて競売の申立てをする場合には、

サービサーが任意的訴訟担当として当事者となる（債権回収11条1項）。

この委託型の場合、サービサーが、金融機関等の委託を受けて申立債権者となり、委託金融機関等の債務者に対して有する債権を請求債権として競売の申立てをするものであることを明らかにするために、申立書の表題部に次のように記載をする。

【記載例】委託型債権回収会社〔サービサー〕による担保不動産競売申立ての場合の競売申立書表題部の記載

債権者は、申立外株式会社〇〇銀行が債務者に対して有する別紙請求債権目録記載の債権について、債務者がその弁済をしないので、申立外株式会社〇〇銀行の委託を受けて、債務者〔兼所有者〕に対し、別紙担保権目録記載の担保権に基づき、別紙物件目録記載の不動産の競売を求める。

※競売申立ての実務と記載例〔全訂3版〕141頁、園部・新版競売マニュアル（申立・売却準備編）6頁参照

(2) 申立書の添付書類

ア 強制競売の場合

強制競売の場合、執行文の付与された債務名義（民執22条）正本〔執行力ある債務名義正本〕を、申立書に添付する必要がある（民執25条、民執規23条柱書）。

確定した少額訴訟判決、仮執行宣言付少額訴訟判決及び仮執行宣言付支払督促については、当事者の承継があった場合にのみ承継執行文が必要となる（民執25条但書）。家事審判書（家審15条）、家事審判法9条1項乙類に掲げる事項についての調停調書（家審21条1項但書）も同様である。家事審判書の場合、確定しなければ効力を生じないので（家審14条・15条）、確定証明書も必要である（書記官事務の手引（執行・債権）14頁、園部・新版競売マニュアル（申立・売却準備編）75頁）。

チェックリスト 強制競売申立てにおける提出書類

チェック	提出書類	通数	請求先等
（強制競売・担保不動産競売申立てに共通の添付書類）			
□	対象不動産の公課証明書〔固定資産税・都市計画税関係証明書〕 〔未課税・非課税の場合〕 その旨の証明書〔公文書〕	1通	市区町村役場

□	<p>当事者の資格証明書 〔法人の場合〕 商業登記事項証明書等（発行後1か月以内のもの） 〔委託型サービスの場合〕 ① サービスの商業登記事項証明書等 ② 委託契約書又は委託者作成の委託証明書 ③ 委託者の商業登記事項証明書等 ④ 請求債権が特定金銭債権（債権回収2条）であることの証明書 〔未成年者の場合〕 戸籍謄本等 〔破産管財人等の場合〕 破産裁判所等の資格証明書</p>	1通	<p>法務局 法務局等 市区町村役場 破産裁判所等</p>
□	<p>〔代理人による申立ての場合〕 代理権証明書 〔委任による代理人〕 委任状 〔許可代理の場合〕 ① 代理人許可申立書 【書式3】 ② 委任状 【書式4】 ③ 本人との関係を証する書面（本人が法人→「職員証明書」、本人が自然人→「戸籍謄本等」） 【書式5】</p>	1通	<p>委任者 委任者等</p>
□	特別売却に関する意見書 【書式6】	1通	申立債権者
□	不動産登記法14条の地図及び建物所在図の写し	各1通	法務局
□	債務者・所有者の住所証明書 住民票等	1通	市区町村役場
□	対象不動産の現地案内図	1通	申立債権者作成
□	対象不動産の現況調査の結果又は評価を記載した文書	1通	
(強制競売申立てにおける添付書類)			
□	執行力ある債務名義正本	1通	債務名義作成機関

<input type="checkbox"/>	〔債務名義が家事審判書の場合〕 確定証明書	1 通	債務名義作成機関
<input type="checkbox"/>	債務名義正本等の送達証明書	1 通	債務名義作成機関
<input type="checkbox"/>	〔民事執行法27条の執行文が付与されている場合〕 民事執行法27条の執行文及び証明文書の謄本の送達証明書	1 通	債務名義作成機関
<input type="checkbox"/>	〔担保を立てることを強制執行実施の条件とする場合〕 立担保証明文書	1 通	債務名義作成機関
<input type="checkbox"/>	〔債務者の給付が引換給付の場合〕 債権者の反対給付の履行又はその提供を証する文書 債務者の領収書 供託書正本 〔反対給付が物の引渡等〕 公証人作成の事実実験公正証書 債務者に対して履行の日時・場所を指定して受領の催告をした旨の内容証明郵便、債権者が催告した履行の日時・場所で履行の提供をしたが債務者が出頭しなかった旨の第三者の証明書（反対給付物の運送関係者作成の書類等）	1 通	債務者 法務局 公証人役場
<input type="checkbox"/>	〔代償請求の場合〕 本来的給付の執行不能を証する文書 執行官の執行不能調書	1 通	執行官
<input type="checkbox"/>	対象不動産の登記事項証明書 ※・対象が土地の場合→土地上の建物・立木の登記事項証明書も ・対象が建物の場合→建物が存する土地の登記事項証明書も	1 通（現況評価用として、写し2部も）	法務局

※東京地裁民事21部ホームページ（インフォメーション21）、園部・新版競売マニュアル（申立・売却準備編）74頁Ⅰ・77頁Ⅱ・79頁Ⅲ・80頁Ⅳ・81頁Ⅴ・Ⅵ・87頁Ⅶ参照

【書式3】 代理人許可申立書 (→104頁)

※東京地裁民事21部ホームページ (インフォメーション21)、園部・新版競売マニュアル
(申立・売却準備編) 446頁15①参照

【書式4】 委任状 (→105頁)

※東京地裁民事21部ホームページ (インフォメーション21)、園部・新版競売マニュアル
(申立・売却準備編) 447頁15②参照

【書式5】 職員証明書 (→106頁)

※東京地裁民事21部ホームページ (インフォメーション21)、園部・新版競売マニュアル
(申立・売却準備編) 447頁15②参照

【書式6】 特別売却に関する意見書 (→107頁)

※東京地裁民事21部ホームページ (インフォメーション21)、園部・新版競売マニュアル
(申立・売却準備編) 451頁18参照

イ 担保不動産競売の場合

チェックリスト	担保不動産競売申立てにおける提出書類
---------	--------------------

チェック	提出書類	通数	請求先等
(強制競売・担保不動産競売申立てに共通の添付書類)			
□	対象不動産の公課証明書〔固定資産税・都市計画税関係証明書〕 〔未課税・非課税の場合〕 その旨の証明書〔公文書〕	1通	市区町村役場
□	当事者の資格証明書 〔法人の場合〕 商業登記事項証明書等 (発行後1か月以内のもの) 〔委託型サービスの場合〕 ① サービスの商業登記事項証明書等 ② 委託契約書又は委託者作成の委託証明書 ③ 委託者の商業登記事項証明書等 ④ 請求債権が特定金銭債権 (債権回収2条) であることの証明書	1通	法務局 法務局等

【書式1】 不動産強制競売申立書

(表題部)

不動産強制競売申立書

〇〇地方裁判所民事部 御中

平成〇年〇月〇日

債権者 〇〇〇〇株式会社

代表者代表取締役 〇〇〇〇 ㊟

電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

FAX 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

担当者 〇〇

当事者 別紙当事者目録のとおり

請求債権 別紙請求債権目録のとおり

目的不動産 別紙物件目録のとおり

債権者は、債務者に対し、別紙請求債権目録記載の債務名義に表示された上記債権を有するが、債務者がその弁済をしないので、債務者所有の上記不動産に対する強制競売の手続の開始を求める。

添付書類

- | | |
|--------------|-----|
| 1 執行力ある判決正本 | 1 通 |
| 2 送達証明書 | 1 通 |
| 3 不動産登記事項証明書 | 1 通 |
| 4 公課証明書 | 1 通 |
| 5 資格証明書 | 1 通 |
| 6 住民票 | 1 通 |
| 7 売却に関する意見書 | 1 通 |

(注) 申立書と各目録との間に契印し、各ページの上欄外に捨印を押す。

〔当事者目録〕

当事者目録

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

申立債権者 〇〇〇〇株式会社

代表者代表取締役 〇〇〇〇

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

債務者 〇 〇 〇 〇

〔請求債権目録〕

請求債権目録

債権者債務者間の〇〇地方裁判所平成〇年(ワ)第〇〇〇号〇〇〇請求事件の執行力ある判決正本に表示された下記金員

記

(1) 元金 金〇〇〇, 〇〇〇円

(2) 損害金

ただし、(1)の金員に対する平成〇年〇月〇日から完済に至るまで年〇パーセントの割合による遅延損害金

〔物件目録〕

物 件 目 録

- 1 所 在 ○○市○○町○丁目
地 番 ○番○
地 目 宅地
地 積 ○○○○. ○○平方メートル
共有者 ○○○○ 持分 ○○○○○分の○○○
- 2 (一棟の建物の表示)
所 在 ○○町○丁目○番地○
構 造 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
床 面 積 1階 ○○○. ○○平方メートル
2階ないし11階 各○○○. ○○平方メートル
(専有部分の建物の表示)
家屋番号 ○○町○丁目○番○の○
建物の名称 ○○○号
種 類 居宅
構 造 鉄骨造1階建
床 面 積 ○階部分○○. ○○平方メートル

(注) 登記事項証明書のとおりに記載する。

【書式9】 抵当権付債権差押えに基づく取立権による担保不動産競売申立書
(表題部)

収 入
印 紙
4,000円

担保不動産競売申立書

平成〇年〇月〇日

〇〇地方裁判所 御中

債権者 甲 野 太 郎 ⑩
(電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

当 事 者 別紙目録のとおり
担 保 権 }
被担保債権 } 別紙目録のとおり
請 求 債 権 }
目的不動産 別紙目録のとおり

債権者は、抵当権者（後記債権差押事件の債務者）に対して、下記の債権を有しているが、抵当権者は、その弁済をしないので、抵当権者が債務者に対して有する別紙担保権目録記載の抵当権付債権に対する債権差押命令（御庁平成〇年(ル)第〇〇〇号事件－平成〇年〇月〇日発令）を得、同命令は同事件の第三債務者（本件債務者）に平成〇年〇月〇日、同事件の債務者（本件抵当権者）に平成〇年〇月〇日、それぞれ送達され、さらに〇〇地方法務局〇〇出張所平成〇年〇月〇日受付第〇〇〇〇〇号をもって、別紙担保権目録記載の抵当権につき、抵当権付債権差押えの登記を了した。

しかし、同事件の第三債務者である本件債務者も任意に支払をしないので、債権者は上記債権差押命令事件において取得した取立権に基づき、抵当権者が本件債務者に対して有する別紙担保権目録記載の抵当権によって、別紙物件目録記載の各不動産の競売を求める。

記

債権者と抵当権者との間の〇〇地方裁判所平成〇年(ワ)第〇〇〇号売買代金請求事件の判決正本に表示された次の債権

- 1 元金 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円
ただし、平成〇年〇月〇日債権者が抵当権者に対し売り渡した〇〇〇1台の代金
- 2 損害金
上記元金に対する平成〇年〇月〇日から支払済みに至るまで年5分の割合による金員

添付書類

- 1 不動産登記事項証明書 〇通
- 2 公課証明書 〇通
- 3 抵当権付債権差押命令正本 1通
- 4 送達通知書 1通

(以下省略)

〔当事者目録〕

当事者目録

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町一丁目2番3号

(抵当権者乙野次郎に対する債権差押事件の債権者)

債権者 甲野太郎

〒〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇県〇〇市〇〇町二丁目3番4号

(抵当権者乙野次郎に対する債権差押事件の第三債務者)

債務者兼所有者 株式会社 〇 〇 〇

代表者代表取締役 丙野三郎

〔担保権・被担保債権・請求債権目録〕

担保権・被担保債権・請求債権目録

1 担保権

(1) 平成〇年〇月〇日設定の抵当権

(2) 登記 〇〇地方法務局〇〇出張所

平成〇年〇月〇日受付第〇〇〇〇〇号

2 被担保債権及び請求債権

元金 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円(注)

但し、抵当権者乙野次郎が債務者に対し、平成〇年〇月〇日付金銭消費貸借契約に基づき貸し付けた金〇〇〇万円の残金

弁済期 平成〇年〇月〇日

(注) この金額は、債権差押事件の差押債権額と一致する。