

司法書士がお答えします



Answer

司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

競売での不動産購入の注意点 前編

Answer

子どもたちが大きくなり、今住んでいるアパートが手狭てしなになったので、新居を探しています。しかし、なかなか条件に合った物件が見つかりません。以前、知人が裁判所での競売で不動産を購入したとの話を聞いたことがあります。競売情報もチェックしています。もし、競売でいい物件が見つかった場合に、注意することはありますか？

競売手続きにおいて、裁判所に「物件明細書」「現

1 物件の情報

現在、不動産競売せうばい(裁判所では「けいばい」といいます)の物件情報は、全国各地でもインターネットで閲覧することが可能になっています。詳しくは「不動産競売物件情報サイト」(通称「BIT」<http://bit.sj> (Koujū))をご覧ください。競売手続きは、債務の支払いができなくなった方の不動産を裁判所が強制的に売却し、債権者に分配する手続きです。売り主の意思に関係なく売却するものですから、当然、通常の売買と大きく異なります。今回は2回にわたり、実際に相談の多い事項を中心に説明いたします。

況調査報告書」「評価書」、いわゆる「三点セット」と呼ばれる書面が備えられます。これらは、執行官が現地に赴おもむいて調査し、不動産鑑定士が評価を出します。この書面はインターネットでも閲覧可能な情報です。三点セットを基に、裁判所は「期間入札の公告」を行います。三点セットには、執行官が行った関係者の聴取内容や、物件の写真が記載されています。また、建物であれば土地の配置図等も添付されています。

ここで注意する点は、この内容が権利関係を確定させるものではないということ。事実、購入後、訴訟等により記載と異なる判断がなされることもあります。また、宅建業者が仲介する物件であれば、「重要事項説明書」といって、権利関係のみならず建築基準法等、詳細な内容が開示されますが、三点セットには、そこまでの細かい内容は記載されておりません。例えば、境界が確定されていない場合や、新築するにあたっての建築許可が下りるのか不明な場合もあります。

2 入札

期間入札の公告には、同時に、「売却基準価額」「買受可能価額」「買受申出保証額」が記載されています。「売却基準価額」とは、不動産鑑定士の鑑定を基に買受申出保証額を決定する価額です。「買受可能価額」とは、簡単に言うに入札する最低金額です。入札するには、期間内に「買受申出保証額」を納付しなければなりません。入札したにもかかわらず、最終金の入金ができない場合は、納付したお金は没収されてしまいます。したがって、裁判所の決めたスケジュールに合わせてお金の工面をしなければなりません。なお、期間入札の公告があり入札があった後でも、債権者は開札まで取り下げることができません。競売よりも有利な条件で売買がまとまった場合、競売手続き自体が取り下げられることも珍しくありません。以上の通り、通常の売買と異なり、資金の調達はこちらの都合通りいかない点にも注意が必要です。今回は、不動産の引き渡し、競売の売買代金の融資手続きについてご説明します。

司法書士がお答えします

住まい Q&A

Answer

司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

競売での不動産購入の注意点 **後編**

Question

競売物件を購入するにあたっての、注意点を教えてください。

Answer

今回も、前回(10月11日号)に引き続き、競売での不動産購入に関する注意点を説明いたします。

1 金融機関の ローンを利用して 代金を納付する 方法

入札期間内に、自らが希望する代金を入札します。入札とともに、裁判所が定めた買受申出保証額(通常、売却基準価額の20%です)を裁判所に事前納付しなければなりません。一般的なオークションのイメージです。ここからが、不動産競売特有の手続きです。開札期日に、一番高い金額で入札した「最高価買受申出人」が決定します。しかし、法律上、債務者自身は買受人になれないなどの規制があるので、この後、裁判所から「売却許可」を受けなければなりません。売却許可決定が下りると、裁判

所の指定する期日までに残金の代金納付をします。代金納付後は、裁判所が所有権移転登記手続きをします。ところで、競売によらない一般的な取引において、金融機関のローンを利用して不動産を購入する場合、所有権移転(名義変更)登記と抵当権(担保)設定登記は同時に行います。名義変更と担保設定の間に時間が空いてしまい、その間に差し押えが入ってしまうと、金融機関の債権が担保できないからです。通常の競売手続きでは、所有権移転登記手続きを裁判所が行い、

抵当権設定登記手続きは買受人と金融機関が行うので同時にすることは困難です。そこで、司法書士等に依頼し、代金納付までに裁判所に申し立てを行うことによって、所有権移転登記と抵当権設定登記を同時に行うことができます。

以上、手続きとしては複

雑に思われますが、競売物件でも、司法書士等に依頼することによって金融機関のローンを利用することが手続的には可能であることを知っていただければ結構です。

2 引渡命令

裁判所に売却代金全額を納付すると、晴れて物件の所有者となります。しかし、買受人が所有者となっても、前所有者が不動産を占有し続けている場合も少なくありません。この場合、話し合いで退去してもらえなかった場合には、強制執行しなければなりません。通常であれば、不法占拠者に対して強制執行するに決を得なければなりません。判決を得るとなると、一から裁判手続きを踏まねばならず、時間と手間がかかってしまいます。そこで、競売による不動産の買受人に

は、「引渡命令」という簡易に引き渡しを求める手続きがあります。引渡命令は原則として競売事件の記録に基づき書面審理でなされるので、迅速に発令されます。ただし、引渡命令は、代金納付の日の翌日から6カ月以内に申し立てなければならず、期間を経過した後は通常の訴訟手続きによらなければなりません。したがって、占有者がいる場合には、交渉の有無にかかわらず、念のため引渡命令を得ておくことをお勧めします。

3 まとめ

2回にわたり不動産競売の注意点を説明しましたが、より複雑な問題点も多々あります。われわれ専門家でも判断が困難な場合もあります。もし、競売手続きで不動産を購入しようとお考えの方は、自分だけで判断せず、専門家にもご相談することを強くお勧めします。