

- 一定の事由がある場合には後行差押えによる換価ができること。
- 二重差押えがされた場合の手續相互間における差押えの通知、解除・取下げ等があった場合の通知等、残余金の処理等につき手續の調整がされていること。

第2 不動産競売事件との関わり

1 はじめに

不動産の競売手續が開始されると、裁判所から租税や公課を所管する一定の官公署に対して「債権届出の催告書」というタイトルの文書が送付されます。この場合、競売開始決定により差押えを受けた所有者に滞納金があれば執行裁判所に交付要求をして配当を受けることができます。

また、既に滞納処分による差押えを執行している不動産については、裁判所から「競売開始決定通知書及び求意見書」や「続行決定」というタイトルの文書が滞納処分による差押えを執行した徴税機関等に送付されることがあります。

前者は、滞調法の手続ではなく強制換価手續が開始された場合の一般的な交付要求の取扱いの問題です。しかし、交付要求に併せて二重差押えを執行することもあり、この場合には滞調法が適用されます。また、後者は滞調法に基づく手續として行われるものです。地方税の徴収実務では、裁判所からのこうした文書の送付を契機に滞調法と関わる人が多いのではないかと考えられます。

そこで、本書においては、先ず、これらの文書の不動産競売事件における手続的な意味や文書が送付された場合の実務対応について解説します。

なお、不動産競売事件に対する交付要求については、地方税優先の原則や担保権付私債権との調整、繰上徴収等が関係します。本書の最後に〈参考5〉及び〈参考6〉として、これらに関する解説を掲載しましたので参考にしてください。

「債権届出の催告書」(公租公課用)

	平成〇〇年(ケ)第〇〇号 債権届出の催告書
〇〇市 殿	
	平成〇〇年〇〇月〇〇日
	〇〇地方裁判所第〇民事部 裁判所書記官 〇〇〇〇 印
当事者 別紙目録のとおり	
別紙当事者目録記載の所有者が所有する別紙物件目録記載の不動産について、配当要求の終期が平成〇〇年〇〇月〇〇日と定められたので、同人に対する債権の存否並びにその原因及び額を上記配当要求の終期までに交付要求するように催告します。	
(注) 交付要求書には法定納期限等を必ず記載してください。	
交付要求書の延滞金欄には、交付要求書作成日までの概算額を必ず記載してください。	

「開始決定通知書兼求意見書」

	開始決定通知書兼求意見書
	平成〇〇年〇〇月〇〇日
〇〇市 御中	
	〇〇地方裁判所第〇民事部 裁判所書記官 〇〇〇〇 印
当事者の表示 開始決定記載のとおり	
上記当事者間の競売事件について	

- 1 別添のとおり開始決定がされましたので、滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律第12条第2項（第20条）の規定により通知します。
- 2 別添の開始決定記載の不動産のうち、御庁による滞納処分がされている物件につき、続行決定をすることについて、平成〇〇年〇〇月〇〇日までに書面により意見を陳述してください。

「続行決定」

平成〇〇年（ヲ）第〇〇号

続行決定

債権者 ○○○○

債務者 ○○○○

所有者 ○○○○

上記当事者間の当裁判所平成〇〇年（ヌ）第〇〇号強制競売事件について、債権者から別紙目録記載の物件に対する強制執行続行の申請があったので、これを相当と認め、滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律第9条第1項（第17条）の規定により、次のとおり決定する。

主文

別紙目録記載の物件に対する強制執行を続行する。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇地方裁判所民事部

裁判官 ○○○○ 印

2 不動産競売手続の基本的仕組み

不動産競売には二種類あります。一つは強制執行として行われるものであり、もう一つは担保権の実行として行われるものです。民事執行法においては、前者を「強制競売」と、後者を「担保不動産競売」といいます。開始決定後の売却手続は両者ともほぼ同様です。

以下、不動産競売手続の概略と基本的な用語の解説を掲げておきます。なお、交付要求や配当金受領と直接関連する手続についてはそれぞれの箇所解説します。

「不動産競売手続の進行（概略）」

（ ）内の数字は民事執行法の関係条項を示しています。

競売申立て（2）



開始決定等（45）

差押えの登記嘱託等（48）



現況調査・評価（57、58）



配当要求の終期の決定・公告 債権届出の催告（49）



現況調査報告書・評価書の提出（規則29、規則30）



（配当要求の終期までに）債権の届出（50）



売却基準価額の決定（60）

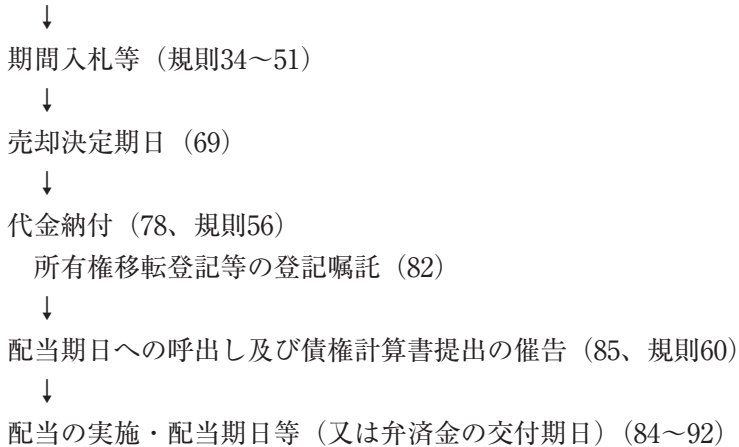


物件明細書の作成（62）



売却の方法及び公告（64）

物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しの備置き（62、規則31）



関係用語の解説

【事件番号】

例えば「債権届出の催告書」の右上に記された「平成〇〇年（ケ）第〇〇号」のことです。（ ）内の符号を「事件記録符号」といいます。最高裁判所が事件の種類ごとに規程（例えば、民事事件記録符号規程、行政事件記録符号規程等）を設け、そこで符号が決められています。この規程にしたがい、裁判所では、事件を受け付けると事件記録の表紙に、年度（司法年度は暦年です）・符号・番号（年毎に1号から始まります。）を記入します。これにより裁判所が受け付けた各種の事件が全て特定されることとなります。次に本書の解説と関係する民事事件の符号を掲記しておきます。

- （ヌ） ←不動産、船舶、航空機、自動車、建設機械及び小型船舶に対する強制執行事件
- （ケ） ←不動産、船舶、航空機、自動車、建設機械及び小型船舶を目的とする担保権の実行としての競売等事件
- （ヲ） ←執行雑事件 ※「続行決定」の事件番号はこの符号が付されます。
- （ル） ←債権及びその他の財産権に対する強制執行事件
- （リ） ←債権差押えにおける事情届に基づいて執行裁判所が実施する配当手続事件

- (ヨ) ← (地方裁判所の) 保全命令事件 (仮差押え又は仮処分事件)
- (フ) ← 破産事件
- (再) ← 民事再生事件
- (ミ) ← 会社更生事件

徴税の実務では不動産の強制競売事件を「(ヌ) 事件」と、担保不動産競売事件を「(ケ) 事件」と言って区別することがあります。

【競売開始決定及び差押えの登記嘱託】

不動産競売については、不動産の所在地を管轄する地方裁判所が執行裁判所として管轄します（民執法第44条）。執行裁判所は、不動産競売の手続を開始するには、競売の開始決定をし、その開始決定において、債権者のために不動産を差し押さえる旨を宣言します（民執法第45条第1項）。競売の開始決定がされたときは、裁判所書記官は、直ちに、その開始決定に係る差押えの登記を嘱託します（民執法第48条第1項）。また、開始決定は、債務者に送達されます（民執法第45条第2項）。

差押えの効力は、競売の開始決定が債務者に送達された時に生じます（民執法第46条第1項本文）。ただし、差押えの登記がその開始決定の送達前にされたときは、登記がされた時に生じます（同条同項ただし書）。

【現況調査命令と評価命令】

現況調査命令とは、不動産の現状や負担の有無等の内容を正確に把握するため、その不動産の形状、占有関係その他の現況について、執行裁判所が執行官に調査を命じることをいいます（民執法第57条第1項）。また、売却基準価額は適正な評価に基づいて決定する必要があるため、執行裁判所は評価人を選任し、これに評価を命じます。これを評価命令といいます（民執法第58条第1項）。それぞれ、「現況調査報告書」や「評価書」を所定の日までに執行裁判所に提出します。

【売却基準価額及び買受可能価額】

売却基準価額とは、不動産の売却の額の基準となるべき価額のことで、執行裁判所が評価人の評価に基づいて定めます（民執法第60条第1