

入札方法・その後の手続ご案内

1 期間入札の場合

(1) 手続の概略

- 1 **期間入札**というのは、裁判所が取り扱う不動産競売事件について、裁判所が決めた期間内に入札を行い、別に定めた開札期日にそれを開封して、不動産の買受人を決める売却方法です。
- 2 入札をするには、本庁においては執行官室で、各支部においては事務室で入札に必要な用紙の交付を受け、入札期間内に手続をしてください。入札の際には「**買受申出の保証金**」を納付していただく必要があります。

(2) 入札物件の確認

- 1 入札物件（売却される不動産）については、原則として入札期間開始の約3週間前（農地物件については約7週間前）から、本庁において民事執行書記官室物件閲覧謄写コーナーに**公告書**を設置してあります。
- 2 **入札期間、開札期日、売却決定期日、買受可能価額や買受申出保証金の額**は、いずれも公告書に記載してありますから、それによってご確認ください。**入札期間経過後の入札は無効となりますから、入札期間は厳守してください。**
- 3 なお、公告書掲示の日から、本庁においては民事執行書記官室物件閲覧謄写コーナーに、各支部においては玄関付近の所定の場所に、**公告書、物件明細書、現況調査報告書及び評価書の各写し（競売ファイル）**を備え置きます（各支部で閲覧できる競売ファイルは、各支部で管轄していた区域のもののみです。）。
これらの競売ファイルには、入札物件についての詳しいこと（物件の状況、買受人が負担することになる他人の権利、物件の占有関係、売却基準価額算定の根拠など）が記載されています。
- 4 競売ファイルで用いられている用語等については、備え置いてある「**競売ファイル・競売手続説明書**」に詳細を記載してありますので、そちらもご覧ください。
- 5 **競売ファイルのコピー**を希望される方は、備え付けのコインベンダー機をご利用ください。
- 6 入札物件の情報は高知新聞朝刊及びインターネットにも公示します。

（PC版 <http://bit.sikkou.jp/>, 携帯版 <http://bit.sikkou.jp/k>）

入札される方は、それらのものを参考にして、入札する物件のめどをつけたうえ、現地や法務局へも行って、よく調べて確認してください。

(3) 入札の方法

- 1 **入札に必要な書類**（入札書、入札用内封筒、入札保証金振込証明書用紙及び振込依頼書（兼入金伝票））を、本庁においては執行官室で、各支部においては事務室にて受け取ってください。郵便や民間の信書便で入札をされる方には、送付用外封筒もお渡ししています。
また、これらの書類の郵送を希望される方は、郵便切手を貼った返信用封筒を同封して本庁執行官室に請求してください。

- 2 入札書は、注意書をよく読んで、インク又はボールペンで正確に記入してください。
入札価額は、公告書に記載してある買受可能価額以上でなければなりません。入札価額を書き損じたときは、新たな入札書をもって書き替えてください。新たな入札書をもろう時間的余裕がないときは、価額を訂正して必ず訂正印を押してください。入札価額を訂正して訂正印がないもの及び入札価額を鉛筆で記載したものは無効となります。
- 3 入札書は、内封筒に入れて封をしてください。封をしていないものは無効となります。
- 4 入札書を入れた内封筒の表に、開札期日、事件番号及び物件番号を記入してください。これらの記入がないと、入札が無効になることがありますから、ご注意ください。
- 5 入札は、この入札書を、次のいずれかの方法によって提出していただく方法で行います。

① 郵便または民間の信書便を利用して送付する方法

入札書を入れて封をした内封筒の表に、開札期日等を記入したうえ、保証に関する文書（入札保証金振込証明書又は支払保証委託契約締結証明書。以下同じ。）のほかに次の(1)～(5)の書類に必要なものと共に、さらに別の送付用外封筒に入れて、本庁執行官宛てに郵便又は民間の信書便で送付してください。送付の場合は、封書の表に「入札書在中」と記載するようお願いいたします。保証に関する文書や次の(1)～(5)の文書を内封筒に入れると、入札が無効となることがありますので、ご注意ください。

- (1) 買受申出人の住民票（個人が入札する場合）
- (2) 代表者の資格証明書（法人が入札する場合）
- (3) 委任状（代理人によって入札する場合）
- (4) 共同入札許可書（2名以上の者が共同で入札する場合）
- (5) 買受適格証明書（物件が農地等で買受申出の制限がある場合）

② 直接持参する方法

入札書を入れて封をした内封筒と、保証に関する文書のほか、上の(1)～(5)の書類のうち必要なものを一緒に持参して、本庁執行官室に出向き、執行官又はその事務員に差し出してください。

入札の受付時間は、午前9時から午後4時30分までです。

- 6 一旦提出した入札書の変更や取消しは認められません。
- 7 2人以上の人が共同で入札しようとするときは、あらかじめ執行官の許可を受けてください。
- 8 所有者以外の者が農地を買い受ける場合は、買受適格証明書が必要ですから、あらかじめ用意しておいてください。
- 9 期間入札が実施されていた事件でも、競売事件の取下や停止、売却実施の取消があった場合にはその事件について入札することができません。すでに入札保証金を振り込んでいる場合には、振込金の返還の手続きを取りますので、民事執行書記官室の担当者に申し出てください。

入札しようとする事件が取下げられたりしていないかを確認したい場合は、民事執行書記官室の担当者に口頭または電話でご確認ください。また、インターネットでもご確認いただけます。

（PC版 <http://bit.sikkou.jp/>, 携帯版 <http://bit.sikkou.jp/k>）

（4）買受申出の保証金

- 1 「買受申出の保証金」（入札保証金）は、通常は売却基準価額の2割相当ですが、それ以上の場合もありますので、具体的な金額は必ず公告書で確認してください。
- 2 「買受申出の保証金」の提供方法は、①入札保証金を指定の口座に振り込んだ上で入札保証金振込証明書を提出する方法、②銀行又は損害保険会社と支払保証委託契約を締結し、その証明書を提出する方法のいずれかです。これ以外の保証の提供は認められませんので、現金や小切手を持参したり郵送して

も入札は無効になります。

- 3 最高価買受申出人又は次順位買受申出人以外の「買受申出の保証金」は、入札者があらかじめ指定した金融機関への振込みにより、開札後速やかに（通常1週間以内）返還されますので、口座を確認してください。
- 4 最高価買受申出人の「買受申出の保証金」は、原則として返還されません。この場合は、代金の内金に充当され、代金納付期限までに入札価額から「買受申出の保証金」を差し引いた残額を納付することになります。また、代金納付期限までに代金を納付しなかったときは、ペナルティーとして返還されません。この場合は、後日再売却により他の人が買受人となって納付した代金に加算され、債権者に対する配当に充てられます。

次順位買受申出人の「買受申出の保証金」は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しないときに備え、返還を留保されますが、最高価買受申出人が代金を納付した段階で、売却許可決定を受ける資格を失い、返還されることとなります。最高価買受申出人が代金を納付せず、次順位買受申出人に対して売却許可決定があったときは、最高価買受申出人の場合と同様に代金の一部に充てられます。

(5) 開札期日

- 1 開札は、開札期日に本庁地下の売却場で開かれ、執行官が入札書を開封して、**最高価買受申出人**が決定されます。
- 2 入札書を提出していただいている事件でも、**開札期日までに競売事件の取下や停止、売却実施の取消があった場合には**、その事件について開札は行われず、買受人になることはできませんので、ご了承ください。その場合、すでに振り込まれている入札保証金は、速やかに返還手続きをします。
- 3 2番目の入札価額を付けた人のうち、下記の要件に当てはまれば次順位買受申出をする資格があり、売却場に本人または代理人が臨席していれば次順位買受申出をすることができます。その場合、執行官が**次順位買受申出人**を決定します。次順位買受申出人は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しなかった場合に、売却許可決定を受ける資格を有します。

(次順位買受申出の資格—民事執行法67条)

- ① 不備のない入札であること。
 - ② 入札額が、最高価買受申出人の入札額から買受申出保証金の額を差し引いた額以上であること。
- 4 **開札結果**については、概ね開札日当日の午後4時以降、入札の有無、落札金額、最高価買受申出人の個人又は法人の別、入札者数のみお答えしています。なお、**インターネット**でも同様の情報を公開しています。(PC版 <http://bit.sikkou.jp/>, 携帯版 <http://bit.sikkou.jp/k>)

最高価買受申出人の氏名は電話ではお答えしていませんので、開札に立ち会って確認されるか、原則開札の1週間後に高知地方裁判所本庁2階公告場に公告される売却許可決定でご確認ください。

2 特別売却の場合

(1) 手続の概略

- 1 **特別売却**は、競争入札によらずに、期間中に最も早く適法な買受けを申し出た人に売却をする手続です。期間入札で適法な入札がなかった物件が対象です。
- 2 買受希望者は、高知地方裁判所本庁執行官室において、「買受申出の保証金（現金、小切手、振込証明書）」、次の(1)~(5)の書類等で必要なもの及び印鑑をご持参の上、買受申出書にその場で記載する方

法により、買受申出をしていただきます。適法な買受申出書を最も早く執行官に提出した人が買受申出人となります。なお、買受申出書は事前交付をしておりません。

- (1) 買受申出人の住民票（個人が入札する場合）
- (2) 代表者の資格証明書（法人が入札する場合）
- (3) 委任状（代理人によって入札する場合）
- (4) 共同入札許可書（2名以上の者が共同で入札する場合）
- (5) 買受適格証明書（物件が農地等で買受申出の制限がある場合）

3 特別売却に関するお問合せは高知地方裁判所本庁執行官室までお願いします。

3 その後の手続（期間入札、特別売却共通）

(1) 売却決定

売却決定期日に、最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に対して売却の許否を決定し、許可決定がされたときは、その旨を高知地方裁判所本庁2階公告場に掲示します。

なお、特に売却を不許可とする事由がない限り、通常は売却が許可されます。売却を不許可とする場合は、必ずしも最高価買受申出人側の事由とは限りません。法律上競売手続を続行すべきでない場合や売却の手続に重大な誤りがある場合など、最高価買受申出人には何らの原因もない事由により売却を不許可とすることもあります。これは、競売手続が、利害関係が複雑に絡む特殊な手続であることに起因するものですから、ご了承ください。売却許可（不許可）決定は即時に効力を生じるのではなく、1週間の執行抗告期間に執行抗告の提起がなく期間を経過した時点で確定し効力が生じます。売却許可決定に対し執行抗告の提起があると、その審理期間中その効力が生じませんが、これも競売手続に内在する問題としてご了承ください。

売却不許可決定が確定したときは、「買受申出の保証金」が返還されます。

(2) 代金納付

1 売却許可決定が確定すると、執行裁判所から**代金納付期限通知書**が送付されます。それには、納めるべき残代金の額（売却価額から買受申出の保証金を差し引いた残額）、納付期限、代金納付時に持参するものなどが記載されていますので、よく読んで代金納付に臨んでください。

なお、代金納付手続の際、買受物件の移転登記を受けるために**登録免許税**という税金を納付していただきます。その税額は、買受物件の**固定資産評価額**を基準に算定されます。また、差押登記や抵当権設定登記などの負担登記の抹消分として1000円×不動産の数の額が加算されます。登録免許税の具体的な金額は高知地方裁判所本庁民事執行書記官室にご照会ください。

2 **代金納付期限までに代金が納付されないと、売却許可決定は効力を失い、「買受申出の保証金」は返還されないこととなりますのでご注意ください。**

3 債権者が最高価買受申出人になった場合は、自己の配当を受けられる額と差引で納付するという申出（差引納付の申出）もできますが、これは、売却許可決定の確定日までに申し出る必要があります。

4 所有権を取得した買受人は、買受人が負担することになる賃借権がある場合などを除いて、不動産を占有している者に対して、引渡しを求めることができます。

(3) 所有権移転登記及び負担登記の抹消

- 1 代金が納付されますと、執行裁判所は、**買受人名義への所有権移転登記を登記所（法務局）へ囑託します。**同時に、**差押登記や抵当権設定登記などの負担登記の抹消を囑託します。**これらの登記手続が終了すると、登記識別情報通知を買受人に郵送します。登記識別情報通知は、従前の登記済証（いわゆる権利証）の代わりとなるものです。この登記識別情報通知は、その後の売買や担保権の設定などの登記の際に重要なものですので大切に保管してください。登記識別情報通知が到着したら、登記事項証明書を取得するなどして、登記の内容をよく確認してください。
- 2 執行裁判所が買受人への所有権移転登記の囑託をする際、同時に登記の抹消を囑託することとなる登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・ 差押登記（執行裁判所の強制競売又は担保不動産競売の開始の登記）
- ・ 仮差押登記
- ・ 1番抵当権より順位が後れる所有権移転仮登記，所有権移転請求権仮登記（共有持分の場合は持分移転仮登記など）
- ・ 1番抵当権より順位が後れる仮処分登記，買戻登記

【乙区にある登記】

- ・ （根）抵当権設定登記，（根）抵当権設定仮登記
 - ・ 物件明細書において買受人が負担として引き受ける権利としての記載のない賃借権設定（仮）登記，地役権設定（仮）登記，地上権設定（仮）登記
- 3 執行裁判所が登記の抹消の囑託はしませんが、所有権移転登記の際、登記所が職権で抹消する登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・ 滞納処分差押登記（権利者が国や自治体などの租税官庁のもの）・参加差押登記（同）
- 4 競売による所有権移転登記の際、抹消されずにその後に残る登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・ 1番抵当権より順位が先（最先順位）の仮処分登記，買戻登記
 - 物件明細書上，買受人が負担としての引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。
買受人の負担として引き受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

【乙区にある登記】

- ・ 最先順位の地上権設定（仮）登記（仮登記担保でないもの），地役権設定（仮）登記
 - 物件明細書上，買受人の負担として引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。買受人の引き受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

4 特殊な手続について

（1）住宅ローン利用の場合

- 1 買受けに際し、代金について住宅ローンを利用する場合について説明します。住宅ローンの利用斡旋

は執行裁判所では行いませんので、買受希望物件があれば、競売ファイルの閲覧開始後、早めに資料を持って金融機関に相談をされるとよいでしょう。ただしローンの不成立は、代金納付期限の延期及び売却許可決定取消しの理由にはなりませんのでご注意ください。

2 民事執行法82条2項の申出

代金の融資を受けるため、競売による所有権移転登記と同時に、買い受けた不動産に抵当権設定登記をする必要があるときは、「民事執行法82条2項の申出」をしてください。この申出があれば、指定された司法書士又は弁護士に登記嘱託書をお預けしますので、その嘱託書とともに抵当権設定登記申請書を法務局に提出することができます。手続の詳細は民事執行書記官室までお尋ねください。

(2) 代金納付前に不動産が損傷した場合

最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に決定された人又は既に売却許可決定を受けた買受人は、買受けの申出をした後に、天災や自分の責任でない事由によって、その不動産が損傷し、損傷の程度が軽微とはいえない場合には、執行裁判所に対し、売却許可決定前の場合は売却不許可の申出を、売却許可決定後の場合はその決定の取消しを求めることができます。上記の事由があると思われるときは、むやみに代金不納付とすることなく、高知地方裁判所本庁民事執行書記官室にご相談ください。執行裁判所が上記の申出等を受け、売却不許可決定又は売却許可決定の取消しをしたときは、代金不納付としては扱われず、「買受申出の保証金」は返還されます。

以上のほかご不明な点がございましたら、高知地方裁判所本庁執行官室又は民事執行書記官室にお尋ねください。

〒780-8558 高知市丸ノ内1-3-5 高知地方裁判所 執行官室 ☎088-823-0519
民事執行書記官室 ☎088-822-0395