

平成27年度 愛知県弁護士会

事務職員ステップアップ研修

第9回 2月19日

「不動産競売」

「その他の民事執行」

【講師】 第二東京弁護士会所属 弁護士 秋山清人
三多摩法律事務所事務職員 戸井田和彦

講義項目

一 不動産競売 不動産に対する執行

- 1 民事執行の全体像
- 2 不動産執行の対象
- 3 不動産執行の種類
- 4 不動産競売申立
- 5 競売手続の流れ
- 6 配当
- 7 民事執行法上の保全処分
- 8 競売の停止、取消等
- 9 不動産引渡命令
- 10 建物明渡猶予制度

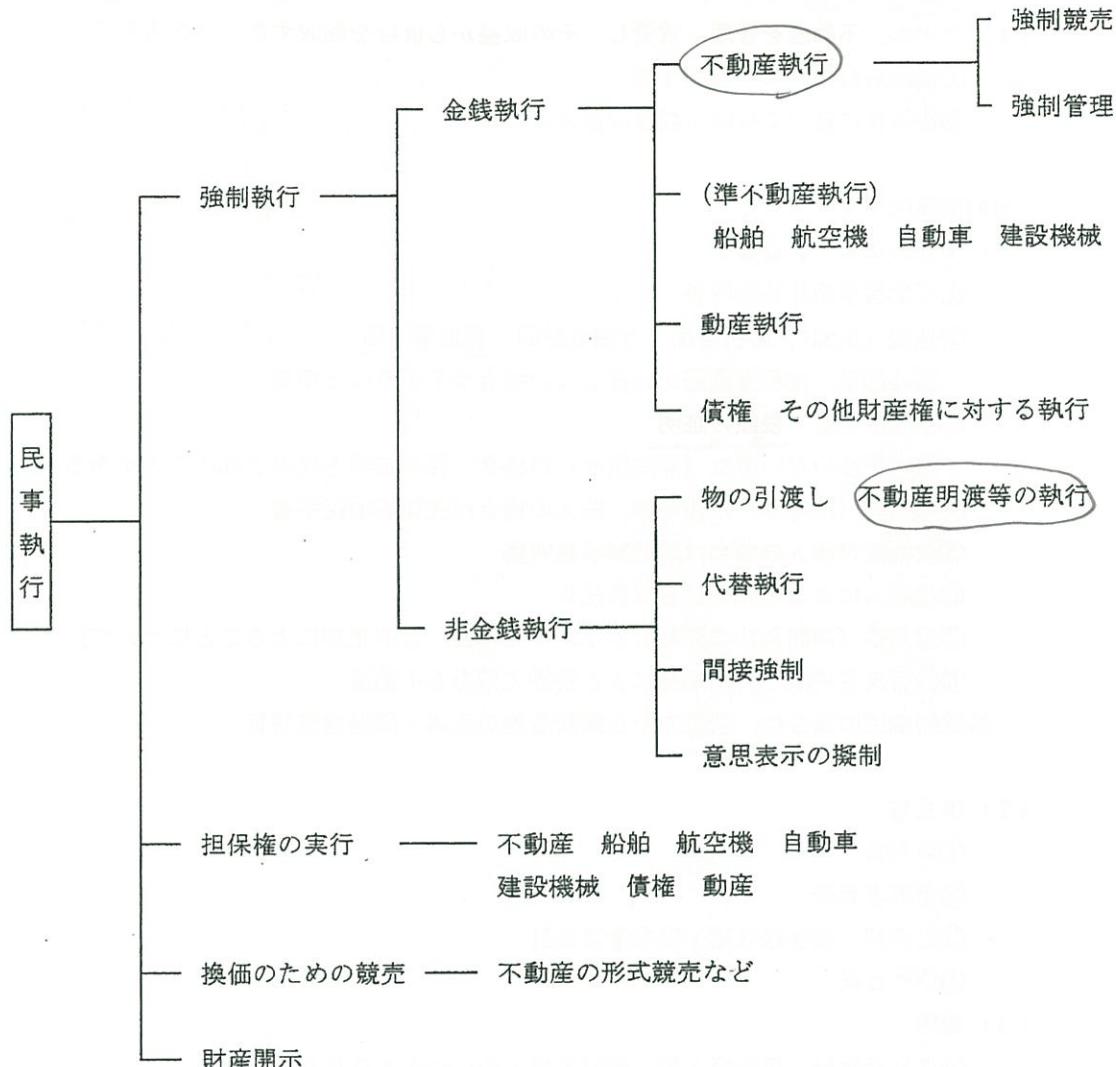
二 その他の民事執行

- 1 執行官による執行
- 2 代替執行
- 3 その他の特殊な執行
- 4 財産開示



一 不動産競売 不動産に対する執行

1 民事執行の全体像



2 不動産執行の対象

- (1) 土地・建物、その他登記できる土地の定着物（民執43-1）
- (2) 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権利の共有持分
= **みなし不動産**

3 不動産執行の種類

申立により不動産を差押え、換価して債権を回収する手続き

(1) 強制競売

- ★ **債務名義に基づき行われる**
(1) 担保不動産競売 (任意競売)
不動産に設定した**担保権**に基づき行われる

スタートが違うが
手続きは同じ

(3) 形式競売(取り立てのためでなく)

共有物分割など、換価のための競売、形式的競売。競売の方式で売却をしてその代金を分割する。請求債権のない手続であり、当事者の表示は債権者・債務者ではなく、
申立人・相手方となる。相続など。

(4) その他、不動産を管理、賃貸し、その収益から債権を回収する手続きもある

- ①債務名義に基づく強制管理
- ②担保権に基づく担保不動産収益執行

手続同じ
債料と債権者が回収

4 不動産競売申立

(1) 申立の準備、必要書類

- ①不動産登記事項証明書 ☆ 担保権の存在かしない 建物だけでも土地もひつよう
- ②地図(公図)、建物図面、地積測量図、現地案内図 → 住宅地図つき
- 建物図面、地積測量図が存在しない場合はその旨の上申書
- ③公課証明書 税額の証明 840以前

請求債権のない申立(形式競売)の場合、評価証明も要求されることがある

④債務者(所有者)の住民票、法人の場合は登記事項証明書

⑤債権者が法人の場合は登記事項証明書

⑥代理人による申立の場合は委任状

⑦意見書(期間入札で売却できなかった場合、特別売却によることについて)

⑧続行決定申請 滞納処分による差押えがある不動産

※強制競売の場合は、執行力ある債務名義の正本・同送達証明書

(2) 申立書

- ①申立書
- ②当事者目録
- ③担保権・被担保債権・請求債権目録
- ④物件目録

(3) 費用

①申立手数料 担保権1個、債務名義1通につき4000円

②予納郵券 不要の裁判所もある

③予納金 裁判所により異なる 50~60万くらい 100~200万もあり オーテイ評議

④登録免許税 請求債権額及び確定利息・損害金合計額の1000分の4

税額3万円を超える場合、納付書提出が原則

(4) 管轄

目的不動産所在地を管轄する地方裁判所 (本庁や他支部の扱いとなる支部もある)

(5) 特殊な場合

①滞納処分がなされている不動産→続行決定申請

②相続登記未了の不動産→債権者代位による相続登記

③借地上の建物の競売→地代等代払許可

④抵当権設定後に抵当土地上に建築された建物がある場合→一括競売(第三者所有建

物でも可能) 但し抵当権者に優先権があるのは土地の売却代金のみ

⑤仮登記がある場合 担保仮登記以外は要注意

⑥先行する差押えがある場合

5 競売手続の流れ

①競売開始決定

②差押登記

③現況調査 (執行官)・鑑定評価 (鑑定人=不動産鑑定士) *占有者の状態*

④売却基準額の決定 *時価の3割減*

⑤物件明細書の作成

⑥売却の公告 *書記官が作成*

新聞、インターネット等

3点セット (「現況調査報告書」「評価書」「物件明細書」) の閲覧等

⑦売却の実施

期間入札 特別売却

⑧売却許可決定

⑨代金納付・登記嘱託 (所有権移転・抵当権等抹消)

⑩配当など

6 配当

(1) 配当要求と債権届出

①配当要求債権者

ア執行力ある債務名義の正本を有する債権者

イ差押後に登記をした仮差押債権者

ウ文書により一般の先取特権を有することを証明した債権者

②配当要求終期と債権届出の催告

公告された配当要求の終期までに行わなければならない。配当要求の終期は、その期日から3ヶ月以内に売却許可決定がされないときなどは、その終期から3ヶ月を経過した日に変更される。

③配当要求の申立

執行裁判所に申立 手数料500円と予納郵券

(2) 配当手続

①配当期日・弁済金交付期日の通知

②債権計算書の提出

③配当表の作成

事前に、希望すれば配当表(案)の閲覧、写しの交付が受けられる。

④配当期日 弁済金交付の場合

配当表と配当金の支払証明書を受領

配当異議申出 申出ができるのは配当表に異議のある当事者本人か弁護士等の代理人のみ→1週間以内に配当異議の訴えを提起し、その証明書を執行裁判所に提出しな

ければならない。

⑤配当順位

優先順位は、1手続費用、2登記された先取特権で担保される債権、3抵当権により担保される債権、4租税（公租公課）債権、5未登記の先取特権で担保される債権、6一般債権（一般債権者相互は平等、優劣はない）

7 民事執行法上の保全処分

売却のための保全処分等、価格減少行為やそのおそれのある債務者等を排除するため、執行官保管を命ずるなどの手続きが定められている。

8 競売の停止、取消等

(1) 競売手続の停止 *の仮処分*

①強制競売の停止 強制執行停止の申立（請求異議の訴え等に基づく）

②担保不動産競売の場合 競売停止の仮処分 民事調停申立てによる停止申立

(2) 競売手続の延期、取下げ *任免決定の書明資料*

①延期 債権者の申請により一時的に入札期間を延期する。通常1回。*(東地裁で1回のみ)*

②取下げ 開札後は買受申出人・次順位買受申出人の同意が必要になる。

(3) 無剰余による取消

申立債権者が配当を受ける見込みがなければ手続が進められない。

申立債権者が自ら手続費用と優先債権額の合計額を超える額で買受ける旨の申出と保証の提供、剰余の見込みがあることの証明、優先債権者の同意の証明、そのいずれかをしなければ、手続自体取消となる。

9 不動産引渡命令 *買入のみ*

買受人が、買受人に対抗できない権限により目的不動産を占有している第三者や、任意に明渡さない債務者に対し、簡易迅速に不動産の引渡しを求める手続き。

①申立人 買受人のみ。転売を受けた者の申立は認められない。

②申立

代金納付の日から6ヶ月以内。建物明渡猶予制度が適用される場合は9ヶ月以内。

執行裁判所に申立書正副本、印紙500円、郵券提出。

③審尋 相手方が債務者（所有者）以外の場合は審尋が行われる。審尋書の送達

④引渡命令発令

⑤引渡命令正本送達

⑥執行抗告

相手方は正本送達の日の翌日から1週間以内に執行抗告できる。抗告事件の判断がされるまで、執行手続は停止される。

⑦執行文付与・送達証明

執行抗告されることなく、また執行抗告が却下・棄却されて確定した場合は債務名義となるので執行文の付与を受け、送達証明を添えて執行官へ申立をする。

10 建物明渡猶予制度（債務人）

抵当権に対抗できない賃借人を一定期間保護する制度

- ①競売手続開始前から抵当権の目的建物を使用収益していた賃借人
- ②競売手続開始後に担保不動産収益執行の中で管理人から使用収益していた賃借人
→賃料相当損害金の支払いにより、代金納付から6カ月間は建物明渡しを猶予される。
猶予期間を経過しても明渡しをしない場合、買受人は引渡し命令の申立てができる。
(代金納付から9カ月以内)

二 その他の民事執行

1 執行官による執行

執行官という、最高裁判所の任命で各地方裁判所に所属する特別職の公務員を執行機関とする手続き。執行官は、現場で動産を差押えたり、物の引き渡しなど事実行為を要する執行を主とする。一人一人が独立単独の執行機関だが、不動産競売の現況調査など執行裁判所の補助機能もある。又、俸給の支給を受けず、当事者からの手数料を収入とする。執行官による執行手続は、代理人の資格制限がないと解され、事務職員が復代理人として関与することも多い。

（1）動産の差押

①動産執行の申立

所定の強制執行申立書に、執行力ある債務名義の正本及び送達証明書、必要に応じ委任状、資格証明書を目的物所在地管轄の執行官宛に提出、所定の予納金を納付する。

②動産執行の流れ

差押→売却→配当

③対象は債務者の責任財産

家財道具等、債務者の生活に不可欠な物品の多くは差押禁止。営業に必要な物品も制限される。 ↴ 21日以内

現金は66万円まで差押禁止、任意提出の弁済は受けられる。

売得金が手続費用を超える見込みがないときは差押えできない。

（2）不動産の明渡し執行

目的不動産から債務者の占有を排除し、完全な占有を債権者に取得させる、物の引渡しの執行。

①申立 動産執行と同様。

②執行予納金納付

③催告

最初の執行期日にその日から1カ月を経過する日を引渡し期限と定め、期限満了前に断行期日を指定し、債務者に対し、その前日までの任意履行を「催告」する。催告後に占有移転があっても、引渡し期限までなら強制執行ができる。

→新占有者が催告があったことを知らず、債務者の占有の承継人でないときは、債権者に対し、強制執行不許の訴えを提起できる。

④調書作成

⑤断行

任意の明渡しが履行されない場合、執行官は、断行期日に、動産類一切を搬出し、債務者の占有を取り上げて目的物件の占有を債権者に引き渡す。その後通常、鍵の交換やライフラインの切断を行う。

⑥目的外動産（遺留品）の処分

ア動産差押申立のある場合

i 差押物件の競売

ii 目的外動産の引渡し

差押対象外の動産類があれば債務者へ引き渡す。

iii 保管替

債務者に引き渡せない目的外動産は、保管替申請をして全てを搬出する。執行官が定めた売却期日まで保管する。売却期日までに債務者から申出があった場合は、受取書と引換えに引渡しをする。

iv 目的外動産（遺留品）売却

定められた売却期日に保管場所で、通常動産執行の方法で売却に付される。買受人がいなければ債権者が買い取るのが普通。売却代金は、売却及び保管費用を控除し、残余があれば債務者に対し供託される。

イ動産差押申立のない場合

全てを保管替えし、債務者に引き渡せなければ売却手続により処分する。

※即日売却

債務者が既に退去しており、僅かな動産類を残置しているのみで引取りの可能性もないと見られる場合など、執行官は、動産類をその場で売却して買受人（通常は債権者）に引渡すことができる。この場合保管替えは不要。

2 代替執行

(1) 代替執行とは

建物の収去など、債務者自身が債務を履行しない場合、第三者によりなされても債権者の求める法的結果に差異が生じない（代替性のある）債務のときに行う。第三者は通常執行官となる。

(2) 代替執行の申立 建物収去土地明渡し請求事件の例

予め「債務者の費用で建物を収去できる」旨の決定（授權決定）を得る必要がある。

①収去命令と代替執行費用支払命令の申立

管轄は、債務名義が判決の場合は第一審裁判所、和解調書・調停調書の場合は成立した裁判所。但し簡易裁判所で成立した和解・調停調書でも、訴額140万円を超える請求の場合は地方裁判所になる。

申立手数料は2000円、債務者審尋が行われる（審尋書を送達して書面審尋）

発令時に債務名義の原本還付を受ける。

②代替執行費用支払決定

業者作成の見積書などを添付して申立

決定は確定により債務名義となる。→執行文付与を受けて動産執行申立て
元の債務名義に十分な金銭債権があれば必要ではない。

③執行官への申立

債務名義正本及び送達証明書、授權決定及び送達証明書・確定証明書等を添付する。

④建物収去執行

執行の流れは不動産明渡しと同じ。建物の収去について要注意。(時間、費用など)
※建物に所有者以外の占有者(賃借人など)が有る場合、建物退去土地明渡しを命じる
債務名義と建物退去執行(建物収去執行と同時に)が必要。

⑤建物滅失登記

執行完了後、土地の所有者(利害関係人)から登記官に職権登記を促す登記申出をする。

3 その他の特殊な執行

(1) 間接強制

債務名義の内容を履行しない債務者に金銭の支払を命じ、心理的圧迫により債務の履行を迫る手続き。対象は主に代替性のない債務〔作為義務(・・・せよ)、不作為義務(・・・してはならない)〕だが、代替性のある債務でも利用可能。直接強制や代替執行ができるケースでも認められる。金銭債権でも、養育費・婚姻費用分担金など扶養義務に係る債権の場合は認められる。

(2) 自動車・船舶・航空機・建設機械など準不動産執行

それぞれ本来は動産だが、登録を権利変更等の対抗要件としているため、不動産執行に準じた手続を原則とする

自動車執行の例 大変

ア 対象は登録自動車のみ、軽自動車や車検切れ車両は動産の扱い

登録事項証明書を添付して、使用の本拠を管轄する地方裁判所に申立

手数料4000円、予納金10万円程度、他に執行官費用が必要

イ 流れは、

開始決定→差押登録嘱託・引渡命令の執行→債務者へ決定送達→配当要求終期

公告・評価命令→売却基準価格決定→換価手続(入札・競り売り・特別売却)

→売却許可決定→所有権移転登録嘱託

ウ 注意事項 開始決定後直ちに執行官に対して自動車引渡し執行を申立て、一ヵ月以内に引上げできなければ競売手続は取消しとなる

保管は執行官の職務区域内に限られ保管費用もかかる

※申立債権者が競売と同時に譲渡命令を申立て(買受可能額で買受るとして)、自ら所有者となることが多い。

(3) 意思表示の擬制

債務者の意思表示の義務は、第三者が債務者に代わってすることはできないが、民法414条但書に、「法律行為を目的とする債務については、裁判をもって債務者の

「意思表示に代えることができる」とされ、民事執行法174条1項に「意思表示をすべきことを債務者に命じる判決その他裁判が確定し、又は和解、認諾、調停若しくは労働審判に係る債務名義が成立したときは、債務者は、その確定又は成立の時に意思表示をしたものとみなす」と規定されている。

債務者に対し、所有権移転登記手続を命じる判決が確定した場合、判決確定をもつて所有権移転登記手続をする意思表示があつたものとみなされるので、債権者が判決正本と確定証明を添付して単独で登記申請することができる。

執行機関が関与する手続は不要。

(4) 財産開示

①財産開示手続とは

債務名義を有する債権者の申立により、債務者の責任財産を開示させる、実質的に強制執行の準備手続

②申立債権者

ア 金銭債権について執行力ある債務名義の正本を有する債権者

但し仮執行宣言付判決、支払督促、執行証書等は除外される。

イ 債務者の財産について一般の先取特権を有する債権者

③申立ができる場合

ア 強制執行や担保権の実行における配当で完全な弁済を得られなかつたとき（6カ月以上前に終了したものと除く）

イ 知れている財産に強制執行あるいは一般の先取特権に基づく担保権の実行をしても完全な弁済が得られないことを疎明したとき

④手続の流れ

申立手続

管轄 債務者住所地の地方裁判所

申立書 手数料2000円

添付書類 債務名義、疎明資料など

申立後の手続

財産開示手続の実施決定と送達

財産開示期日の指定と財産目録の提出期限通知

財産目録の提出 債権者は記録謄写をして内容を確認する

財産開示期日 非公開の手続 申立人が出頭しなくとも実施される。

債務者が陳述しないときや虚偽の陳述に対しては30万円の過料の制裁がある。

債務名義があれば、

23条既会で

BKが開示することもある。

生命保険も

【参考文献】

『法律事務職員基本研修テキスト』(上)

一般社団法人日本弁護士補助職協会

『法律事務職員実務講座』(応用編Ⅱ)

一般社団法人法律事務職員全国研修センター

『民事執行の実務』(上・中・下)

新日本法規出版株式会社

執行官による執行

建物明渡し請求事件 仮処分から強制執行

プロローグ

昼下がりのどんよりした空気を切り裂くように事務所に飛び込んできた影は、中年男性の形をしていた。「まいといった、いや一つ、えらいことになっちまった・・・」

先生の古くからの依頼者で、国立駅前で半世紀近く不動産仲介業を営んでいる平間重吉さんだ。信用第一手堅い商売と誠実な人柄に定評があるが、いささかお調子者、誰からも「重さん」と呼ばれて親しまれる好人物だ。

先生が帰るまで少し待ってくださいなどと、僕が差し出す麦茶にぐびりと喉を鳴らし、腰に下げたタオルで少し広くなった額を拭うと、「実は・・・」と、語り出した。

これが事件

重さんの長年の顧客である永倉新六さんは、新築したマンションの入居者募集にあたり重さんと媒介契約を締結した。業界で顔の広い重さんは、次から次へと賃貸借契約をまとめ、最後の一室を社宅として使いたいという芹沢商事株式会社に賃貸した。昨年の春先のことだった。年末まで家賃も順調に支払われ、何事もなく過ぎていたのだが、年が改まり、あろうことか家賃が滞り出した。電話での督促にも明確な回答がない。春の訪れの頃、さすがに永倉さんからも問い合わせがあり、業をにやした重さんは芹沢商事へ乗り込んだが、強面で饒舌な社長に、「そもそも相場より高い家賃を払ってきたのだから当面賃料支払いの義務はない」とか「この“漢芹沢”の会社に使ってもらえるだけで何よりの名誉だ、有り難く思え」など、何やかや言いこめられてしまう。

これじや話にならぬと、永倉さんと相談したうえ、賃貸借契約解除の意思表示をすることにする。このあたりは手慣れた重さん、さらさらと内容証明郵便をしたため、5月22日付で、“本書面到達後2週間以内に滞納家賃を支払うよう”催告するとともに、同期間に内に支払がない場合には期間の経過をもって賃貸借契約を解除する旨を通知した。これが翌23日に到達すると社長は激昂、「生意気言うなら誰も住めなくしてやろうか」などとヤクザまがいの威嚇を始めた。

問題の部屋は、鍵が勝手に付け替えられ、何やら怪しげな連中が出入りしていて、他の居住者が怖がっていると、管理人から連絡が入った。（もしや噂の「占有屋」・・・）重さんは胃液がこみ上げるような不安にさいなまれ、うちの事務所へ駆け込んだのだった。

受任、そして着手

予定を30分遅れて先生が帰ってきた。相談室に移動する時間を惜しむように、受付のカウンターを挟んで打ち合わせが始まった。

「妙な連中が出入りしているというのは不安ね。芹沢商事を相手に建物明渡しの判決をとっても、会社と無関係の人物が居住していたら、強制執行ができないおそれがある。不動産の占有移転禁止の仮処分をやっておきましょう。そうすれば、芹沢商事から転貸や占有の移転を受けた者にも、芹沢商事に対する判決でもって強制執行ができる【1】から。この効力を当事者恒定効【2】と言うのですよ」

最後の一言は、僕に向けたものだろう。

【1】芹沢建設に対する判決でもって・・・

仮処分執行後、占有の移転を受けた者にも判決の効力が及ぶとする仮処分の効力
具体的には、芹沢建設に対し明渡しを命じる判決に承継執行文の付与を受け、新占有者に対する強制執行ができる。

【2】当事者恒定効 → 第三者への権利の承継移転を認めず、誰と誰との争いなのか
を固定する、仮処分の効力。

「でも、最近じや誰が住んでいるのか、さっぱりわかんねえってのに、大丈夫かな？」
「芹沢商事に賃貸して、その社員が居住していたのだから、債務者・占有者は芹沢商事でいきましょう。もし占有者が違うと執行官が判断したら、じや誰が占有しているのかよく見てもらって、その名前を調書に書いてもらう。最悪もう一回その人物を債務者にして仮処分をやりましょう」

「なるほど。じや先生、早速仮処分をやっちゃってください、今日にでも」
「そうはいきませんよ。だってこの事件の当事者はあくまで永倉さん、重さんは全てを任せられたからって代わりに当事者になるわけにはいかないでしょうが。はい、明日の10時、永倉さんを連れてまた来ること！」

申立、そして発令

申立の準備。先生の起案の変換ミスなどを補正し、当事者目録、物件目録を作成、合体して完成させる。

必要書類として、永倉さんから、仮処分申立用、担保供託用とその取戻し、仮処分執行のための委任状をもらう。目的不動産の登記簿事項証明書、評価証明書、芹沢商事の資格証明書はこの後取りに行くことにしよう。

6月13日、朝9時30分、東京地方裁判所立川支部に申立をする。顔見知りの書記官に今日の午後2時の裁判官面会【3】を希望します、と言うと、運良く希望の時間で予約が取れ、それを先生に連絡をする。

午後2時30分、先生から電話が入る。
「面会終わりました。目録の訂正はありません。担保は15万円で5日以内【4】です。重さんに連絡をして、永倉さんに担保と執行予納金【5】と雜費で、そう、20万円を届けるように連絡をしてもらってください」

午後3時、永倉さんへの連絡を電話で頼んだばかりなのに、もう重さんが事務所にやって来た。20万円をつかんだまま、これを持ってすぐ裁判所に行ってくれと言う。今は一人だから事務所を出られないと言うと、留守番なんか俺がやるから、すぐに手続にかかってくれと強弁する。今から法務局に行っても裁判所の手続は今日中には終わらないということを説明する。半分くらいは納得した様子だったが、一声落として「明日の朝いちばんでやるようにな」と言い残し、事務所を出ていった。

翌14日、重さんとの約束どおり、朝一番で供託をして【6】裁判所へ向かう。
申立から発令までの手続は、不動産の仮差押や処分禁止の仮処分とほとんど変わらない。違いがあるのは仮処分の執行方法だ。登記の嘱託ではなく、執行官に申立をして実際に執行をしてもらう【7】のだ。注意が必要なのは執行期間【8】。決定を受け取ってから二週間以内に着手（臨場）してもらわなければもう執行できなくなってしまうから、急ぐ必要がある。

すぐに執行を申し立てられるよう、執行申立書も用意して出かける。決定を受領し、裁判所内でコピーをとって控とする。そのまま執行官室へ申立に行く。予納金として30,000円を納付するよう言われ、保管金受領証書を受け取って納付手続を終えた。

【3】裁判官面会

民事保全申立事件について、東京地裁及び立川支部では、全件裁判官面会（債権者審尋）が原則。これが不要な裁判所もある。

【4】15万円で5日以内 → 担保決定の告知。

【5】執行予納金 → 執行官の手数料となる金額を予め納付する。

【6】供託

担保提供手続の一つ。

【7】実際に執行をしてもらう

執行官が臨場し、債務者の占有の有無を確認。認定できれば公示書を貼付し、占有移転の禁止と目的物件を執行官が保管する旨を公示する。

【8】執行期間

保全執行の期間は、債権者に対する決定の送達から2週間に限定される。

15日、朝9時。執行官に電話【9】、仮処分の執行なので急いでくださいと言うと、執行日時は明後日、時間については当日の朝、再度電話で確認と決まった。先生に報告すると、明後日は水戸に出張なのでおまかせします、何かあつたら携帯に連絡を、との返事だった。少し不安があるので打ち合わせをお願いする。

仮処分決定に記載された代理人は、そのまま保全執行についても代理人となることができる。保全執行では債権者（代理人）の立会いは要件ではないが、復代理人となって執行に立会い、部屋の様子を確認するようにと、先生の指示がある。執行復代理人選任について永倉さんから先生への委任状、先生から僕への復代理委任状を用意してもらう。また、誰も在室していないときの対策として、解錠技術者（鍵屋）【10】を用意する必要がある。鍵屋は国立でこの道一筋30年、腕自慢の源さんに頼むことにする。

正直なところ、「ヤクザまがい」「占有屋」のあたりが引っかかってしかたない。執行官に警察上の援助【11】を求めてもらう必要はないか、先生に確認してみた。先生は笑いながら、「とりあえずは必要ないでしょう。もしも現場が大荒れで執行困難だったら、ひとまず中止にしてもらっていいから」と言うので、少し気が楽になった。

効果 仮処分のもたらしたもの

6月16日、執行当日、約束は11時だったが、鍵屋の源さんの車に乗せてもらい10時半には現地へ到着【12】。20分ほど待つと執行官と同行の立会人【13】がやって来た。「先生、お早うございます」と挨拶をすると、「あなたはどちらさん？」と聞かれたので、復代理の委任状を提出する。保全執行の場合、債権者の立会いが必要なわけではないので、執行官に同行を拒否されることがあるが、執行官にお願いして一行に加えてもらう。

さあ問題の部屋へ。呼鈴を押すが不在。執行官はドアの隙間に顔を近づけ、かなりの大聲で、

「もしも一し、どなたかいらっしゃいますかー。裁判所の執行官です、立川から来ました。返事をしてください。いらっしゃらなくとも今から鍵をあけて入室しますからね！」

三軒隣の家のドアが開き、その家の奥さんらしき人がいぶかしげにこちらを見ている。執行官は気にするふうもなく、源さんに解錠を指示する。源さんは「へい」と返事をし鍵穴のぞく。道具箱を開けると、二本の金属棒を取り出す。少し震える手でそれを鍵穴に突っ込み、くりくりとひっかくとわずか3秒で錠が開いた。

執行官を先頭に入室すると、何とも雑然とした部屋だった。債務者の占有を認定してもらうため資料として用意した賃貸借契約書のコピーを手渡し、邪魔にならないよう気をつけながら、室内の様子を観察する。リビングのテーブルの上に芹沢商事宛の水道料金領収書、電気料金の請求書【14】がある。執行官はそれを手に取り、「芹沢商事の占有はこれで認定します」と言い、それを聞いて一安心。

【9】執行官に電話

執行の打ち合わせ。現場の状況、債務者の様子などの情報を提供し、執行の日時を決める。東京地裁の場合、電話ではなく執行官面接室での直接面談が原則。

【10】解錠技術者→いわゆる鍵屋さんで、執行現場での補助作業に特化した方がいる

【11】警察上の援助

民事執行法6条 執行現場で暴力行為や悪質な執行妨害が予想されるときは、執行官から所轄警察署に援助を求めることができる。

【12】10時半には現地へ到着

執行官は約束の時間より早く現地へ到着することも多い。仮処分執行や動産執行などは、必要な人員が揃った段階で（債権者代理人の到着を待たず）執行を開始されてしまうこともある。

【13】立会人

民事執行法7条 執行場所が住居であり、住居主等に出会わないときに必要となる証人。不在の可能性があると予め伝えておけば執行官が用意してくれる。

【14】芹沢商事宛の・・・

占有認定の資料となる郵便物や領収書。公共機関のものは信用性が高い。

公示書をカレンダーの下に貼り、念のため室内を写真撮影【15】、それぞれが調書に署名押印、あとは鍵をかけて終了、という段になって、

「ちょっと誰、誰かいるの？」若い、のかどうなのかよくわからないが、かなり派手な身なりの女性が部屋に入って来た。執行官が来宅の趣旨を告げたその瞬間、僕が最もおそれていたこと【16】が起きてしまったのだ。

仮処分？裁判所だって？私は芹沢商事の社員の立場で会社が借りたこの部屋に住んでいるよ。会社が家賃のこととて家主ともめてるってのは知ってるけど、いきなり裁判所に話を持ち込むとは何事？ふざけるんじゃないわよ。それに何よあんたたち、執行官だか何だか知らないけど勝手に人のうちに上がり込んじゃって。法律で認められている？ふん、法律が何よ。なめるんじゃないわよ！私の名前、新見錦子よ、シンミキンコ。忘れるんじゃないわよ！キーッ！

一同は頭を低く下げ、嵐の通過を待つほかはなかった。今すぐここを出て行けと言っているわけじゃないのですと、執行官が必死に仮処分の趣旨を説明し、ようやく解放された。

少し落ち着きを取り戻した様子の女性に、

「家賃はあなたが払っていたのですか？」と、執行官が尋ねると、

「家賃？そんなもん社長が払うべきものでしょう、私は知らないわ」

「あなたの給料から天引きされているとか・・・」

「いや、私はそんなもん払っていません、今から払えって言われたって払いません」と、きっぱり言い放った。

「最後に、ここにある家具や品物はあなたの物ですか？」

「服だの靴だの小物は私の物だけど、家具なんかは会社の経費で買ったから、どっちかと言うと会社の物ね」

現場から引き上げる道すがら、執行官は僕に向かい、

「占有者は芹沢商事と認定します。部屋にいた新見さんという女性は占有の補助者【17】にすぎないね」と言った。

事務所に戻り、裁判所に仮処分執行完了の報告【18】をする。

5日ほど経って仮処分調書が送付してきた。占有関係等調査表を見ると、参考事項欄に、従業員新見錦子が在室したと書かれているものの、占有範囲の全部について債務者芹沢商事株式会社が占有者となっていた。

仮処分は無事に終了した。

【15】写真撮影

公示書の掲示場所を含め、室内の様子を記録にとどめるため。執行官の許可を求めたうえで、人物が写らないように配慮する。

【16】おそれていたこと

債務者に遭遇してしまった場合、明渡しの強制執行より、むしろ仮処分執行の方が反発を受けることが多い（と、思う（筆者独白））。

【17】占有の補助者

占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する（民法180条）。家族は、占有者である世帯主の意思によりそこに居住しているので、独立した占有権限はなく占有の補助者に過ぎない。会社が占有者であれば、代表者や従業員も占有の補助者（占有機関）とみられ、通常、明渡し請求訴訟などでは被告に加える必要はない。

【18】仮処分執行完了の報告

それまで裁判所は債務者宛の決定送達を保留している。民事保全の密行性を保つため。逆に発令から一週間が経過すると、自動的に送達してしまう裁判所もあるので注意が必要。

本訴から強制執行

その後、芹沢商事に対して、建物明渡しを求める内容証明を出したが何ら応答はなく、建物明渡等請求の訴えを提起することとなった。

永倉さんからは訴訟委任状をもらい、被告芹沢商事の資格証明書、建物の登記事項証明書、評価証明書を取り寄せる。

先生の作成した訴状本文に目録等を合体して本案提訴。すると答弁書が出されることもなく、即結審、僅か二月あまりで判決となった。

9月5日、判決正本が送達された。先生は、「仮執行宣言があるけど、執行は判決確定後にしましょう」と言う。

他の仕事に追われ、ふと気づくと今日は9月21日、裁判所に確認すると、被告へも5口に送達になっていた。19日の経過で控訴期間が満了しているので、執行文、送達証明と一緒に確定証明も申請し、受領する。

建物明渡しの執行申立書を作成、金銭債権もあるので、動産執行申立も準備し、一緒に申し立てる。

執行予納金として、明け渡しで65,000円、動産で35,000円を予納する。

明渡し断行となる可能性が高いので、いつも頼りにしている執行補助者【19】の松平さんに、断行作業の費用の見積り【20】作業も兼ね執行補助を依頼し、鍵屋はまた源さんに頼む。

9月30日、第一回。今日は（任意明渡しの）催告。執行官に電話をすると、11時に現地へ来いと言われ、30分前には現地に到着。外から見渡した限りでは目的物件に変化はない。

15分後、執行官、立会人、松平さん、源さんが揃い、執行が開始された。執行官の呼びかけに応答はなく、前回同様、源さんがあっさり解錠し一同室内に入る。仮処分のときとまったく変わりのない室内。

「仮処分やっていたよね」と執行官が聞くので、「はい」と答えると、「占有は問題ないね。あと、動産の押さえも出ているけど、押さえるものない【21】から、不能にしますよ」と言われ、少し困ったが、やはり「はい」と答えた。

この日はここまで。今日から1カ月を経過する日、10月30日が執行の期限となる。その少し前の10月26日午前10時00分が断行の期日として指定され、断行前日の10月25日までに任意に明け渡すように、という公示書を壁に貼って退出した。

松平さんは、「小さな部屋で中身【22】も少ないし簡単だよ。費用もたいしてかかりやしないよ、車は2台車のロング1台で十分だろう」と言う。

【19】 執行補助者

執行官による執行に際し、執行の円滑な進行のためのサポート、断行作業、遺留品の搬出・保管、人員の手配を専門に行う民間業者。

【20】 断行作業の費用の見積り

運ばれる側の協力がなく、遺留品目録を作成しながら執行官が臨場する時間内に完了させる、通常の引っ越し作業とは異質の困難を伴う作業で、費用が高額になることもあります、事前に見積りをしてもらう。

【21】 押さえるものない

動産執行の際、家具家財については債務者の生活に欠くことのできない物品にあたるとして差押禁止動産となってしまう。また換価困難であったり執行費用を満たさないと見られる物品は差押えできない。現金も二ヶ月分の標準生計費（66万円）までは差押禁止。民事執行法131条。

【22】 中身

明渡執行などで建物内部に残った動産類（遺留品）の俗称。

催告の後、芹沢商事からも新見錦子さんからも、全く連絡がない。先生から芹沢商事の社屋の様子を確認するよう指示があり、会社所在地に行ってみた。任意明渡しの淡い期待を胸に権利放棄書【23】を携えて。しかし、社屋だった建物は看板が外され、シャッターも降ろされ、そこに、"都合により廃業する"旨の貼り紙があった。

次回の執行期日、断行の10月26日まで一週間。松平さんから断行作業の見積りが届いた。動産一切の梱包、搬出、1カ月間の保管料と廃棄費用、及び雑費で計53万800円也となっている。これを見た先生から、「うーん、少しもんでみなさい」と指示が出る。電話をかけ、「まことに申し上げにくいのですが、弁護士が、料金的にもう少し、こう、何とかならないか、と言うんですが」と控えめに交渉すると、「なら50万円ちょうどでいいよ」と即答があった。これを永倉さん、重さんも了承して方針を確認する。

さあ断行だ……。

10月26日断行当日。朝9時30分には一行が揃ったが、予告時刻10時00分になるのを待って執行開始。解錠後直ちに作業に着手。前回に比べ金目の物は減っている。明渡しをしたつもりだろうか。僅かに残された家具類はとっとと運び出され、こまごまとした物品は次々とダンボールに梱包され、雑品1、2などと書き込まれてトラックに積み込まれる。搬出作業は1時間足らずで終了した。搬出した物品は松平さんの契約倉庫に保管してもらうので、保管替申請と保管の受託書【24】を提出する。

執行官に促され、ちり一つなくなつた室内を確認すると、「これで引き渡しとします」と執行官の宣言があり、お礼を言い、調書に署名、押印する。

源さんに錠前を交換してもらい、新しい鍵を受け取ったことと、明渡しが完了したのでライフラインを止める必要があることを、重さんに連絡をする。

執行官から、遺留品売却期日を11月16日にする、その前日までなら任意に引き渡すので取りに来られたとしている旨の通知を、芹沢商事宛に出すよう指示を受ける。

実際に引き渡しをするとなると、これがなかなか大変だ。勝手に作業をさせるわけにはいかないので、作業に立ち会っている必要がある。もちろん執行補助者に依頼をしてしまえば楽だが、その分費用はかかる。引き上げるのなら全てをが原則だが、自分が必要な物品だけをよこせと言われることも多い。「全ての引渡し」の確認書【25】への署名を拒絶されたら、遺留品目録記載の物品から何を引き渡したのかを事細かに確認する必要がある。遺留品売却期日の前に執行官に報告し、売却対象からそれらを除いてもらわなければならぬからだ。

11月8日、芹沢商事宛通知は転居先不明で当然に戻り、それを執行官に報告する。

11月16日、遺留品売却期日。遺留品目録に記載された価額合計金2万円で買い取る旨を執行官に申し出、2万円を支払って終了した。買い取った品々は全て不要だと永倉さんが言うので廃棄処分とすることにし、重さんを通じて廃棄専門業者にお願いした。

遺留品の売却代金は、売却のための費用、保管費用を控除し、なお余剰があれば執行官はそれを債務者宛に交付または供託をする。今回は、松平さんに契約倉庫の使用料として2万5000円を支払っていたので、この保管費用の領収書を執行官に提出した。これで買取り代金の2万円はこちらに戻ってくる。

エピローグ

「あちゃー、やっちまった！」 執行費用額確定処分申立の指示が頭からすっ飛んでいた。正直、債務者が所在不明なのに今さら金銭債権の債務名義……そんな意識もあり、先生の指示がしみていなかつたのだと思う。断行費用の領収書、執行官の費用明細を揃え、急遽執行裁判所に提出した。永倉さんは重さんを通じ、損金計上のために確定処分が必要だと言っていたのだ。債務者への送達に時間がかかるケース、確定申告までには……。

翌朝、駅で偶然会った重さんに告白する。「やっぱり……。先生は自分の責任だと平謝りだったよ。お前が忘れていたからなんて言わなかつた。厳しいよなあ、弁護士の仕事ってのは……」 仕事に慣れ、どこかぬるくなつていていた僕の回りの空気を切り裂いた影も、よく見る中年男性の形をしていた。

【23】権利放棄書 【24】保管替申請と保管の受託書 【25】引渡しの確認書
いずれも書式参照

【23】権利放棄書

任意の明渡

平成27年(執口)第0000号 建物明渡執行事件

債権者 永倉新六

債務者 芹沢建設株式会社

執行場所

東京地方裁判所立川支部執行官 殿

権利放棄書

殿

平成28年1月26日

住所

氏名

印

頭書事件について、私は目的物件を明渡しました。

残置物について、全ての権利を放棄します。

残置物は債権者に於いて廃棄されても、一切異議を述べません。

【24】保管替申請

平成27年(執口)第0000号 建物明渡執行事件

債権者 永倉新六

債務者 芹沢建設株式会社

保管替申請書

東京地方裁判所立川支部執行官 殿

平成28年1月 日
債権者復代理人 沖田 総一 印

頭書事件について、平成28年1月 日の執行期日に発生した遺留品(件外物件)は下記に於いて保管をしたく、保管替申請をします。

記

東京都青梅市西台125番地所在 有限会社多摩商事倉庫25-M

遺留品保管の受託書

平成27年(執口)第0000号 建物明渡執行事件

債権者 永倉新六

債務者 芹沢建設株式会社

遺留品保管の受託書

東京地方裁判所立川支部執行官 殿

平成28年1月 日
債権者復代理人 沖田 総一 印

頭書事件について、平成28年1月 日の執行期日に発生した遺留品(件外物件)について保管を委託されましたが、責任をもって保管することを受諾します。

【25】引渡しの確認書

※執行官が同席しないところで受取る場合は、印鑑証明書付が望ましい

平成 年(執口)第 号 建物明渡執行事件

債権者

債務者

執行官 殿 殿

遺留品の受領書

地方裁判所
債権者 代理人平成 年 月 日
債務者

印

頭書事件について、平成 年 月 日の執行期日に発生した遺留品(目的外動産)を全て受領しました。残置した物件は一切の権利を放棄し、債権者に於いて廃棄処分されても異議を述べません。

特殊な目的外動産（遺留品）の処理

不動産明渡しの強制執行実施に際し、様々な目的外動産（遺留品・件外物件とも）が生じ、それぞれ処理にあたって工夫が必要なこともあります。

①自動車

登録自動車

所有権留保の場合→執行官から所有者に引取りの催告

債務者所有の場合→自動車査定士の査定（有償 1台あたり2, 3万円くらい）

→無価値（廃車費用以下）であれば→廃車処分

→有価値→執行官の職権による自動車執行手続

この場合、予納金10万円その他自動車保管費用などが
必要となり、債権者の負担は軽くない

軽自動車 動産として扱われる所以動産執行の手続で処理する

登録自動車でも車検切れの場合は動産として扱われる

②ペット

ペット業者による保護→執行官から債務者へ引取りの催告→引取りがなければ終局的に処分

又は緊急換価 債権者が引取り、代金は執行官が供託

債権者は供託金還付請求権の差押が可能

③観葉植物等

保管が困難であれば緊急換価

執行官の供託手続費用と相殺 余剰がある場合は執行官が債務者宛供託する

④リース物件

執行官からリース業者に引取りの催告→引取りがなければ、債務者が占有する遺留品として処理（一定期間保管し後に売却）

原則は、債務者の同意がなければ第三者に引き渡すことはできない

⑤外国通貨

執行官から債務者に引取りの催告→引取りがなければ、執行官が換価して供託

債権者は供託金還付請求権の差押が可能

金銭債権がない場合は手続進行が困難になるものある。

自動車査定士、ペット業者などは、執行補助者に手配を依頼することが多い。

以上