

競売ファイル・競売手続説明書（補正版）

担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律（平成15年法律第134号、平成16年4月1日施行、以下「改正法」といい、この法律による改正後の民法等を「新法」という。）により、民法395条が改正され、従来の短期賃借権の制度が廃止されました。同改正に伴い、「競売ファイル・競売手続説明書」の内容の一部を、以下のとおり改訂いたします。

なお、上記法改正の概要は次のとおりです。

- 1 最も早い（最先順位の）（根）抵当権に優先する賃借権は、従来どおり買受人の引受けとなります。
- 2 最も早い（最先順位の）（根）抵当権に後れる賃借権は、短期賃借権の制度が廃止された結果、買受人の引受けとなりませんが、建物につき、差押え前からの占有者であれば、執行妨害目的の占有者や独立の占有を有しない者、信義則上否認すべき賃借権に基づく占有者等を除き、代金納付の日から6か月間その明渡しが猶予されます。

ただし、改正法の施行日である平成16年4月1日より前から占有している抵当不動産の賃借権（この法律の施行後に更新されたものを含みます。）のうち、民法602条に定める期間を超えないものについては、経過措置により、従前のままの取扱いとなります。

改訂部分（以下、下線部分が改訂または加筆箇所になります。）

物件明細書の詳細説明

物件明細書記載事項説明インデックス

(2-3)

C-14 ○○が占有している。同人の占有（又は賃借権）は〔仮〕差押えに後れる。

C-16 ○○が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(2-4)

C-20 ○○が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超え〕る。

C-27 ○○が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超え〕る。同人所有の売却対象外建物（家屋番号○番）が本件土地上に存在する。

C-35 ○○が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超え〕る。農地法3条の許可を受けている。

2 記載事項説明

(2-9)

B-2	①賃借権 末尾に「 <u>上記賃借権は抵当権設定後の賃</u>	本文省略（変更なし） (注) <u>改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、同法の経過措置により、なお短期賃借権として引き</u>
-----	------------------------------------	---

<p>借権である。」との記載があるもの</p> <p>②賃借権 末尾に「上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。」との記載があるもの</p>	<p><u>受けとなる場合の記載です。</u></p>
--	-----------------------------

(2-15)

<p>C-13 ○○が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。</p>	<p>本文省略 (注) <u>改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、上記の説明は、同法の経過措置により、従前の短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</u> (本文に追記) なお、新法が適用される占有においても、前記①③のような形態にあっては、明渡猶予制度による保護は認められません。</p>
--	--

<p>C-14 ○○が占有している同人の占有(又は賃借権)は〔仮〕差押えに後れる。</p>	<p>本文省略(変更なし) (注) <u>〔 〕内を加えた記載及び上記のうち仮差押えについての説明部分は、改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、同法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</u></p>
---	--

(2-16)

<p>C-15 ○○が占有している同人の占有(又は賃借権)は滞納処分による差押えに後れる。</p>	<p>本文省略(変更なし) 注) <u>改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、同法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</u></p>
---	---

<p>C-16 ○○が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。</p>	<p><u>占有者の賃借権に基づく占有が、最先の抵当権より後れるため、賃借権は売却によって消滅し、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。新法の規定により、買受人が代金を納付した日から6か月間物件の買受人に対する明渡しが猶予されることとなります。通常、この明渡猶予期間経過後に引渡命令の申立てをすることとなります。</u> ただし、買受人が買受後に、建物使用者に対し買い受けた建物の使用をしたことの対価の1か月分以上の支払を相</p>
--	---

		<p>当の期間を定めて催告し、その相当の期間内に支払がなかった場合には、建物使用者は、明渡しの猶予を受けることができなくなります。</p> <p>(注) この記載は、改正法により短期賃借権制度が廃止され、新法の建物明渡猶予制度が適用になる占有についての記載です。</p>
C-17	〇〇が占有している。同人の賃借権は、差押え（仮差押え・滞納処分による差押え）後に期限が経過している。	<p>本文省略（変更なし）</p> <p>(注) 改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、同法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C-18	〇〇が占有している。同人の賃借権は、平成〇年〇月〇日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。	<p>本文省略（変更なし）</p> <p>(注) 改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、同法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>

(2-17)

C-19	〇〇が占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。	<p>本文省略（変更なし）</p> <p>(注) 改正法により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、同法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C-20	〇〇が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超え〕る。	<p>本文削除</p> <p>占有者の賃借権に基づく占有が、最先の抵当権より後れるため、賃借権は売却によって消滅し、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。</p> <p>(注) 〔 〕内を加えていない記載は、改正法により短期賃借権制度が廃止され、土地については明渡猶予が認められないことを意味します。</p> <p>〔 〕内を加えた記載は、改正法による短期賃借権制度の廃止には経過措置が定められましたが、期間が5年を超える土地賃借権については経過措置の適用がなく、また、前記のとおり明渡猶予も認められないことを意味します。</p>

(2-18)

C-27	〇〇が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期	<p>本文省略（変更なし）</p> <p>(注) 〔 〕内を加えていない記載は、改正法により短期賃借権制度が廃止され、土地については明渡猶予</p>
------	------------------------------	--

<p>間が5年を超え)る。 同人所有の売却対象 外建物(家屋番号○ 番)が本件土地上に 存在する。</p>	<p>が認められないことを意味します。 〔 〕内を加えた記載は、改正法による短期賃借 権制度の廃止には経過措置が定められましたが、期 間が5年を超える土地賃借権については経過措置の 適用がなく、また、前記のとおり明渡猶予も認めら れないことを意味します。</p>
---	---

(2-20)

<p>C-35 ○○が占有している。 同人の賃借権は抵当 権に後れ〔、その期 間が5年を超え)る。 農地法3条の許可を 受けている。</p>	<p>本文省略(変更なし) (注) 〔 〕内を加えていない記載は、改正法により短 期賃借権制度が廃止され、土地については明渡猶予 が認められないことを意味します。 〔 〕内を加えた記載は、改正法による短期賃借 権制度の廃止には経過措置が定められましたが、期 間が5年を超える土地賃借権については経過措置の 適用がなく、また、前記のとおり明渡猶予も認めら れないことを意味します。</p>
--	---

引渡命令の詳細説明

(5-2)

2 引渡命令の対象

- (6) 新法により、代金納付日から6か月間の明渡猶予が認められる占有者については、通常、同期間経過後に引渡命令の申立てをすることになります。
ただし、買受人が買受後に、建物使用者に対し買い受けた建物の使用をしたことの対価の1か月分以上の支払を相当の期間を定めて催告し、その相当の期間内に支払がなかった場合には、6か月の期間経過前でも申立てをすることができます。

3 引渡命令の手続

① 引渡命令の申立て

- ア) 申立てができるのは、代金納付の日から6か月以内に限られますので注意してください。なお、新法により、代金納付時に明渡猶予を認められる占有者がいた建物の買受人については、代金納付日から9か月以内に限られます。もちろん代金納付前は申立てができません。
- イ) 申立費用として、相手方1名につき500円の収入印紙と決定正本の送達料が必要です。

以 上