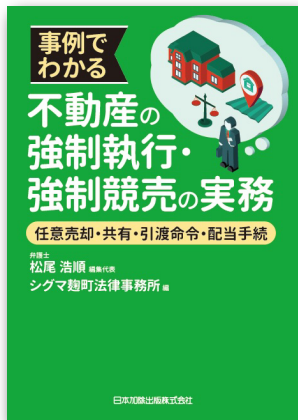


事案の全体像の早期把握、 問題の早期解決に役立つ1冊！



事例でわかる

不動産の強制執行・ 強制競売の実務

任意売却・共有・引渡命令・配当手続

松尾浩順 編集代表 シグマ麹町法律事務所 編

2022年11月刊 A5判 292頁 定価3,300円(本体3,000円) 978-4-8178-4837-6 商品番号:40924 略号:執競

- 様々な立場で代理人になる法律専門家のために、不動産強制競売における当事者である、債権者・債務者・入札者等の第三者など、様々な立場からの視点を含めて解説。
- 平成30年の民法(相続法)改正、令和元年の民事執行法改正、令和3年の民法・不動産登記法等の法改正にも対応。

内容見本

事例2

令和3年民法改正による不動産の共有状態の解消

事例1において、Yは、自らが乙建物に住み続けたいと考えているときにどのようなタイミングでどのような対応方法をとることができたか。令和3年民法改正によってとるべき方法は異なるのか。

第1 一般的な共有不動産の共有解消方法

- 1 協議による対応¹⁹⁾
一般的に共有不動産の共有解消方法としては、現物分割、代償分割、換

19) 詳細なケースごとに検討しているものとして、三平聡史「共有不動産の紛争解決の実務(第2版)」(民事法研究会、2021)、渡辺晋「不動産の共有関係 解決の実務」(新日本法規、2021)、西嶋幹二「共有不動産の3Dのキホンと77の重要裁判例」(プロプレス、2018) などがある。

設問10

借地物件の不動産執行と買受人保護

事例1

借地物件の不動産執行

Aは、土地所有者Yから甲土地を賃借し、甲土地上に2階建ての賃貸アパート乙を建設した。Aは、アパート乙の2階に居住し、1階を店舗に賃貸して賃料収入を得ていた。その後、Aは事業に失敗して資金繰りに窮し、大口債権者Bへの返済が滞り、Yへの地代も支払われないことが多くなり、最大で8か月も滞るようになった。Bがアパート乙を差し押さえて競売の申立てを行った結果、Xが買受人となった。競売手続の物件明細書には、地代未払4か月を理由にYからAに借地契約の解除通知が出されていたことが記載されていたが、その後、第一順位の抵当権者が地代の代払許可を行っていたこともあり、借地権は存在すると記載されていた。

Xはアパート乙を借地権付きのものとして手に入れることができるのか。

第1 借地権付建物の不動産執行

- 1 借地権付建物の競売の概要
差押えの効力は、従物や従たる権利にも及ぶ。したがって、借地上的建物の差押えの場合、その効力は従たる権利である借地権にも及び、建物の買受人は借地権も取得することができる²⁾。もっとも、借地権譲渡について、落札前に地主である借地権設定者の事前承諾があることはほとんどないため、借地権付建物を競売した場合には、

● 所有不動産の調査方法

XはYを相手として3000万円の支払を求める確定判決を取得したが、任意の支払がなされていないため強制執行を検討している。Yはかつて会社を営んでいたものの、既に高齢で仕事はしておらず、自宅は借家であることは判明しているが、自宅以外の不動産を所有しているのではないかという不確定情報があった。Xの代理人弁護士として、Yの所有する不動産をどのように調査すればよいか。

● 債務名義と登記名義の異なる不動産に対する強制執行

XはYに対する債務名義を取得している。Yが未登記建物しか所有していない場合に、Xはこの未登記建物の差押えができるか。

● 引渡命令による占有排除方法

Xが強制競売により買い受けた建物(以下、「本件建物」という。)において、占有者Yが居住している場合、XはYの占有を排除するため、どのような手続を行えばよいか。 など

場面ごとの留意点、
とり得る手段や対応方法が
わかる43事例！

【主な収録内容】

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| 設問1 強制執行前の所有不動産調査 | 設問11 競売開始手続における諸問題 |
| 設問2 任意売却と強制競売 | 設問12 無剰余取消と対抗手段、消除主義、配偶者居住権と消除主義 |
| 設問3 担保権実行としての競売申立てと強制執行としての競売申立て | 設問13 不動産競売における保全処分 |
| 設問4 競売物件の調査 | 設問14 売却手続 |
| 設問5 債務名義と登記名義の異なる不動産に対する強制執行 | 設問15 入札手続・代金納付における諸問題 |
| 設問6 権利能力なき社団に対する強制執行の可否 | 設問16 引渡命令をめぐる諸問題 |
| 設問7 共有不動産の不動産執行における問題 | 設問17 配当手続 |
| 設問8 債務整理・破産と不動産執行 | 設問18 債務名義に争いがある場合の強制執行 |
| 設問9 区分所有建物の強制執行 | 設問19 強制執行を妨害する行為等に対する罰則 |
| 設問10 借地物件の不動産執行と買受人保護 | |



日本加除出版

TEL:03-3953-5642

〒171-8516 東京都豊島区南長崎3丁目16番6号 FAX:03-3953-2061 (営業部)



ツイッターID: @nihonkajo

www.kajo.co.jp



日本加除出版HP