

競売のはなし その後①

昨年の8月号で「競売のはなし」を書きました。不動産競売の一般的な流れについて書いたのですが、冒頭で「最近ある競売物件を入札しての・・・」のとおり令和3年6月の期間入札に出ていた物件に入札していて、丁度8月号の「不動産のはなし」の原稿を書いていた時期が開札だったのです。結果、見事(?)「最高価買受申出人」となりました。

「最高価買受申出人」とは「適法な入札をした者の中で最も高額な入札金額の申出をし、執行官から最高価買受申出人と定められた者のことで・・・」つまりその競売に出ていた物件を取得する権利を得たという事です。

少しまどろこしいのですが、開札日に最高価買受申出人となってもすぐにその不動産の所有権移転手続きが出来るわけではありません。開札日の後に売却決定期日という日があらかじめ設定されており、この期間に裁判所が、最高価買受申出人に不動産の売却の許可をするか否かを審査します。この審査(裁判)を経て「売却許可決定」となるのですが、まだあります。この後この「売却許可決定」に対して債権者・債務者及び(競売不動産の)所有者等の利害関係人が不服申立の執行抗告をする期間(1週間以内)が設けられています。この間に執行抗告の申立てがされない場合、晴れて「売却許可決定」が確定することになり、裁判所から「最高価買受申出人」宛に、競売で取得する物件について「あなたを買受人とする売却許可が確定したので、〇〇日までに代金を納付して下さい」というという内容の「代金納付期限通知書」が特別送達で届くのです。今回の場合弊社にこの通知書が届いたのは開札日から約1カ月後でした。納付期限はこの通知が到着してから約1カ月でしたが、もちろん期限内に納付し、同時に登記も移転しました。

さて、今回弊社が競売で買受した不動産は土地・建物(古屋)で現状空家の状態のもので、通常の売買なら代金を支払い、所有権移転登記をして不動産の引渡しがあれば、全て終わるのですが、競売はそう簡単には終わりません。(次号につづく)