

最高裁民三第267号

令和2年5月26日

国土交通省土地・建設産業局長 殿

最高裁判所事務総局民事局長 門 田 友 昌

「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」の施行に伴う不動産競売手続の変更点について（周知依頼）

不動産競売における暴力団員の買受け防止のための方策等を内容とする「民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律」（令和元年法律第2号）及び「民事執行規則等の一部を改正する規則」（令和元年最高裁判所規則第5号）が、4月1日、施行されたところである。

そのため、4月1日以降に売却実施処分がされた不動産競売事件において、（1）買受申出人は、同人（その者が法人である場合にあっては、その役員）及び自己の計算において当該買受けの申出をさせようとする者（以下「買受申出人等」と総称する。）が暴力団員等に該当しない旨を記載した陳述書を提出しなければならず（民事執行法65条の2、民事執行規則31条の2、38条7項、49条、51条9項）、（2）執行裁判所は、原則として、最高価買受申出人等が暴力団員等に該当するか否かについて、警察に調査囑託をしなければならず（民事執行法68条の4）、（3）執行裁判所は、最高価買受申出人等が暴力団員等に該当すると認めるときは、売却不許可決定をしなければならない（民事執行法71条5号）こととなった。

ただし、宅地建物取引業法3条1項の免許を受けて事業を行っている者（宅地建

物取引業者)については、暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものとして、前記(2)の調査囑託が不要であるとされた(民事執行法68条の4第1項ただし書、同条2項ただし書、民事執行規則51条の7、令和2年最高裁判所告示第1号)。そして、買受申出人等が宅地建物取引業者である場合には、その者が当該免許を受けていることを証する文書の写しを執行裁判所に提出するものとされている(民事執行規則31条の2第2項、38条7項、49条、51条9項)。

今後も不動産競売手続を円滑に行うためには、宅地建物取引業者において買受けの申出をする際に、適式な陳述書(別添1は書式例である。今後、各地方裁判所の執行官室で配布を受けられる予定である。)及び宅地建物取引業の免許証(宅地建物取引業法6条)の写しが提出されることが重要である。

については、貴局において、所管の関係事業者等に新しい不動産競売手続(別添2参照)の周知をお願いする。

(別添1)
※該当する□にチェックを入れてください。

| 陳述書 (買受申出人(個人) 本人用) | | | |
|------------------------|--|--|---|
| 事件番号 | <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 | 物件番号 | |
| 陳述 | 私は、暴力団員等ではありません。 | | |
| | 私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。 | | |
| | <input type="checkbox"/> | 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。 (注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 | |
| (陳述書作成日)令和 年 月 日 | | | |
| 買受申出人(個人) | 本人 | 住所 | 〒 _____ |
| | | (フリガナ) | |
| | | 氏名 | (印) |
| | | 性別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が個人の場合のものです。法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください。

| 陳述書 (買受申出人 (法人) 代表者用) 地方裁判所 支部 執行官 殿 | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| 事件番号 | <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 | 年 () 第 号 | 物件番号 |
| 陳述 | 当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。 | | |
| | 当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。 | | |
| | <input type="checkbox"/> | 自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。 | |
| (陳述書作成日) 令和 年 月 日 | | | |
| 買受申出人 (法人) | 代表者 | 法人の所在地 | 〒 _____ |
| | | 法人の名称 | |
| | | (フリガナ) | |
| | | 代表者氏名 | (印) |
| | | 役員 | 別紙「買受申出人 (法人) の役員に関する事項」のとおり |

注 意

- 1 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください (鉛筆書き不可)。
- 2 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 本用紙は、買受申出人が法人の場合のものであります。個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 4 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 5 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 (平成3年法律第77号) 第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 6 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 7 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書 (代表者事項証明、全部事項証明等) のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となります。
- 8 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。
- 9 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者 (買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。) がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 10 提出後の陳述書及び添付書類 (別紙を含む) の訂正や追完はできません。
- 11 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります (民事執行法213条)。

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

| 買受申出人（法人）の役員に関する事項 | | |
|--------------------|--------|--|
| 1 □代表者 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 2 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 3 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 4 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |

注 意

- 1 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 2 **役員全員（代表者を含む）**の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 3 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書（住民票等）の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 **提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

| 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項 | | |
|--------------------------------|--------|--|
| □個人 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| □法人 | 法人の所在地 | 〒 — |
| | 名 称 | |
| | 役 員 | 別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」のとおり |

注 意

- 1 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者がいる場合は、本書面の提出が必要です（複数いる場合は、本用紙を複数枚用いてください。）。**提出がない場合、入札が無効となります。**
- 2 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が個人の場合は、その氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書（住民票等）の添付が必要です。**添付がない場合、入札が無効となります。**
- 3 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が法人である場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」の添付が必要です。
- 4 （個人の場合）氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。
（法人の場合）名称及び所在地は、資格証明書（代表者事項証明、全部事項証明等）のとおり、正確に記載してください。
記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 5 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が**宅地建物取引業者の場合、その免許を受けていることを証明する文書の写しを提出してください。**
- 6 **提出後の本書面及び添付書類の訂正や追完はできません。**

(別紙)

※該当する□にチェックを入れてください。

| 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項 | | |
|---------------------------------------|--------|--|
| 1 □代表者 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 2 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 3 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |
| 4 | 住 所 | 〒 — |
| | (フリガナ) | |
| | 氏 名 | |
| | 性 別 | <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 |
| | 生年月日 | <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 西暦 |

注 意

- 1 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が法人の場合は、本書面の提出が必要です。**提出がない場合、入札が無効となります。**
- 2 役員全員（代表者を含む。）の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。**記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。**
- 3 役員の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書（住民票等）の添付は不要です。
- 4 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 5 **提出後の本書面の訂正や追完はできません。**

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた 不動産競売事件から、入札のルールが変わります

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供等を受けた個人・法人は、買受人となれません。

令和2年4月1日以降に売却実施処分がされた
不動産競売事件では、入札時に入札書ごとに
下記の各書面を提出する必要があります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

※提出後の訂正はできません。

※陳述書の書式は、各事件が係属する地方裁判所の執行官室で配布を受けられる予定です。

住民票 (個人の場合)

資格証明書 (法人の場合)

※入札時に提出がないと入札が無効となります(追完不可)。

※法人の場合は従前どおり資格証明書の提出が必要ですが、個人の場合も住民票の提出が必須になりました。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

入札方法に関して不明な点は、各事件が係属する地方裁判所の執行官室にお問合せください。

○民事執行法（抄）

（暴力団員等に該当しないこと等の陳述）

第65条の2 不動産の買受けの申出は、次の各号のいずれにも該当しない旨を買受けの申出をしようとする者（その者に法定代理人がある場合にあつては当該法定代理人、その者が法人である場合にあつてはその代表者）が最高裁判所規則で定めるところにより陳述しなければ、することができない。

一 買受けの申出をしようとする者（その者が法人である場合にあつては、その役員）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなつた日から5年を経過しない者（以下この目において「暴力団員等」という。）であること。

二 自己の計算において当該買受けの申出をさせようとする者（その者が法人である場合にあつては、その役員）が暴力団員等であること。

（調査の囑託）

第68条の4 執行裁判所は、最高価買受申出人（その者が法人である場合にあつては、その役員。以下この項において同じ。）が暴力団員等に該当するか否かについて、必要な調査を執行裁判所の所在地を管轄する都道府県警察に囑託しなければならない。ただし、最高価買受申出人が暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものとして最高裁判所規則で定める場合は、この限りでない。

2 執行裁判所は、自己の計算において最高価買受申出人に買受けの申出をさせた者があると認める場合には、当該買受けの申出をさせた者（その者が法人である場合にあつては、その役員。以下この項において同じ。）が暴力団員等に該当する

か否かについて、必要な調査を執行裁判所の所在地を管轄する都道府県警察に囑託しなければならない。ただし、買受けの申出をさせた者が暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものとして最高裁判所規則で定める場合は、この限りでない。

(売却不許可事由)

第71条 執行裁判所は、次に掲げる事由があると認めるときは、売却不許可決定をしなければならない。

一～四 [略]

五 最高価買受申出人又は自己の計算において最高価買受申出人に買受けの申出をさせた者が次のいずれかに該当すること。

イ 暴力団員等（買受けの申出がされた時に暴力団員等であつた者を含む。）

ロ 法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの（買受けの申出がされた時にその役員のうち暴力団員等に該当する者があつたものを含む。）

六～八 [略]

○民事執行規則（抄）

(剰余を生ずる見込みのない場合等の差押債権者による買受けの申出)

第31条の2 差押債権者は、法第63条第2項第1号の申出をするときは、次に掲げる書類を執行裁判所に提出しなければならない。

一 次に掲げる事項を記載し、差押債権者（その者に法定代理人がある場合にあつては当該法定代理人、その者が法人である場合にあつてはその代表者）が記名押印した陳述書

イ 差押債権者の氏名（振り仮名を付す。）又は名称及び住所

ロ 差押債権者が個人であるときは、その生年月日及び性別

- ハ 差押債権者が法人であるときは、その役員の氏名（振り仮名を付す。）、住所、生年月日及び性別
 - ニ 自己の計算において差押債権者に買受けの申出をさせようとする者がある場合であつて、その者が個人であるときは、その氏名（振り仮名を付す。）、住所、生年月日及び性別
 - ホ 自己の計算において差押債権者に買受けの申出をさせようとする者がある場合であつて、その者が法人であるときは、その名称及び住所並びにその役員の氏名（振り仮名を付す。）、住所、生年月日及び性別
 - ヘ 差押債権者（その者が法人である場合にあつては、その役員）及び自己の計算において差押債権者に買受けの申出をさせようとする者（その者が法人である場合にあつては、その役員）が暴力団員等（法第65条の2第1号に規定する暴力団員等をいう。以下この目において同じ。）に該当しないこと。
- 二 差押債権者が個人であるときは、その住民票の写しその他のその氏名、住所、生年月日及び性別を証するに足りる文書
 - 三 自己の計算において差押債権者に買受けの申出をさせようとする者がある場合であつて、その者が個人であるときは、その住民票の写しその他のその氏名、住所、生年月日及び性別を証するに足りる文書
- 2 差押債権者は、次の各号に掲げる場合には、当該各号に定める文書の写しを執行裁判所に提出するものとする。
- 一 差押債権者が第51条の7第3項に規定する指定許認可等を受けて事業を行っている者である場合 その者が当該指定許認可等を受けていることを証する文書
 - 二 自己の計算において差押債権者に買受けの申出をさせようとする者が第51条の7第3項に規定する指定許認可等を受けて事業を行っている者である場合 その者が当該指定許認可等を受けていることを証する文書

(期日入札における入札)

第38条 1～6項 [略]

7 第31条の2の規定は、期日入札における入札について準用する。この場合において、同条中「差押債権者」とあるのは「入札人」と、「執行裁判所」とあるのは「執行官」と、同条第1項中「法第63条第2項第1号の申出をするときは、次に掲げる書類」とあるのは「次に掲げる書類」と読み替えるものとする。

(期日入札の規定の準用)

第49条 第36条、第37条、第38条第2項から第7項まで、第39条、第41条第2項及び第3項並びに第42条から第44条(第1項第2号を除く。)までの規定は期間入札について、第45条の規定は期間入札における買受けの申出の保証として第40条第1項第4号の文書が提出された場合について準用する。[略]

(入札又は競り売り以外の方法による売却)

第51条 1～8項 [略]

9 第31条の2の規定は執行官が第1項の規定による裁判所書記官の処分に基づいて不動産の売却を実施した場合について、第44条第2項の規定は第6項の調書について準用する。この場合において、第31条の2中「差押債権者」とあるのは「買受けの申出をしようとする者」と、「執行裁判所」とあるのは「執行官」と、同条第1項中「法第63条第2項第1号の申出をするときは、次に掲げる書類」とあるのは「次に掲げる書類」と読み替えるものとする。

(最高価買受申出人が暴力団員等に該当しないと認めるべき事情がある場合)

第51条の7 法第68条の4第1項ただし書の最高裁判所規則で定める場合は、最高価買受申出人が、指定許認可等を受けて事業を行つている者である場合とする。

- 2 法第68条の4第2項ただし書の最高裁判所規則で定める場合は、自己の計算において最高価買受申出人に買受けの申出をさせた者が、指定許認可等を受けて事業を行つている者である場合とする。
- 3 前2項の「指定許認可等」とは、許認可等（行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第3号に規定する許認可等をいう。）であつて、当該許認可等を受けようとする者（その者が法人である場合にあつては、その役員）が暴力団員等に該当しないことが法令（同条第1号に規定する法令をいう。）において当該許認可等の要件とされているもののうち最高裁判所が指定するものをいう。
- 4 前項の規定による指定がされたときは、最高裁判所長官は、これを官報で告示しなければならない。

○令和2年最高裁判所告示第1号

民事執行規則等の一部を改正する規則（令和元年最高裁判所規則第5号）による改正後の民事執行規則（昭和54年最高裁判所規則第5号）第51条の7第3項の最高裁判所が指定する許認可等が次に掲げるものと定められたので、同条第4項に基づき告示する。

令和2年3月17日

最高裁判所長官 大谷 直人

- 一 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許
- 二 債権管理回収業に関する特別措置法（平成10年法律第126号）第3条の許可