

9. 2 占有移転禁止の仮処分命令の申し立て

(1) 占有移転禁止の仮処分とは

占有移転禁止の仮処分は、係争物件の所有者が目的物の返還を請求する場合とか、売買契約に基づく買い主がその引き渡しを請求する場合、または賃貸借契約終了により賃貸建物の明け渡しを請求する場合等において、目的物の占有関係が転々とするのを防止するためになされる係争物に関する仮処分である。

不動産執行の妨害対策についての改正

なお、不動産執行に対する妨害対策として、民事執行法が改正された（第55条、第55条の2、第77条第1項、第83条の2）。主な改正点は下記であるが、申し立てができるのは差押債権者である。

- ・売却のための保全処分等の発令要件の緩和（民事執行法第55条）。
 - －不動産の価格を「著しく」減少する行為又はそのおそれがある行為であることが要件であったが、単に「価格減少行為」があれば足りることになった。
- ・保全処分の相手方を特定しないで保全処分が発令できるようになった（民事執行法第55条の2）。
 - －その場合、保全処分の執行時に不動産を占有していた者が相手方となる。
- ・占有移転禁止の保全処分（新設）（民事執行法第55条第1項第3号、同第77条第1項第3号、同第83条の2）。
 - －保全処分が執行された場合、占有の移転があったときでも、保全処分の相手方に対する引渡命令に基づいて、現在の不動産の占有者に対する不動産の引き渡しの強制執行をすることができる。

明け渡しの強制執行の改正

不動産明け渡し請求権の実効性を確保するために以下の改正がされた（民事保全法第25条の2、民事執行法第27条3項、同第168条の2、同第168条）。

- ・債務者を特定しない執行文付与（民事執行法第27条第3項）。
 - －下記の場合において、当該不動産を占有する者を特定することを困難とする特別の事情がある場合において、債権者がこれらを証する文書を提出したときに限り、債務者を特定しないで、付与することができる。
 - －債務名義が不動産の明け渡し等の請求権を表示したものであり、これを本案とする占有移転禁止の仮処分命令が執行され、かつ、当該不動産を占有する者に対して当該債務名義に基づく引き渡し又は明け渡しの強制執行をすることができるものであること。
- ・明け渡しの催告の制度化（民事執行法第168条の2）

不動産の明け渡しの強制執行の申し立てがあった場合、債務者が不動産を占有しているとき、執行官は1カ月の期間を定めて明け渡しの催告をする。明け渡しの催告があったときは、引き渡し期限を執行現場に公示する。また、明け渡しの催告があったときは、債務者は占有を移転してはならないものとし、執行官は引渡日において、債務者以外の者が不動産を占有する場合であっても、その者に対する承継執行文の付与を要しないで強制執行することができるようになった。

- ・執行官の質問等の権限と罰則（民事執行法第168条第2項、同第205条）

「執行官は、強制執行をするため不動産等の占有者を特定する必要があるときは、当