

「法律・建築基準」 ～トラブル～

仮差押【かりさしおさえ】

金銭債権を持つ人が、将来の強制執行ができなくなることを防ぐために、債務者の財産を暫定的に押さえておく手続きのことです。債務者が売却したり隠したりして財産が失われないように現状を維持しておきます。仮差押の対象が不動産の場合は、登記簿に記入され、勝手に処分することは制限されます。ただ、仮差押の目的物を売却することは法的には可能です。その購入者は、後に本執行を受けた時に、不動産が競売されて所有権を失うことになります。

仮処分【かりしょぶん】

購入者が不動産の引き渡しや登記を求めているにもかかわらず、売主がそれに応じないような時（金銭債権以外の場合）、訴訟による強制執行で解決を図ろうとします。しかし、判決を受けるまでの間に、被告＝売主がその不動産を他へ売却したりしてしまうと強制執行ができなくなるおそれがあります。それを防ぐために処分禁止を求める手続きのことです。裁判所に申し立てると仮処分命令を出して、登記簿へ記入するように登記所に囑託してくれます。

強制執行【きょうせいしっこう】

借金を返さなかったり、購入した代金を支払わないなどの債務を履行しない債務者に対して、裁判所を通して強制的に取りたてる手続きです。不動産の場合は競売にかけて換価することを言います（強制競売）。その前提になるのが差押えです。強制執行の申し立てには、権利の存在を明確にするための「債務名義」と呼ばれる公文書が必要です。確定判決、仮執行の宣言付き判決、和解調書など。なお、担保権の実行によるものは任意競売といいません。

供託【きょうたく】

家主や地主が家賃・地代を受け取らない時に、法務局などの供託所に金銭を預けることです。賃料の値上げ要求に反対して、従前の金額を支払おうとしても家主が受け取りを拒否する場合など、債務不履行で不利益を得ないための手段になります。厳密には、このタイプを「弁済供託」といい、他に民事執行手続きに伴う「執行供託」、損害を担保するための「保証供託」、公職選挙法による立候補や商号の仮登記のための「没収供託」があります。

個人情報保護法【こじんじょうほうほごほう】

氏名や生年月日、その他、特定の個人が識別できる情報を、民間事業者が取り扱う場合の必要最低限のルールについて定めた法律です。2003年5月成立、05年4月施行。IT関連や名簿など個人情報の利用が拡大するなかで、個人の権利や利益を守るために制定されました。5000件を超える個人情報データベース等を使って活動する事業者が規定の対象。表現・学問・信教・政治活動の自由に係わる活動については適用が除外されます。

差押え【さしおさえ】

国や自治体、裁判所などの公的機関によって、債務者が財産を処分することを禁止して、競売などによって換金できる状態にしておく手続き（将来の強制執行の保全）のことです。対象物が不動産の場合は登記簿に記載され、処分禁止の効力が発生します。裁判所の確定判決など、本差押えができる条件が満たされていない場合に、暫定的に押さえておくのが仮差押え。債権者の申し立てと一定の予納金を納めることで実行に移されます。

住宅瑕疵担保履行法【じゅうたくかしたんぱりこうほう】

品確法で定めた住宅の基本構造部に関する10年間の瑕疵担保責任（10年保証制度）を確実に履行させるために、新築住宅の請負人や売主（事業者）に、保険への加入や保証金の供託などの資力確保措置を取ることを義務づけた法律です。2009年10月1日以降に引き渡される新築住宅から適用。事業者が倒産して資力がない場合でも、保険金や保証金によって補修や賠償を行うことで、発注者や買主（宅建業者を除く）は保護されます。