

致各位中国顾客（关于不动产竞拍）

最近，中方人士参与竞拍且竞拍中标的情况越来越多。本公司也曾经多次为中方人士代办参与竞拍、遣散业务，但是在办理相关业务的过程中，均同时存在着几个令本公司较为担心的问题，在此对这些问题加以说明。

- 1、在日本，租地、租房法是能够与所有权问题相抗衡的法律，即便在竞拍中取得了所有权，也会出现无法遣散租地人、租房人情况。因此，租地人、租房人在什么时间、签下了什么内容的合约是至关重要的。
- 2、除租赁合同之外，还有一种合同被称为使用租赁合同。例如，对土地使用权归父母所有、房屋使用权归子女所有的房屋进行拍卖时，通常由于所有人之间的关系为父辈与子辈之间的关系，会出现不支付使用租赁费用的情况。在这种情况下，即使中标人得到了房屋，但是如果作为土地所有人的父母一方提出了申请拆除房屋诉讼，就必须拆除房屋、腾出土地。
- 3、拍卖申请人（一般情况下，拍卖申请人为金融机关）在设置抵押权之前所设置的各种权利不能因为拍卖行为而被解除。正如官方机构的返还特约一样，虽然有时也会出现出押人解除相关权利的情况，但是在办理私人临时登记手续时，依然应当对此加以注意。
- 4、购买属于共有产权房地产的买主不可占用、使用与竞拍事件债务无关的共有者的房地产。
为了占有并使用该房地产，购买共有产权房地产的买主必须对其他产权共有者提出申请共有物分割的诉讼。但是，由于办理诉讼手续需要一年至一年半的审理时间，若每个共有者对相关房地产均不具备购买能力时，可强制执行拍卖手续。

以上只是对日本的房地产竞拍作了较为简单的说明。事实上，曾经有一些中方客户在对上述内容一无所知的情况下中标，中标后委托本公司代办遣散业务的情况。虽然有时能够与租房人达成意见一致，使其腾出房屋。但是也会出现因为租房人无法腾出，导致中标人不得不放弃收回已经支付的收购保证金。

因此，请各位在投标前务必与本公司进行沟通。本公司会在对每个房地产实施彻底调查之后，判断是否如预测的一样，有把握拍得该房地产。

其次，对“竞拍不动产的各项费用”以及“代办遣散业务”的内容进行说明。

■ 竞拍不动产的各项费用

除用来购买所竞拍的不动产投标费用外，其他各项费用如下：

- ① 登记费···是缴费时需要支付的登记费用，通常由于法院会直接委托登记所收取登记费，而不需要支付司法代书人手续费，因此与一般不动产相比，登记费用会有所降低。
- ② 遣散费···当已经取得的不动产的占有者任意搬迁、迅速搬迁时，根据搬迁后的残留物的大小，通常支付 10 万~20 万日元的遣散费。当尚未缴纳的居民楼管理费等费用的滞纳金金额较大时，不予支付遣散费。
- ③ 强制执行费用···是指当占有者不配合执行任意搬迁时，向法院申请进行强制执行的费用。
如果是私人住宅，通常需要 40 万日元~50 万日元的强制执行费用。
- ④ 管理费、公积金等···当取得的不动产属于居民楼时，管理费、公积金等的滞纳金转为由购买者缴纳，支付给屋主协会等。
- ⑤ 押金、保证金等···原本由不动产租赁人缴纳的押金、保证金等，在租赁人承接、腾出不动产时，需把押金、保证金等支付给购买者。但是，原有的短期租赁权（由于废除了短期租赁制度）不适用于 2004 年 4 月 1 日之后所

发生的租赁权业务，因此该租赁权被视为无效。此时，当新所有人（中标人）要求租赁人腾出该租赁物品时，租赁人必须在六个月内腾出该租赁房屋。此外，对于租赁人预存在原所有人处的押金或保证金，新所有人（中标人）不予归还。

也就是说，随着竞拍活动的实施，该租赁权即被取消，新所有人（中标人）不能取代原所有人的地位。因此，无论是在腾出该租赁房地产时，还是在继承该租赁房地产时，都会出现要求新所有人（中标人）签订新租赁合同的情况。在这种情况下，有时需要重新预存押金或保证金。

⑥ **代办投标手续的手续费** · · · ◇20,000 日元/每件(另缴消费税，在委托投标时缴纳)

从竞拍房地产信息中锁定投标物，并在法院查阅、复制相关资料，进行实地调查、市场调查等，对投标价的推测、可否进行法律上的争讼、能否遣散占有者等问题提出建议，并代办投标手续。

在确定投标物之前，可免费提供房地产信息并提供意见。

⑦ **中标后的取得代理手续费** · · · ◇投标价格的 3% (另缴消费税, 中标时缴纳 1/2, 交接不动产时缴纳 1/2)

但是，当代理手续费的金额低于 30 万日元时，一律收取 30 万日元的代理手续费。（另行缴纳消费税）

〈从中标直至不动产的交接〉

当确定下最高出价人，并办理缴费手续时，法院依据职权，办理所有权的转移登记及抵押权等的注销。然后将权力书送交购买者。

确定最高出价人后，立即开始着手与占有者交涉搬迁事宜。通常，从缴款日起，在一个月时间内完成交接。

一旦发生了占有者不同意交涉的情况，将在缴款后立即提起责令交接申诉，从缴款日起，在两个月的时间内通过强制执行的方式结束交接。

代理手续费是指包含所有手续费的直至结束交接为止的价格。

■ 遣散业务代办手续费

◇ 中标价格的 3% (另行缴纳消费税)

※当代办手续费的金额低于 30 万日元时，一律收取 30 万日元的代理手续费。（另行缴纳消费税）

关于遣散内容，除遣散谈判之外，包含了从办理缴费手续，直至处理残留物（按实际发生费用计算）、办理强制执行业务（按实际发生费用计算）、责令占有者搬迁、交接竞拍房地产为止的所有业务。

◇ **委托代办遣散业务的优点**

① 遣散费用低廉。

本公司具有丰富的遣散经验，且仅需向占有者支付小额遣散费。

另外，虽然本公司可发出催促强制执行的通知。但是由于在实际业务过程中，几乎都能说服占有者，不必进行强制执行便可圆满解决问题，因此从未发生过占有者故意损坏房屋的事件。

② 缩短遣散占有者的时间。

面对各种各样的占有者，能够通过最便捷的途径采取必要的遣散措施，以缩短遣散时间。

③ 由于不必与占有者进行任何形式的接触，因此不会遭遇危险。

近几年，被新闻所报道的由于占有者性格暴躁而发生暴力行为的案件逐渐增多，其中还包括在进行遣散交涉时所发生的杀伤案件。

由于中标者不必与占有者进行任何形式的接触，因此不会发生危险。

④ 为了避免日后出现纠纷，签订“所有权放弃书”等协议书。

为了避免日后出现来自于占有者的纠纷，与占有者签订“所有权放弃书”等协议书。此外，本公司会向中标人提供写有如日后发生来自于竞拍物相关人员的纠纷，将由本公司处理的协议书。

⑤ 当发生拍卖物为公共居民楼时，主要包括以下几项业务内容。

1. 对所有人、使用租赁人、不支付租金的租赁人等进行遣散。
2. 与积极配合的租赁人之间，针对现行租赁合约的剩余时间，签订房主变更确认书。
3. 进行出租空房、一般性管理及租赁费用管理。

*****在不动产业务中，有很多值得重视的地方往往会被大家所忽略。

本公司具备丰富的业务经验，您如有不动产业务需要办理，敬请与本公司联系。

只要您吩咐一声，本公司会与您签订“遣散业务委托代办合同”，并立即着手办理相关业务。

关于业务内容详情，敬请咨询本公司。

此外，由于本公司的工作人员不能用中文进行交流，因此麻烦您在打电话时使用日语与工作人员进行商谈。敬请谅解。