

最近の判例から (3)

暴力団事務所として使用する占有に対して 競売妨害が認容された事例

(福岡高判 平17・6・14 判時 1922-86) 亀田 昌彦

不動産競売の対象建物に入居して暴力団事務所として使用し、かつ同建物の敷地の一部を取得したことが、競売を妨害し、競売対象不動産の担保権者に対する不法行為となるとされた事例（福岡高裁 平成17年6月14日判決 認容 確定 判例時報1922号86頁）

1 事案の概要

平成6年、本事例における対象土地及び建物（以下「本件不動産」という。また建物を「本件建物」という。）の競売開始が決定された。平成7年7月、最低売却価額を3,204万円余として期間入札が実施され、その後数回にわたり期間入札が実施された。平成11年6月、Yは本件建物の占有を開始した。その後も数回にわたり期間入札が実施され、平成14年8月の最低売却価額は699万円であった。

債権者である原告Xは、Yの妨害のため本件不動産は最低売却価額が699万円になっても買い手が現れず、Xは得べかりし配当金として500万円を失った。また、Yの妨害のため、Xへの配当は4年以上遅延し、Xは遅延損害金331万円余の損害を被ったと主張して、Yに対し損害賠償を請求した。

原審は以下のように判示し、Xの請求を一部認容した。

①Yは本件建物について賃借権に基づき占有していると主張するものの、その内容については何ら取決めがなく、賃貸借契約書も所持していない。さらに、Yは本件建物が落札さ

れれば使用できなくなることを認識しながら、入居後に車庫を作るなど本件建物を改築している。これらからすれば、Yは本件建物が落札されることを妨げる目的で正常でない権原により本件建物を占有しており、Yは本件競売を妨害したものと認められる。

②Xは得べかりし配当金500万円を失ったと主張するが、最低売却価額は入札の最低限度を示すものに過ぎないこと、Yの妨害は買い手をつきにくくするもので不動産自体の損壊のようにその客観的価値を低下させるものではないこと、得べかりし配当額を得られないという損害は本件不動産が売却されていない段階においてはその額や発生自体が不確実であることからすれば、Xが配当金500万円を失ったとは認められない。

③さらに競売手続きにおける売却額は一般の市場価格よりも2～3割低下することか見込まれることを考慮すると、本件不動産はYの妨害がなければ、最低売却価額を999万円とした平成14年3月に実施された期間入札で落札されたものと認められる。

④したがってXの損害は上記落札価額999万円を前提とした遅延損害金（999万円×年5分×2年＝99万9000円）であると解される。

判決を不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

二審高等裁判所は以下のように判示し、Xの請求を全部認容した。

- (1) 抵当権者は、競売の結果を待つことなく、その売却前であっても、抵当権に対する侵害行為がなければ売却が実現できたであろう時期以後において、当該侵害行為により価値が減少し、従前の価値を回復する見込みがないと認められる場合にはその差額を賠償請求できると解するのが相当である（大審院判例昭和11年4月13日）。

これを本件についてみるに、Yの不法な占有以外に本件不動産の売却を妨げるべき要因はなく、平成11年12月期間入札時の最低売却価額1,659万円か、少なくとも平成13年7月期間入札時の最低売却価額1,482万円程度で本件不動産を売却できたものと認められる。結局平成14年8月期間入札時の最低売却価額699万円でも買い手が現れなかったことを考慮すると、Yの占有により本件不動産の価値は上記最低売却価額の低下額に相当する額だけ減少させられたものと認めるのが相当である。

- (2) 一般に、最低売却価額の下落が直ちにXの配当額の下落を意味するものではないが、本件においては、Yによる不法占有以外に最低売却価額が次々と低下していった原因はなく、最低売却価額の下落をもってこれに相当する配当額の下落を推認することができるというべきである。

また妨害行為を取り除けば価値は確かに回復するが、本件では現在でも妨害行為が継続しており価値の回復見込みはないといわなければならない。仮に将来不法占有が終了し価値が回復するとしても、これをもって本件のような法秩序を無視する不法行為者が負わなければならない損害賠償義務が軽減されると解することはきわめて不当である。

- (3) 以上を総合すると、Xには主張する500万円を超える損害が生じたものと認めるの

が相当であり、Xの請求はいずれも理由がある。

3 まとめ

暴力団による競売妨害の事例である。不動産競売事件では、従来から様々な形での妨害行為が問題とされてきたが、本件は占有者の行為が担保権者に対する不法行為であり、対象不動産の交換価値の減少を損害と認めた点に特徴がある。競売物件を扱う場合の参考になる事例と思われる。