

最近の判例から

(19)

住宅金融債権管理機構の公売手続続行停止申立て

(東京地決 平九・一二・五 行集四八八―二一、二一九〇四) 伊藤 隆之

不動産の公売手続における売却価額が不当に低廉であるとして、仮差押債権者である住宅金融債権管理機構が換価手続の続行停止申し立てた事案において、これを認容した事例(東京地裁 平成九年一月二十五日決定 即時抗告 行集四八卷一一、一二号九〇四頁)。

一 事案の概要

A特定住宅金融専門会社は、平成二年六月二〇日、借主Bに対し、五五億円を貸し付け、C(Bの父)及びD(Bの祖父)が同債務を連帯保証した。

Bが債務の履行を怠ったので、Aは、一四億円の執行を保全するため、平成三年九月、C及びDの所有する本件土地(農地)について仮差押をした。

B、C、Dは、Aに対し債務不存在確認訴訟を提起し、Aは、債務の履行を求める反訴

を提起して、平成八年一月三日、A勝訴の判決が言い渡され、Bらは、五二億円の支払いを命じられた。

住宅金融債権管理機構Xは、平成八年一月一日、Aから債権の譲渡を受け、Bにその旨通知した。

他方、C及びDは、多額の未納国税があったので、Y国税局は、平成七年六月本件土地を差し押え、見積価額六億四、一〇〇万円として、平成九年一月四日公売に付したところ、E(Cの妻、Bの母)のみが六億四、一〇〇万円で購入し、Yは、同月二日売却決定をした。

Xは、これを不服として、異議申立、審査請求をしたが、いずれも棄却されたので、Yを相手として、執行停止の申立てをした。

Yは、Xに原告適格がなく、また、行政事件訴訟法二五条二項の「回復の困難な損害を

避けるための緊急の必要があるとき」に該当しないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判決を下した。

(1) 仮差押債権者が滞納処分において目的不動産がより高額に換価されることを期待する利益は、単なる事実上の期待利益ではなく、法において保護された利益であり、目的不動産が不当に低廉な売却代金で換価された場合には、その売却決定の取消しを求める法律上の利益を有し、

(2) 不動産の売却決定が取り消されても、その所有名義が原所有者に回復される前に、転得者が所有権移転登記を経由した場合、登記名義の回復は法律上不可能となり、また、登記名義の回復が法律上可能な場合でも、不動産の売却後は、現実には原状回復が困難であり、

(3) 本件損害は、財産的損害で、金銭賠償による事後的損害の回復可能なものといえるが、国家賠償法一条に基づく請求には、公務員の故意、過失も要件とされ、必ずしも損害賠償が認められるとは限らず、また、本件売却決定による換価手続がなされると、

Xには七億円以上の損害が発生し、国民の税負担が必要となるから、行政事件訴訟法二五条にいう「回復の困難な損害を避けるための緊急の必要があるとき」に該当するとし、

(4) Xの申立てを認容して、Yに対し、本案事件の判決が確定するまで、換価手続の続行停止を命じた。

三 まとめ

本件は、住宅金融債権管理機構が、国税局の売却決定は不当に低廉で、同決定を前提とする換価手続が続行されると、七億円以上の債権回収ができなくなるとして、執行停止を申し立てた事案である。

妥当な決定と思われるが、Yは、即時抗告している。抗告審の判断が注目される。

最近の判例から

(20)

背信的悪意の第三者とされた賃借権者

(東京地判平一〇・一・二八 一〇五〇一四二)

橋本 行雄

根抵当権者の実行により建物所有権を取得した者が、賃借人に対し、その外形はあるものの、真実は経済的利益を得る目的で、外観を作出したに過ぎない背信的悪意の第三者であるとして、賃借権不存在の確認を請求した事案において、これを認容した事例(東京地裁 平成一〇年一月二十九日判決 控訴 金融・商事判例一〇五〇号四二頁)。

一 事案の概要

X(ファイナンス会社)は、平成二年八月、Aに七〇億円を貸し付け、本件土地及び建物(旧建物)に根抵当権設定登記(極度額八四億円)をした。

しかし、本件登記当時、旧建物は滅失して存在せず、本件建物が存在していたが、その保存登記はされていなかった。

Aは、平成三年五月、借入金債務の期限の

利益を喪失したが、平成四年四月、Bに旧建物の所有権移転登記をし、本件土地に地上権および賃借権設定の仮登記手続をしたので、Xは、Bに根抵当権の実行通知をした。

その頃、旧建物が現存しないことが判明したので、Xは、本件建物について処分禁止の仮処分を得て、Aに代位して所有権保存登記をした後、同年一〇月年根抵当権設定の登記をした。

しかし、Bは、同年九月本件建物の所有権移転登記をし、Cの媒介でYらに本件建物の一部を賃貸した。

Xは、改めて本件土地及び建物の競売手続を進め、自ら買受人となって、平成八年一月所有権を取得し、所有権移転登記を行った。

Xは、Yらに対し、その賃借権は根抵当権者を害する目的で設定されたから、Xに対抗できないとして、賃借権不存在の確認を求めた。