

(1) YがXの實質經營者Bの經營するCが破産宣告を受けていることを理由にXに対する融資を拒絶したこと自体はやむを得ないものの、Aが融資拒絶の理由となった事実関係の説明をBから聞きながら、上司に報告しないまま融資の手続を進め、融資拒絶の時期を遅延させたことについては過失があり、Yは使用者責任を負う。

(2) しかし、Xにも、具体的な資金計画がないまま入札し、融資が受けられない場合に備えた措置を取っていない等過失がある。

(3) よって、Yは、Xに対し、四〇〇万円を支払え。

### 三 まとめ

融資拒絶に関する銀行の貸手責任については、新工場建設のための工場進出計画について融資約束を一方的に破棄したとする東京高判平六・二・一（判時一四九〇一八七）等があるが、融資拒絶時期の遅延について責任を認めたのは初めてであろう。

なお、本件は、控訴後、Yが二五〇万円を支払うことで、和解が成立している。

## 最近の判例から

(27)

# 民事執行法七五条一項の「損傷」

（東京高決 平一・一・二二 判時一六七〇一四） 小林 誠吾

不動産競売事件で、売却許可決定を受けた買受人が、対象不動産に「損傷」があることを理由として、民事執行法七五条一項に基づき売却許可決定の取消しを求めた事案において、同法の「損傷」には、行政上の法規制があるなどの事由により競売不動産の交換価値が低下した場合も含まれるとして、本件売却許可決定の取消しを認めた事例（東京高裁平成一一年一月二日決定 判例時報 一六七〇号二四頁）。

### 一 事案の概要

平成九年一月二六日、買受人Xは、不動産競売事件で、土地建物につき四、六〇一万円円で買受けの申出をし、執行裁判所から売却許可決定を受けた。

本件土地は、宅地造成等規制法三条一項所定の宅地造成工事規制区域内に所在してい

て、同法八条一項による知事の宅地造成工事の許可を得て宅地造成工事が施工され、完成していたが、同法に規定している知事の宅地造成工事の完了検査を受けておらず、また、本件建物については、建築基準法六条三項による建築確認通知を受けていたが、同法による建築物に関する検査を受けていなかった。

そのため、今後、本件土地に建築物を建築するには、宅地造成等規制法及び建築基準法等の法規制に適合するように改めて擁壁工事をやり直さなければならず、Xが依頼した業者の見積金額は、一、二〇〇万円と相当多額を要するものであった。

Xは、買受け申出に当たり、前記法規制及び検査未了であることを確認できず、また、本件競売事件において、裁判所が定めた最低売却価額四、四七二万円は、前記の法規制及び検査未了であること等が何ら考慮されてい

なかったとして、本件売却許可決定の取消しを求めた。

しかし、執行裁判所はXの申立てを却下したので、Xは、本件却下決定に対し執行抗告をした。

## 二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 民事執行法七五条一項にいう「損傷」には、物理的損傷ばかりでなく、それ以外の

行政上の法規制があるなどの事由により競売不動産の交換価値が低下した場合もこれに含まれ、また、その損傷は買受け申出後に生じたものばかりでなく、買受け申出前に生じていたものでも、これを知らないことにつき、買受人の責めに帰し得ないときにも、売却許可決定を取消すことができる。

(2) 本件土地は、宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域内にあり、宅地造成工事が施工されて本件建物が建築されたのに、宅地造成工事を完了検査を受けていないため、今後、建築物を建築する場合には、改めて建築確認を受けるための擁壁構築工事の必要があり、業者の見積りではその工事費用は一、二〇〇万円と見込まれ、これらの事

情が本件不動産の価額を相当程度に低下させるものであることは明らかであるから、本件不動産には民事執行法七五条一項にいう「損傷」がある。

(3) 本件損傷は、Xによる本件不動産の買受け申出前に生じたものであるが、買受け申出に当たりその存在を知らなかったこと

は、Xの責めに帰すことができない事情によるものというべきであり、また、本件損傷が軽微であるともいえないから、本件売却許可決定を取り消すのが相当である。

(4) よって、原決定を取り消し、本件売却許可決定を取り消す。

## 三 まとめ

本件は、民事執行法七五条一項にいう「損傷」の意義が問題となった事例である。この点について、通説、判例は、「損傷」とは、物理的損傷に限らず、当該不動産の交換価値が著しく損なわれていることが判明したときも含むとしている（火災につき名古屋高裁金沢支決昭六二・一・二二判タ六三〇―二二二、殺人事件につき仙台地決昭六一・八・一判時一二〇七―一〇七、自殺につき福岡地決平二・一〇・二判タ七三七―二三九、都市計画法違反の建築物につき東京高決昭六〇・一二・二

七判タ六一〇―一四〇、東京高決平八・七・一九判時一五九〇―七四等）。

現況調査報告書等に記載がなかったが、公法上の規制により建物が建てられない場合は、損傷にあたりと解してよいであろう。妥当な決定である。