

最近の判例から

(28)

執行抗告申立後に発生した競売建物の損傷

(東京高決 平一〇・二二・二 金法一五四六一二二) 小林 誠吾

不動産競売事件で、執行抗告申立て後、火災が発生し、買受人が、上申書をもって火災による本件建物の損傷の事実を追加的に原決定の取消事由として主張した事案において、民事執行法七五条にいう買受人の責めに帰すことができない事由により不動産が損傷した場合に当たり、かつ、その損傷が軽微であるとはいえないとして、売却許可決定の取消しを認めた事例(東京高裁 平成一〇年二月二日決定 金融法務事情 一五四六号一二二頁)。

一 事案の概要

平成一〇年六月二日、買受人Xは、不動産競売事件で、鉄骨造陸屋根六階建の本件建物につき四、八〇一万円の最高価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。しかし、Xは、本件建物は、エレベーターが設置されている建物と考えて購入したと

ころ、実際にはエレベーターの設置がなかったなどとして、本件売却許可決定取消を申し立てた。執行裁判所は、本件建物はエレベーターが設置されないことを前提に評価しており、本件売却許可に違法な点はないとして、申立てを却下した。Xは、平成一〇年七月二二日、執行抗告をした。

しかし、その後、執行抗告の理由書提出期間経過後に本件建物が火災で損傷した。Xは、同年九月一五日受付の上申書をもって、火災による本件建物の損傷の事実を追加的に原決定の取消事由として主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件建物は、その改修に相当多額の費用を要することが明らかで、共同住宅として

の市場価値も相当程度低下したことが窺われるから、民事執行法七五条にいう買受人の責めに帰することができない事由により不動産が損傷した場合に当たり、かつ、その損傷が軽微であるとはいえない。

(2) したがって、本件については、同条に基づき、本件売却許可決定を取り消すのが相当である。本件執行抗告が民事執行法一〇条三項に反するものとはいえず、また、抗告審において火災による本件建物の損傷を認定して原決定を取り消すことが同条七項本文の趣旨に反するものではない。

(3) よって、本件執行抗告は理由があるから、原決定を取り消した上、本件売却許可決定を取り消す。

三 まとめ

執行抗告の理由書提出期間経過後に抗告理由を追加し、抗告審は追加された主張について判断することができるか。本件決定は、「本件執行抗告は、民事執行法一〇条三項に反するものとはいえず、抗告審において火災による本件建物の損傷を認定して原決定を取り消すことが同条七項の趣旨に反するものではない」とした。

これまで、この点について判断したものはない。これに反するものではない」とした。これまで、この点について判断したものはない。これに反するものではない」とした。