

行為は違法であり、無過失であったとはいえない。

(2) Xらは、本件仮処分存在のために、本件土地を売却することができず、地価の値下り分相当の損害を受けた。

(3) 地価は平成三年以降下落を始め、平成五年初めの時点では、すでに下落傾向にあり、常に上昇するものではないことは一般に理解されていたから、この時点では地価下落による損害は、民法四一六条二項にいう特別の事情により生じた損害ではなく、通常損害である。

(4) 従って、Yは、同時点以降の値下り分を賠償する義務がある。

(5) よって、Yは、Xらに対し、各七、〇〇〇万円(計二億一、〇〇〇万円)を支払え。

三 まつめ

仮処分命令について本案訴訟において原告敗訴の判決が確定したときは、他に特段の事情のない限り、申請人に過失があると推定される(最高判昭四三・一二・二四 民集二二―一三―三四二八)。

民法四一六条の規定は、不法行為による損害賠償についても適用されるので、違法仮処分中の地価値下り損は、特別損害か通常損害

かの問題が生ずる。

債務不履行については、売買目的物の価格が値上がりが続いた場合に、債務者が履行不能時にその事情を知り得たときは、その後の値上がりによる損害も賠償する義務があるとされている(最高判昭四七・四・二〇 民集

二六―三―五二〇)。

しかし、不法行為についての判決は、これまでなかった。

本件判決は、地価が低下に転じた後の平成五年以降の損害は、通常損害であるとした。実務上、重要な判決である。

最近の判例から

(24)

高額買収確実な場合の最低売却価額

(仙台高決 平一〇・八・二五 判時一七〇三一―四七) 石川 達郎

高速道路用地としての高額の買収が確実であることを看過してなされた最低売却価額の決定と、これに基づく売却許可決定は、民事執行法七一条六号に照らし違法であるとされた事例(仙台高裁平成一〇年八月二五日決定 確定 判例時報一七〇三号一四七頁)。

一 事案の概要

Xの所有地について昭和五十七年七月不動産競売の申立てがなされ、種々の経緯を経て、

平成九年六月二〇日、同年一〇月二一日付評価に基づき、最低売却価額が四、〇九九万円と定められた。

その後期間入札が実施され、平成一〇年六月、Aが五、一二三万円の最高買値受けの申出をして、売却許可決定を得た。

本件売却許可決定時、本件物件は道路公団の高速道路用地としての買収(一億一、七七〇万円以上)が確実であったが、最低売却価額には考慮されていなかった。

Xは、このような最低売却価額を前提とする買受申出に対してした原審の売却許可決定は違法であるとして、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) 執行裁判所が競売物件につき最低売却価額を定めた後売却期日までに判明した事由により同価額が著しく不当になった場合には、同価額を変更したうえ、改めて売却を実施すべきであり、変更せずにした売却許可決定は原則として違法となる。

(2) 何が著しく不当であるかについては、最低売却価額が客観的な当該物件の価額を著しく下回るといふ事情だけではなく、「競売手続の理念と現実の手続に及ぼす影響、かかる価額の差が生ずる理由、競売手続全体の経過、関係人が受ける利益・不利益の程度・内容の諸事情を総合的に考察」すべきである。

(3) 本件は申立後一五年余も長期化した等の事情はあるものの、公園の買収金額が最低売却価額を大幅に上回ることが確実であり、かかる事情を推測させる資料が入札期間前に提出されており、また、Xら関係人

が受ける利益の程度は無視できず、競売手続の遅延についてXらに信義則に反するような事情は認められず、再評価によつて手続がいたずらに遅延するおそれはないと認められるから、本件においては最低売却価額の定めは重大な誤りがあり、これを変更せずにした売却許可決定は、民事執行法七一条六号に照らし、違法である。

(4) 従つて、本件各抗告は理由があるから、原決定を取り消し、売却は不許可とする。

三 まとめ

本件は、最低売却価額決定時高額の買収（二・八七倍）がなされることが確実であったのに、これを看過した事案である。

これまで、最低売却価額決定後減価要因が判明して、売却許可決定が取り消されたものは多いが（自殺につき、札幌高決平四・六・一五金法一三四五―二四等）、増加要因が問題となった事例は、珍しい。

しかし、同様に考えるべきであろう。

最近の判例から

(25)

借地権不存在と最低売却価額

（東京高決 平二・一・二六 判タ一〇二四―二七六） 石川 達郎

建物収去土地明渡判決が確定した場合において、物件明細書の本文に「借地権付建物」と記載し、最低売却価額において一〇%の借地権価格を加算してなされた売却許可決定は、民事執行法七一条六号の売却不許可事由が

あるとして、原決定を取り消した事例（東京高裁平成二一年一月二六日 確定 判例タ イムズ一〇二四号二七六頁）。

一 事案の概要