

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を重大な誤りがあり、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

又は、平成一一年七月、競売手続（最低売却価額二、三〇〇万円）で、A所有の本件建物を三、三七八万円で最高価買受け申出をし、同年一〇月一五日売却許可決定を受けた。

本件物件は、平成一〇年八月建物収去土地明渡訴訟が原告勝訴で確定し、借地権が存在しないものであった。

本件物件明細書の別紙及び付記には、「建物収去土地明渡訴訟が提起され、原告勝訴の判決が言い渡されたのち、控訴取下げにより判決が確定した」旨記載されていたが、物件明細書の本文には「借地権付建物」と記載され、借地権価額については九〇%の係争等減価をし、一〇%の借地権価格が加算されていた。

なお、前回の売却では、土地所有者が執行文付与を受けたため、買受人が借地権付建物でないことを理由に代金納付をせず、かつ、土地所有者等から借地権が消滅していることを明示し、評価を改めるよう上申がなされていた。

又は、本件物件明細書の借地権の記載に重大な誤りがあり、最低売却価額が過大であるとして、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) 物件明細書は、買受希望者に売却物件の権利関係に影響を及ぼす重大な情報提供機能をも併せ有しており、物件情報を容易かつ正確に理解できるように記載すべきことが要請されている。
- (2) 本件のように、第三者所有敷地上の建物のみ競売においては、買受希望者としては、敷地利用権の存否及びこれを承継取得できるか否かが最大の関心事である。
- (3) 本件物件明細書は、建物収去土地明渡判決が確定しているのに、本文に「借地権付建物」と記載されていて、法的、客観的に誤っており、別紙及び付記の記載はあるものの、一般の買受希望者には記載相互の関係、正確な意味が分かりづらく、物件明細書の機能に照らし、その記載、作成に重大な誤りがある。
- (4) また、本件物件は、建物収去土地明渡判決が確定し、執行文が付与されており、建物収去の蓋然性が高まっているのに、一〇%の借地権価額を加算した最低売却価額には、重大な誤りがある。
- (5) 従って、本件には、物件明細書の作成及び最低売却価額の決定に重大な誤りがあり、民事執行法一八八条、七一条六号所定

の売却不許可事由がある。

- (6) よって、本件抗告は理由があるから、原決定を取り消し、本件売却を不許可とする。

三 まとめ

類似の判例として、「民事執行法七五条の『損傷』には、競売目的たる建物につき建物収去土地明渡判決が確定した場合も含まれる」と類推解釈すべく、同損傷の事情が物件明細書の記載、最低売却価額の決定に反映されず、買受人が同事情を知らなかった場合には、本条の趣旨に照らし、売却実施前に存した損傷についても本件の申出をなし得る」としたものがあつた（大阪高決昭六二・二・二一判時一三三九一五七）。

本件は、これと異なり、物件明細書の別紙及び付記には原告勝訴の記載があるが、本文には「借地権付建物」とあつて、分かりづらく、また、借地権価額は九割減額しているが、一割の加算があるというものである。売却不許可とされたのは、妥当であろう。