

最近の判例から

(14)

競売手続の過失に対する買受人の

損害賠償請求が否認された事例

(東京地判 平一三・一二・二一 判時一七八八―七三) 村川 隆生

競売手続において、評価人が、競売の対象でない敷地権を競売の対象含まれると誤認して評価書を作成し、執行裁判所もその評価に基づいて最低売却価格を決定したために、買請人が、本来支払う必要のない費用を支払うことを余儀なくされたとして、国に対して損害賠償を求めた事案において、執行裁判所自らその処分を是正する特別の事情がある場合に該当しないとして損害賠償請求を否認した事例(東京地判 平成一三年二月二二日判決 確定 判事一七八八―七三)

一 事案の概要

不動産業者Xは、不動産の売買のうちでも、特に競売不動産を購入してこれを転売することを業とするものであるが、Xは、平成一二年三月、最低競売価格一、一四五万円として特別売却に付された競売物件の不動産である

建物区分所有権及び敷地権(以下「本件不動産」という。)を一、一四六万円で購入受ける旨申し出し、同年四月一二日執行裁判所の売却許可決定を得て、同月二六日、執行裁判所に代金を納付し、本件不動産を取得した。その後、Xは、本件建物区分所有権の敷地権は六筆であるのに、そのうちの五筆のみが競売の対象となっており、抵当権が及ばない件外敷地権が存在することに気づき、件外敷地権の所有者と交渉し、同人からこれを六三万円余で買い受けた。

ところが、執行裁判所の最低売却価格一、一四五万円は、本件競売事件の評価人が誤って件外敷地権を含めて評価額として提出した評価書に基づき決定したものであった。

そこで、Xは、評価人に評価書の補正を求める義務を負っていたにもかかわらず、評価書の評価額を持って最低売却価格を決定した

こと、及び競売対象物件の特定に留意すべきであり、件外敷地権の存在を物件明細書等に明示することなく売却したことについて、執行裁判所には過失があると主張した。そのうえで、Xは、本来支払う必要のない、敷地権の価格に相当する金員の出損を余儀なくされたとして、国に対し、国家賠償法一条に基づき、損害賠償を求め提訴した。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下した。

一 執行裁判所の過失の有無について
 (1) 執行裁判所は、原則として評価人の評価に基づいて最低売却価格を定めるべきであるが、評価に明らかな誤りがあるときは、これを是正した上で最低売却価格を決定する等の注意義務を負うものと解される。誤った評価に基づいて最低売却価格を決定したのであるから、この点について執行裁判所に過失があったといわざるを得ない。

(2) 他方、執行裁判所は、件外物件の有無につき物件明細書等に特に注意書きをするまでの法律上の義務を負っているものではないと解するのが相当である。

二 国家賠償請求の可否について

(1) 一般に、買受人等は、執行裁判所が誤った評価に基づいてなした最低売却価格の決定に対して、民事執行法上、売却許可決定前には売却の不許可の申出（七五条一項）、売却許可決定期日には売却許可に対する意見陳述（七〇条）、売却許可決定後には売却許可決定に対する執行抗告（七四条一項）及び売却許可決定の取消しの申立て（七五条一項）をすることができ、これにより、自己の利益を守ることができる。

執行裁判所自らその処分を是正すべき場合等特別の事情がある場合は格別、そうでない場合には、権利者がその手続による救済を怠ったために損害が発生しても、その賠償を国に対して請求することはできないものであると解するのが相当である（最判S五七・二・二三）。

(2) 原告は、不動産業者として、競売物件の調査を行う能力を十分有しているにもかかわらず、物件目録を注意して読むこと等に意を払わず、件外敷地権の存在を「了知し民事執行法上の種々の救済方法を探る機会を、再三逃したというべきであり、原告には、重大な過失が存在するものといわなければならない。そうとすれば、原告が件外敷地権を競売による買受けによって取得で

きなかったとしても、これによる損害の賠償を被告に求めることはできないというべきである。

(3) 以上によれば、原告の請求は理由がないから、これを棄却する。

三 まとめ

「執行裁判所自らその処分を是正すべき場合等特別の事情がある場合は格別、そうでない場合には、権利者がその手続による救済を怠ったために損害が発生しても、その賠償を国に対して請求することはできない」と判示した最高最判決のいう「特別の事情」について、本判決は、執行裁判所の処分の瑕疵により権利を害される者が、故意又は重過失で民事執行法上の救済措置をとらなかった場合は、「特別な事情」がある場合に該当しないとしていることは注目される。

（調査研究部調査役）