

てはなんら規定するところがない。

- (4) 本件建物が用途過半地域である近隣商業地域に関する規定に適合する以上、近隣住民であるXらが建築基準法によって保護された権利、利益を侵害されたと解することはできない。
- (5) 店舗及び屋上駐車場を含む本件建物の使用に伴う周辺住宅地内の道路の交通量の増加等の環境悪化により、Xらに受忍限度を超える健康被害、生活被害が生じていると的事实も認めがたい。

三 まとめ

生活環境等に悪影響をもたらす建物の建築の違法性の判断においては、被害の程度が受忍限度を超えていることを要するとしうえ、近隣住民の主張を退けた事例である。本件は一団の土地の一部を分筆し、分筆後の土地の過半がより規制が緩やかな地域に属するような敷地を作出し、建物を建築することの違法性が問題にされた。裁判所は建築基準法の用途過半制度によって周辺住民の権利、利益がどの範囲で保護されているのかの判断を示したうえで、請求を棄却しており、実務の参考になるものと思われる。

最近の判例から

(11)

競売事件において買受人の債権者に対する

代金減額請求が認められた事例

(東京高判 平一五・一・二九 判時一八二五―七二) 金子 寛司

競売手続で土地を取得した買受人が、競売手続における評価人の評価は当該土地についての公法上の規制が存することを看過したものであるとして、配当を受けた債権者に対して、代金の一部の返還を求めた事案において、その減額請求が認められた事例(東京高裁 平成一五年一月二九日判決 確定 判例時報 一八二五号七一頁)

一 事案の概要

Yは、平成九年四月、本件土地について、債務者Aから抵当権の設定を受け、その後当該抵当権に基づいて競売を申し立て、平成一〇年一二月、競売開始決定がなされた。

本件土地は、平成八年四月、県の告示をもって、第二種中高層住居専用地域に指定されたが、昭和六一年三月、市街化区域から市街化調整区域に編入(いわゆる「逆線引き」)され、

都市計画法上の建物建築が制限されている(以下「本件制限」という。)ものであった。ところが、本件競売事件において、評価人が作成した評価書には、本件土地の「公法上の規制」の項目に、「第二種中高層住居専用地域に指定されている」とのみ記載されており、本件土地の評価については、県基準地の価格を参考に、八、八六四万円と評価した旨記載されていた。

執行裁判所は、最低売却価格を八、八六四万円と定めて期間入札を実施し、Xは、平成一一年七月、八、八七二万円余の最高価で売却許可決定を受け、代金を納付して所有権を取得した。Yは、同年一〇月、本件抵当権に基づき配当として八、八七二万円余を受領した。なお、本件競売手続においては、Y以外の者には配当されなかった。

本件土地は、その全部が市街化調整区域に

在り、一部は平成一三年一月に都市計画法の規定に基づく既存宅地の確認が受けられたが、その余の土地（以下「係争部分」という。）には本件規制が現存していた。

Xは、Yに対し代金の一部（係争部分の実際の買受額と規制が存するものとした評価額の差額）一、八九五万円余の返還を求めて提訴し、第一審の新潟地裁はこれを認容した。Yは、公法上の規制である本件規制は民法五七〇条本文に規定する「瑕疵」に当たるが、同条ただし書の規定により、競売手続においては債権者はその担保責任を負わない、Xは本件規制の存在を知らなかったことについて重大な過失を有していた等として控訴した。

二 判決の要旨

これに対して、控訴審は以下のような判断を示した。

- (1) 本件競売手続において、評価人は、本件規制の存在を看過して本件土地を評価し、執行裁判所も当該評価人の評価を前提に最低売却価額を決定して、売却を実施した。
- (2) 土地に対する競売手続において、公法上の規制が存するものとして売却が実施されればより低額で買い受けることができ、かつ、債務者が無資力のときには、買受人は、

民法五六八条及び五六六条を類推適用して、売却代金の配当を受けた債権者に対して、代金の減額を請求することができるものと解するのが相当である。

- (3) 本件競売手続における債務者Aは無資力と認められ、本件規制が存しないものとして買い受けたことによりXに損失が生じたとしたら、YはXの減額請求に応じなければならぬことになる。

- (4) Xが、本件土地には本件規制が存することを知っていたと認めるに足る証拠はない。また、評価書は、土地の評価についての専門家である評価人が作成するものであるから評価書の記載を信じたのみで、他に格別の注意を払わなかったとしても、Xに重大な過失があったということはない。

- (5) Xは、本件土地を一括して、八、八七二万円余で買い受けているところ、係争部分の代金額は、最低売却価額に応じて案分すると四、六七五万円余となる。当該土地の部分について、本件規制が存するものとして売却が実施されたと仮定すると、二、七七九万円余となる。

- (6) したがって、Xは、Yに対し四、六七五万円余から二、七七九万円余を控除した一、八九五万円余の減額を請求することができる。

よって、当裁判所の判断と同旨の原判決は相当であり、本件控訴は理由がないので棄却する。

三 まとめ

民法五六八条は、競売の場合に生じる担保責任を規定しているが、この規定は、民法五六六条の「権利の瑕疵」のみ適用され、五七〇条の「物の瑕疵」である場合には、同条ただし書により、売主（債務者、債務者が無資力なときは配当を受けた債権者）には担保責任がなくなることになる。

競売の対象となった土地に公法上の規制がある場合、「物の瑕疵」に当たるか「権利の瑕疵」に当たるか見解が分かれているが、本判決は、民法五六八条及び五六六条を類推適用して、買受人は、売却代金の配当を受けた債権者に対して、代金の減額を請求することができるとした。競売物件を取り扱うに際しては、注意すべき事例と思われる。

（調査研究部 次長）