

## 2 競落された場合

### (1) 売主等の責任

#### ① 売主の担保責任

【09- 43】

★大阪高判 昭46. 10. 21 判時656-56, 判タ274-161

Xは、昭和39年1月、YがAから賃借していた建物の賃借権を170万円で譲り受けた。しかし、本件建物には、昭和32年Bの根抵当権設定登記がなされており、Bの競売の申立により、昭和42年Cが競落して、その登記を移転した。Cは同年6月引渡命令を得、その執行によりXは本件建物を明け渡した。Xは、同年11月、Yに対し、賃借権譲渡契約を解除し、譲渡代金の返還を求めた。

これに対して、裁判所は、「Xは、本件建物に対する根抵当権の実行によって、僅か3年間使用収益しただけで賃借権を喪失したのであるから、民法570条によって準用される同法566条により、Yに対し、同譲渡契約を解除して、原状回復及び損害賠償を請求することができる」として、Yに対し、Yの受領した譲渡代金からXの使用収益による利益額を控除した金額について、Xに返還するよう命じた。

#### ② 貸主の不法行為責任

【09- 44】

★東京地判 昭41. 12. 17 判タ202-184

Xは、昭和39年7月、Yに300万円の保証金を支払って、本件建物を期間10年の約束で転借した。しかし、本件建物には、Aの350万円の根抵当権が設定され、昭和39年4月競売開始決定がなされていた。Yは、この事実を秘してXと契約し、結局Bが競落して、Xは、Bから明渡しを求められ、272万円の損害を被った。Xは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、YがXに本件建物が競売手続中であることを告げずに300万円を出借せしめたことは、Yに故意若しくは少くとも重大な過失があるとして、Yに対し、民法709条に基づき損害賠償を命じた。

## ③ 媒介業者の責任

## イ 差押えの有無の調査説明義務

【09- 45】

★名古屋地判 昭62. 3. 24 判時1250-86

Xは、昭和57年11月媒介業者Y1、Y2の媒介で、Aから差押登記のある建物の店舗部分の賃借権を650万円で譲り受けた。その際、A及び元付業者Y1から建物が差押中であることの説明を受けたが、Xは、その意味を理解できず、瑕疵のない賃借権を取得できるものと信じていた。客付業者Y2からは、建物が差押中であること及び差押により賃借権にどのような法的影響があるかについての説明がなかった。その後建物が競落され、Xは競落人に賃借権を対抗できなくなり、店舗部分を明け渡し、賃借権を失った。Xは、Y1及びY2に対し、損害賠償を請求した。

これに対して、裁判所は、① 「抵当権設定登記後に成立した賃借権の譲渡契約の成立を仲介する不動産取引業者は、目的不動産につき差押の有無についての調査を尽し、差押があるときは、仲介に際し、その事実を告知すべき注意義務がある」とした上で、A及び元付業者Y1は契約時に建物の差押の事実を告げているとして、不法行為責任を否定したが、② 客付業者Y2に対しては、「取引の目的である賃借権の内容として、不動産取引仲業者として当然知りうる本件建物の差押の事実とその結果生じる賃借権への影響について、説明を怠った過失が認められる」として、不法行為責任を認め、Xにも過失があったとして、200万円の支払いを命じた。

## ロ 強制競売の調査

【09- 46】

★横浜地判 昭37. 7. 31 下民13-7-1599

買主Xは、昭和32年12月媒介業者Y1の媒介で、売主Aから建物を買い受け、代金を支払った。当該建物には、Y2の抵当権が設定されており、競売（任意競売）開始決定がなされていたが、AはXの代金で返済してこれを抹消し、Xの指定するBに所有権移転登記を完了した。しかし、当該建物には、別途Cの強制競売の申立がなされており、その結果Dが競落し、Y2もその配当に加入した。Xは、Y1に対し媒介に過失があるとして損害賠償を、Y2に対し不当利得の返還を求めた。Y1は、登記簿上記載のない強制競売については媒介業者に責任はない、と主張した。

これに対して、裁判所は、① Y1については、宅地建物取引業者が売買の仲介斡旋をする場合、当該売買契約が支障なく履行され、当事者双方が契約の目的を達し得るよう、配慮して処理すべき責任があり、競売手続の開始決定がなされた不動産については、登記簿の閲覧をするのみでは足りず、執行記録について第二の競売の申立がなされたか

否かを確める必要があるが、これを怠った債務不履行があるとして、Xの損害額の賠償を命じたが、② Y2については、Bが請求権を有し、Xの請求は理由がないとして斥けた。

(2) 引渡命令の申立て

① 認めたもの

イ 登記未了のもの

【09- 47】

★名古屋高決 昭59. 6. 4 判タ537-148

Yは、昭和55年12月、Aから本件不動産を買い受け、引渡しを受けて、占有していたが、登記の移転はしなかった。本件不動産には、昭和53年Bの抵当権が設定されており、昭和57年Cに移転されて、Cの申立てにより、同年11月不動産競売開始決定がなされた。昭和58年12月、Xが売却許可決定を受け、代金を納付して、登記を移転した。Xは、Yを相手方として、本件不動産の引渡命令の申立てをした。

原審は、YはAに対し占有権原があるとして、Xの申立てを却下した。Xが執行抗告をした。

抗告審は、Yは本件不動産をAから買い受けたが、登記が未了であるから、競売申立てにより本件不動産を買い受け所有権移転登記をしたXに対し、有効に所有権を取得することができないとして、原決定を取り消し、原審に差し戻した。

ロ 留置権はないとしたもの

【09- 48】

★大阪高決 平 7.10. 9 判時1560-98

Yは、平成4年1月10日、Aから土地建物を代金3,600万円で買い受け、手付金360万円を支払って、入居した。本件不動産には、被担保債権5,500万円のBの抵当権が設定されており、Bの申立てにより、平成5年12月競売開始決定がなされ、平成7年2月Xが売却許可決定を得て、代金を納付して、登記を移転した。Xは、Yを相手方として、本件不動産の引渡命令の申立てをした。

原審は、Xの申立てを認めた。Yは、差押えの効力発生前から権原により占有しており、また、手付金返還請求権等を被担保債権とする留置権を主張して、執行抗告をした。

抗告審は、Yの占有権原は買主の地位に基づくものであり、担保権実行による買受人

に対して潜在的に引渡義務を負うべき立場を承継したから、Yは引渡命令の相手方となり、また、手付金返還請求権は物自体を目的とする債権がその態様を変じたものに過ぎず、物に関して生じた債権でない等として、留置権の成立を否定し、Yの執行抗告を棄却した。

なお、本件YAの売買は、執行妨害を図った仮装譲渡の疑いがある。

## ② 認めなかったもの

### イ 未登記の所有権に基づく占有

#### 【09- 49】

#### ★札幌高決 昭58. 3. 29 判タ500-170

Yは、Aから本件不動産を買い受け、引渡しを受けて、占有していたが、登記の移転をしなかった。本件不動産には、Bの抵当権が設定されており、Bの申立てにより、競売開始決定がなされ、Xが売却許可決定を受け、代金を納付して、登記を移転した。Xは、Yを相手方として、本件不動産の引渡命令の申立てをした。

原審は、Xの申立てを却下し、Xが執行抗告をした。

抗告審は、民事執行法83条1項本文所定の権原による占有とは、所有権を譲り受けて占有する場合を含み、その権原は必ずしも買受人に対抗し得ることを要しないとして、Xの執行抗告を棄却した。

### ロ 元所有者に売却後の解除

#### 【09- 50】

#### ★東京高決 平10. 7. 8 判時1671-77

Xは、Y所有の不動産を1,153万円で落札し、平成9年7月、売却許可決定を得て、同年11月代金を納付し、所有権を取得したが、その間同年9月、Yに1,600万円で売り渡し、引き続き占有させた後、Yの代金不払いを理由に売買契約を解除して、Yを相手として、不動産引渡命令を申し立てた。

執行審は、Xの申立てを認容した。

抗告審は、Xは、占有改定により占有を取得した上、改めて簡易の引渡しによってYに引き渡したものであり、Xが任意に引き渡して新たな占有状態を作出した以上、民事執行法に基づく不動産引渡命令を申し立てることはできないとして、原決定を取り消し、Xの申立てを棄却した。

(3) その他

① 競売手続中の賃貸借契約

【09- 51】

★東京高判 昭43. 9. 19 判タ232-184

「競売開始決定により差押の効力が生じた後は、目的土地の所有者であってもその処分権を失い、所有者からこれを賃借したとしてもその賃借権をもって競落人に対抗できないから、賃借人は特段の事情がない限り、土地が競売中であることを知ってこれを賃借するはずはないものと認むべく、したがって、競売中であることを知らないで賃借した場合には、その賃貸借契約は要素の錯誤による無効のものというべきである」。

② 競落人が所有権を喪失した場合

【09- 52】

★最高判 昭50. 10. 14 判時800-48

「第三者の売買予約に基づく所有権移転請求権保全の仮登記が存在する建物に対し、抵当権実行による競売手続が開始され、その競落人が競落代金を完済して右建物の所有権を取得したのちに、右仮登記権利者が売買予約の完結によりその仮登記に基づく本登記を経由したため、競落人が競落建物の所有権を喪失するに至った場合、右売買予約が第三者の建物所有者に対する消費貸借上の債権担保の目的をもって締結されたものであるときは、競落人は民法568条に従い、同法567条の類推適用により、抵当権設定者との間で当該建物の売買（競落）の解除権を取得する。」

③ 強制競売申立記入登記後の処分禁止の仮処分

イ 強制執行法上の救済手続をとらないもの

【09- 53】

★最高判 昭57. 2. 23 民集36-2-154, 判時1037-101, 判タ465-99

★東京地判 昭51. 11. 25 民集36-2-169, 判時858-80

★東京高判 昭52. 7. 25 民集36-2-179

A所有の山林について、昭和32年Bの申立てにより強制競売の開始決定がなされ、強制競売申立記入登記がなされた。Xは、昭和36年Aから本件山林を買い受けたが、Aが登記の移転に応じなかったため、昭和41年処分禁止の仮処分決定を得て、同登記を行った。しかし、昭和44年Cほか7名の債権者が配当要求の申立てを行い、昭和45年執行裁判所が本件山林三筆すべてを売却し、その代金をB、Cらに配当した。Xは、

Bらの配当要求はXの処分禁止の仮処分登記後のものであるから、配当債権に加えるべきでなく、一筆の競売ですんだとして、国Yに対し、国家賠償を求めた。

第一審は、本件競売手続は違法でないとして、Xの請求を棄却した。

控訴審も、控訴を棄却した。

上告審は、Xが本件土地の所有権を取得し、処分禁止の仮処分登記をしたのは、本件土地について競売手続進行中であつたのであるから、Xとしては強制執行法上の異議の訴えを起し、執行停止を得て、その正本を執行裁判所に提出するなど強制執行法上の手続による救済を求めるべきであり、それをしないで国家賠償法に基づく損害賠償を求めることはできないとして、上告を棄却した。

#### ④ 競売期日の通知

【09- 54】

★東京高決 昭28.12.23 東民4-7-219

X所有の建物について、Aの申立てに基づき、昭和28年1月強制競売開始決定及びその旨の登記記入がなされて、Bが競落した。Xは、この間Cに本件建物を譲渡し、同年3月所有権移転請求権保全の仮登記、同年5月本登記をした。Xは、本件競落許可決定はAに競売期日の通知をしないでなされたから違法であるとして、抗告をした。

これに対して、裁判所は、CはAの差押登記後所有権移転登記をしたのであるから、Aに対抗することができず、本件競売期日の通知はXに対する通知で足りるとして、抗告を棄却した。

### 3 その他

#### (1) 競売と抵当権の不存在

##### ① 旧競売法

##### イ 無効の抵当権

【09- 55】

★最高判 昭43. 2. 16 判時512-47, 判タ219-82

Xは、昭和38年8月本件建物を競落し、登記を移転して、Yに対し明渡しを求めた。しかし、本件物件は、Aが所有し、Yに使用させていたところ、BがAに無断で登記名義をAからBに変更した上、Cの根抵当権を設定し、同根抵当権が実行されて、Xが競落したものであった。

これに対して、裁判所は、本件根抵当権は、所有者でないBが設定契約をしたものであるから無効であり、無効の抵当権が実行されても、競落人が抵当物件の所有権を取得する理由はなく、Xは本件建物の所有権を取得していないとして、Xの請求を斥けた。

##### ロ 競落代金支払前の債務の消滅

【09- 56】

★最高判 昭37. 8. 28 民集16-8-1799, 判時314-22

★青森地判 昭35. 2. 9 民集16-8-1803

★仙台高判 昭36. 11. 15 民集16-8-1807

昭和33年Yの所有建物が抵当権者Aの申立により競売に付され、Xが同年8月競落許可決定を受けて、翌34年1月競落代金を納付し、登記を移転した。しかし、昭和33年9月、YがAに対し債務全額を弁済していた。XがYに対し明渡しを求めたが、Yは債務が消滅していると主張した。

原審は、Xが敗訴した。

上告審は、「競落許可決定確定後であっても、競落代金の支払前に債務が消滅すれば、競落人は代金支払いにより所有権を取得し得ない」として、Xの上告を棄却した。

## ② 民事執行法

イ 異議の申立はできるが、執行抗告はできないとするもの

【09- 57】

★東京高決 昭60. 5. 15 判時1184-77, 判タ574-90

昭和58年Xの所有建物について根抵当権者Aの申立により競売が開始され、昭和59年12月売却許可決定があった。Xは、元本極度額及び最後の2年分の損害金を供託し、根抵当権は消滅したとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、担保権の実行としての不動産競売においては、債務者又は所有者は、根抵当権の消滅を理由として、競売開始決定に対する異議の申立をすることはできるが、執行手続の迅速な完結を図る民事執行法の趣旨からすれば、執行抗告の理由とはならないとして、Xの抗告を棄却した。

ロ 民事執行法71条1号にあたらぬとするもの

【09- 58】

★大阪高決 昭56. 11. 26 判時1043-67, 判タ460-95

Xは、昭和54年その所有地についてAと売買予約契約を締結し、翌55年1月Aから融資を受けて、同土地にAの抵当権を設定した。しかし、同年秋Aは売買予約契約を解除し、昭和56年1月Bに貸金債権を譲渡した。Bの申立により、同年10月本件土地について売却許可決定があった。Xは、本件債権譲渡は無効であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、担保権の不存在は旧競売法においては「執行を続行すべからざること」に該当したが、民事執行法においては、71条1号の「競売の手続の続行すべきでないこと」にあたらぬとして、Xの抗告を却下した。

## ③ 執行異議の申立等に対する応答がないとき

【09- 59】

★東京高決 平 1. 10. 5 金法1255-30, 金商834-14

平成元年Xの所有不動産が根抵当権者Aの申立により競売に付され、Xは同年6月9日執行異議及びこれに伴う競売手続停止の申立をしたが、同申立に対する応答がないまま、同年6月15日売却許可決定がなされた。Xは、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、担保権の実行による不動産競売手続において、債務者が抵当権の不存在を理由として競売開始決定に対して執行異議の申立をし、これに伴う競売手続の執行停止の申立をしているにもかかわらず、執行裁判所がこれらに対する判断を



## 第9章 抵当物件等をめぐる紛争

しないまま、売却許可決定をしたときは、民事執行法71条1号の「競売手続を続行すべきでない」事由に該当するとして、原決定を取り消した。

### ④ 当事者として扱われなかったとき

【09- 60】

★最高判 平 5. 12. 17 民集47-10-5508, 判時1488-110, 判タ842-155

★千葉地判 平 1. 1. 30 民集47-10-5517

★東京高判 平 1. 12. 19 判時1337-58

Aは、昭和54年本件土地建物をYらから買い受けたとして登記を移転し、Bの抵当権を設定した。Bの申立により、昭和61年競売が開始され、Xが売却許可決定を受けて、昭和62年6月代金を納付し、登記を移転した。Xは、Yらに対し、建物の明渡しを求めた。Yらは、Aへの移転登記はAの偽造によるもので、抵当権の設定も無効であり、Yらは本件競売手続で当事者として処遇されなかったと主張した。

原審は、真実の所有者が不動産競売手続上当事者として扱われなかった場合でも、競売手続の開始、進行の事実を知り、又は知り得る状態にあつて、停止申立等の措置を講ずることのできる十分な機会があれば、民事執行法184条の適用を認めるのが相当であるとして、Xの請求を認容した。

上告審は、「民事執行法184条を適用するためには、競売不動産の所有者が不動産競売手続上当事者として扱われたことを要し、所有者がたまたま不動産競売手続が開始されたことを知り、その停止申立等の措置を講ずることができたというだけでは足りない」として、原判決を破棄し、原審に差し戻した。

### ⑤ 弁済金の不当利得

【09- 61】

★最高判 昭63. 7. 1 民集42-6-477, 判時1286-57, 判タ675-122

★松江地判 昭61. 4. 25 民集42-6-484

★広島高裁松江支判 昭62. 6. 10 民集42-6-487

Aは、Yから融資を受け、その担保としてBの所有地に根抵当権を設定することとし、Aの代表者aがBを代理し、昭和54年本件土地に根抵当権設定契約を締結して、その旨登記をした。Yは、昭和56年本件土地について競売の申立をし、昭和57年自ら買受けの申出をして、同売却許可決定を受け、代金を納付して、登記を移転し、弁済金の交付を受けた。Bは、昭和53年Xに包括遺贈し、Xは、Yに対し、Yの弁済金は不当利得であるとして、その返還を求めた。

第一審は、Xが勝訴したが、控訴審は、Yが勝訴した。

上告審は、「債権者が第三者所有の不動産の上に設定を受けた根抵当権が不存在であ

るにもかかわらず、その根抵当権の実行による競売の結果、買受人の代金納付により第三者が所有権を喪失したときは、その第三者は、売却代金から弁済金の交付を受けた債権者に対し民法703条の規定に基づく不当利得の返還請求権を有する」として、原判決を破棄し、Yの控訴を棄却した。

(2) その他

① 競売手続開始決定が争われたもの

イ 根抵当権の設定が仮登記のもの

【09- 62】

★横浜地裁川崎支決 昭55. 6. 30 判時985-109

Xは、昭和55年4月、Aから本件建物を代物弁済により取得し、その登記を移転したところ、同年5月、Yの任意競売の申立てにより、競売手続開始決定がなされた。Xは、Yは昭和53年9月根抵当権設定仮登記をしたに過ぎず、本登記をしていないとして、Yを相手として、同開始決定取消しの異議申立をした。

これに対して、裁判所は、Yは本件建物につき根抵当権設定仮登記をしたが、未だ本登記をしていないのであるから、その後代物弁済により本件建物の所有権を取得し、所有権移転登記をしたXに対抗できないとして、同決定を取り消した。

ロ 仮登記権利者が所有権を取得したとき

【09- 63】

★大阪地判 昭40. 11. 17 判時445-38, 判タ185-159

Xは、昭和34年10月、A所有の土地について代物弁済の予約を結び、所有権移転請求権保全の仮登記をした。Aは、昭和38年11月Yの根抵当権を設定し、昭和39年4月同根抵当権の実行により競売手続開始決定がなされた。Xは、同年9月、予約完結権を行使して、本件土地の所有権を取得し、Yを相手として、登記の承諾と競売不許を求めた。

これに対して、裁判所は、Xは仮登記原因の成就により所有権を取得したのであるから、本登記をしていなくても、Yに対抗することができ、競売手続の排除を求めることができるとして、Xの請求を認容した。

ハ 抵当権の移転のないもの

【09- 64】

★東京地判 昭45. 7. 7 判時611-42, 判タ256-228

Xは、昭和30年9月Aから本件土地を買い受け、昭和37年6月所有権移転仮登記をして、昭和38年6月本登記をした。本件土地には、昭和29年4月Aの抵当権が設定されていたが、昭和38年9月Yが抵当権移転の附記登記をし、Yの任意競売により、昭和43年11月競売手続開始決定がなされた。Xは、Yに対し、抵当権を取得していないとして、抵当権移転の附記登記の抹消と競売不許を求めた。

これに対して、裁判所は、AYの抵当債権の譲渡は認められず、Yは抵当権を有しないとして、Xの請求を認容した。

② 仮登記附記登記前の仮差押登記

【09- 65】

★最高判 昭35. 11. 24 民集14-13-2853, 判時243-18

★大阪地判 判決年月日不明 民集14-13-2862

★大阪高判 昭33. 3. 7 民集14-13-2864

Aは、昭和29年12月、土地建物をBに売り渡す旨の売買予約をし、昭和30年1月Bの所有権移転請求権保全の仮登記がなされた。Xは、同年7月10日Bから予約完結権を譲り受け、同年8月17日同仮登記について権利移転の附記登記をし、Aに対し売買予約完結の意思表示をするとともに、即日同仮登記の本登記をした。他方、Yは、Aに対する貸金債権の執行保全のため、本件物件について仮差押決定を受け、同年8月2日仮差押の登記をした。Xは、Yに対し、仮差押決定の執行の取消しを求めた。

原審は、Xが勝訴した。

上告審は、「不動産売買予約上の権利を仮登記によって保全した場合に、その権利の譲渡を第三者に対抗するためには、仮登記に権利移転の附記登記をすれば足り、仮登記後附記登記前に第三者により仮差押の登記がなされても、売買予約完結の意思表示がなされ、所有権移転の本登記がなされた以上、仮差押債権者はその仮差押をもって所有権取得者に対抗することはできない」として、上告を棄却した。

③ 誤った仮差押登記

【09- 66】

★東京地判 昭53. 6. 28 判時923-92

Xは、昭和51年1月14日、Aから不動産を取得した。しかし、同年2月2日、登記官が誤って、本件不動産に、債権者B、債務者Aとする仮差押登記をした。Xは、A

に対し、第三者異議の訴を提起し、和解が成立した。Xは、国Yに対し、同訴訟に要した費用の賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、本件不動産に対する仮差押登記は登記官の過失によってなされたことは明らかであり、その抹消については、第三者異議の訴の提起による必要があったのであるから、これに要した費用はYが支払うべきであるとして、Xの請求を認容した。

#### ④ 競売入札妨害罪

##### イ 競売物件への張り紙

【09- 67】

★福岡地判 平 2. 2. 21 判時1399-143

暴力団組長Y1と業者Y2は、共謀の上、競売不動産を有利に買い受けようと企て、平成元年10月、裁判所が期間入札により競売にする旨を決定した建物の玄関等に、「告 本物件に何人たりとも立入りを厳禁する A一家B組」と記載した張り紙をし、威力を用いて公の入札の公正を害する行為をした。Y1、Y2が競売入札妨害罪等で起訴された。

裁判所は、Y1を他の罪とあわせ懲役1年6月に、また、Y2を懲役1年（執行猶予3年）に処した。

##### ロ 3点セットへの書込み等

##### a 暴力団のゴム印押捺

【09- 68】

★岡山地判 平 2. 4. 25 判時1399-146

Xは、昭和58年A住宅ローン会社の住宅ローンを借りて、住宅を新築したが、経営不振のため支払いができなくなり、Aの申立に基づき競売開始決定がなされた。Xは、競売手続の妨害を図るため、執行官作成の現況調査報告書写しの所有者欄の自己氏名の近くに「岡山4代目B会C組」と彫ってあるゴム印を押捺し、Xが暴力団組員であるかのように変造し、入札手続に参加しようとする者にその参加を断念させた。Xは、競売入札妨害罪（刑法96条の3第1項）違反で起訴された。

裁判所は、Xの犯情は悪質であるが、酌むべき情状もあるとして、Xを懲役1年6月、執行猶予3年の刑に処した。

b 暴力団会長の名刺の挟込み

【09- 69】

★高松高判 平 4. 4. 30 判タ789-274

★松山地判 平 3. 10. 23 判タ789-272

Y (A社勤務) は、B (A社経営者) と共謀の上、競売手続が進められていたA社所有の土地建物に暴力団が介在していることを誇示して、一般人の入札参加を断念させるべく、物件明細書の綴りの中に、前後4回にわたって、暴力団会長C、Dの名刺各8枚を挟み込み、競売実施命令を取り消させた。Yが、競売入札妨害罪で起訴された。

第一審は、Yを懲役8月に処した。

控訴審も、Yの犯行は、暴力団の勢威を巧妙に利用した大胆不敵なものであるとして、控訴を棄却した。

ハ 虚偽の賃貸借契約

a 執行官に対する陳述

【09- 70】

★鳥取地裁米子支判 平 4. 7. 3 判タ792-232

Y1 (暴力団幹部) は、競売手続が進められていたY2所有の土地建物について、執行妨害目的で、A (Y1の経営する会社の従業員) をして、Y1の条件付賃借権設定の仮登記の申請をさせ、情を知らない登記官をして不実の記載をさせ、また、Y2は、執行官に本件土地建物には暴力団が関係している旨告げて、現況調査報告書にその旨記載させ、備え付けさせた。Y1、Y2が、公正証書原本不実記載行使、競売入札妨害罪等で起訴された。

裁判所は、Y1を他の罪とあわせ懲役2年に、また、Y2を懲役1年に処した。

b 裁判所に対する提出

【09- 71】

★最高決 平10. 7. 14 刑集52-5-343, 判時1648-157, 判タ980-114

★徳島地判 平 9. 3. 25 刑集52-5-348

★高松高判 平10. 2. 24 刑集52-5-358

弁護士Yは、A、B及びCらと共謀の上、徳島地方裁判所が不動産競売の開始決定をしたAら所有の土地建物について、その売却の公正な実施を阻止しようと企て、同裁判所に対し、賃貸借契約が存在しないのにあるように装い、同土地建物は既に他に賃貸されているので取調べを要求する旨の上申書とともに、AらとB、Cとの間でそれぞれ競

売開始決定より前に短期貸借契約が開始されていた旨の内容虚偽の各貸借契約書写しを提出した。Yが、競売入札妨害罪で起訴された。

第一審は、Yを懲役1年、執行猶予4年に処した。

控訴審は、Yの行為は刑法96条の3第1項にいう「競売の公正を害すべき行為」に当たるとして、控訴を棄却した。

上告審は、Yに刑法96条の3第1項所定の偽計による競売入札妨害罪が成立することは明らかであるとして、上告を棄却した。

## ニ 入札者への取下要求

### 【09- 72】

★京都地判 昭58. 8. 1 判時1110-144, 判タ516-189

Y（暴力団組長）は、競売手続が進められていたA所有の土地建物の入札において、Bが入札したことを知るや、Yが経営する会社において落札するため、Bの入札を取り下げさせようとして、入札をすませて帰ろうとするBに対し、語気鋭く執拗に取下げを要求し、同入札を取り下げさせた。Yが、競売入札妨害罪で起訴された。

裁判所は、本件行為は一般人をして入札の公正に疑いを抱かせる行為であるとして、Yを有罪とした。

## ホ 最高価買受申出人に対する断念要求

### 【09- 73】

★最高決 平10. 11. 4 刑集52-8-542

★青森地判 平 7. 3. 23 刑集52-8-553

★仙台高判 平 8. 1. 22 刑集52-8-563

Y1（右翼団体政治結社幹部）及びY2（Y1の甥）は、平成3年2月4日、Y1の管理占有する土地建物の競売手続において、Y1の妻名義で入札したが、業者Bが落札したことを知るや、同物件の落札をBに辞退させ、自己に譲渡させようとして、Bの関係者に対し、威迫した。Yらが、競売入札妨害罪で起訴された。

第一審は、Y1を懲役1年6月、Y2を懲役1年（執行猶予3年）に処した。

控訴審は、競売入札妨害罪は開札の前後を問わず成立するとして、控訴を棄却した。

上告審は、「不動産の競売における入札により最高価買受申出人となった者に対し、威力を用いてその入札に基づく不動産の取得を断念するよう要求したときは、競売入札妨害罪が成立する」として、上告を棄却した。

⑤ 競売妨害の民事責任

【09- 74】

★東京地判 平 6. 7. 6 金法1397-62

Y（暴力団構成員）は、不動産競売手続において買受人となったX 1の代表取締役X 2に対し、アイスピックを突きつけて、全治2週間の傷害を負わせ、玄関に絞首して羽をむしりとった鶏4羽を投げ込み、競売物件の壁に穴をあけ、ガラス、襖等を壊し、便器を破壊して、競売妨害行為を加えた。Xらは、Yに対し、損害賠償を求めた。

これに対して、裁判所は、Yの行為は、暴行、傷害、建物損壊等を伴う極めて悪質な競売妨害行為であるとして、Yに対し、X 1に1,003万円、X 2に1,591万円の支払いを命じた。

## 4 その他

### (1) 競売価額等の紛争

#### ① 入札申出価額の誤記

##### イ 抗告を棄却したもの

##### a 桁間違い

#### 【15- 72】

★東京高決 昭60.10.25 判時1181-104, 判タ593-125

Xは、昭和60年8月、競売手続（最低入札価額3,500万円）で、不動産を3億3,500万円で競落した。しかし、その競落は、Xが申出価額3,500万円と記載すべきところを、誤って3億3,500万円と記載したものであった。Xは、錯誤により無効であると、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、「入札書の入札価額欄は、1桁から10億桁まで各数値の位取りごとにその単位を表示した桁によって明瞭に区分され、記入の際に位取りの誤記をしないような形式になっていること、及びXは入札価額欄の下段の保証額欄には正しく600万円と記入していること等の事実を徴すれば、同誤記はXの重大な過失によるものといわざるを得ない」として、Xの抗告を棄却した。

##### b 入札価額と保証額の書き間違い

#### 【15- 73】

★東京地決 平 4. 3.25 判時1423-114, 判タ780-260

Xは、期間入札（最低売却価額4,127万円、保証の額825万4,000円）において、入札書（入札価額825万4,000円、保証の額4,127万円）を差し出した。他に入札した者はいなかったが、執行官は不適法と判断して、Xを最高価買受申出人と定めなかった。Xは、入札価額と保証の額を誤って逆に記入したものと、異議を申し立てた。

これに対して、裁判所は、本件入札書を有効とするには、競争における公正の観点から問題があり、また、執行手続上許容しがたいとして、Xの申立てを却下した。



c 保証額欄に記載して入札価額空白のもの

【15- 74】

★東京高決 昭63. 10. 27 金法1222-26

Xは、期間入札（最低売却価額612万円、保証の額122万4,000円）において、入札書を提出した。同入札書には、事件番号及び入札人の記載はあったが、入札価額欄の記載はなく、保証の額欄に「9677000」と記載されていた。執行官はXの入札書を無効とし、入札価額870万円と記載して申出をしたAに対して売却許可決定をした。Xは、入札価額を誤って保証の額欄に記載したのは明らかだと、抗告した。

これに対して、裁判所は、「入札価額は、不動産競売における買受けの申出において最も重要な事項の一つであって、入札書自体から一義的に明確になるように記載されなければならない、また記載のないものは無効である」として、Xの抗告を棄却した。

② 最低売却価額の瑕疵

イ 原決定を取り消したもの

a 対象土地の誤認

【15- 75】

★名古屋高決 昭54. 7. 17 判タ398-115

Xは、昭和54年5月競売手続（最低入札価額2,905万円）で、本件土地の競落許可決定（代金2,988万円）を受けた。本件物件の鑑定評価書では、市街化区域、住居地域に所在し、宅地造成中の宅地見込地と評価されていたが、その後本件土地の90%が高低差6mの傾斜面で、宅地造成工事規制区域、砂防地域の指定を受け、かつ、袋地で、私道により分断されていることが判明した。Xは、本件土地は無価値であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件鑑定評価は対象土地を誤認したか、不利益を度外視してなされたもので、実価との差異が甚だしいから、本件抗告には理由があるとして、原決定を取り消した。

b 対象土地の状況の誤認

【15- 76】

★東京高決 昭60. 1. 17 判時1138-91

Xは、昭和59年1月競売手続で、本件土地の売却許可決定を受けた。本件土地の評価に当っては、市道に西面し、空地で、所有者が占有しているとの認識の下に行われた

## 第15章 売買価額等に関する紛争

が、実際は、市道に面しておらず、第三者が土地の一部を占有し、また、道路敷の一部となっていた。Xは、土地の損傷にあたるとして、売却許可決定取消しの申立てをした。

原審は、却下した。Xが、執行抗告をした。

抗告審は、裁判所は、本件土地の一部が第三者により占有され、かつ、道路敷の一部となり、西側の公道が存しないため、本件土地については20%以上の価額の低落があるから、Xの申立ては理由があるとして、原決定を取り消した。

### c 対象物件の誤認

#### 【15- 77】

★東京高決 昭58.10.18 判時1091-97, 判タ524-229

Xは、昭和58年6月競売手続（最低売却価額643万円）で、マンションの一室の売却許可決定を受けた。本件建物は、独立した一戸の居宅として評価されていたが、14.56㎡しかなく、窓も台所の設備もなく、物置としてしか使用できないもので、加えて55万円の管理費の未払いがあった。Xは、売却許可決定の取消しを求めて、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、X主張の事実を認め、本件売却許可決定には最低売却価額の決定に関し重大な誤りがあるとして、原決定を取り消した。

### d 対象物件の内部確認の懈怠

#### 【15- 78】

★福岡高決 平 1. 2.14 判時1315-75, 判タ696-218

Xの所有するマンションが抵当権者の申立てにより競売に付され（最低売却価額820万円）、Aが競落した。本件最低売却価額の決定にあたっては、評価人Bが評価をしたが、Bは、本件マンションを外観から観察したのみで、Xの不在を理由に内部に立ち入らなかった。Xは、本件マンションは500万円を越す改装をしているとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、評価人が評価をするにあたっては不動産に立ち入ってつぶさに見分することを要し、外観から観察しただけで、内部の状況を直接に見分せず、その努力も尽くさなかったことは、評価の基本手続を著しく懈怠したものであり、最低売却価額の決定に重大な誤りがあったとして、原決定を取り消し、本件売却を不許可とした。

## e 対象物件の権利の存在の誤認

## 【15- 79】

## ★名古屋高決 昭62. 2. 27 判時1226-75, 判タ633-24

債権者Xの申立による競売手続（最低売却価額1,100万円）において、債務者B所有の土地建物をAが競落し、売却許可決定を得た。同最低売却価額は、本件建物にCの賃借権が存するとして評価されたものであったが、BとCは内縁関係にあり、同賃借権は存在しないものであった。Xが、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件の如く存在しない建物賃借権を存在するものとして評価し、最低売却価額を決定することは、民事執行法71条6号の「最低売却価額の決定に重大な誤りがある」場合に当たり、売却不許可事由に該当するとして、原決定を取り消した。

## 【15- 80】

## ★仙台高決 平 1.10. 6 判時1336-106, 判タ719-196

Aは、平成元年7月、競売手続（最低売却価額1,581万円）において、本件土地建物を2,005万円で競落し、売却許可決定を得た。同最低売却価額は、法定地上権の成立を前提として売却土地を減額評価したものであったが、同法定地上権は成立しないものであった。X（債務者）が、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、「最低売却価額を決定するに当たり、法定地上権の成立を前提として評価した価額をもってなし、その公告をし、入札を実施したことは、民事執行法188条によって準用される同法71条6号にいう最低売却価額の決定及びその手続に重大な誤りがある」として、原決定を取り消した。

## f 取引事例の無視

## 【15- 81】

## ★高松高決 昭61. 6. 13 判時1201-98

Xの所有地が抵当権者の申立てにより競売に付され（最低売却価額201万円）、Aが205万円の最高買受けの申出をして、昭和61年4月売却許可決定が言い渡された。本件評価は1㎡当り1,000円として行われたが、近隣のごみ焼却場、市道の買収は1㎡当り1万円で行われた。Xは、著しく低額な売却許可であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件評価額は評価に際し斟酌すべき近隣土地の取引事例及び時価を斟酌せざりなされたものと見ざるを得ず、著しく低廉であるから、本件最低売却価額の決定には重大な誤りがあるとして、原決定を取り消した。

g 不適切な標準地の選定

【15- 82】

★仙台高決 平 6. 2. 4 判時1499-76, 判タ860-289

Xの所有する土地建物が根抵当権者の申立てにより競売に付され（最低売却価額913万円）、Aが競落した。本件最低売却価額の決定にあたっては、評価人Bが評価をしたが、Bは、16キロメートル離れた価額の低い土地を標準地とした。Xは、標準地の選定が不当であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件標準地は本件土地から16キロメートルも離れ、類似性に乏しく、また、本件土地は県道に面し、JRの駅から600メートルの、住宅地としての利用も考えられる物件で、本件評価は妥当性を欠いており、最低売却価額の決定に重大な誤りがあったとして、原決定を取り消し、本件売却を不許可とした。

ロ 執行抗告を棄却したもの

a 評価額の加算もれ

【15- 83】

★福岡高決 昭35. 1. 18 下民11-1-48

Xは、昭和34年10月26日、競売手続で最高価競買人と定められたが、原裁判所は、同競売公告には最低競売価額の記載に瑕疵があったとして、競落不許可の決定をした。Xは、原決定の取消しを求めて執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件競売は最低競売価額を店舗について34万6,000円、住宅について8万2,000円としたが、10月29日付の鑑定人の上申書で店舗について39万1,000円、住宅について29万7,000円と修正すべき旨が判明し、不当に低廉な価額を最低競売価額と定めたものであるから、Xの抗告には理由がないとして、棄却した。

b 適正額より高額のもの

【15- 84】

★東京高決 平 9.12.26 判タ972-271

X所有の建物が抵当権者の申立てにより競売に付され（最低売却価額5億3,473万円、敷地との一括売却価額は6億1,797万円）、Aが6億2,810万円の最高価買受けの申出をして、平成9年8月売却許可決定が言い渡された。本件売却価額の決定にあたっては、2階、5階、6階、7階に買受人に対抗できる賃借権があるとして評価されたが、5階部分の賃借権は明け渡されていた。Xは、最低売却価額の決定が違法であ

るとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件最低売却価額の決定には事後的客観的に見れば誤りがあるが、本件評価が用いていた平成7年1月1日の公示地価格を平成9年1月1日価格に改めた上で、誤りがあった部分を是正して、本来定められるべきであった最低売却価額（適正額）を算定すれば、本件建物価額は約4億5,000万円となり、実際に定められた価額の方が高額であって、また、この点に関する物件明細書の記載の誤りも重大ではないから、本件売却許可決定の取消事由とはならないとして、棄却した。

c 瑕疵が治癒されたもの

【15- 85】

★名古屋高決 平 7. 8. 14 判時1567-109

X所有の建物が抵当権者の申立てにより競売に付され（最低売却価額782万円）、Aが1,280万円の最高価買受けの申出をして、平成7年5月売却許可決定が言い渡された。本件売却価額の決定にあたっては、評価人は賃借権の存在を前提として30%減価して782万円と評価したが、執行裁判所は、本件建物は賃借権の負担のないものとして、同額を最低売却価額とした。Xは、最低売却価額の決定が違法であるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、本件最低売却価額の決定には重大な誤りがあるが、売却条件に誤りはなく、Aの買受申出額は競売対象不動産の適正な価額（1,117万円）に達しているから、最低売却価額決定の瑕疵は治癒され、売却不許可事由にならないとして、抗告を棄却した。

d 立入義務はないとしたもの

【15- 86】

★東京高決 平 8. 11. 1 判時1593-69

X所有の建物が抵当権者の申立てにより競売に付され、Aが最高価買受けの申出をして、売却許可決定が言い渡された。本件売却価額の決定にあたって、評価人は、建物内部に立ち入らずに評価した。Xは、最低売却価額の決定に重大な誤りがあるとして、執行抗告をした。

これに対して、裁判所は、「評価人は対象不動産への立入義務があるわけではなく、立入りの方法で建物内部を調査しなければ評価が誤りとなるものではなく」、「評価人は現地調査を行った上で、建物の再調達原価や現価率、近隣の地価水準、本件不動産の個別的な要因、競売物件の価格形成要因等を総合考慮して本件不動産を評価しており、その評価過程に誤りはない」として、抗告を棄却した。

③ 公売手続の売却価額

イ 執行停止

【15- 87】

★東京地決 平 9.12. 5 判時1653-77

A住専会社は、平成2年6月、Bに55億円を貸し付け、C（Bの父）が連帯保証した。Aは、内14億円の執行を保全するため、平成3年9月、Cの本件土地を仮差押えし、その登記をした。B及びCは、債務不存在確認訴訟を提起したが、平成8年10月、Aの反訴請求が認容された。債権管理機構Xは、その直前Aから債権譲渡を受けた。他方、Y国税局長は、Cの国税滞納により、平成7年6月本件土地を差し押え、6億4,100万円と見積って、平成9年1月公売に付し、D（Cの妻）のみが同額で入札した。Yは、同月、Dに同額で売却決定をした。Xは、本件売却価額は不当に低廉であるとして、換価手続の執行停止を申し立てた。

これに対して、裁判所は、売却決定がなされれば、換価手続が進行し、不動産の原状回復は現実には困難であり、その損害が財産的損害であるとしても、必ずしも国家賠償が認められるとは限らず、本件損害額は極めて高額に上ること等を考慮すれば、行政事件訴訟法25条2項にいう「回復の困難な損害を避けるため緊急の必要があるとき」に該当するとして、Xの申立てを認容した。