

## 最近の判例から (9)

# 競売における売却許可決定が取り消された事例

(東京高決 平17・8・23 判時1910-103)

競売対象建物の関係者の中に暴力団幹部がいることを執行裁判所が把握しながらその点を物件明細書や現況調査報告書に記載しなかった事案において、執行裁判所に物件明細書の作成及び売却手続きに重大な誤りがあるとして、抗告審において、執行裁判所による売却許可決定を取り消した上、売却不許可決定がされた事例（東京高裁 平成17年8月23日決定 取消 確定 判例時報1910号103頁）

## 1 事案の概要

Xは、不動産の競売対象建物（以下「本件建物」という。）につき、物件明細書・現況調査報告書及び評価書のいわゆる3点セットを検討して、平成17年7月1日、その入札に応じ、これを競落して同日15日、売却許可決定を受けた。

ところが、Xは、本件建物の買受けを申し出、買受申出保証金を提出した後、本件建物の所有者が指定暴力団幹部であり、同人は本件建物に隣接する建物に居住しているが、本件建物にはその警護役が出入りしていることを知った。また、本件建物は一年前にも競売に付されたが、当時の買受人が同建物の所有者から脅迫を受けて買受けを断念した経緯があり、同建物の所有者は競売妨害で逮捕された事実があることも判明した。

そこでXは、執行裁判所が過去の事実を認識していたにもかかわらず、物件明細書や現況調査報告書にその旨の記載がなく、Xは同

事実を知らずに本件建物を買受けたものであり、この事実を知っていれば買受けなかったものである。本件について、このような重大な情報が開示されなかった場合は、売却手続きに重大な誤りがある場合に当たり、仮にそうでないとしても、上記事実によれば、本件建物の売却基準価格はもっと低廉でなければならず、売却基準価格の決定には重大な誤りがあり、本件売却手続きには、民事執行法71条6号、7号の売却不許可事由があるとして、平成17年7月15日付売却許可決定に対し執行抗告を行った。

## 2 判決の要旨

高等裁判所は、次のように判示して原決定を取り消し、売却不許可決定をした。

(1) 競売の対象不動産が暴力団幹部の所有で、隣接する建物に同人が居住しており、その関係者が対象不動産を現に使用しているという事実は、競売物件の買受人にとって、これを買受けるか否かを判断するに当たり、通常は考慮される事実である。もとより、暴力団関係者の存在という事情は、買受人の権利の消長に直接関係するものではなく、物件自体の物理的な瑕疵とも異なるものであり、また、競売手続きによる買受けを妨害された場合にこれを排除するための法的手段が整備されているとしても同様である。

(2) 本件においては、物件明細書には、いわ

ゆる任意的記載事項として「物件の占有状況等に関する特記事項」や「その他買受けの参考となる事項」を記載する欄が設けられているが、本件物件の所有者が暴力団幹部で隣接する建物に居住していることや、本件建物にはその関係者が出入りしていることなど、暴力団の存在を直接示す記載はない。また、現況調査報告書にも、これを直接明確に示す記載はなく、本件建物の使用が通常人が一般的に行うものと異なっていることが示唆されているにとどまる。

- (3) 民事執行法62条では、物件明細書には同条1項1号ないし3号に定める事項を記載すべきことを定めており、物件の所有者等に暴力団関係者が存在すること等、物件に関するその他の事項を記載すべきことが定められていない。しかしながら、物件明細書に上記のような任意的記載事項欄が設けられている場合、買受人にとって重要な事実があるのにその旨の記載をしないと、買受人が当該物件に特記すべき重要な事項がないものと判断する可能性があり、このような任意的記載事項欄がある以上、執行裁判所が把握している重要な事項は、法定記載事項ではないものの、記載する必要があるというべきである。
- (4) そして、本件では、上記のとおり約1年前に当時の買受人が本件所有者からの嫌がらせによって買受けを断念しており、暴力団関係者による売却への妨害が現実のものとなったのであるから、Xが買受人となった本件の売却手続きの実施に当たっては、物件明細書の上記任意的記載事項欄や現況調査報告書において、関係者の中に暴力団幹部がいることを追記し、本件物件を買い受けようとする者に対して予めその旨を了知させておくべきであったといわなければならない。
- (5) 本件では、その手だてを何ら講ずることなく、従前の物件明細書や現況調査報告書を一般の閲覧に供する等して売却手続きを進めたのであるから、物件明細書の作成及び売却手続きに重大な誤りがあり、民事執行法71条6号、7号に該当するというべきである。

### 3 まとめ

本件は、競売物件の執行裁判所において、物件明細書の作成及び売却手続きに重大な誤りがあり、民事執行法71条6号、7号に該当するとして、執行裁判所による売却許可決定を取り消し、売却不許可決定をした事案である。

競売手続きにおいては、買受希望者への情報提供が要請されるとともに、執行妨害に対する対策も重要である。本決定は、競売物件の占有に関する重大な事実について、物件明細書や現況調査報告書に記載すべき事項の範囲を特に明確に示したのではなく、個別事例に対して判断した判例ではあるが、実務上の参考になると思われる。

なお、類似事案として、執行官の競売物件の現況調査及び裁判官の最低売却価格の決定に違法性は認められないとして請求が棄却された判例（本号82頁、宇都宮地判平17年12月22日、HP下級裁主要判決情報参照）がある。