

Xは、民法第566条、第568条の類推適用により、市街化調整区域の建築制限が残存する部分につき、実際の買受価額と、建築制限が存在するとして競売が実施された場合に買い受けることができたであろう価額との差額の返還をYに請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

実際には当該土地について都市計画法等の公法上の規制が存するにもかかわらず、これが存しないものとして最低売却価格の決定がされて売却が実施された場合に、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、民法第568条及び第566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のと解するのが相当である。

- 3 競売建物の一部が件外土地にはみだしていたが、件外土地の面積、位置、形状から見て、競売建物の敷地として利用される以外に件外土地の独立した用途がないことから、そのはみ出している事実のみを現況調査報告書、評価書に記載・反映させれば足りるとされた事例

千葉地決 平成17年4月19日 判時1897-84、判タ1210-300、

<事案の概要>

Xは、Y所有の本件土地及び本件建物（以下「本件不動産」と総称する。）の競売による買受人となったが、次の理由により、本件不動産に民事執行法第75条第1項の「損傷」があるとして、売却許可決定の取消しを申立てた。

（損傷があるとする理由）

- ・ 本件建物の一部が本件土地に隣接する件外土地にはみ出しており、件外土地の所有権が競売開始決定後にZに移転され、その旨の登記を経由しているため、Xが本件建物の所有権を取得してもそれを存置させる権原をZに対抗することができない。現に、ZからYに対して件外土地に係る建物収去土地明渡請求の訴えが提起されている。
- ・ よって、Xは本件土地の所有権を取得したのち、件外土地上に存する部分を撤去せざるを得ないが、そのことが本件不動産の現況調査報告書に記載されず、評価書にも反映されていない。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの申立てを斥けた。

件外土地の地積はわずか1.41㎡にとどまり、その形状も本件土地に細長く隣接していて、その全部が本件建物のはみ出し部分の敷地となっていることからすれば、件外土地は本件建物の敷地として利用される以外に独立した取引価値はないと認められる。よって、件外土地の所有者からXが本件建物のはみ出し部分を収去して、件外土地の明渡しを請求されることは想定されず、仮にそのような請求がなされても、権利の濫用として排除される可能性があるとして差支えない。したがって、現況調査報告書には本件建物の一部が件外土地にはみ出していることを記載すれば十分である。

件外土地につき、YからZ名義に所有権移転登記が経由されたのは執行官による現況調

査の後であるが、少なくともZは件外土地が本件建物の一部の敷地として使用されていることを甘受して、Yから取得したと認めるべきであるから、現況調査報告書を改めて作成させることを執行裁判所が命ずる必要があったとはいえない。

Xが本件建物所有権を取得した後、件外土地につき建物取去・明渡を求められるリスク及び件外土地所有者に対し支払うべき使用料相当額は、本件不動産の評価における40%の競売減価の中に適切に反映されている。

4 競売対象物件に暴力団関係者が存在する事実が物件明細書及び現況調査報告書に記載されていなかったことが、売却不許可事由に当たるとされた事例

東京高決 平成17年8月23日 判時1910-103、判タ1216-315、金商1247-40、

RETIO64

<事案の概要>

Xは競売手続により本件建物の買受人となったが、本件建物は暴力団幹部の所有で、ボディガード役の暴力団員が居住し、隣の建物には当該暴力団幹部が居住していた。しかし、それらの事実は競売手続に際しての物件明細書、現況調査報告書に何ら記載されず、評価書にも反映されていなかった。さらに、本件建物は前年にも競売手続により売却されたが、買受人が当時の建物占有者から嫌がらせを受け、最終的に買受けを断念した経緯もあった。

Xは、本件競売手続においては、競売対象物件の暴力団関係者による占有という重大な事実が開示されておらず、売却基準価額にも反映されていない重大な誤りがあったとして、売却許可決定の取消を請求する執行抗告の訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの抗告を認容し、売却許可決定を取り消した。

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、これを買い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。

暴力団の存在は物件明細書や現況調査報告書の法定記載事項ではない。しかし、本件では前年に当時の買受人が暴力団関係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ていたのであるから、執行裁判所としては、本件の売却手続の実施に当たって、物件明細書の任意的記載事項欄や現況調査報告書において、関係者中に暴力団関係者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ざるを得ない。

よって、本件物件明細書の作成や売却手続に重大な誤りがあり、民事執行法第71条第6号及び第7号に該当する。

5 競売物件がいわゆる自殺物件であったことにつき、執行官及び評価人が通常行うべき調査方法を採って行った調査の過程において、自殺物件であることを窺わせる情報がなかった場合に、執行官及び評価人にそれ以上の調査義務はないとされた事例

福岡地判 平成17年9月13日 判時1953-150、RETIO67