

執行官の取引対象地のみまちがえ

三好弘悦

一 はじめに

不動産競売における現況調査にあたった執行官が、不注意にも土地の特定を誤り、みまちがえて、隣地を競売してしまったことから、国に損害賠償を命じた最高裁の判決が近時出た。

土地取引を生業（なりわい）としている宅建業者にとっては、単に参考になるに止まらず身につまされるところもあるやと思われるので紹介する。

〔損害賠償請求事件、最高裁平一六（オ）五四八号、平九・七・一五 三小法廷判決、棄却、裁判所時報第一一九九号二四六頁以下。〕

二 事実関係のあらまし

原審（仙台高裁秋田支部）が適法に確定したとされる事実関係は、概ねつぎのとおりで

ある。

(1) 秋田地裁は、秋田県内に所在する債務者所有の本件土地（地番一番一、山林、面積五万三、九六七㎡）につき、抵当権者からの申立に基づく不動産競売開始決定において、執行官に本件土地の現況調査を命じ担当させた。

(2) 本件土地については、単なるいわゆる公図に止まらず、国土調査に基づく不動産登記法一七条所定の地図が登記所に備え付けられていた。担当執行官は、その一七条地図の写しと本件土地登記簿謄本に市販の地図を用意した。

ところで、担当執行官は、本件土地については国土調査が実施されていることから、地元町役場に照会すれば手掛りが得られると考え、同役場に赴いて案内を依頼したところ、本件土地を知っているという同役場の職員が案内を引き受けてくれたので、同

職員の案内で本件土地に向かった。

同職員は、畜舎の跡と思われる廃屋がある場所に担当執行官を案内し、その場所が本件土地であり、廃屋は有限会社の牧場が以前牧場を営んでいたころの建物である旨指示説明した。担当執行官は、本件土地の登記簿謄本の甲区欄に以前の所有者として有限会社の牧場の記載があったことから、廃屋のある付近の土地が本件土地であると判断し、廃屋の写真を撮影するなどして現況を調査したが、隣地との境界は確認できなかった。

(3) ところが、担当執行官が本件土地であると判断した土地は、実際には、本件土地の西側に隣接する地番一番三の土地（山林、面積五万六、九四九㎡）であった。本件土地及び一番三の土地の南側には概ね東西南方向に走る山道があり、右山道から北東方向に分岐した別の山道を通じて廃屋のある場

所に到達したものであったところ、担当執行官が持っていた登記所備付地図の写しに記載されている本件土地及び南側の山道と、廃屋のある場所及びこれに至る山道の状況とは、山道の走行する方向及び山道と土地との位置関係において相違していた。しかし、担当執行官は、磁石を持参しておらず、右地図写しと現地の状況とを方位等に留意して照合しなかったため、この相違に気付かなかつた。また、担当執行官は、案内した役場職員が本件土地につきどのような経験からどの程度の知識を有しているかを確認せず、その他に本件土地の所在及び範囲を確認するための調査は行わなかつた。

なお、本件土地の所有者である債務者は、遠方に居住していたため、担当執行官は、債務者に対して現地での立会い等の協力を求めることはせず、前記調査の後に同人に対して文書で貸借の有無を照会したが、回答はなかつた。

(4) 担当執行官は、このような現地調査により、本件土地を隣地とみまちがえたまま現況調査報告書を作成した。その結果、本件土地ではなく、その誤認された隣地を競売手続により買受け自宅を新築した者（買受人）が、隣地所有者から明渡しを求められ

た。そこで、買受人は、国の公権力の行使にあたる公務員（執行官）が、その職務を行うについて過失によって違法に損害を加えたのであるから、国は（代位して）損害を賠償しろと国家賠償法（一条一項）に基づき訴えを提起した。

三 最高裁の判断

最高裁の判決の要旨は、概ねつぎのとおりである。

(1) 民事執行手続における現況調査制度の目的に照らすと、執行官は、執行裁判所に対してはもとより、不動産の買受希望者に対する関係においても、目的不動産の現況をできる限り正確に調査すべき注意義務を負うものと解される。

(2) もっとも、現況調査は、民事執行手続きの一環として迅速に行わなければならない、また、目的不動産の位置や形状を正確に記載した地図が必ずしも整備されていないかつたり、所有者等の関係人の協力を得ることが困難な場合があるなど調査を実施する上での制約も少なくない。これらの点を考慮すると、現況調査報告書の記載内容が目的不動産の実地の状況と異なっても、そのことから直ちに執行官が前記注意義務に違反

したと評価するのは相当ではないが、執行官が現況調査を行うに当たり、通常行うべき調査方法を探らず、あるいは、調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査及び判断の過程が合理性を欠き、その結果現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実地の状況との間に看過し難い相違が生じた場合には、執行官が前記注意義務に違反したものと認められる。

(3) これを本件についてみると、前記事実関係によれば、本件土地の現況調査をした担当執行官は、案内した町役場職員の指示説明の内容と登記簿の記載や畜舎跡と見られる廃屋の存在が符号することから、同職員の指示した土地が本件土地であると判断したものと認められる。しかし、同職員は、自ら案内を申し出たとはいえ、本件土地の位置を正確に指示説明できるだけの知識を有するかどうかは明らかではなかつたのであるから、このような場合、執行官としては、この点につき同職員に質問し、あるいは、他の調査結果と照らし合わせるなどして、その指示説明の正確性を検討すべきであつた。にもかかわらず、同執行官は、直ちに同職員の指示説明した土地が本件土地と判断したのであるから、右の検討を怠つ

たものといわざるを得ない。

- (4) また、不動産登記法一七条所定の登記所備付地図（いわゆる一七条地図）は、現地指示能力及び現地復元能力を有し、土地の所在、範囲を特定する際の重要な資料であり、現況調査の目的となる土地につき登記所備付地図がある場合には、右地図と現地の状況を方位や道路、隣地との位置関係等から照合して土地の特定を行うのが通常の調査方法と考えられるところ、前記事実関係によれば、同執行官は、本件土地が記載された登記所備付地図の写しを携行していたにもかかわらず、右地図写しと現地の状況との照合を十分に行わず、そのために両者の相違に気付かなかったというのである。

- (5) 以上によれば、同執行官は、本件土地の現況調査を行うに当たり、通常行うべき調査方法を採らず、また、調査結果の十分な評価、検討を怠り、その結果、現況調査の対象となる土地の特定を誤り、一番三の土地の現況を本件土地の現況として現況調査報告書に記載したものであって、目的不動産の現況をできる限り正確に調査すべき注意義務に違反したものと認められる。

よって、国は、執行官による誤った現況調査報告書の記載を信じたために損害を被

つた者に対し、国家賠償法に基づく損害賠償責任を負う。

四 本判決から学ぶ

- (1) 土地の売買は、土地ならどこでもよいというわけにはいかない。この土地の売り買いをしたいのである。通常、土地の取引は、「特定物」売買である。

特定物とは、取引の当事者がその物の「個性」に着目して取引の対象とした物をいう。

この点で、取引の当事者が物の「種類」に着目する「不特定物（種類債権）」と対比されている。もつとも、不特定物（種類）債権でも、「このビール」、「このテレビ」というぐあいに取引の段階で限定されると、「種類債権の特定」が生ずる（民法四〇一条二項）。しかし、不動産は、美術品などとともに、元来その物の個性に着目して取引の対象とされている特定物の典型である。

- (2) ところが、本件では、特定物取引の対象とされるべき本件土地をなんと隣地とみまがえた。土地所有者である債務者の協力の得にくい競売手続とはいえ、とんだ間違いをしたものだ。

しかし、思うに、売買の当事者として、または媒介や代理として不動産取引に関与

する宅建業者としては、このことは、決してひと（他人）ごとではない。

取引に際して「現場調査」は不可欠だが、その対象地をみまちがえては始まらない。公図や登記簿謄本に実測図を揃え、地図・磁石・巻尺・チョーク・方眼紙・カメラ・懐中電灯と七つ道具を用意するのも、まず取引の対象地を特定するためのものだということをゆめゆめ忘れてはなるまい。