

競売物件の調査とトラブル

研究理事・調査研究部長 番場 哲晴

はじめに

- 1 競売の流れ～期間入札
- 2 3点セットの内容
- 3 買受人からする許可取消請求等～その1
- 4 買受人からする許可取消請求等～その2
- 5 許可取消請求等に関する判例の概観
- 6 競売物件の借主との敷金トラブル等

おわりに

はじめに

競売の人気は不況期に花開く。

不況期は通常売買でも買主優位だが、競売では物件数が激増する上に競争相手も減少するから、格安物件入手のチャンスである。少し前まではまさにその時期で、「素人が競売に勝つには」という報道が多かった。¹

競売では悪意の占有者や詐欺等のトラブルがよく話題になる。^{2 3}

以下では、本誌が通常売買時の調査・重説不備の判例等を多く載せていることに鑑み、占有者の問題も含む物件調査関連の判例を中心に紹介する。

1 競売の流れ～期間入札

まず、最も一般的な期間入札の公告以降の流れを見る。次の①～⑧である。④で最高価

買受申出人がいない場合、翌日から一定期間、早い者勝ちの仕組みである特別売却になる。

- ①不動産競売物件の公告
- ②物件明細書、現況調査報告書、評価書の閲覧開始

この3種の書類を通称3点セットと呼び、執行裁判所の閲覧室で閲覧可。

- ③期間入札開始

期間は2週間程度。入札書を提出。売却基準価額（2005年4月1日以前は「最低売却価額」。「売却基準価額」の8割が「買受可能価額」で、これ以下は入札自体無効）の2割を保証金として裁判所指定の口座に納付。

- ④開札期日

入札期間の最終日から1週間後に、最高価買受申出人と次順位買受申出人を決定。

- ⑤売却許可決定

最高価買受申出人に対する売却許可決定公示→買受人となる。

- ⑥代金納付通知

代金納付を行う期日決定。代金納付のために○月×日に出頭せよとの書面が特別送達で買受人の手元に。2か月後が出頭期日。前もって代金納付を行うことも可。

- ⑦代金納付・所有権移転

残代金を金融機関に納付し、裁判所で手続きを行うと、その日に所有権移転登記が書記官によって囑託される。

- ⑧所有権移転登記完了

納付後7～10日で権利書を裁判所が送付。

2 3点セットの内容

競売参加者は3点セットで物件を判断する。

(1) 物件明細書

裁判所書記官が記録上表れている事実等とそれに基づく認識を記載したもの。

(2) 現況調査報告書

執行官が実際に競売物件を見た上で、その物件に関する権利関係や占有状況、形状などについて調査した内容を記載した書類。

(3) 評価書

執行裁判所の選任した評価人（不動産鑑定士）が、その物件の価格評価とその算出過程などについて記載した書類。

3 買受人からする許可取消請求等～その1

3点セットは通常売買の重説書に類似し、買受人が瑕疵を発見して売却許可決定の取消の申立の執行抗告⁴や損害賠償請求をするのは、重説不備を理由に解除・損害賠償を請求するのと類似しているように見える。

が、執行裁判所には瑕疵の責任はない。責任を負う者は債権者に他ならず、再度競売に付された物件の売却額が低下し、回収額が減るだけである。

(1) 売却許可決定の取消⁵

① 擁壁の不具合が民事執行法75条1項の損傷に当たるとされた事例 東京高決1999年1月22日判時1670号24頁 本誌1999年の44号 p 78

ア 概要

1997年11月26日、Xは4601万円で土地建物の買受の申出をし、執行裁判所から売却許可決定を受けた。

本件土地は宅造規制法の許可を受けて工事が施工され完成していたが、完了検査は受けず、また、建築確認を得ていたが、完了検査は受けていなかった。もし、今後本件土地上に建築する場合、擁壁工事のやり直しが必要。

Xは最低売却価額が検査未了・法令不適合を反映したものでないとして、本件売却許可決定の取消を請求。執行裁判所は却下。

イ 決定

a 民事執行法75条1項の損傷には、物理的損傷以外に、法規制等で交換価値を減少させるものも含む。損傷は買受申出後に生じたものに限らず申出前のものでも、これを知らないことにつき、買受人の責めに帰し得ないときは、売却許可決定を取消すこと可。

b 本件の事情は「損傷」に当たる。

c 本件の損傷は、買受申出前に生じたものだが、買受申出に当たりXがその事情を知らないことは、Xの責めに帰すことができないもの

・売却許可決定取消

② 競売物件での所有者の夫の自殺について民事執行法75条1項が類推適用された事例 札幌地決1998年8月27日判タ1009号272頁 本誌2000年の45号 p 77

ア 概要

Xは1998年6月、札幌市内の土地建物を1426万円で競落。1997年6月前所有者の夫Pが本件建物2F和室において自殺していたが、現況調査報告書、評価書等にその旨の記述なし。Xは、1998年7月、代金納付前にこの事実を知り、売却許可決定取消の申立。

イ 決定

a 買受の申出前に不動産が損傷した場合で

も、最低売却価額の決定及び物件明細書の記載に考慮されておらず、買受申出人が買受申出前にその事実を知らないときは、民事執行法75条1項が類推適用される。

b 買受申出1年前のPの自殺は、交換価値の減少につながる。売却許可決定取消。

③物件明細書に所有者が暴力団幹部である旨の記載がないとされた事例 東京高決2005年8月23日判時1910号103頁 本誌2006年の64号p68

ア 概要

Xは3点セットを検討して、本件不動産の競売に応じ、2005年7月15日、売却許可決定を受けたが、次のことを知るに至った。

a 本件不動産の所有者が指定暴力団幹部であり、隣接建物に居住し、かつ、本件不動産にその幹部の警護役が出入りしていること

b 1年前に競売に付された際に当時の買受人が、この幹部の脅迫を受けて買受を断念した経緯があること

c この人に競売妨害による逮捕歴があること
これらから、Xは民事執行法71条6号、7号（売却基準価格等の作成・手続、売却手続の重大な誤り）の売却不許可事由があると見て、上記売却許可決定に対し、執行抗告。

イ 判決

a 本件のような事実は、買受の是非を判断する上で考慮される事実。

b 物件明細書や現況調査報告書に暴力団関係者の存在に関する記述なし。

c 民事執行法62条1項で物件明細書の義務的記載事項を定めていて、そこには暴力団関係者についての定めはないが、物件明細書に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については記載義務あり。本件はまさにそれに該当。

d 民事執行法67条6号、7号に該当。売却許可決定取消、不許可決定。

(2) 代金の減額

評価書に市街化調整区域に逆線引きされた事実が記載されていなかったため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2003年1月29日判時1825号71頁 本誌2003年56号

ア 概要

本件土地は1996年4月、第二種中高層住居専用地域に指定。しかし、1986年3月、市街化区域から市街化調整区域に逆線引きされていた。一部は都市計画法の既存宅地だが、その余の部分は調整区域で、建築制限あり。

しかし、評価書には、「第二種中高層住居専用地域指定」とのみあり、これにより8864万円と評価。執行裁判所は最低売却価格を8864万円と定めて期間入札を実施し、Xは1999年7月、8872万円で買受人となる。Xが代金納付し、Y（抵当権者）に8872万円が配当される。

XはYに対し、規制の有無による金額の差額分の返還を請求。原審X勝訴。Y控訴。

イ 判決

a 評価人は、本件土地についての規制を看過して評価。執行裁判所もそれを前提に売却実施。

b 債務者が無資力の時、買受人は民法568条（強制競売における担保責任）及び566条（地上権等がある場合における売主の担保責任）を類推適用して、債権者に代金減額請求可能。

c 債務者無資力、Xに重大な過失なし。控訴棄却。

4 買受人からする許可取消請求等～その2

(1) 売却許可決定の取消

①競売物件での所有者の母親の自殺について
現況調査報告書に記載がなくても取消の申立が認容されなかった事例 東京高決1996年8月7日金法1484号78頁 本誌1997年の38号53頁

ア 概要

信販会社Yの申立により、A所有の土地建物について競売がなされ、Xが1996年4月24日売却許可決定を受け、6月10日代金を納付した。その後、前年3月、Aの母親Bが、本件建物の軒先で首吊り自殺をしていたことが判明した。周囲の住民には周知の事実だったが、現況調査報告書、評価書にその旨の記述なし。Xは民事執行法75条1項に基づく売却許可決定取消の申立。原審は民事執行法53条の類推適用により売却許可決定以降の手続きを取消し。Yが執行抗告。

イ 決定

a 代金納付前は取消しできるが、納付後は不可

b 居住用建物で自殺があれば評価は下落するが無価値にはならず、民事執行法53条の類推適用は不可

c Xの売却決定取消の申立を却下。

②誤った最低売却価額に基づく売却許可決定の取消の申立が認容されなかった事例 東京高決1997年12月26日判タ972号271頁 本誌1998年の41号p97

ア 概要

X所有の9F事務所ビルについて、競売手続きが開始され、評価人は1995年8月10日の現地調査時において、2、5、6、7の各Fにおいて、買受人に対抗できる賃借権があるとして、現況調査報告書及び評価書を執行裁判所に提出した。これに基づき、裁判所はその旨の物件説明書を作成し、それを前提に最低売却価額決定。

1997年7月30日～8月6日までの期間入札

において、Aが落札し、売却許可決定。

Xは、本件建物の5F部分の賃貸借契約は解約されており、最低売却価額の決定に誤りがあるとして、同決定の取消、売却不許可を求めて執行抗告。

イ 決定

5Fの賃貸借部分は1995年9月30日に明け渡されているが、元々評価は1995年の公示地価をベースにしていたところ、1997年の公示地価はそれより遥かに低くなっており、そのため、5Fの賃貸借がないとした価額でも、本件の最低売却価額より低いものになっている。Xの執行抗告棄却。

(2) 損害賠償請求

①競売対象以外の物件取得が必要なのに評価書でのその旨の不記載に対する損害賠償請求が認容されなかった事例 東京地判2001年12月21日判時1788号73頁 本誌2003年の55号p89

ア 概要

買受人Xは不動産業者であり、競売物件購入・転売を専門にしていた。2000年3月、Xは最低売却価額1145万円として特別売却に付されたマンションを1146万円で買受申出、4月12日、売却許可決定、同月26日、代金納付、不動産取得。

その後Xは、マンションの敷地権が6筆なのに競売対象となったのは5筆しかないことに気づき、独力でその敷地権（件外物件）を63万円余で取得。

最低売却価額は評価人が誤って、その分の敷地権も含めて評価額として提出した評価書に基づくもの。Xは国賠請求。

イ 判決

a 執行裁判所に過失有り。

b 執行裁判所は件外物件の有無につき、物件明細書等に特に注意書きする義務なし

- c 買受人等は、誤った評価に基づく最低売却価額の決定に対しては、売却許可決定前には売却不許可の申出（民事執行法75条1項）、売却許可決定期日には意見陳述（同70条）、決定後には執行抗告（74条1項）及び取消の申立（75条1項）が可能。
- ・執行裁判所が自らその処分を是正すべき場合は格別、そうでない場合は権利者がその手続による救済を怠った場合の損害は国に請求できない。
 - ・Xは上記の手続を取らない重大な過失があり、損害賠償を請求できない。

②直ちには揚湯ができない温泉付き物件に関しその旨の記載をしなかった執行官・評価人の職務行為に損害賠償請求が認容されなかった事例 宇都宮地判2005年12月22日ホームページ下級裁主要判決情報 本誌2006年の64号 p 82

ア 概要

本件土地は、2000年に廃業した温泉施設用の土地。2001年、根抵当権者である銀行が、競売を申立、Xが売却許可決定を受ける。

温泉の湧出が見込めないと分かったことから、Xは次の理由により国賠請求。

- a 執行官Aは、現況調査時に債務者が営業を止めた理由を近隣住民に聞けば容易に解ったのに、それを実行しなかった。
- b 温泉権付きという調査報告書の記載内容と異なり、通常の使用法で直ちに温泉が使用できるものではなかった。
- c 債務者が揚湯をやめた時点から落札時点までの間、揚湯していないのであるから、温泉の枯渇が予測されたにも拘わらず、執行官Bは最低売却価格を維持したのは違法。

イ 判決＝棄却

- a 執行官Aの現況調査時点で温泉枯渇とは認められない。揚湯管の詰まりによって湧出しなくなったもの。

- b Bの最低売却価額決定に権限の逸脱なし。温泉の実際の湧出についての注意義務なし。

③競売物件で自殺があった旨の記載をしなかった執行官・評価人への損害賠償請求が認容されなかった事例 福岡地判2005年9月13日判時1953号150頁 本誌2007年の67号 p 92

ア 概要

Xは2003年8月、本件マンションを1285万円で購入して買受け、同年11月、宅建業者Aの媒介によりBに対し、1680万円で売却する契約を結ぶ。Bは、知人から本件マンションが自殺物件と聞かされ、購入しない旨をXに通知した。

Xは、現況調査に当たった執行官Y1及び評価人Y2が、マンション管理事務所や元の所有者の相続財産管理人に対し、調査をしていけば、自殺物件と容易に判明したはずとして、国及び評価人Y2に対して、不動産の価値減少分等706万円余の損害賠償請求。

イ 判決

- a 執行官が現況調査を行うときに、通常行うべき調査方法を採らず、現況調査報告書と目的不動産の実際の状況との間に看過しがたい相違が生じた場合には、国賠責任あり。
- b 執行官Y1の調査には、注意義務違反なし。
- c 評価人には評価の前提となる事実について調査を行いたく確かな資料を収集し、これに基づき適正な評価額を算出する注意義務あり。
- d 評価人Y2には、注意義務違反なし。

5 許可取消請求等に関する判例の概観

3、4で9件中買受人勝訴が4件ある。

また、9件中自殺物件が3件である。

通常売買でも住宅での自殺の重説不備を理由に、契約解除等を求めるケースはあり、買主勝訴も稀でない。自殺者は年間3万人超で、借金苦は常に原因の上位にある。競売物件こそこの種の調査が不可欠か。

3(1)②は売却許可決定の取消を認容、4(1)①は取消を否認、損害賠償請求可と示唆、4(2)③は損害賠償請求も不可。3例の執行官の間に調査懈怠の差があったといえるのか。

暴力団の所有・占有は裁判外でも問題が多い。^{6 7 8 9}物件が買受されないこと又は自己が低額で買受けることで、利益を図るのは、経済秩序に対する反逆である。

6 競売物件の借主との敷金トラブル等

賃貸されているマンションを落札する素人は珍しくない。差押登記以前の借主に対して敷金返還債務を承継するが、以後の借主への返還債務はない。借主は競落後1年内(=6月+手続に要する期間)に退去する。¹⁰

ビル落札は、事業者のレベルだが、敷金返還債務の承継のトラブルは多い。

(1) 貸しビルの買受人が敷金名目で差し入れられていた金銭の全額の返還債務を承継するとした事例 東京地判2000年10月26日金商1132号52頁 本誌2002年の52号p78

①概要

Zは、1977年11月、所有する5Fのビルの1FをY1に、2FをY2に賃貸。期間3年、Y1の賃料は月14万円余、敷金1078万円。Y2は、12万円余と480万円。退去時に15%の償却規定。契約後、3回更新。

1989年11月、ZはAに本件ビルを売却、A

は貸主の地位と敷金返還債務を承継。

1992年2月、Aの抵当権者Bの申立により、東京地裁は競売開始決定。3月差押登記。現況調査報告書に、敷金金額とその返還義務について記載。物件明細書の別紙に、「それぞれの敷金について、契約書通りの金額の主張はあるが、過大であり、適正敷金相当額を考慮して最低売却価額を定めた」旨の記載。

1996年10月、Bから貸金債権の譲渡を受けたXは、本件ビルを自己競落、貸主の地位を承継。Xは本件敷金が過大であり、更新後の税込賃料7月分(Y1分158万円余、Y2分130万円余)が相当とし、これを超える額の敷金返還債務の不存在確認訴訟提起。

②判決

- a 本件敷金は、債務不履行担保のための敷金だが、権利金としての性格も持つ。
- b 競落人Xは、償却分を除いた敷金全額の返還債務を承継。
- c 開示されている契約内容からすれば、執行裁判所が適正敷金相当額を決めても、競落人にとって不測の損害とならない。
- d Xの請求棄却(→控訴後和解)。

(2) 買受人が承継する敷金は賃借人の債務不履行を担保するものに限られるとした事例 東京高判2002年11月7日金商1180号38頁 本誌2005年の60号p28

①概要

ファーストフードの販売会社Yは、1992年4月に、本件ビルの店舗を、5月に倉庫を賃借する契約を結ぶ。店舗は開店日から10年間、賃料は売上の7%相当額、敷金2億3500万円、倉庫は1992年6月22日から10年間、賃料月20万円、保証金1000万円。期間満了後の敷金の返還は、8%償却して3月以内一括で。保証金は全額返還。

1997年8月、Xが買受。XはYに対し、敷

金の返還債務が5522万円（評価書記載の減価額）を超えて存在しないことの確認、保証金の返還債務が802万円（同上）を超えて存在しないことの確認、を求めて提訴。原審はXの請求認容。Y控訴。

②判決

- a 敷金の返還債務は買受人が承継する。
- b 名目が敷金又は保証金であっても、債務不履行を担保するものでない場合は、新賃貸人が承継する理由はない。
- c 本件敷金は、店舗の予想賃料の146～152月分で、10年間の総賃料より大。実際の担保に必要な額は、4月（3月滞納で催告、解除へ）+ 8月（解除後の賃料相当損害金は2倍×4月）+ 8月で計20月。20×161万円（賃料の最大見込み額）= 3220万円。原状回復費用は、2000万円未満。3200万円+2000万円未満<5522万円。
- d 保証金の返還債務も440万円未満。
- e Yの控訴棄却。確定

(3)建物の買受人が保証金の返還債務を承継しないとされた事例 東京地判2004年6月30日金商1201号46頁 本誌2005年の60号 p 60

①概要

Aは1987年6月、Yに本件建物を賃貸。賃料月60万円、期間10年間、保証金6000万円。

保証金については、10年間据え置き後、保証金の70%を10年間均等に分割返済し、残りの30%は敷金に振り替えるという契約だった。

1997年に契約は法定更新。

Xは、2002年7月、本件建物を買受。

2002年6月28日～10月末日の、Yの賃料不払いを理由に、Xは11月、支払い催告と、支払わない場合の契約解除通告。

Yは、2002年9月19日到達の書面で、2002年6月19日に弁済期が到来した敷金返還債務（6000万円×70%÷10=420万円）について、

2002年7月～2003年1月分の賃料との相殺主張。

Yは、2003年1月～5月の賃料を支払ったが、Xはこれを2002年6月分（の一部）、7月～10月、11月（分の一部）に充当。

Xは、建物明渡し、2002年11月分の一部以降の賃料支払いを求めて提訴。

②判決

- a 本件保証金債務は、存続や終了において賃貸借契約に随伴するものではなく、その処理は別個の清算を予定。
- b X敗訴（→控訴）。

(4)差入れられた賃料55月分の金員を敷金と認定し競落人に全額の返還義務が認められた事例 大阪地判2005年10月20日金商1234号 34頁 本誌2006年の65号 p 44

①概要

1978年、Xは、本件ビルの前所有者A（個人）と、賃貸借契約締結。賃料月200万円、期間20年、敷金1億1000万円（55月分）。Aは1990年死去。2000年3月、競売手続開始。2001年3月、Yが買受人となる。Yは、2002年11月、3月の猶予で解除通知し、2003年2月、賃貸借契約終了。

Xは退去したが、敷金1億1000万円の返還を請求して提訴。

②判決

- a 敷金返還債務は賃貸人の地位の承継により、承継される。
- b 一般的な敷金額は賃料の数か月～10月程度だが、本件敷金がそれより高額だとしても直ちに通常の敷金ではないとはいえない。
- c X勝訴（→控訴）。

(5)概観

(1)と(4)、(2)と(3)、と2分された。

評価書では一様に「過大」として減額して

いるが、前者は通常の純敷金で、差押以前からの借主に対しては、買受人が全額返還債務を負うもの、後者はショッピングセンター等新築建物の建設協力金相当分も含む敷金で、純敷金分以外は非承継、と考えればよく、それを買受人自ら判断せよ、ということか。

おわりに

デフレ感は薄れ、低価格・低金利で賑わってきた新築住宅市場にも変化が見える。

サブプライムローン問題ではないにせよ、日本でも長い低金利状態が終わる。競売人氣が再燃する日もくるのか。

- 1 雑誌SPA! 2006年10月3日号「[競売物件購入]の知られざる世界」
- 2 大阪地裁管内で占有者でもない者が、売却許可決定を受けた者の住所・氏名を閲覧で知り、占有屋を装い物件の引き渡し金名目で金銭を要求。2005年11月10日付け産経新聞夕刊記事
- 3 詐欺師が競落後に購入者を見つけて売買契約を結び代金全額を貰うが、自分が入札残代金を納付しないという事件が頻発した。2005年1月6日中日新聞記事 2007年3月29日読売新聞記事 後者では、組織犯罪処罰法違反(組織的詐欺)の実刑判決が下った。
- 4 民事執行法10条
- 5 他に東京地裁八王子支部決2000年7月6日 判タ1069号がある。航空法49条の高さ制限についての記載がなく、許可決定取消。
- 6 2007年8月の警察庁組織犯罪対策部の「平成19年上半期の暴力団情勢」p18 自分の事務所の競売を阻止するため、現況調査中の執行官に対し、その旨を述べ威力を示した指定暴力団山口組系の組長を検挙。
- 7 2005年11月28日付け読売新聞は、2004年2月競売の名古屋市千種区のマンションが、2003年11月頃から山口組系の組に不法占拠され、事務所とされていたと報道。執行官は「組綱領」や組員の「当番心得」を入れた写真を現況調査報告書に添付し、「若い衆が入居している」旨記述。書記官がプライバシー保護から写真の一部を黒塗り。参加者はそれを知らぬまま落札したが、契約見送りとなる。
- 8 2007年10月26日付け読売新聞は、山口組系の組の組員が福井県内の土地・建物を数年間占有していたと報道。債権者(整理回収機構)の保全処分申立後に退去したが、競売に参加の意向。翌月8日の競売で、暴力団の落札阻止のため同機構自ら入札。他に1社入札(これが関係者?)。機構は売却基準価格の6倍超、他の入札者の5.4倍の額で落札したが、暴力団の入札参加資格を認めていることに不満表明。同紙11月9日 機構の入札額がいくらでも結局機構に入るのと同じように見えるが、最終的に外部に売る必要があり、その価額と入札額の差が大きいことが大事。
- 9 落札資格の拒否云々ではなく、常習的落札には宅建免許必要とするのが、最判2004年12月20日最判例集58巻9号 本誌2006年の63号p30 である。被告人は山口組系の組員だが、販売前提の行為であるため。警察が常習的買受人を無免許営業で検挙した例は本誌2005年の61号p4等。
- 10 マンションの前所有者に管理費滞納がある場合、管理組合は買受人に滞納分を請求できる。この場合、買受人は前所有者に求償可能である(東京高判2005年3月30日金商1224号51頁 本誌2006年の63号p36)