

最近の判例から (16)

競売物件における執行官等の職務行為に 違法性はないとされた事例

(宇都宮地判 平17・12・22 ホームページ下級裁主要判決情報)

不動産競売において、鉱泉地等を買受けた原告が、土地から温泉が湧出せず、執行官の現況調査及び裁判官の最低売却価格の決定に違法があったとして国家賠償を求めたが、執行官及び裁判官の職務行為に違法性は認められないとして請求が棄却された事例（宇都宮地裁 平成17年12月22日判決 棄却 確定 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

本事例における対象土地（以下「本件不動産」という。）は平成2年に法人が売買により取得し、温泉の掘削工事を行ったところ、温泉の湧出が確認された。平成6年に温泉施設の営業を開始したが、平成12年に同施設は廃業された。平成13年、法人の債権者である銀行が、本件不動産につき極度額6000万円の根抵当権の実行として、裁判所に競売を申し立てた。実施された入札において、Xが本件不動産の買受人となり、裁判所は、買受金額を約2600万円とする売却許可決定を出した。

Xは代金を納付して、本件不動産の所有権を取得したが、温泉の湧出が見込めないことが明らかになり、以下のように主張し損害を被ったとして、国家賠償法に基づき買受代金等の損害賠償を請求した。①執行官Aは本件不動産の現況調査にあたって、法人が営業を辞めた理由について近隣住民に聞けば簡単に判明するにもかかわらず、これを怠っており、違法である。また、源泉権とは通常の使用方

法で直ちに温泉を使用できるものを言い、鉱泉地は通常の使用方法で直ちに温泉が湧出することが必要不可欠である。したがって、本件では、調査報告書の記載内容と実際の状況に看過しがたい相違がある。②平成11年8月から、Xが落札した平成16年1月までの約4年間、揚湯していなかったのであるから、温泉の枯渇が予測されたにもかかわらず、特別売却を実施した裁判官Bは最低売却価額を維持したのであり、Bの行為は違法である。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 競売の現況調査報告書において、現況地目は「鉱泉地」と記載されており、鉱泉地とは「鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地」と定義されている。事実認定の結果、本件温泉は、揚湯管の目詰まりを取り除く等しなければ平成11年当時と同様の湧出量が得られない見込みであったことが認められるものの、平成16年には揚湯管の中に地下88mの位置まで液体が存在しており、平成11年以降、温泉の地下水脈が含まれる位置が変化するような出来事があったとは認められない。そうすると、Aが現況調査を行った時点において温泉が枯渇していたものと認めることはできないと言うべきである。また、本件不動産には地下水脈まで揚湯管が設置されている以

上、揚湯管の内部が狭くなったからといって、本件不動産が「湧出口」に当たらないものとはいえない。

したがって、本件不動産の状況が「鉱泉（温泉を含む）の湧出口及びその維持に必要な土地」と相違があったものとは認められない。また、平成11年に温泉が揚湯されていれば、特段の事情の変化がないかぎり、温泉は枯渇していないものと考えられ、Aの調査及び判断の課程が合理性を欠くものであったとはいえない。

- (2) 上記認定事実によれば、本件不動産の最低売却価額は、現況調査報告書等に基づいて決定されたことが認められ、同報告書等記載の調査事項や計算方法等に不備や不足を窺わせる事実とは認められないから、Bが同報告書等に基づいて最低売却価額を決定したことに権限の逸脱があったとは認められない。また上記の通り、現況調査報告書等について温泉の枯渇を予測させる記載があったものとは認められないから、Bに温泉が湧出するか否かについて調査をすべき職務上の注意義務があったとは言えない。

3 まとめ

本件は競売執行官の現況調査に違法性はないとされたが、執行官の注意義務違反が認定された事例も他にいくつかある。媒介業者の調査義務とは異なるものと考えられるべきであり、実務上参考になると思われる。