

執行抗告審が認めなかった過誤につき、現況調査における執行官の注意義務違反を理由とする国家賠償請求を一部認容した事例

【文献種別】 判決／大阪高等裁判所

【裁判年月日】 平成29年1月27日

【事件番号】 平成28年(ネ)第1596号

【事件名】 損害賠償請求控訴事件

【裁判結果】 原判決変更

【参照法令】 国家賠償法1条1項、民事執行法57条、民事訴訟法248条

【掲載誌】 判時2348号24頁

LEX/DB 文献番号 25545457

事実の概要

1 訴外Aは、平成12年以来、取得した土地上に建築した集合住宅（以下「本件建物」、また敷地と併せて「本件不動産」という）の各住戸を特優賃住宅（要件を満たす賃借人に対して賃料額を減額する場合に、減額分に相当する補助金を受けることができる）として賃貸に供していたが、徐々にその適用住戸を減らしていき、平成24年2月の時点では、適用住戸は6戸、うち実際に補助金の交付を受けているのは3戸のみであった。

2 Aは、特優賃住宅として補助金を受けていない15戸の賃借人との間ににおいて、賃借人が賃貸借契約書記載の賃料額（「契約書記載額」）から一定の金額を「補助金」として差し引いた額を賃料として支払う旨を定める「覚書」（以下「本件覚書」という）を交わしていた。本件覚書を交わした賃借人らは、「補助金」相当額を差し引いた額を賃料として支払っていた。

3 Aの破産手続開始後、Aの破産管財人Bを債務者として本件不動産の担保不動産競売手続（本件競売手続）開始決定がされ、執行官Cに現況調査、評価人Dに評価が命じられた。Cは、現況調査報告書（以下「本件報告書」という）に、本件建物の各住戸の賃料について契約書記載額を記載し、「その他の事項」として、本件建物が特優賃住宅であり賃料が補助されているため契約書記載額を賃料として記載したこと、本件建物の管理会社従業員が、「本件建物は特別優良賃貸住宅です。入居者の中には……補助金を受けている人と受けていない人がいます」と陳述したこと等を記載し

たが、本件覚書を交わした賃借人は契約書記載額より少ない額を支払っていることは記載しなかった。

4 DはCから送付された本件報告書（案）に基づいて「本件不動産において、賃貸人は、全ての賃借人について契約書記載額と同額の金員の支払を受けていた」と理解し、本件不動産の実際支払賃料額をその合計である月額260万8000円（年額3129万6000円）と判断（なお、本件覚書に基づく減額を考慮すると、実際支払賃料額の合計額は月額194万7000円（年額2336万4000円）となる）し、これをもとに本件不動産の収益価格を2億4536万1000円とした。また本件不動産が収益物件であることから、これと積算価格（3億3521万4000円）とを7:3の割合で考慮して算出した額（2億7230万円）に、市場性修正率（0.88）及び競売市場修正率（0.7）を乗じ、要返還保証金額等（61万2000円）を控除した1億6713万円を本件不動産の評価額とした。執行裁判所は同額を売却基準価額とした。

5 期間入札において、2億9199万円で入札したX（原告=控訴人・被控訴人）が最高価買受申出人となり¹⁾、執行裁判所は平成24年6月7日、Xに対し売却許可決定をした（以下「本件売却許可決定」という）。同月14日、Xは、本件売却許可決定に対し、本件不動産の「収益価格算定の基礎とされた賃料収入の認定に誤りがあり、これにより売却基準価額は、本来あるべき評価額よりも約2820万円も高額に決定され、同価額決定に重大な誤りがある。また、本件現況調査報告書に記載された本件不動産の賃借人の賃料の記載が事実

と相違し、それゆえ、実質的に物件明細書に誤りがあることになり、その誤りは重大である」などとして執行抗告した。抗告裁判所は、同年7月20日、「本件覚書は、契約書記載額を前提として、賃貸人が大阪府から上記補助金を受け取った場合に、賃借人は補助金分を控除した賃料を支払うことを約した趣旨であり、賃料額はあくまでも契約書記載額とみるのが相当である。したがって、Cが本件報告書に記載した、契約書の記載に依拠した賃料額は、本件不動産の収益性を正しく把握するものということができ、これに基づいて、Dが本件不動産の収益価格を算定し、売却基準価額を定めた過程に重大な瑕疵があったと認めることはできない」として抗告を棄却し、最高裁への抗告も許可しなかった。

6 Xは代金を納付した上で、国賠法1条1項に基づき、Y(国。被告=被控訴人・控訴人)に対し、C・執行裁判所・抗告裁判所の職務上の義務違反により被った損害(7785万1360円及び遅延損害金)の支払を求める本件訴訟を提起した。一審判決²⁾はCの義務違反を認め³⁾、Xの請求を600万円及び遅延損害金の限度で一部認容した。X・Yとも控訴⁴⁾。

判決の要旨⁵⁾

原判決を変更し、損害賠償額を1500万円(及び遅延損害金)に増額。

I 「執行官は、……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」。「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際の状況との間に看過し難い相違が生じた場合には、執行官が上記注意義務に違反したものと解するのが相当である(最高裁平成……9年7月15日第三小法廷判決・民集51巻6号2645頁⁶⁾参照)。」

II 本件報告書は、評価の際の収益価格算定の基礎であり、かつ、入札額決定の「主要な考慮要素」をなす「重要性の高い事実」である、収益物件における「実際支払賃料額」につき、「実際の状況より著しく高い誤った額を記載したもの」で

あり、本件報告書の記載内容と本件不動産の実際の状況との間には「看過し難い相違」が生じている。

III Cは「調査結果の十分な評価、検討をしていれば、……本件不動産の実際支払賃料額は、契約書記載額……より相当低い額である可能性があることを認識し得た」にもかかわらず、必要な追加調査を怠ったばかりか、「本件覚書による賃料減額がされている賃借人の存在を知りながら、その事実すら記載せず、賃貸借契約書記載の賃料額のみを記載した本件現況調査報告書を作成したため、……記載内容と本件不動産の実際の状況との間に看過し難い相違が生じた」。よって、Cは「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」。

IV Xが被った損害につき、本件報告書に正しい記載がされていた場合のXの入札価額を立証することが「その性質上、極めて困難」であることから、民訴法248条を適用し1500万円と認定した⁷⁾。

V 「本件執行抗告を棄却する決定……について、確定判決における既判力ないしこれに類似する効力を認めるとはできない。その他、上記決定がその理由において「本件現況調査報告書の記載内容と本件不動産の実際の状況との間に看過できないような重大な相違がなかった」との判断をしたからといって、Xが後の国家賠償請求訴訟において、上記判断と矛盾・抵触する主張をすることが制限されると解すべき理由はな」い。

判例の解説

一 はじめに

本判決の意義は、少なくとも以下の3点に見出しができる。すなわち、①平成9年最判により確立された執行官の現況調査における過誤が国家賠償法上の違法(注意義務違反)とされる基準を適用し、かつこれを肯定した高裁レベルの希少な裁判例として、上記基準の解釈・運用に関する示唆を与えること、②平成9年最判が立ち入らなかった、最判昭57・2・23(民集36巻2号154頁。以下「昭和57年最判」という)によって提起された、執行法上の救済手段と国家賠償請求の関係にかかわる問題について、一定の具体的な判示を行っていること、そして③民事訴訟法248条の適用例

の一つであることである。紙幅の都合上、本解説では、③は省略した上で、まず②について検討し、残された紙幅の限りで①に関しコメントするに止める。

二 執行法上の救済手段と国家賠償請求 (前記②)

1 昭和 57 年最判は、「不動産の強制競売事件における執行裁判所の処分」によって生じる「関係人の実体的権利関係との不適合」については「執行法に定める救済の手続により是正されることが予定」されることから、原則⁸⁾、当該執行法上の手続により救済を求めるのを怠ったため生じた損害につき国家賠償を求めるることはできないとする。同最判の射程が執行官による現況調査にも及ぶかについては、平成 9 年最判がこの問題に立ち入らなかったため、判例上残された問題となっている⁹⁾。一方本件は、このような場合に想定される「執行法上の手続」である X による売却許可決定に対する執行抗告が抗告裁判所によって退けられた後、X が執行抗告において主張したものと概ね同一の理由に基づいて国家賠償請求をしたというケースである。本判決は、執行抗告審の決定に既判力ないし類似の効力がないことを主たる根拠として、上記の事情は X の国賠請求における主張立証の妨げとはならないとした。

2 X は「執行法上の手続」を怠っていないから、昭和 57 年最判は、その射程が一般論として現況調査に及ぶか否かにかかわらず、直接には本件訴訟の妨げとならない。しかし、判例には、地方裁判所がした過料の決定に対する抗告が棄却され確定した場合、同決定の違法を理由とする国賠請求が制約を受けることを認めるものも存在する（最判昭 43・3・15 判時 524 号 48 頁。以下「昭和 43 年最判」という）^{10) 11)}。本件でも、X の執行抗告が棄却され本件売却許可決定が確定した以上、少なくとも本件売却許可決定の違法を理由とする国賠請求は、同様の論理により制約される可能性があるようと思われる。もっとも、仮にそうだとして、執行官の現況調査における注意義務違反を理由とする国賠請求にまでその制約が波及していくと考えるべきかは別の問題であり、答えは、執行官による現況調査の過誤が売却許可決定の段階では正されることを、どの程度制度上予定されたも

のとして理解するかに多少なりとも依存しそうである。さらにいえば、そうした理解の当否を判断するには、昭和 57 年最判の射程が執行官による現況調査に及ぶかどうかを検討する際に必要となるものとかなりの程度重なり合う考慮が必要となるのではないかとも思われる。そうであるとすれば、結論として消極に解することは可能であるとしても、昭和 57 年最判と本件との関係を、執行抗告審決定に既判力がないことを挙げるだけで断ち切ることが十分に正当化できるかについては一定の疑問が残りうる。

三 執行官の注意義務違反の認定（前記①）

1 また前述の通り、本判決は平成 9 年最判が示した 2 要件の充足を認め、執行官の注意義務違反を認定した数少ない例である。本判決は、要件の充足を認めるに際し、判決の要旨に紹介した以外にも、Y の反論に応接する形で多岐にわたる検討を行っている。網羅的な検討の余裕がないため、以下では、執行官に対して、本件不動産の各賃借人の多くに対して、秘密裏に¹²⁾なされてきた本件覚書による賃料値引きの存在を探知し、現況調査報告書にこれを踏まえた正確な「実際支払賃料額」を記載しなかったことにより、実際の状況との「看過し難い相違」が生じていることを肯定する上で、本件不動産が「収益物件」すなわち賃貸用物件であり、そのような収益物件では「実際支払賃料額」が、（評価人ないしは入札者による）評価の「基礎」ないし「主要な考慮要素」として「重要性の高い事実」であることを重視している^{13) 14)}ことにのみ焦点をあてておく。この点が注目に値するのは、他の裁判例においては、近い過去に対象不動産内において自殺があった等の事実が現況調査報告書に記載されなかった場合について注意義務違反が認められていないが¹⁵⁾、これらいわゆる心理的瑕疵についても価格への相当のインパクトがあると考えるなら、「実際支払賃料額」の価格形成上の重要性を指摘するだけでは、本件と先行裁判例の判断が分かれていることを説得的に区別することはできない可能性があるからである。

2 この点については、事実関係の相違として説明することも不可能ではなさそうである。すなわち、本件においては、C が本件覚書をはじめと

する隠れた値引きを発見する十分な手がかりを調査の過程で現実に発見していたことが決定的であり、にもかかわらずこれに十分な関心を払わなかつた¹⁶⁾ ことが注意義務違反を実質的に基礎づけているのに対し、心理的瑕疵に関する裁判例では、執行官は調査の過程で過去の自殺等に関する情報を探知できていないとみる余地があるからである¹⁷⁾。他方で本判決が、一般的に、収益物件における「実際支払賃料額」については、執行官に、心理的瑕疵等に比して相対的に高度な調査義務が課されるという理解に基づいている¹⁸⁾ 可能性もないわけではない。結局、本判決の立場を裁判例の流れの中で適切に位置付けるためには、さらなる事例と議論の蓄積を待つ必要がある¹⁹⁾。

●—注

- 1) 他に 9 名の入札があり、次順位の入札価額は 2 億 8550 万円であった。
- 2) 大阪地判平 28・4・15 判時 2348 号 48 頁。
- 3) 執行裁判所・抗告裁判所の義務違反については、これを認めても認容されるべき損害賠償額が増額されることはないとして、その存否の判断に立ち入らなかった。
- 4) X は控訴審において請求金額を 2000 万円及び遅延損害金に縮減した。
- 5) ローマ数字は解説者による。
- 6) 以下「平成 9 年最判」という。
- 7) 紙幅の都合上、より具体的な判断過程の紹介は断念した。判時 2348 号 46 頁以下を参照されたい。
- 8) 例外として、「執行裁判所みずからその処分を是正すべき場合等特別の事情がある場合」が挙げられている。
- 9) 山下郁夫「判解」最判解民事篇平成 9 年度(中) 913 頁。
- 10) 法廷等の秩序維持に関する法律 2 条に基づく過料の裁判を受けた原告が、これに対する抗告・特別抗告を棄却された後にした国賠請求について、「原告(上告人)は所論決定に対し、福岡高等裁判所に抗告し、抗告棄却の決定を受け、さらに最高裁判所に特別抗告をしたが右抗告も棄却されて、前記決定が確定するに至つたというのであるから、他に特段の事情のない限り、右裁判官のした所論の行為には何らの違法もなかったものと解するのが相当であ」り、「されば、上告人の主張する事実がすべて真実に合致するとしても、被上告人に同法 1 条 1 項の責任を生ずるものではない」としたものである。
- 11) 最判昭 57・3・12 民集 36 卷 3 号 329 頁は、昭和 43 年最判を引用しつつ、「裁判官がした争訟の裁判に上訴等の訴訟法上の救済方法によつて是正されるべき瑕疵が存在したとしても、これによつて当然に国家賠償法 1 条 1 項の規定にいう違法な行為があつたものとして國の損害賠償責任の問題が生ずるわけのものではなく、右責任が肯定されるためには、当該裁判官が違法又は不当な目

的をもつて裁判をしたなど、裁判官がその付与された権限の趣旨に明らかに背いてこれを行使したものと認めうるような特別の事情があることを必要とする」とする。昭和 43 年最判は、この理が狭義の「争訟の裁判」にのみ及ぶわけではないことを示唆するものともいえる。

- 12) 本件覚書には、貸借人に対し「本件覚書の内容が漏洩しないよう細心の注意を払って誠実に守秘義務を果たす」ことを求める条項が存在する。判時 2348 号 35 頁。
- 13) 「実際支払賃料額」の現況調査報告書における記載が現実と異なることは、評価人の最終的な評価額が(本件訴訟における)鑑定人の評価額と結果として近接していることや、一般的に競売不動産が有するリスクを織り込んだ減額(「競売市場修正」)がなされていることによつても原則として穴埋めできないものとされている。判時 2348 号 42 頁。
- 14) 「実際支払賃料額」の重要性は、調査・判断過程の合理性(欠如)の評価にも影響を与えているように見受けられる。
- 15) 裁判例として東京地判平 25・4・24 判時 2205 号 69 頁(その控訴審として東京高判平 25・9・27 D1-Law.com 判例 ID28223491、上告不受理決定として最決平 26・3・25 D1-Law.com 判例 ID28223510)、さいたま地判平 21・1・30 LEX/DB25440379、福岡地判平 17・9・13 判時 1953 号 150 頁等。紹介として、長島光一「心理的瑕疵物件の民事執行上の課題」政治・経済・法律研究(拓殖大学)20 卷 2 号 143 頁、小田司「判批」金法 2019 号 71 頁等。
- 16) もっとも、少なくとも結果だけをみれば、本件覚書による隠れた値引きは抗告裁判所にも発見できなかつたものであることは付言しておきたい。
- 17) ただし、このような説明には、具体的な端緒なしに執行官に追加調査(による発見)義務を肯定することは困難であるという、それ自体自明とまではいえない認識(小田・前掲注 15) 80 頁参照)を前提とする面がある。
- 18) 仮にそうだとしても、差異を設ける根拠がさらに問題となる。繰り返しになるが、価格形成における重要性を指摘するだけでは必ずしも十分ではない。占有者の「権原の内容の細目」が民事執行規則上現況調査報告書の記載事項として挙げられていること(民執規則 29 条 5 号ロ・4 号ハ)を手がかりとする余地があるかもしれないが、「細目」を要求する目的が価格形成のための情報提供にあるならば(そうであるかも一つの問題だが)、他の価格形成上重要な情報との取扱いの差異がここから自明に導かれるともいえない。
- 19) 本判決には先行評釈類が見当たらない(言及があるものとして、平野哲郎「判批」上原敏夫ほか編・執行・保全判例百選(第 3 版) 28 頁等)。本稿が議論を喚起する一つの契機となることを期待したい。

立教大学教授 内海博俊