

2009年
第 6 号

K8 ネット



全国競売評価ネットワーク

目 次

あいさつ

代表理事挨拶	全国競売評価ネットワーク 代表理事	千葉 祐之	1
これからの不動産執行事件のために必要なもの	広島地方裁判所 民事第4部総括	金村 敏彦	3

特別寄稿

一括競売における売却代金の割付け	京都大学	山本 克己	5
------------------	------	-------	---

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	松田 静雄	8
評価運用基準標準化検討委員会	委員長	堀川 裕巳	9
広報委員会	委員長	千葉 周二	11

小 論

損害賠償請求訴訟における競売評価人の注意義務 ～平成9年最高裁判例の評価人への当てはめ等～	那覇地家裁沖縄支部 支部長判事	大澤 晃	14
マンション管理の格付を導入した評価への提言	東京競売不動産評価事務研究会	森 正宏	23
「司法競売」と「不動産の任意売却を促進するための担保権等の 消滅に関する法律」案における全国競売評価ネットワークの役割	東京競売不動産評価事務研究会	小谷 芳正	31

寄 稿

わかりやすく利用しやすい不動産競売へ	高知地方裁判所 民事部 裁判官	坂本 寛	38
専門家の仕事―評価書	札幌地方裁判所 総括主任書記官	前村 唯之	40
「不動産競売について思うこと」	津地方裁判所 主任書記官	柴田 秀明	43
担保不動産収益執行事件が先行する場合における 担保不動産競売事件の占有者の引き受けに関する一考察	広島地方裁判所 民事第4部 主任書記官	大田 茂	44
「餅は餅屋」	仙台地方裁判所 総括執行官	柴原 克成	46

広告掲載	民事法研究会 (社)金融財政事情研究会 住宅新報社	48
------	---------------------------	----

ブロック報告

―札幌ブロック―		
札幌競売評価研究会	浜野 勝	50
函館競売不動産評価事務研究会	森元 浩	50
旭川競売不動産評価事務研究会	中田耶寿夫	51
―仙台ブロック―		
仙台競売不動産評価事務研究会	高橋 幾夫	52
福島競売不動産評価事務研究会	安達 一夫	53
山形競売不動産評価事務研究会	植松 知明	54
岩手県競売不動産評価事務研究会	浅井 敏博	54
秋田競売不動産評価事務研究会	白沢 啓	55
青森県競売不動産評価事務研究会	森 浩一郎	56
―東京ブロック―		
東京競売不動産評価事務研究会	蒲生 豊郷	57

横浜競売不動産評価事務研究会	吉村 満	58
さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保	59
千葉競売不動産評価事務研究会	島田 憲二	60
水戸競売不動産評価事務研究会	塚本 修一	61
栃木競売不動産評価事務研究会	茂垣 雅徳	62
群馬競売不動産評価事務研究会	近藤 仁	62
静岡競売不動産評価事務研究会	川村 都孝	63
山梨競売不動産評価事務研究会	鶴田 郁哉	64
長野競売不動産評価事務研究会	奥村 節夫	65
新潟競売不動産評価実務研究会	高橋 保	65
―名古屋ブロック―		
名古屋評価事務研究会	松田 静雄	66
三重競売不動産評価実務研究会	瀬古 博之	67
岐阜競売不動産評価研究会	水野 雅文	67
福井競売不動産評価事務研究会	島田 嘉紀	69
金沢競売不動産評価事務研究会	野本 幸二	69
富山競売評価事務研究会	山本 茂雄	70
―大阪ブロック―		
大阪競売不動産評価事務研究会	赤澤 禎信	71
京都競売不動産評価事務研究会	辻本 尚子	72
兵庫県競売不動産評価事務研究会	池田 武生	73
奈良競売不動産評価事務研究会	沖塚 勝美	74
滋賀競売不動産評価事務研究会	林田 一三	75
和歌山競売不動産評価事務研究会	名手 孝和	76
―高松ブロック―		
香川県競売不動産評価事務研究会	宮西 弘道	77
徳島競売不動産評価事務研究会	寺島 侑	78
高知県競売不動産評価事務研究会	濱田 英資	79
愛媛競売不動産評価事務研究会	渡辺 正隆	80
―広島ブロック―		
広島不動産評価実務研究会	小川 和夫	81
山口競売不動産評価事務研究会	中村 安紹	83
岡山競売評価研究会	石田 慎治	84
鳥取県競売不動産評価実務研究会	谷口 敬雄	85
松江競売評価研究会	大畑 裕治	86
―福岡ブロック―		
福岡競売不動産評価事務研究会	田村 常美	87
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	88
長崎競売評価事務研究会	樋口 純一	89
大分競売不動産評価事務研究会	田中 民三	89
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	91
鹿児島競売不動産評価事務研究会	柳元 丘	92
宮崎県競売評価研究会	松元 義武	92
那覇競売不動産評価事務研究会	福治 友次	93
組 織 図		
2008年度 全国競売評価ネットワーク組織図		94
事務局だより		
事務局 市川 洋介		97
編集後記		
広報副委員長 中森 一吉		98

一括競売における売却代金の割付け

京都大学
山本 克己

1 はじめに

かつて、筆者は、平成15年改正後の一括競売制度の趣旨を検討するに際して、一括競売時における土地と建物の売却代金の割付けのあり方についての見解を明らかにしたことがある（「一括競売の拡大」金融・商事判例増刊号1186号西口元ほか編『担保法の最前線』64頁）。しかし、現在では、そこで示した筆者の見解を改める必要があると考えるに至っている。本稿では、旧稿での筆者の見解を確認した上で、それに代わる新しい見解を提示してみたい。

2 平成15年改正の概要

平成15年改正前の民法389条旧規定（以下、「旧389条」という）は、「抵当権設定ノ後其設定者カ抵当地ニ建物ヲ築造シタルトキハ抵当権者ハ土地ト共ニ之ヲ競売スルコトヲ得但其優先権ハ土地ノ代価ニ付テノミ之ヲ行フコトヲ得」と定めていたが、同改正後の同条（以下、「新389条」という）は、その第1項で、「抵当権設定ノ後抵当地ニ建物ガ築造セラレタルトキハ抵当権者ハ土地ト共ニ之ヲ競売スルコトヲ得但其優先権ハ土地ノ代価ニ付テノミ之ヲ行フコトヲ得」、第二項で、「前項ノ規定ハ其建物ノ所有者ガ抵当地ヲ占有スルニ付キ抵当権者ニ対抗スルコトヲ得ベキ権利ヲ有スル場合ニハ之ヲ適用セズ」と定めるに至った。

すなわち、一括競売の対象となる抵当地上の建物が、底地の抵当権設定後に築造されたものでなければならない点で、新旧条文の間で変更はないが、旧389条が文言上は建物を築造した

のが抵当権設定者である場合に限り一括競売を認めていたのに対して、新389条においては、建物を築造した主体の如何にかかわらず、競売の時点での建物所有者が底地の抵当権者に対抗できる占有権原を持たなければ、一括競売が認められるに至ったのである。

3 一括競売制度の趣旨

一括競売制度の趣旨は法定地上権との関係で論じられてきた。

平成15年改正前の通説的見解は、次のように述べる。土地上に抵当権が設定された後に当該土地上に設定者が建物を建築した場合において、抵当権が土地を競売したときには、法定地上権（民法388条）の成立は認められない（大判大正4年7月1日民録21輯1313頁以降、判例は大審院・最高裁を通じてこの理を認めている）。したがって、土地の買受人は建物所有者に対して建物収去土地明渡請求権を有するから、建物が収去され土地の明渡しを受ければ、更地を手にすることができる。しかし、建物所有者が任意に建物収去土地明渡に応じなければ、買受人としては、建物収去土地明渡訴訟を提起して請求認容判決を得た上で、強制執行）をする必要がある。このように更地を手にするまでに時間と費用がかかる可能性があるために、土地だけを競売に付したのでは、買受人のなり手が少なくなり、買受価格も低くなりがちである。そこで、旧389条は、抵当地に加えて地上建物を一括して競売に付す途を認めたのである、と。

この平成15年改正前の通説的見解は、新389条との関係でも維持できる。つまり、土地に抵当権がされた後に、その設定者以外の者が建物を建築した場合も、土地だけを競売に付した場合における買受人が更地を獲得することの困難は存在するからである。

この通説的見解は、一括売却制度を土地の抵当権者の保護に求めており、その趣旨からすると、一括競売は土地の抵当権者の自由な選択に委ねられると説くことが一貫している。判例（大判大正15年2月5日民集5巻82頁）も、この立場によっている。新389条1項本文は、旧389条と同様に、「抵当権者ハ……競売スルコトヲ得」と定めており、この文言は、一括競売は任意的であり、かつ、選択権は土地抵当権者にある旨を明らかにするものであると考えられる。

4 土地抵当権者の優先弁済権

旧389条但書は、一括競売ができる場合において、土地抵当権者の優先弁済権は建物に及ばないと定めていたが、この考え方は、新389条1項但書にも受け継がれている。

その結果、一括競売が選択された不動産競売手続においては、建物と土地とを一括して売却して得られた売却代金を、建物に相当する部分と土地に相当する部分とに分ける作業（割付け）が必要となる。従来より、この割付けの作業は、一括売却の場合に関する民事執行法86条2項の類推適用によることが一般に承認されてきた。したがって、土地と建物の売却基準価額をいかに定めるかが、売却代金のうち土地抵当権者の優先弁済権が及ぶ部分を定めるにあたって重要な意義を有することになる。

5 割付けと売却基準価額 — 旧説

執行実務においては、土地については、更地評価した上で建付減価を行うなど、土地の売却基準価額を更地評価額より低めに設定する一方で、更地評価額と土地の売却基準価額との差額を建物の評価額に加算して（ただし、土地利用

権の価額が加算されないのは当然である）、建物の売却基準価額を定めることもあるようである。かかる扱いをする理由は、競売手続における不動産の評価は、現況に基づくことが必要である、という点にある。

しかし、一括競売制度の趣旨は、2で述べた通説に従う限り、更地状態の土地を競売に付す場合とできるだけ同等の満足を、土地抵当権者に対して与えることにありと考えられるから、土地の売却基準価額を、更地評価額から減額して定めることは許されないと解すべきである。このような考え方によると、まず、土地について更地評価をし、その評価額（ただし、建物の存続を前提に土地と建物を一体評価した価額が土地の更地評価額を下回る場合には、前者）をもって土地の売却基準価額とする一方で、建物の存続を前提に土地と建物を一体評価した価額から土地の売却基準価額を控除した価額を建物の売却基準価額とすべきである。

筆者はかつてこのように主張した。

6 割付けと売却基準価額 — 新説

しかし、上のように考える説は、土地所有者や土地所有者の一般債権者の利益を害するのではないかと反省するに至った。つまり、建物の存在が土地の減価要因となっている場合はともかく、土地と建物を一括して売却した方が、建物と土地を各別に売却する場合よりも、売却代金が高額になる場合についての配慮が欠けていたのではないかと、という思いに至ったのである。

A所有の土地甲上にB所有の建物乙があり、両者が一括競売に付された、という設例を用いて、より具体的に問題を明らかにする。多くの場合、甲と乙を一体評価した場合の評価額と甲の更地評価額の差額と、乙を単体で評価した場合の評価額とを比較した場合、前者が後者を下回るのが通例であるが、土地と建物を一体利用する場合の利用価値が非常に高い場合など、前者が後者を上回ることも、稀にはあり得ると考

えられる。

例えば、甲と乙を一体評価した評価額が8,000万円、甲の更地評価額が5,000万円、乙の単体での評価額が1,000万円である場合に、一括競売により甲と乙が1億2,000円で売却された場合を考えてみよう。この場合、筆者の旧説においては、甲の売却基準価格が5,000万円、乙の売却基準価格が3,000万円となり、割付けの結果、甲の売却代金が7,500万円、乙の売却代金が4,500万円となる。しかし、甲の更地評価額と乙の単体での評価額の比が、5：1であるにもかかわらず、5：3の割合で割付けを行うことは、BやBの債権者や乙上の抵当権者を不当に利することになると考えられる。かと言って、5：1の割合で割付けをすることは、甲上の抵当権者に更地の価額以上のものを与えてしまうことになる。

BやBの債権者や乙上の抵当権者を不当に利することと、甲上の抵当権者に更地の価額以上のものを与えることの両方を避けるためには、次のように考えるべきではなかろうか。上述の例は、1億2,000万円をまず5：1で甲と乙に割り付ける。したがって、甲には1億円が割り付けられることになる。しかし、全体の売却代金のうち甲の更地価額に相当するのは、全体の8分の5である7,500万円である。したがって、土地の抵当権者の優先弁済の原資は、7,500万円に限られることになる。そして、1億円から7,500円を控除した2,500万円は、Aの一般債権者が配当等を受ける原資とされるべきである。甲上の抵当権者が7,500万円からは全額の満足を受けることができない場合には、かかる抵当権者も2,500万円から配当等を受けることができるが、この場合の抵当権者の順位は一般債権

者と同順位と考えるべきである。

この考え方は、土地と建物を一括して競売に付することによって生ずる「一括競売ボーナス」（上の設例では、1億2千万円の4分の1である3,000万円がこれに相当する）のうち土地に割り付けられる部分（上の設例では2,500万円）は、Aの責任財産に属するが、土地の抵当権の優先弁済権が及ぶところでない、という理解に立っている。しかし、この考え方は、民事執行法86条2項、87条が定めるところとは相当に異なっており、立法論の領域に踏み出しているのかも知れない。識者のご批判を待ちたい。

京都大学大学院法学研究科

法曹養成専攻長（法科大学院長）



京都大学時計台