

買受人による決定取消が可能

天災や不可避の
損傷発生時

先のリレー連載記事において、競売不動産の情報とその収集方法、いわゆる3点セット（資料）の概要について触れられています。入札に参加される方（買受申出人）は、それらの情報・資料を十分に確認すべきことは言えません。

では、入札参加前に、物件明細書等の資料を十分に確認したにもかかわらず、その後、その資料に記載・反映されていない損傷等が判明した場合はどうなるのでしょうか。今回は、このような問題について掘り下げてみたいと思います。

まず、民事執行法75条1項には「最高価買受申出人又は買受人は、買受けの申出をした後天災その他自己の責めに帰することができない事由により不動産が損傷した場合には、執行裁判所に対し、現況調査、評価人による

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士
専門家集団が斬る賃貸住宅市場



弁護士
平松英樹氏

第2回

明細書上にない損傷

著者プロフィール
1968年生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録（東京弁護士会）。EMG総合法律事務所（東京都中央区京橋1-14-5土屋ビル4階）、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

「損傷」の定義 白殺などに拡張

た場合」を想定しています。これは、本来、買受けの申し出をする前の損傷は、民事執行の手続き上、当然に評価人による目的不動産の評価及びこれに基づく執行裁判所による売却基準価額の決定の段階で考慮され、また物件明細書の記載にもこれが反映されているはずだからです。

損傷の事後発見は買受人の利益に

1項は、天災その他による「損傷」と規定されていますが、最高価買受申出人（買受人）が不測の申し出を行い、売却許可の申し立てを行うことに決して代金納付前であれば売却許可決定取り消しになります（民事執行法75条1項）。もし、代金納付後であれば、担保責任

映されないわけですか。買受けの申出でも拡張して適用されると解されています。

また、民事執行法75条1項は、天災その他による「損傷」を被ることは物理的損害以外によって不動産の交換価値が著しく損なわれた場合も同様ですか。（民法568条、民法5

が本件土地上に在する場所に赴いて見分すれば、本件外建物の一部

で7年前に元所有者が自殺した事が売却許可決定前に判明したケース（福岡地裁平成2年10月2日決定）や、②現況調査後に競売物件内で一人暮らしの元所有者が死亡定は、「現況調査報告書、不動産評価書を見た上で、本件土地、建物の所

を追及できるかどうかの問題となります。
ところで、民事執行法75条1項が（類推）適用されるためには、「自己の責めに帰することができない事由により」という要件があり、もし、最高価買受申出人（買受人）の「責に帰すべき事由」がある場合には保護（救済）されないことになりますので注意が必要です。

例えば、競落した土地内に第三者所有の件外建物の一部が侵入しているケースにおいて、東京地裁平成9年7月10日決定は、「現況調査報告書、不動産評価書を見た上で、本件土地、建物の所

に侵入していることが容易に判明したことが推認できる。そうだとすると、現場確認をすることなく、物件明細書、現況調査報告書、不動産評価書の記載だけで、本件土地上には本件建物しかない」と信じた買受人に、「責任に帰すべき事由」がなかつたとは言い難い」と言っています。

不動産競売市場には様々なリスクが伴います。入札に参加される方は、3点セット等の資料を十分に確認するのはもちろんのこと、やはり、現場確認も含めて可能な限りの確認（調査）を行っておくべきと言えるでしょう。