

東京高等裁判所 令和●●年（〇〇）第●●号 公売白紙解除の上支払済金員返還請求控訴事件
国側当事者・国

令和6年5月15日棄却・確定

（第一審・東京地方裁判所、令和●●年（〇〇）第●●号、令和5年8月31日判決、本資料273号・順号2023-15）

判 決

控訴人	X
被控訴人	国
同代表者法務大臣	小泉 龍司
同指定代理人	内野 綾香 濱辺 希 佐藤 玲央 吉澤 剛史 中野 剛志

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴人の当審における追加請求を棄却する。
- 3 当審における訴訟費用は、全て控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨等

- 1 原判決を取り消す。
- 2 被控訴人は、控訴人に対し、278万8454円を支払え。
- 3 被控訴人は、控訴人に対し、720万円を支払え。（当審における追加請求）

第2 事案の概要等（略称は、基本的に、原判決の例による。）

- 1 本件は、厚木税務署長が、原判決別紙物件目録記載の各土地（本件各土地）を対象物件として実施した公売において売却決定を受け、買受代金等として合計139万4227円を支払った控訴人が、被控訴人に対し、①公売公告に虚偽記載があり、売却決定は無効であると主張して、不当利得返還請求として139万4227円の返還を求め、②上記虚偽記載は国賠法上違法であると主張して、同法1条1項に基づく損害賠償請求として139万4227円の支払を求める事案である（①、②の合計は278万8454円である。）。
- 2 原審が、控訴人の請求をいずれも棄却したことから、控訴人が本件控訴を提起した。

控訴人は、当審において、被控訴人に対し、公売公告に虚偽記載があったため、控訴人は公売で取得した本件各土地を有効活用して、現在居住中の建物を賃貸し、月額20万円、3年分（36か月分）の家賃収入を得ることができなかったと主張して、損害賠償金720万円の支払を求める訴えを追加した。控訴人は、上記請求について、民法709条に基づく請求

である旨主張するが（「控訴理由」と題する書面（令和5年12月13日付け）、民法709条と国賠法1条1項は一般法、特別法の関係にあることから、上記請求は、国賠法1条1項に基づく請求と解される。

- 3 前提事實は、下記のとおり原判決を補正するほか、原判決「事実及び理由」第2の1に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

原判決2頁15行目冒頭から20行目末尾までを次のとおり改める。

「ア 本件公売公告及び見積価額の公告の1枚目（乙3の3頁）には、上段の枠囲み内に、公売の対象となっている本件各土地について、財産の表示として登記簿による表示である旨、公法上の規制として建ぺい率、日影規制など、接道状況として北側幅員約7m舗装市道、等高接面等といった記載があり、下段の枠囲み内に、「【留意事項】」から始まる下記の記載がある（下記④の記載を「本件記載事項」という。）。

記

【留意事項】

公売は現況有姿により行うものであるため、次の一般的事項を十分ご理解の上、公売へご参加ください

- ① 公売財産については、あらかじめその現況及び関係公簿等を確認してください
- ② 公売財産に隠れた瑕疵があっても、執行機関（国）は担保責任を負いません
- ③ 執行機関（国）は、公売財産の引渡し義務を負わないため、使用者又は占有者に対して明渡しを求める場合や不動産内にある動産の処理などはすべて買受人の責任において行うこととなります
- ④ 土地の境界については隣接地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者とそれぞれ協議してください
- ⑤ 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っておりません

イ 本件公売公告及び見積価額の公告の2枚目（乙3の4頁）には本件各土地の所在図が、3枚目（乙3の5頁）には所在図と見取図が掲載されている。上記見取図には、本件各土地の現況が斜線部分（L字形の土地）で示され、併せて「※対象物件は斜線部分である。」「法務局備付け図面（現況と相違）」との記載がある。」

- 4 争点及び当事者の主張は、下記のとおり原判決を補正し、後記5に当審における控訴人の主張の要旨を付加するほかは、原判決「事実及び理由」第2の2に記載のとおりであるから、これを引用する。

（原判決の補正）

原判決4頁16行目の「これをもって」を「本件記載事項をもって」に改める。

- 5 当審における控訴人の主張の要旨

- (1) 控訴人は、本件各土地に隣接する道路や私道があるとした本件記載事項を見て入札した。被控訴人は、公売とは無関係な人の宅地を、その所有者の許可を得ずに、本件各土地の道路や私道であるとして公売情報を流したのであり、本件記載事項が虚偽であることは明らかである。
- (2) 控訴人は、公売により取得した本件各土地を有効活用して、現在居住中の建物を賃貸し、月額20万円、3年間で720万円の家賃収入を得ることを予定していたが、被控訴人が本

件記載事項のとおり虚偽記載をしたため、上記家賃収入を得ることができなかった。控訴人は、追加して、720万円の損害賠償を請求する。

第3 当裁判所の判断

1 当裁判所も、控訴人の請求（当審における追加請求を含む）はいずれも棄却すべきものと判断する。その理由は、後記2のとおり原判決を補正するほかは、原判決「事実及び理由」第3の1及び2に記載のとおりであるから、これを引用する。

2 原判決の補正

(1) 原判決6頁15行目冒頭から7頁4行目末尾までを次のとおり改める。

「(1) 前提事実(2)(当審補正後のもの)のとおり、本件公売公告及び見積価額の公告の1枚目(乙3の3頁)の上段に、公売の対象となっている本件各土地について、財産の表示として登記簿による表示である旨、公法上の規制として建ぺい率、日影規制など、接道状況として北側幅員約7m舗装市道、等高接面等といった記載があり、2、3枚目(乙3の4、5頁)には、本件各土地の所在地や現況が図面で示されている。そして、1枚目(乙3の3頁)の下段の「【留意事項】」は、上段とは別の枠囲み内にあり、「公売は現況有姿により行うものであるため、次の一般的事項を十分ご理解の上、公売へご参加ください」として、公売参加者に対して本件記載事項を含む5項目(①～⑤)の留意事項を示すものである。

以上の本件公売公告及び見積価額の公告の内容並びに「【留意事項】」の体裁及び記載内容に照らすと、「【留意事項】」の①～⑤の記載は、公売参加者に対して、現況有姿で行われる公売の特性を踏まえた一般的な留意事項を説明し、公売参加者に対して注意を促す趣旨の記載であると認められる。そして、本件記載事項(④)については、公売参加者に、公売財産の土地の境界については隣接所有者と、接面道路(私道)の利用について道路所有者と協議をするよう注意を促すものである。加えて、【留意事項】では、公売参加者に対して、公売財産についてあらかじめその現況及び関係公簿等を確認するよう注意を促してもいるところ(①)、本件公売公告及び見積価格の公告には、上記のとおり、本件各土地の登記簿上の表示や、所在地及び現況が示されており、これらを手掛かりに、公売参加者が現況や関係公簿等を確認することが可能となっている。

そうすると、本件記載事項は、本件各土地の現況が道路(私道)に接していることを説明する記載とはいえ、本件記載事項の内容が虚偽である旨の控訴人の主張は、採用することができない。」

(2) 原判決7頁13行目末尾に改行の上、次のとおり加える。

「3 当審追加請求について

控訴人は、当審において、被控訴人に対し、被控訴人が公売公告に虚偽の記載をしたため、控訴人は公売により取得した本件各土地を有効活用して現在居住中の建物を賃貸し、月額20万円、3年分(36か月分)の家賃収入を得ることができなかったと主張して、国賠法1条1項に基づき損害賠償金720万円を請求する。

しかしながら、本件記載事項の内容が虚偽であるとは認められないことは既に説示したとおりであり、控訴人の主張は採用することができない。」

3 以上によれば、控訴人の各請求(当審における追加請求を含む)は、その余の点について判断するまでもなく、いずれも理由がない。

4 その他、控訴人が種々主張する点を検討しても、以上の認定、判断を左右するものではない。

第4 結論

以上のとおり、原審における控訴人の各請求はいずれも理由がなく、これを棄却した原判決は相当であるから本件控訴を棄却し、当審における追加請求は理由がないからこれを棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第9民事部

裁判長裁判官 相澤 眞木

裁判官 宮崎 拓也

裁判官佐々木健二は、転補のため署名押印することができない。

裁判長裁判官 相澤 眞木