

滞納処分の不動産公売における 買受人の地位に関する覚書

吉 田 純 平

1. はじめに
2. 買受人の所有権取得
3. 売却における担保権の帰趨
4. 換価処分の無効・取消しと買受人の地位
5. まとめに代えて

1. はじめに

滞納処分において滞納者の不動産が差し押さえられた場合、その換価は原則として公売による（国税徴収法（以下、「徴収法」という。）94条1項）。公売は、入札または競り売りの方法により行われる（徴収法94条2項）。入札または競り売りの方法においては、最高価申込者に対して、公売期日等から起算して7日を経過した日に、売却決定が行われる（徴収法113条）。売却決定を受けた者（以下、「買受人」という。）は、原則として、売却決定の日までに買受代金を現金で納付しなければならない（徴収法115条1項）。買受人は、代金を納付したときに不動産の所有権を取得する（徴収法116条）。

本稿は、換価処分における買受人の地位、特に買受人による代金納付後に換価処分が取り消された場合について法状況を整理することを目的とす

る。民事執行法に関しては、不動産の買受人の地位の不安定さは、国家の営為する制度としての競売手続に対する一般国民の信頼を低下させ、ひいては競売申出の誘引、適正な価額での売却、ならびに円滑な金融取引を妨げると考えられたため、買受人の地位の安定強化が求められた¹。そこで、例えば、買受人のための保全処分（民事執行法（以下、「民執」という。）77条）や買受人のための不動産引渡命令の強化（民執83条）のほか、担保権実行としての不動産競売において買受人が代金を納付した後は、所有者は、担保権の不存在または消滅を主張できないことが規定されている（民執184条）。

たしかに、滞納処分は、租税債権という公的債権の執行手続を定めたものであり、民事執行とは目的が当然異なる。しかし、徴収法の立法目的の一つとして、「税の徴収の確保」が挙げられる以上、不動産公売における不動産の適正な価額での売却は重要な課題の一つのはずである²。その意味で、両手続の状況には共通性がある。もちろん、後述のように、徴収法においても、買受人保護は意識されており、そのための規定は整備されている。ただ、滞納処分における買受人の地位を民事執行におけるそれと比較することで、その状況をより明らかにし、問題点を示すことができるのではないか。両手続は、国家権力の私的権利に対する強制的介入という点で共通しており、手続的な面においては特に共通するところが多いことから、民事執行法との比較に一定の意義があるだろう³。そして、両手続における買受人の地位を比較しつつ検討することを、両手続の統一的な理解のささやかな一端としたい。

-
- 1 生熊長幸「抵当権の実行としての競売と買受人の地位」岡法29巻1号（1979年）117頁、田中康久『新民事執行法の解説〔増補改訂版〕』（金融財政事情研究会・1983年）4頁。
 - 2 「租税徴収制度調査会答申」ジュリ171号（1959年）44頁以下参照。
 - 3 三ヶ月章「強制執行と滞納処分の統一的理解」『民事訴訟法研究第二巻』（有斐閣、1962年）91頁以下。

2. 買受人の所有権取得

(1) 滞納処分の場合

買受人は、買受代金を納付したときに不動産の所有権を取得する（徴収法116条）⁴。滞納処分においては、滞納税金の完納により売却決定を取り消しうるものとされていることから（徴収法117条）、買受代金の納付時を換価財産の権利移転時期とされている⁵。これは、対象財産の種類を問わない。

買受人が代金を納付した場合、税務署長は、売却決定通知書を買受人に交付しなければならない（徴収法118条）。そして、買受代金を納付した買受人の請求により、税務署長は、権利の移転の登記を関係機関に囑託する（徴収法121条）。この囑託書には、買受人から提出があった売却決定通知書もしくはその謄本又は配当計算書の謄本を添付しなければならない（国税徴収法施行令46条）。不動産の登記については、囑託書に税務署長が作成した登記原因証明書及び配当計算書の謄本を添付する（不動産登記法115条）。

(2) 不動産の強制競売・担保不動産競売の場合

強制執行においては、対象財産の所有権移転時期に関する一般的な原則は存在せず、対象財産の種類毎に別に規定される。不動産については、買受人が代金を納付したときに、不動産の所有権を取得する（民執79条）⁶。これは、法律関係を簡明にするために、代金納付時に権利が移転し、義務

4 旧法下では、明文規定はなかったが、本条と同様の取扱いがなされていた。

5 吉国二郎他編『国税徴収法精解〔第18版〕』（大蔵財務協会、2015年）788頁。

6 本条文の意義については、生熊長幸「不動産の競売における買受人への所有権移転時期」岡法31巻1号1頁。

も移転するとすることが合理的だからである⁷。

買受人が代金を納付したときは、裁判所書記官は、買受人の取得した権利の移転の登記を嘱託しなければならない（民執82条1項）。この嘱託には、その嘱託情報と併せて売却許可決定があったことを証する情報を提供する（民執82条3項）⁸。

現在は、滞納処分においても、民事執行においても、不動産の移転時期は代金納付時として統一されている⁹。所有権移転時期については旧法下で争いがあったところであるが、強制的な競売手続においては、代金納付時とすることにより、手続間、もしくは手続後における権利義務関係を簡明に処理することができるとの立法上の判断が示されているといえる。

3. 公売不動産に係る担保権の帰趨

（1）滞納処分の場合

不動産の公売については、換価の際に、買受人が換価不動産に付着する担保権を処理、すなわち、担保権を消滅させて買受人に負担のない状態で買い受けさせるか（消除主義）か、担保権の負担をさせて買い受けさせるか（引受主義）、が問題となる。消除主義を採れば、買受人は安心して不動産を買い受けることができるため、より多くの競売における買受申出を

7 鈴木忠一＝三ヶ月章編集『注解民事執行法（3）』（第一法規、1984年）157頁〔石丸俊彦〕。旧法下では、強制競売については、競売許可決定の言渡しの時とする見解が通説・判例であり、任意競売については代金完納時とする見解が通説・判例であった。

8 登記官に売却する権利変動の内容を確認させる便宜のためであり、登記原因の日付を証するものではなく、登記原因を証する書面とはならない。園部厚『書式不動産執行の実務〔全訂10版〕』（民事法研究会、2014年）274頁。

9 動産に対する強制執行についても、民執79条が類推される。中野貞一郎＝下村正明『民事執行法』（青林書院、2016年）647頁。

誘因となるが、他方で、担保権の弁済時期の選択権が奪われることになるため、担保権者の保護は十分でなくなる。いずれを採用するかは、不動産金融への影響（特に民事執行の場合）、通常の売買における負担処理、各種の不動産上の性質と利用状況、競売の実効予測等を総合して検討すべき立法政策上の問題であるとされる¹⁰。なお、租税債権に劣後する担保権については、買受人に引き受けさせると理論的矛盾が生じるので、引受主義を採ることができない¹¹。旧国税徴収法は、換価の便宜から、すべて消除主義が採られていた。現行法では、消除主義を原則として、特別の事情があるときは、例外的に引受主義を採ることができるものとした（徴収法124条）。

消除主義の原則に基づき、換価不動産上に存する質権、抵当権、先取特権、留置権、担保のための仮登記に係る権利、担保のための仮登記に基づく本登記でその財産の差押え後にされたものに係る権利は、売却により消滅する。租税債権に優先する担保権については、売却代金の配当の際にその被担保債権を優先弁済される。

これに対して、引受主義が採られうるのは、不動産、船舶、航空機、自動車又は建設機械を換価する場合で、以下のいずれにも該当する場合である（徴収法124条2項）¹²。すなわち、①買受人に引き受けさせるべき担保権が差押えに係るすべての国税債権に優先し、②その担保権の被担保債権の弁済期が、売却決定期日から六か月以内に到来せず、③担保権者から申し出がある場合である¹³。これらの場合には、税務署長は、その負担を買受人に引き受けさせることができる。

10 中野＝下村・前掲注9、412頁。

11 吉国他編、前掲注5・809頁。

12 動産、有価証券等については、強いて引受主義を採用する必要がないとされた。吉国他編・前掲注5、812頁。

13 弁済期限が近い場合には、担保権者が弁済期日の選択権の喪失という不利益を受けるおそれがない。

なお、留置権は、滞納処分手続では売却金から優先弁済を受けることができることとされているから（徴収法21条）、引受主義を採る必要がなく、また、担保のための仮登記についても、引受主義を採用すると、その本登記により公売による所有権移転登記も抹消されることになり、適当ではないので引受主義は採用されない。また、上記の要件に該当する場合であっても、①最も先順位の担保権に対抗できない用益権、賃借権等の権利があるとき、②仮登記がされた質権、抵当権及び先取特権であるとき、又は③担保権を引き受けさせることが徴収上適当でないと認めるときは、担保権を引き受けさせないこととして扱われる（国税徴収法基本通達124条関係9）。

担保権を引き受けさせるかどうかについては、税務署長の裁量を認めている点で、その基準が問題となりうるが、公表された裁判例等は見当たらない。いずれにせよ、旧法下ではすべて消除主義としながら、国税徴収法制定時に一部で引受主義を採用したのは、担保権者保護という趣旨からである¹⁴。

（2）不動産の強制競売・担保不動産競売の場合

民事執行においては、抵当権及び先取特権については原則として消除主義を採り（民執59条1項）、留置権及び最先順位の不動産質権で、使用収益をしない定めのある不動産質以外の不動産質権については原則として引受主義を採る（民執59条4項）。前者の消除主義は、売却代金をもって差押債権者に先立つ対象不動産上の負担を弁済して剰余がある場合でなければ売却を許さないとする剰余主義の制限を前提とする（民執63条）¹⁵。

民事執行法においては、徴収法124条2項におけるような例外的な引受

14 「租税徴収制度調査会答申」ジュリ171号56頁。

15 剰余のない差押えは、無益な差押えの禁止により解除される（民執48条2項）。

主義の採用はない。担保権者の利益という観点からは、民事執行としての競売か滞納処分としての競売かという区別は本来無意味であり、別異に取り扱うべき根拠はないであろう。民事執行において例外的な引受主義を解釈として認める余地はないであろうが、滞納処分においては、この例外的な引受主義はできる限り制限的に解釈される余地はあり、それが両手続の統一的な取り扱いとして妥当ではないだろうか¹⁶。

4. 換価処分の無効と買受人の地位

(1) 滞納処分における換価処分の無効と買受人の地位

滞納処分の何らかの段階において瑕疵があり、換価処分が無効である場合、または、職権で取り消され、または滞納者の不服申立てないし訴えの結果取り消された場合に、買受人の当該不動産に係る地位はどうか。このような場合に安定した地位を得られることは、換価手続における買受人の保護に資するものであり、より合理的な換価手続の構築につながるものと思慮される。

租税の滞納がない、もしくは租税債権自体が納付、または徴収の時から存在しないにもかかわらずなされた公売、すなわち、重大な瑕疵のために無効な確定処分に基づいて行われた滞納処分は、当然に無効である¹⁷。また、滞納者の所有ではない財産に対してなされた公売は違法であり、当然に無効である¹⁸。このような無効な公売における買受人の地位はどのようなものとなるか。たとえば、租税債権が存在しないにもかかわらず、(手

16 立法論としても、どちらか一方の取り扱いに統一することが考慮されるべきである。

17 無効な確定処分と取り消しうるに止まる確定処分の区別について、田中二郎『行政法（上）〔全訂第2版〕』（弘文堂、1974年）138頁以下。

18 金子宏『租税法〔第22版〕』（弘文堂、2017年）792頁。

続法上の意味での) 滞納者の不動産が公売の対象とされ、売却許可決定を経て、買受人が代金を納付したような場合である。公売手続は無効であるから、買受人は対象不動産の所有権を取得し得ない。ただ、売却決定の取消しに伴う措置として、徴収法135条の保護を受けるのみである¹⁹。

すなわち、買受人は、徴収職員が受領した換価代金等の返還を受けることができる（徴収法135条1項1号）。これは、売却代金から抵当権者等の他の債権者に配当がされた場合であっても、税務署長は、売却代金の全額を買受人に返還しなければならない²⁰。つまり、配当を受けた債権者が返還すべき金額を立て替え払いしなければならない²¹。たしかに、これは、買受人に対する非常に厚い保護といえる。対象不動産の所有権を失うとはいえ、支払った代金について事実上確実に全額返還を受けられることは、公売制度への買受人の信頼は極めて高いものである。

（2）滞納処分における売却決定の取消し

滞納処分における不動産の売却決定は、公売の適正な執行を妨げる行為等をした者に対してなした最高価申込者の決定が取り消された場合（徴収法108条2項）、売却決定後に滞納処分の続行の停止があった場合において最高価申込者または買受人が入札等または買受けを取り消した場合（徴収

19 動産の売却許可決定の取消しに際しては即時取得が認められる（徴収法112条1項）。

20 旧法下では、国税及び滞納処分費に充てた金額は、国税収納金整理資金から還付し、抵当権者等の他の債権者や滞納者に交付した金額は、それぞれの交付を受けた者に買受人から返還を請求させ、これらの者に返還の資力ががない等の理由により買受人が返還を受けることができないときに限り、国は二次的に責任を負うにとどまっていた。旧国税徴収法通達28条関係37。

21 立て替え払いをした金額の求償の方法は、滞納処分ではなく、一般の民事訴訟手続、つまり強制執行による。「租税徴収制度調査会答申」ジュリ171号55頁。

法114条)、買受人が徴収法115条1項の買受代金納付期限までに代金を納付しないとき(徴収法115条4項)、もしくは、買受代金の納付前に租税が完納された時は取り消される。その他、差押えや公売通知が不服申立てまたは訴訟の結果取り消された場合も、同様に売却決定は取り消される²²。

このような不服申立て等による売却決定の取消しには、公売の結果の安定を図るために徴収法上、種々の制限が規定される。まず、時間的制限である。すなわち、手続を段階的に区分して確定されることにより、小さな瑕疵によって公売手続が覆されることを防止する²³。不動産等については公売公告(徴収法95条)から売却決定までの処分についての異議申立ては、買受代金の納付の期限(原則として売却決定の日・徴収法115条)まででなければ、することができない(徴収法171条1項3号)。次に、異議の内容に関する制限である。徴収法173条によれば、上記処分に関する場合で、以下の場合には、税務署長、国税局長、もしくは税関等又は国税不服審判所長は、不服申立てを棄却することができる。すなわち、①その不服申立てに係る処分に続いて行われるべき処分(後行処分)が既に行われている場合において、その不服申立てに係る違法が軽微なものであり、その後行処分に影響を及ぼさせることが適当でないと認められるとき、もしくは、②換価した財産が公共の用に供されている場合その他不服申立てに係る処分を取り消すことにより公の利益に著しい障害を生ずる場合で、その不服申立てをした者の受ける損害の程度、その損害の賠償の程度及び方法その他一切の事情を考慮してもなおその処分を取り消すことが公共の福祉に適合しないと認められる場合である(徴収法173条1項1号、2号)。買受人保護の観点からは、1号の場合が特に問題となろう。「軽微な場合」の基準は必ずしも明らかではないが、たとえば、公売処分および売却決定の手続は適法に行われたが、公売公告に若干の欠陥がある場合において、

22 金子・前掲注18、983頁。

23 吉国他編・前掲注5、857頁。

滞納者は本来換価処分を受忍すべき立場にあり、換価処分をやり直してもその結果についてさしたる相違を期待することができない場合等が挙げられる²⁴。これらの制限により、換価手続の安定が図られ、ひいては買受人の保護となっている。

その他に買受人保護の機能を有する規定として、前述の徴収法114条や同135条がある。入札者は、原則としてその申し込みを取り消すことができないが、最高価申込者もしくは次順位買受申込者の決定、又は売却決定がなされた後に、滞納処分の続行を停止すべき事由が生じた場合には、最高価申込者等又は買受人は、その入札もしくは買受けの取消権が認められる（滞納法114条）。これは、買受人等を不安定な地位のまま、手続の進行を待つという負担から保護するための規定である²⁵。また、前述の徴収法135条による売却決定の取消しに伴う措置は、当然、この場合にも適用されるため、ここでも買受人は一定の保護を受けることになる。

（3）不動産に対する強制執行における執行債権の不存在・無効な債務名義と買受人の地位

民事執行において上記の滞納処分における換価処分の場合と比較される場合としては、執行債権が不存在である場合、もしくは債務名義が無効な場合であろう。滞納処分において租税債権が存在しない場合と対比されるのは、執行債権が存在しない場合であろうが、強制執行においては、債務名義の制度の存在により、状況は全く異なるものとなる。また、担保権実行に際しては債務名義の制度が採用されていないため、これについても別に考える必要がある。

強制執行は、原則として、執行文の付された債務名義に基づいて実施さ

24 吉国他編・前掲注5、976頁。

25 吉国他編・前掲注5、783頁。

れる（民執25条）。債務名義は、強制執行によって実現されるべき給付請求権の存在と内容を明らかにし、それを基本として強制執行をすることを法律が認めた一定の格式を有する文書である²⁶。強制執行に関しては、適式な債務名義に基づいてなされた限り、その手続においてなされた執行行為は原則として有効である。それに対して、たとえば、私成証書に基づく執行、債務名義の正本を欠く執行のように適式な執行証書を欠く場合には執行行為は無効である。不動産の強制競売に関していえば、適式な債務名義に基づいてなされた競売に際して所有権の取得を否定されえない。債務名義が手続上無効である場合の、執行行為については争いがある。債務名義とされる文書が法定の要件を欠くとき、それに基づいて強制執行をすることができないという意味で、手続上無効となる。これには、当初から執行力を欠き執行文付与も許されない、という当然無効と、民執35条1項後段の債務名義の成立を争う請求異議訴訟によって執行力が排除されるような形成的な無効がある²⁷。多数説は、債務名義の無効であっても、その債務名義に基づいてなされた執行行為は有効であるとする²⁸。それによれば、債務名義が手続上無効であっても、適式な債務名義に基づいてなされた執行行為は有効であり、換価手続によって買受人は有効に目的物の所有権を取得する。ただし、例外的な場合として、債務名義が騙取された場合や、執行証書が債務者の委任状が偽造されて作成された場合には、債務名義なくなされた執行として買受人は所有権を取得できない²⁹。

26 中野＝下村・前掲注9、154頁。

27 中野＝下村・前掲注9、160頁。

28 竹下守夫「無権代理人作成の公正証書と強制競売の効力」民商74巻3号（1976年）132頁。

29 最判昭和43年2月27日民集22巻2号316頁、最判昭和50年7月25日民集29巻6号1170頁。

（4）不動産担保権実行における担保権の不存在もしくは消滅と買受人の地位

担保権実行には債務名義は要求されず、担保権に内包される換価権に基づいて行われる。そして、不動産担保権の実行は、民事執行法181条所定の文書が提出されたときに限り、開始される。これらの文書の性質については争いがあるものの、民事執行法182条が担保権の不存在・消滅を理由とする執行異議を認めていることから、担保権実行のために債務名義が要求されていないことは明らかである³⁰。そうすると、担保権が不存在である場合、もしくは消滅した場合、換価手続が行われても、買受人は対象財産の所有権を取得しえないことになるのが合理的な結論である。しかし、民事執行法184条によれば、担保不動産競売について、代金の納付による買受人の不動産取得は、担保権の不存在又は消滅により妨げられない。いわゆる競売の公信的効果である。この公信的効果の根拠については、争いがある。有力説には、手続保障＝失権効説がある³¹。これは、競売手続開始前および競売手続中に所有者に与えられる手続保障を基礎として、それを活用しなかったことによる手続上の失権効とみる見解である。これに対して、債務者が競売阻止に出なかったことにより買受希望者に所有権取得可能な外観を作り出した、その外観に対する信頼保護であるとする権利外観説、所有者が執行機関への不動産の処分権の授権を擬制したものであるとする処分授権擬制説、所有者が買受人の所有権取得を争うこ

30 主には、債務名義に準ずる性質を認める見解（準債務名義説）と担保権の存在の証明方法を法定したものであるとする見解（書証説）が対立する。

31 立法者の解説として、田中・前掲注1、434頁。手続保障＝失権効説の詳細な検討として、上田徹一郎「担保権実行のための競売の要件と効果—観念的形成と事実的形成を通しての手続保障充足と買受人の地位の安定—」竹下守夫＝鈴木正裕編『民事執行法の基本構造』（西神田編集室、1981年）513頁以下。

とが著しく信義則に反する場合に限り公信的効果を認める信義則説などがある³²。いずれにせよ、原則としては、不動産担保競売の競売における実体上の瑕疵及び手続上の瑕疵については、買受人の代金納付及び所有権取得に影響を与えない³³。

前にみたように、滞納処分における買受人は、確かな一定の安定した地位を与えられているが、租税債権が不存在の場合には、強制執行及び民事執行と比較すると決定的な違いが生じる。このような場合、滞納処分の買受人は、代金を全額返還されることが保障されるが、所有権を得ることはない。しかし、担保権実行と滞納処分では、その実施のために債務名義が要求されていない点で共通しており、民事執行法184条をどのように説明するにせよ、その趣旨が滞納処分における買受人の地位に関しても妥当するかどうか、検討する余地が認められるのではないか。

（5）売却決定取消後の買受人による不動産の処分

換価処分の無効・取消しによって滞納者が目的不動産の所有権を回復した場合、買受人による目的不動産の第三者への譲渡との関係はどのようになるか。最判昭和32年6月7日民集11巻6号999頁は、目的不動産について一旦滞納処分による公売に基づいて買受人のために所有権移転登記がなされた後、公売の取消処分があった結果滞納者Xに所有権が復帰した場合、滞納者が登記を経由しないで、公売取消後その不動産を買受人Aから譲り受けて所有権移転登記を経た第三者Yに対抗することができるか

32 権利外観説として、竹下守夫発言・竹下守夫＝浦野雄幸『民事執行セミナー（ジュリスト増刊）』（有斐閣、1981年）68頁。処分授権擬制説として、中野＝下村、前掲注9、367頁、信義則説として、石川明「担保権の実行としての不動産競売の効果の安定」金法970号（1981年）6頁がある。

33 その限界について、三谷忠之「不動産競売における買受人保護の限界」筑波法政6巻（1983年）1頁。

が問題となり、以下のように判示している。

「国税滞納処分における公売による不動産所有権の移転に関しても民法177条の適用があるものと解すべきことは、とう裁判所の判例の趣旨に照し明らかである。（昭和29年（オ）79号同31年4月24日第三小法廷判決参照）しかして、原審の確定した事実によれば、原判決目録記載の不動産は、もとXの所有であったが、国税滞納処分として公売に付され、Aがこれを落札してその所有権を取得し同人のため所有権移転登記がなされたところ、その後、Xの再調査の請求により右公売処分は取消されたが、右公売処分の取消にもとづく所有権の回復についてはXの登記を経由しないといううちに、Aは、本件不動産をYに譲渡し、次いでYの手を経て、Bらが所有権を取得し、その登記を経由したというのである。

以上の事実関係の下においては、たとえ右公売処分の取消により、上告論旨主張ごとく遡及的に本件不動産の所有権がAからXに復帰したと仮定しても、（本件公売処分の取消は、Xの再調査の請求にもとづく取消処分であって、上告論旨の主張するごとく、右公売の当然無効なることを宣言した趣旨でないことは現判示上あきらかである）その所有権の回復について登記を経由しなかったXは、右公売処分取消の後に、本件不動産の所有権を譲り受けたYに対抗しえないことは勿論である。けだし、本件不動産が、前示公売により、一旦Aの所有権に帰した事実がある以上、Aにおいて前記のごとく、公売処分の取消によりXに所有権が復帰したのち、さらに、Yに譲渡したのは、民法177条の関係では、あたかもAがこれをXとYに対し、いわゆる二重譲渡をした場合と異なるところがないからである。」

民事執行も同様であるが、滞納処分の公売は公法上の行為ではあるが、これらの行為によって財産変動が生じる点で私法上の行為としての性質を有することは否定できないであろう³⁴。たしかに、一旦有効であった処分

34 滞納処分と同様に行政処分である農地買収処分については民法177条の適

が取り消された場合には、民法上の取消しと比較すると、本件は、税務署長が公売手続の間で談合その他の策動の事実があったということを認めたとところにあるので、民法上の詐欺や強迫による瑕疵ある意思表示の取消しがなされた場合に類似している、と指摘される³⁵。取消しによる物権の復帰については、対抗要件として登記を必要とするのが、通説として支配的な見解である³⁶。これに従えば、本件の滞納者も、登記なしには買受人から目的不動産を譲渡された第三者に対抗することができないことになる。ただし、ここで確認しておかなければならないのは、本件のような取消しとは異なり、たとえば租税債権の不存在による場合のように、処分の無効を導く場合には、民法上の無効の場合と同様の取扱いがなされるべきである³⁷。

5. まとめに代えて

本稿では、滞納処分の不動産公売における買受人の法的地位を、民事執行の不動産競売における買受人のそれとの比較を通して、整理した。特

用がないとする最高裁の判決がある（最大判昭和28年2月18日民集7巻2号157頁）。農地買収処分には極めて権力作用性が強く、市私経済に働く売買の法理が後退するのに対し、滞納処分は、行政処分として租税確保が目的であるとはいえ、滞納処分における国の地位は、民事執行法上の差押債権者の地位に類しており、私人相互間の経済取引の目的実現の面ではその性質を同じくする。中島尚志「公売取消しによる所有権の復帰と対抗力」別冊ジュリ120号（1992年）185頁。なお、民事執行における競売の法的性質に関する学説の外観については、中野貞一郎「換価としての競売の法的性質」『強制執行・破産の研究』（有斐閣、1971年）128頁以下。

35 末川博「昭和32年判決判批」民商36巻6号（1957年）80頁。

36 大判昭和17年9月30日民集21巻911頁。

37 中島・前掲注34、185頁は、行政処分に固有の「明白かつ重大な瑕疵」がある場合等には、公売の当然無効を導く場合があるとする。

に、所有権取得時期、売却による担保権の帰趨、および売却決定の無効・取消しと買受人の地位について、民事執行法の制度との比較において概観したが、多少の問題点を指摘するにとどまった。その検討については筆者の今後の課題としたい。また、滞納処分については、民事執行と統一的に理解すべき他の論点は多々存すると思われるので、それについて今後検討していきたい。