

裁判所が事件に関し不動産の価格につき鑑定を命ずる場合の運用について

昭和40年3月22日民三第193号高等裁判所
長官、地方裁判所長あて民事局長通知

不動産の鑑定評価に関する法律（昭和三十八年法律第百五十二号）は、昭和三十九年四月一日から施行されていますが、昭和四十年四月一日から同法第三十三条の規定（無登録業務の禁止）が適用されることになっています（同法附則第十四項）。ついては、裁判所がことに民事事件に関し不動産の価格につき鑑定を命ずる場合の運用に関し、以下の点に留意する必要があると考えます。

裁判所が民事事件、たとえば訴訟事件、非訟事件、強制執行事件、競売法による競売事件等に関し、不動産の価格につき鑑定を命ずるには、必ずしも不動産鑑定士または不動産鑑定士補に命じなければならないわけではありません。しかし、一方不動産の鑑定評価に関する法律第三十三条によれば、不動産鑑定業者の登録を受けない者は不動産鑑定業を営んではならないとされています（なお、罰則につき同法第五十六条第二号参照）から、裁判所が不動産鑑定業者の登録を受けない者に不動産の価格につき鑑定を命ずることによつて、その者が不動産鑑定業（不動産鑑定業とは、みずから行なうと他人を使用して行なうとを問わず、他人の求めにより報酬を得て不動産の鑑定評価を業として行なうことをいう。（同法第二条））を営む結果となつてはならないと考えます。したがつて、従来裁判所によつては、不動産の価格につき鑑定を命ずる場合の便を計るために、不動産の価格の評価に特別の知識経験を有する一定の者を鑑定人の候補者としてあらかじめ指定しておき（いわゆる指定鑑定人）、主としてこれらの者に不動産の価格につき鑑定を命ずる取扱いをし、またはあらかじめ指定していなくても、事実上、不動産の価格の評価に特別の知識経験を有する特定の者に反覆して鑑定を命ずる取扱いをされているところもあると思われませんが、今後も主として、右のような指定鑑定人等特定の者に不動産の価格につき鑑定を命ずる取扱いを維持するとすれば、これによつて右のような指定鑑定人等特定の者のうち不動産鑑定業者の登録を受けない者が、不動産鑑定業を営む結果とならないよう、運用上十分の配慮が必要と考えます。すなわち、不動産鑑定業者の登録を受けない指定鑑定人等には、少なくとも裁判所以外の者の求めにより報酬を得て不動産の鑑定評価を実施するようなことはさせないようにする必要があると思われ、また、右のような指定鑑定人等特定の者は、むしろ実質的に裁判所の機関的なものとして処遇するような取扱い、たとえば裁判所の監督に服させ、裁判所の命令により不動産の価格等につき鑑定を実施しなければならないものとし、鑑定を実施した場合にはあらかじめ各裁判所において定めた基準による手数料を支給するものとする等の取扱いをすることが望ましいのではないかと考えております。

以上のような点につき、各庁においても実情に応じ、十分ご検討ご配慮のうえ、運用上遺憾のないようお取り計らい下さい。

おつて、各簡易裁判所に対しては、所轄の地方裁判所から通知して下さい。