

公开拍卖出售—银行必须小心不管法定的保护

在*Simiyu对肯尼亚房屋金融公司*（高庭民事案2001之937），关于按照银行的法定出售权力，通过公开拍卖出售根据土地登记法（肯尼亚法律第300章）登记的抵押土地，肯尼亚高庭考虑到出售告示不足或缺乏送达法定通知的影响。

事实

肯尼亚房屋金融公司(HFCK)预支金钱给原告，经由抵押原告的土地以取得担保。原告没有履行她的还款义务，结果是HFCK行使其法定的出售权力，指示拍卖行通过公开拍卖的方式出售该土地。

原告提出诉讼以寻求宣告HFCK通过公开拍卖来出售她的土地是不合规则和不合法的，因此是无效的。原告也提出中间申请寻求临时禁令以抑制被告（HFCK和拍卖行）对该土地进行任何方式的交易。原告所依靠的原因包括（i）根据土地登记法（第300章）和拍卖规则1996所规定的法定通知或出售告示，并没有送达给原告，及（iii）土地是以被低估总价来出售。

在其抗辩中，HFCK主张：

- 原告没有履行她还款的义务，触发HFCK行使其法定的出售权力来出售土地；
- 有效通知已送达予原告；
- 当公开拍卖已经结束，原告赎回抵押品的权利就已经消灭，；以及
- 在公开拍卖的买家，是不被预先通知价格的清白买家，他没有义务要询问是否是有法定的出售权力或在行使法定的出售权力时是否有任何的不合规则。

在听审中显现出法定通知经由挂号信寄予原告是寄到错误的地址。同样地，出售告示也是寄到错误的地址。

判决

根据土地登记法，法庭宣判：

“当没有对抵押债务进行付款，承受抵押人没有合法权力来出售抵押的土地，除非和直到出押人在被通知要求还款而出押人收到通知书后的3个月内都没有遵守。不合规则的行使那些可挽回损害的法定出售权力是不包括没有送达足够的法定通知。”

法庭也宣判法定通知必须给以出押人不少过3个月（从送达通知书的日期开始）的时间来赎回作为还款保证义务所抵押的土地。再者，只要拍卖行被指示出售抵押土地，他应该送达出售告示予出押人不少于45天以赎回根据担保付款的义务所抵押的土地。

基于没有送达任何的法定通知或出售告示，这个出售被宣告不合法和由于这样，原告被授予所要求的临时禁令。

评语

这个裁决似乎与土地登记法的第77条之（3）不一致，它规定一个由于不合规则地行使出售权力而遭受损害的人，他只可以向行使出售权力的人获取损害赔偿。这个判决的结果是第77条之（3）所给以在公开拍卖出售的买家的保护，已经被意味深长地侵蚀。这使得银行在行使其法定的出售权力时，更加困难地达成公开拍卖出售，因为潜在的买家不能保证这个出售，在将来不能被前业主（出押人）挑战或驳回。

这个判决进一步限制了非法庭基础的执行补救（法定出售权力）之廉价和相对容易遵循的好处。买家现在必须对自己确保所有的售前手续和通知都已经完全地达成和发出。一个细心的买家可能要求出售的银行提供损失补偿于出售被驳回的情况。如果发生这样的事，虽然出售抵押财产，银行仍然被迫继续持有某些临时义务。