

2015年
第12号

K8 ネット

全国競売評価ネットワーク

目 次

あいさつ

代表理事挨拶	全国競売評価ネットワーク 代表理事	小森 秀夫	1
開催地挨拶	札幌競売不動産評価事務研究会	今田 幹丈	3

特別寄稿

競売に絡む心理的瑕疵の裁判例	弁護士	宮崎 裕二	5
----------------	-----	-------	---

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	今牧 一宏	11
評価基準委員会	委員長	村上幸二郎	15
企画委員会	委員長	福田 勝法	19
広報委員会	委員長	南 彰	22

総会風景	25
------	----

寄 稿

札幌地方裁判所における不動産競売の実情と課題について（着任のご挨拶）			
札幌地方裁判所 総括主任書記官	北川 法文	27	
仙台地裁 事件動向と評価人との話題について			
仙台地方裁判所 第4民事部 不動産執行係	佐藤 定能	29	
担保不動産競売におけるソーラーパネルの取扱いについて			
東京地方裁判所 民事第21部 判事補	日向 輝彦	32	
津地方裁判所管内における不動産競売事件の担当書記官として			
津地方裁判所 四日市支部 主任書記官	金森 寛	34	
初めての競売事件			
神戸地方裁判所 第3民事部 競売係 主任書記官	中山 克巳	36	
～売却率向上に向けた取り組みについて～			
広島地方裁判所 民事第4部 主任書記官	早志 英二	38	
徳島地裁の不動産執行事件の実情紹介（KBネット創刊号の思い出を添えて）			
徳島地方裁判所 判事	黒田 豊	41	

ブロック報告

－札幌ブロック－			
札幌競売不動産評価事務研究会		今田 幹丈	43
函館競売不動産評価事務研究会		森元 浩	44
旭川競売不動産評価事務研究会		世木澤 満	45
釧路競売不動産評価事務研究会		下重 勝博	45
－仙台ブロック－			
仙台競売不動産評価事務研究会		菅谷 正志	46
福島競売不動産評価事務研究会		小野 博	47
山形競売不動産評価事務研究会		月田 真吾	49
盛岡競売不動産評価事務研究会		吉田 勇光	50
秋田競売不動産評価事務研究会		大河 康隆	51
青森競売不動産評価事務研究会		東海林信行	53
－東京ブロック－			
東京競売不動産評価事務研究会		小谷 芳正	54
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会		内田 憲一	55
横浜競売評価事務研究会		北村 雅夫	57

さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保	59
千葉県競売不動産評価事務研究会	島田 憲二	60
水戸競売不動産評価事務研究会	岩崎 晴男	61
宇都宮競売不動産評価事務研究会	鈴木 健司	62
前橋競売不動産評価事務研究会	津久井伸昭	63
静岡競売不動産評価事務研究会	矢野 敏夫	64
山梨競売不動産評価事務研究会	西川 重孝	66
長野県競売不動産評価事務研究会	西入 悦雄	68
新潟競売不動産評価事務研究会	水野 雅夫	69
－名古屋ブロック－		
名古屋競売不動産評価事務研究会	大矢知哲也	70
三重競売不動産評価実務研究会	片岡 浩司	71
岐阜競売不動産評価事務研究会	丸山 正樹	72
福井競売不動産評価事務研究会	山岸 範之	74
金沢競売不動産評価事務研究会	西野 正治	75
富山競売不動産評価事務研究会	山本 茂雄	76
－大阪ブロック－		
大阪競売不動産評価事務研究会	関野 肇	77
京都競売不動産評価事務研究会	森田 信彦	78
神戸競売不動産評価事務研究会	大家 通孝	79
奈良競売不動産評価事務研究会	谷口 清	82
大津競売不動産評価事務研究会	山崎 琢磨	84
和歌山競売不動産評価事務研究会	茶谷 芳行	85
－高松ブロック－		
高松競売不動産評価事務研究会	清水 直樹	85
徳島競売不動産評価事務研究会	村上幸二郎	87
高知競売不動産評価事務研究会	橋本 隆行	89
松山競売不動産評価事務研究会	平田 耕二	91
－広島ブロック－		
広島競売評価研究会	中森 一吉	92
山口競売不動産評価事務研究会	藤田 泰宜	93
岡山競売評価研究会	浮田 幹夫	94
鳥取競売不動産評価事務研究会	神田 樹	96
松江競売不動産評価事務研究会	内藤 進	98
－福岡ブロック－		
福岡競売不動産評価事務研究会	古田 幹雄	99
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	101
長崎競売不動産評価事務研究会	三浦 純一	102
大分競売不動産評価事務研究会	今石 啓子	104
熊本競売不動産評価事務研究会	塩本 一丸	105
宮崎競売不動産評価事務研究会	菅野 道雅	106
鹿児島競売不動産評価事務研究会	桐山 馨	107

組 織 図

2014年度 全国競売評価ネットワーク組織図	110	
事務局だより	事務局 竹迫裕美子	113
編集後記	広報委員会副委員長 菱村 千枝	115
広告掲載 民事法研究会 金融財政事情研究会	116	

競売に絡む心理的瑕疵の裁判例



弁護士
宮崎 裕二

はじめに

平成26年のお盆前頃に、広島の中森一吉不動産鑑定士から電話があった。「不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価」(プロGRESS)を読んだが、競売と心理的瑕疵の関係で、「KB ネット」に何か書いて欲しい、というものである。この本は、仲嶋保不動産鑑定士、難波里美不動産鑑定士、高島博不動産鑑定士の3名との共著であるが、今回のテーマが競売絡みの裁判例ということもあって、唯一弁護士である私にお鉢が回ってきたようだ。

もともと、過去の執筆者の方々を拝見すると、ほとんどが裁判所の関係者か不動産鑑定士の方もしくは学者であり、一弁護士の私が書くのは場違いのような気もするが、折角広島から私の事務所へ来られてのご依頼でもあるので、お引き受けした次第である。

第1 競売関係の裁判例

判例検索等で競売に絡む裁判例(判決、決定)を調べたところ、以下の通り11例あった。

① 仙台地決昭61・8・1判時1207号107頁

Xは、昭和60年11月に1,370万円で売却許可決定を受けたが、昭和59年6月に暴力団組員によるリンチ殺人事件が発生していたのに、物件明細書の記載に全く反映されていなかったことから、その事実を知らないまま買受申出をしたとして売却許可決定の取り消しを求めた事案について、補充評価命令を受けた評価人の評価によれば本事件により不動産の評価額が30%減価

していることから、民事執行法75条1項が類推適用され、同決定が取り消された。

② 福岡地決平2・10・2判タ737号239頁

Xは、平成2年3月に652万円で売却許可決定期日の指定を受けたが、買受申出後に元所有者が昭和58年8月に本件建物内で自殺したことを知って売却不許可の申出をした事案について、およそ個人の尊厳は死においても尊ばれなければならない、その意味における死に対する厳粛さは自殺かそれ以外の態様の死かによって差等を設けられるべきいわれはなく、それゆえ自殺自体が本来忌むべき犯罪行為などと同類視できるものではなく、また自殺という事実に対する評価は信条など人の主観的なものによって左右されるところが大であって、自殺があったそのことが当該物件にとって一般的に嫌悪すべき歴史的背景であるとか、自殺によって当該物件の交換価値が直ちに損なわれるものであるとかいうことは、とうてい客観的な法的価値判断というに値するものではなく、人の居住用建物の交換価値が減少をきたすというためには、買受人本人が住み心地の良さを欠くと感じるだけでは足りず、通常一般人において住み心地の良さを欠くと感じることに合理性があると判断される程度にいたったものであることを必要とする解すべきで、本件建物に居住した場合、自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態が永く付きまとうであろうことは容易に予想できるところで、一般人において住み

心地の良さを欠くと感ずることに合理性があると判断される程度にいたる事情があり、評価人の評価では自殺により本件建物につき30%減としていることも考慮すると、本件建物に交換価値の減少があるということは否定することができず、民事執行法75条1項、188条を適用すると解すべきである、として売却不許可決定をした。

③ 新潟地決平4・3・10判時1419号90頁

Xは、平成4年1月に1,300万円余（最低売却価格は1,000万円余）で売却許可決定を受けたが、本物件内で昭和60年から昭和63年までに4件の嬰兒殺人事件が発生し、平成3年3月から同年4月までの間に嬰兒死体4体が発見されたものの、物件明細書等には何らの記載もされていなかったため、同決定の取り消しを求めた事案について、本件土地建物に居住した場合、本事件があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態や奇異な様子を示されたりする状態が永く続くであろうことは容易に推測できるところ、本事件を前提とした評価額は、本件土地建物が居住用物件であることを考慮の上、本件土地につき約7%、本件建物につき30%を各減額すべきである旨の評価補充書が提出されており、交換価値の減少は軽微なものとはいえないことは明らかである、として民事執行法75条1項、188条を類推適用し売却許可決定を取り消した。

④ 札幌高決平4・6・15金法1345号24頁

Xは、550万円余で最高価買受人となり、平成4年4月に売却許可決定を受けたが、その直後に現地に赴いたところ、近隣の者から前所有者が昭和63年6月に本件建物裏の本件土地内でフェンスにロープをかけて自殺していたことを聞かされて知るに至り、執行抗告をした事案について、取得者が住宅としての快適な居住使用が損なわれると感じるのにも相応の理由がある

ということができ、これを単に主観的事由として排斥することができず、右のような事情は当該土地、建物の価値評価を低下させる事由というべきであり、その程度も軽微とは言い難いところ、本件土地建物の最低売却価格を決定するについて右事情を考慮されたとは記録上認め得ないので、民事執行法71条6号の売却不許可事由に該当するというべきである、として売却許可決定を取り消した。

⑤ 仙台高決平8・3・5判時1575号57頁

Xは、平成7年8月に1,622万円余で売却許可決定を得たが、共有者の1人が平成5年2月に本物件から200ないし300メートル離れた山林で縊首自殺していたことを売却許可決定確定後に初めて知ったことから、その取消しを求めたものの原審が棄却したため執行抗告した事案について、本物件内での出来事ではないから、同自殺が民事執行法75条1項を類推して売却許可決定の取消事由となると解することはできない、交換価値に何らかの影響を及ぼすであろうことは窺えるとしても、「損傷」と同視できる交換価値の著しい減少があったものとまで解することはできない、また、最低売却価格の決定等の誤り（民事執行法74条2項、71条6号）かどうかについては、X提出の鑑定評価書によれば自殺による40%の減価が妥当であるとしているが、競売物件を評価した不動産鑑定士は、本件自殺によって競売物件の評価額を変更する必要はない旨回答していることも認められるので、専門家の間でも意見の分かれるところであるから、重大な誤りがあるとすることはできない、として棄却した。

⑥ 東京高決平8・8・7判タ1103号144頁

X申立の競売事件で、競売開始決定前の平成7年3月に競売物件の建物の軒先で所有者の母親が縊死し、周辺住民にも周知のことであったものの、評価書等には反映されておらず、Yが平成8年4月に売却許可決定を受け、同年6月

に代金を納付した後に、その事実を知ったため、民事執行法75条1項に基づく売却許可決定取消の申立てをしたところ、原決定は同法53条にいう不動産の滅失に比肩すべき重大な事由があるとして、同条を類推適用し本件競売手続きの内、売却許可決定以降の取り消しをしたことから、Xが原決定の取消しを求めた事案について、本件では既に代金は納付済みであるから同法75条1項による売却許可決定取消しの申立てはできない、居住用の建物において自殺者があった場合にその評価が下落するとしても、自殺の態様等にかかわらず当然に無価値に等しくなるとまではわかに考え難く、まして、その敷地と合わせた評価が無価値に等しくなるとは到底考えることができず（なお、本件不動産の評価は合計679万円であるが、敷地の更地価格は約480万円である）自殺の事実を周辺住民が知悉しているから、本件不動産につき滅失に比肩すべき事由があるということはできず、民事執行法53条を類推適用することもできない、として原決定を取り消し、Yの売却許可決定取消しの申立てを却下した。

⑦ 札幌地決平10・8・27判タ1009号272頁

Xは、平成10年6月に1,400万円余で売却許可決定を受けた後に、平成9年6月に本件建物内で所有者の夫が自殺していたことを知り、売却許可決定取消しを求めた事案について、本件不動産での自殺の事実は物件明細書の記載に全く反映されていなかったこと、Xが右事実を事前に知っていたならば本件不動産を買い受ける意思はなかったことが明らかで、右事実は買受申出のわずか1年前の出来事であり、本件不動産に居住した場合、前記事実があったところに居住しているとの話題や指摘が人々によって繰り返され、これが居住者の耳に届く状態や奇異な様子を示されたりする状態が長く続くであろうことは容易に推測できるところで、一般人において住み心地のよさを欠くと感じることに合理性があると判断される事情があり、交換価値

の減少があるということは否定できず、一切の事情を考慮すると、民事執行法188条、75条1項を類推適用して本件申立てをなし得る、として売却許可決定を取り消した。

⑧ 東京高決平14・2・15判例マスター文献番号200202150010

Xは、平成13年9月に東京築地駅に近い9階建てのペンシルビルについて約1億4,000万円で売却許可決定を受けたが、本件ビルの8階の1室で平成11年9月に放火殺人事件が発生していたことを知り、本決定の取消しを求めたものの棄却されたため、執行抗告を申し立てた事案について、本件建物は匿名性が高いと言われる都心部に所在し、周辺は高層ビルが建ち並ぶ商業地域であり、2年以上前に発生した事件であるから、本件放火殺人事件が起こったという記憶が現在に至るまで一般の人々の脳裏に残存しているとは考えにくく、本件建物の他の階の賃借人が他所に転・退出したという形跡がないこと、本事件があった8階部分を画廊がその事件の発生を知りながら賃借し事務所として利用していたこと、Xを含めて7社2名が入札を申し出たもので、最低売却価格9,328万円を大きく上回るものであったこと、本件建物は商業ビルで居住の用に供されることはないから本事件が利用、売却の上でそれほど支障になるとは思われないこと等から、社会通念上本事件が本件不動産の買受人をしてその購入意欲を失わせるほどの不祥事であるとは認められず、本件不動産の交換価値が著しく損傷されたと認めることはできず、本件売却許可決定を取り消すべき事由はない、として本件執行抗告を棄却した。

⑨ 東京地判平14・6・18判例マスター文献番号200206180003

Xは、Yが平成11年7月に申立てした競売事件で、平成12年2月に1,345万9,000円で最高価買受申出をし、同年5月に代金納付をして、本件不動産を取得したが、翌月に現地調査したと

ころ、本件建物内で数か月前に変死して放置されたままの前所有者の遺体が発見されたため、主的に民法568条、566条の担保責任として約600万円の代金減額の、予備的に民法570条の瑕疵担保責任として550万円の損害賠償の、各請求をした事案について、本件では用益的権利による制限がある場合に該当せず、また本件の事情が隠れた瑕疵にあたることは明らかであるが、民法570条但書は同条の瑕疵担保責任は競売の場合には適用しないことを明文で定めているから、これを適用すべきであるとするXの主張も採用できない、としていずれも棄却した。

⑩ 名古屋高決平22・1・29判時2068号82頁

Xは、平成21年8月12日にマンションの1室につき売却許可決定を受けたが、X従業員が同年8月21日に本物件を訪問した際に、同年4月ころに変死したと思われる所有者の遺体を腐乱した状態で偶然発見したことから、売却許可決定の取り消しを求めたものの、自殺や殺人によると認めるに足りる証拠はないとして却下されたため執行抗告した事案について、本物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本物件を取得した者が自ら使用することがためられることはもちろん、転売することについても買手を探すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件のような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるから、本物件の交換価値は低下したものとわざるを得ず、このことは死因が自殺、病死又は自然死のいずれかであるかにかかわらずであり、民事執行法75条1項にいう損傷にあたるとして、売却許可決定を取り消した。

⑪ 東京地判平25・4・24判時2205号69頁

Xは、平成24年2月3日に競売許可決定を受け、同年3月9日に代金納付をして、本件土地

と居宅・車庫・駐車場を取得した。その後、X従業員が本件不動産に立ち入って、1階車庫に駐車されていた本件自動車内に遺体が発見した。捜査の結果、死体検案書には本件建物所有者Zが平成23年3月上旬頃自殺したと記載されている。裁判所執行官は同年8月23日及び31日に本件建物の立入調査を行い、同年9月13日に現況調査報告書を提出した。同報告書には本件建物1階車庫に本件自動車が駐車されていることの記載があるが、自殺死体があることの記載はない。そこで、Xは、執行官が現況調査の際に本件自動車の内部状況を確認すべき注意義務を怠ったとして、これを知らずに買受けたXが損害を被ったと主張して、売却基準価格の30%相当の570万2,400円の国賠請求をした事案である。これについて、現況調査において執行官が調査すべき事項は民事執行規則29条1項所定の事項であるところ、調査の目的物が建物である場合に、建物内に自動車が置かれているときは、その存在していることを記載すべきであるが、自動車の内部が当然に調査の対象となるものではなく、本件自動車の内部の調査を必要とする特段の事情があったとは認められないから、本件自動車の内部を確認しなかったことが、通常の調査方法を逸脱するものであるとはいえない、として執行官の調査義務を否定し、Xの請求を棄却した。

第2 裁判例から見てきたもの

まず、自殺や他殺が発覚したことによる減価率について、①、②、③にみられるとおり、評価人の再評価などでは30%としており、裁判所もこれを尊重していることである。これを受けて、⑪では、売却基準価格の30%相当額の国賠請求がなされている。もっとも、他殺の場合はいつまでもひそひそ話が付きまとうからともかくとして、所詮人の噂も49日とされる自殺の場合に、そこまでの評価減をする必要があるのかは疑問である。

⑨と⑪を除く競売手続の中で争われた決定例については、競売手続の進行具合との相関関係が見

られると思われる。9つの裁判例をみると、②は売却許可前の段階での申立てのため売却不許可決定、①、③、④、⑦、⑩の5決定は売却許可決定をいずれも取り消した。この内、④が民事執行法71条6号の手續上の誤りを問題としているのに対して、それ以外はいずれも同法75条1項の「損傷」の有無を検討している。

他方、⑤と⑧は、同条項の「損傷」にあたらな
いとして原審の売却許可決定取消しの棄却決定を維持した。また、⑥は既に代金納付していることから同条項による売却許可決定の取消しの申立てができない。そこで、同法53条により競売手続き自体の取消しの有無を判断したが、同条の「滅失」には該当しないとして、売却許可決定を維持した。もっとも、⑤は競売物件そのもので発生した自殺ではないこと、⑧は都心の商業地域でのテナントビルの1室での放火殺人事件で、その後テナントがそれを承知で賃借していることから、不動産の下落はそれほどでもない事例と考えられる。

以上をまとめると、競売事件では自殺等の心理的瑕疵のある物件については、代金納付以前であれば、特段の事情がない限り、売却不許可決定もしくは売却許可決定の取消しをする傾向にあるといえる。売却許可決定を維持することによる国賠請求を回避する意図があるのかもしれない。

他方で、②に見られるように、人の尊厳は死においても尊ばれなければならない、自殺そのもので不動産の価値が直ちに損なわれるものではないとしつつ、そのことが近隣のうわさとなって耳に入ることによって住み心地の良さを欠くことになることにより交換価値の減少があることは否定できない、として売却許可決定を取り消している事例も多く、自殺それ自体を取消事由としているわけではない。

なお、⑨は担保責任を問うたものであるが、民法の条文からみて競売を申立てた債権者の責任は認められないとしたのは、当然と思われる。また、⑪では、調査目的物ではない自動車の内部を確認しなかったことについて、調査義務を否定しているが、付属建物の一角で自殺していたのを見逃していたとしたら、調査義務が認められる可能性

もあり得るところである。なぜならば、執行官が通常行うべき調査方法を採らずあるいは調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査及び判断の過程が合理性を欠き、その結果、現況調査報告書の記載内容と目的不動産の実際の状況との間に看過しがたい相違が生じた場合には、執行官が注意義務に違反したものとして国家賠償法1条1項に基づく損害賠償責任を負うものと解するのが相当（最高裁平9・7・15民集51巻6号2645頁）とされるからである。

おわりに

わが国では毎年約3万人の自殺者が出ている。それがたまたま、ある建物内であるいはビルやマンションの敷地内で自殺があったために、心理的瑕疵物件ということで不動産の売買代金や賃料の面で、評価が大幅に低下している。

他方で、最近では、個人情報保護とか、プライバシーの尊重ということが強調され、憲法13条の「個人として尊重」あるいは「生命、自由及び幸福追求に対する国民の権利」として、法的保護に値するものと理解されている。

人がどのように亡くなったかということは、遺族にとっては、他人にむやみに知られたくないいわば究極的なプライバシー情報ともいえる。まして、自殺したとか、殺されたということは、遺族自らは明かしたくないし、他人から触れてほしくない情報であり、このような場合の葬儀はごく身内だけで行われることが多いものである。

根本的な疑問をいえば、不動産の所有者や居住者が当該不動産の内外で自殺するということが、そもそも、責めを問われることになるのであろうか。少なくとも、殺された場合には、被害者であるその遺族には何らの責任もないはずである。病死の場合にも、遺族に責任を問うことはできるはずがない。そうでなければ、人は自宅で死ぬことさえできないことになり、これは不条理という他なく、国民全体の入院費をできるだけ減らしたい国家政策にも反しかねない。

自殺の場合にも、自ら故意に死を選択したもの

として、その人に帰責事由があるのかといえ、必ずしもそうではないと思われる。なぜなら、最近、いわゆるうつ病などの精神的な病の結果として自殺に至ることが多いからである。生存本能を持った人間が自殺するのは多かれ少なかれ心身に悩みを持ち、その行き詰りから死を選択したと考えれば、ほとんどの自殺は病死の1つと捉えられるかもしれない。

そうだとすると、所有者や居住者あるいはその家族が自殺や他殺で死亡した場合に、当該不動産

が著しくその評価を減少させられるいわれはないのではないかとと思われる。現に、海外では少なくとも自殺物件だからといって評価が大幅に下がることはないとも言われている。

そこで、競売手続においても、心理的瑕疵に対し一律で大幅な評価減を必ずしも当然視することなく、自殺か他殺か、何年前のことか、都心か地方か、一軒家かビルかなど具体的な状況に応じて、評価をしていただきたいと、最後に願う次第である。

プロフィール

昭和28年生
昭和54年3月 東京大学法学部卒業
昭和54年10月 司法試験合格
昭和57年4月 弁護士登録
昭和61年4月 宮崎法律事務所を開設
平成20年度 大阪弁護士会 副会長
平成21年～現在 大阪地方裁判所調停委員

著書

道路通路の裁判例（第2版）「有斐閣」 共著
定期借地権なるほどガイド「PHP研究所」
賃貸住宅経営トラブル解決法（改訂版）「清文社」
論点解説 新破産法「社団法人金融財政事情研究会」 共著
非常勤社外監査役の理論と実務「商事法務」
大阪弁護士会、日本公認会計士協会近畿会編 共著
わかりやすい借地借家法のポイント「三菱UFJリサーチ&コンサルティング」
改訂 相続の法律知識「三菱UFJリサーチ&コンサルティング」 共著
事例にみる遺言の効力「新日本法規出版」
大阪弁護士会 遺言・相続センター 共同編集
不動産取引における心理的瑕疵の裁判例と評価「プロGRESS」 共著
借家の立退き Q & A 74「住宅新報社」
土壌汚染をめぐる重要裁判例と実務対策「プロGRESS」 共著
商業施設賃料の理論と実務「中央経済社」 共著

専門

不動産、倒産・再生、相続、企業法務