

最近の判例から

隣地山林での自殺と競売物件の「損傷」

(仙台高決 平八・三・五)

村上 秀樹

本件は、物件から二〇三〇メートル離れた山林で、物件の共有者の一人が自殺していたという事実を売却許可決定確定後に知った競落人が、自殺が民事執行法第七十五条一項の「損傷」にあたるとして売却許可決定の取消しを申し立てたものである。(仙台高裁平八・三・五決定 抗告棄却(特別抗告))

一 事案の概要

申立人Xは、仙台地裁大河原支部が平成六年一月七日に競売開始決定をした土地及び建物について、期間入札期間中の平成七年七月二十六日に一、八三二万六、〇〇〇円の最高値で買い受ける旨の申出を行い、同年八月九日本件不動産の売却許可の決定を受けた。ところが、Xが買受申出をする以前の平成五年二月二三日ごろ、本件不動産の隣地山林において、共有者の一人の妻が、当該物件を

取得するためにした借金の返済を苦に隘首自殺を図っていた。

裁判所の執行官及び評価人は、現況調査の際に自殺の事実を聴取したが、本件不動産の評価にあたり考慮すべき減価要因には該当しないと判断し、現況調査報告書、評価書には当該事実を記載しなかった。

Xは、売却許可決定を受けた後になって初めて自殺の事実を知ったことから、本件自殺は民事執行法七十五条一項の「損傷」にあたるとして、平成七年九月四日売却許可決定取消の申立、抗告をした。

二 決定の要旨

これに対し原審(仙台地裁大河原支部 平七・一二・一一)及び抗告審は、
(1) 民事執行法第七十五条一項は、競売物件の物理的損傷が判明した場合についての規定

であるから、競売物件の交換価値が著しく損なわれていることが判明した場合にも類推適用できるとしても、その範囲は、競売建物内での殺人などの事由により、競売物件の交換価値に著しい減少をきたしている場合に限られる。

(2) 本件自殺については、競売物件の所在地から約二〇〇ないし三〇〇メートル離れた山林内であったというのであり、本件不動産に居住した場合に、自殺があったところに居住しているとの話題や指摘が繰り返されるといった事態が生ずるとはわかに予測できない。

(3) また、本件自殺が本件競売物件の取得のための借入金の返済を苦にした結果であるとするれば、同物件の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、これをもって物件の「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は解することができないから、民事執行法第七十五条一項を類推して売却許可決定の取消事由になるとは解せない。

(4) 評価人である不動産鑑定士も、執行裁判所に対して本件自殺によって競売物件の評価額を変更する必要がある旨回答している。として、Xの申立及び抗告を棄却した。

三 まとめ

民事執行法第七十五条一項にいう「損傷」については、物理的損傷に限らず、不動産の交換価値が著しく損なわれた場合も含むとするのが最近の判例であり（新潟地決平四・三・一〇（判例時報一四二九号九〇頁等）、本決定も同様の立場をとっているが、交換価値が損なわれた場合に類推適用されるにしても、競売物件に生じた事由に限られるところ、本件自殺は、競売物件内の自殺でないなどとして、その適用を認めなかったものである。これまでも、自殺をめくり取り上げられた案件は、いずれも当該物件内の案件であった。当該物件から離れた場所での自殺が問題とされたのは本件が初めてであろう。本件は、民事執行法第七十五条一項の適用をめぐる案件であり、通常の取引とは異なるが、参考になる点があると思われる。

（調査研究部調査課長）

最近の判例から

賃借人の賃料減額請求を認容した事例

（京都地判 平八・五・九）

松尾 光章

賃貸マンションの貸主業者の賃料増額請求に対して、賃借人四人が地価と家賃相場の下落を理由に賃料減額請求訴訟を提起した事案において、うち三人については家賃を据置きとし、一人については月二、五〇〇円の減額を認めた、全国初の家賃値下げ訴訟の事例である（京都地裁平成八年五月九日判決 判例集未登載）。

一 事案の概要

Xら四人は、京都市内の九階建マンション（商業地域内九階建、昭和五年八月建築）を、業者Yから家賃月七万五〇〇円（八万五〇〇〇円で賃借していたところ、平成六年、Yから七万六、〇〇〇円（八万七、五〇〇〇円）に値上げを求められた。

Xらは、逆に六万三、四五〇円（七万六、一〇〇〇円）に値下げを求めて、賃料減額請求訴訟

を提起し、Yは、増額請求の反訴を提起した。

	X 1	X 2	X 3	X 4
現行賃料	81,000円	70,500円	74,500円	85,000円
Y請求額	87,500円	76,000円	79,000円	87,000円
X請求額	73,000円	63,450円	67,050円	76,500円

Xらは、平成四年から平成六年にかけて、本件建物敷地の路線価は六四・八%、また、近