

最近の判例から (3)

自殺のあった競売物件につき、執行官が自殺の事実の調査をしなかったことに過失がないとされた事例

(さいたま地判 平21・1・30 HP下級裁主要判例情報) 太田 秀也

家屋の直近の占有者が自殺した競売物件につき、現況調査を担当した執行官が自殺の事実を調査しなかったことに過失があるとはいえないとして、買受人の国家賠償法に基づく損害賠償の請求が認められなかった事例（さいたま地判 平成21年1月30日 棄却 HP下級裁主要判例情報）

1 事案の概要

本件不動産は亡Aの所有であった。訴外B信用金庫は、昭和63年8月25日、A等を債務者とし、本件不動産に根抵当権を設定した。その後、B信用金庫は、上記根抵当権に基づき、本件不動産について競売を申し立て、平成18年7月10日、さいたま地裁越谷支部により競売開始決定がなされた。

不動産の売買及び仲介等を業としている原告Xは、本件競売事件について、2808万円で入札・落札し、平成19年2月26日代金を納付し、本件不動産の所有権を取得した。

本件不動産の一部である本件建物内においては、Aが平成17年7月14日に縊死の方法で自殺し、Aが自殺したことはその直後から近隣住民の多くが知っていたが、本件競売事件の物件明細書、現況調査報告書、評価書のいずれにも、Aが縊首により自殺を遂げたことや、事故死した等の記載はされていなかった。

Xは、被告執行官Yは、現況調査に当たり、近隣住民から事情聴取をし、Aの家族や死亡診断書・死亡検案書を作成した医師と面会し

事情聴取をし、警察署に照会するなどの方法で事故物件であることの調査をすべきであったが、これを怠った過失があるとして、国家賠償法に基づく損害賠償の請求の訴えを提起し、現況のままでは売却が困難であるから、本件建物を解体せざるを得ないこと、土地は減価して売却せざるを得ないことを理由として、本件建物の取得費用850万円、解体費用206万円、土地の減価額587万円（以上の小計1643万円）他合計1807万余及びこれに対する遅延損害金の支払いを求めた。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように述べて、Xの請求を棄却した。

(1) 執行裁判所から現況調査を命ぜられた執行官は目的不動産の現況をできる限り正確に調査すべき注意義務を負うものと解される。もっとも、現況調査は、民事執行手続の一環として迅速・経済的に行わなければならないが、また、所有者等の関係人の協力を得ることが困難な場合があるなど調査を実施する上での制約も少なくないから現況調査報告書の記載内容が目的不動産の実際の状況と異なっても、直ちに執行官が注意義務に違反したと評価するのは相当ではない。そこで、執行官が現況調査を行うに当たり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

書と目的不動産の実際の状況との間に看過し難い相違が生じた場合に、執行官に注意義務違反を認めるのが相当である（最三小判平成9年7月15日、判タ953号96頁、判時1617号86頁）。

(2) 認定した事実によれば、Y執行官は、本件不動産について2回現況調査を行い、具体的には、占有状況について外観、電気・ガス・水道の使用状況、郵便物、近隣住民からの聞き込みなどをし、未登記の建物について建築時期や建築主を調査し、その他本件不動産に何かあるか近隣住民に抽象的に質問し、本件建物の内部に立ち入って占有状況を確認するなどしているから、通常行うべき調査方法を採用しているといえる。また、本件建物内にAが自殺したことを窺わせる事情がないことや、近隣住民がY執行官やその他裁判所の者に対しAが自殺したことを伝えていないこと、本件では本件建物は空き家であり詳しい事情を知る者がいなかったこと、個人情報保護の観点から、私的事項に立ち入った質問は躊躇され、質問を受ける側も進んで回答したがるまいであろうことなどの事情を総合すると、Y執行官が認識した事情から本件建物が事故物件であることの確認を行わなかったことに、十分な評価、検討の懈怠があったとはいえない。したがって、Y執行官の調査及び判断の過程が合理性を欠いているとはいえないから、Y執行官に注意義務違反はないといえるべきである。

(3) また、事故物件という事実の調査義務について見ると、本件の場合には対象不動産内で自殺する可能性のある人物は所有者、占有者本人やその家族、知人等様々な範囲にわたる可能性があること、自殺した可能性のある時期も長期間に及びうること、事故物件か否かを近隣住民等に質問したところで、仮にその者が知っていたとしても答えない可能性が多

分にあること、事故物件という事実以外にも取引価値に影響を与える事柄はあり、それらの事柄を全て具体的に調査するのは時間的・経済的に現実的でないこと、競売物件の所在は判明しているのであるから、入札を考える者が自ら現地調査を行い得ることなどの事情を考慮すると、そもそも執行官が事故物件について積極的に調査すべき義務があるとはいえないというのが相当である。

(4) よって、本件事実関係の下では、執行官に過失があるとはいえない。

〔なお、本事案においては執行裁判所が執行官に対し、事故物件であるかどうかの調査を命じなかった過失があると原告が主張していたが、その点についても執行裁判所の過失はないと判断されている〕

3 まとめ

自殺のあった競売物件については、売却価格決定に際してその事由が考慮されていないことが売却不許可事由に該当するとされた事例がある一方、必ずしも売却許可決定の取消事由に当たらないとされた事例もある。詳細は、畠山新「売却許可取消制度の研究」金融法務事情No.1864・1865を参照されたい。

競売物件について瑕疵があった場合の国賠請求については、判例によれば原則認められないとされており、本件においても、執行官は事故物件について積極的に調査すべき義務があるといえない（その際に入札を考える者が自ら現地調査を行い得ることも理由として考慮されている）として、自殺の事実を調査しなかったことに過失があるといえないとされたものであり、宅建業者としても競売物件を扱う場合に留意が必要である。

（総括主任研究員）