

最近の判例から

競売建物での自殺と代金納付後の取消しの申立て

(東京高決 平八・八・七 金法一四八四一七八) 田中 稔

競売手続において、買受人が代金納付後に競売建物において自殺があったとして売却許可決定の取消しを申し立てた事案において、民事執行法五三条の「不動産の滅失」に比肩すべき重大な事由があるとはいえないとして、却下された事例(東京高裁 平成八年八月七日決定 金融法務事情一四八四号七八頁)。

一 事案の概要

Y信販の申立てにより、A所有の土地建物について競売がなされ、Xが、平成八年四月二四日売却許可決定を受け、同年六月一〇日代金を納付した。

しかし、その後、本件競売開始決定前の平成七年三月三日Aの母親が本件建物の軒先で縊死したことが判明した。この事実は、周辺住民には周知の事実であったが、本件競売手続において現況調査にあたった執行官も評価

にあたった評価人もこの事実を知らず、現況調査報告書にも評価書にも、反映されていなかった。

Xは、民事執行法七五条一項に基づく売却許可決定の取消しの申立てをした。

二 原審の判断

第一審は、このような事実を前提として、本件不動産は居住用の物件としてはほとんど無価値となったから、民事執行法第五三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、本件競売手続のうち売却許可決定以降の手続を取り消した。

Yは、敷地を含む本件物件全体が無価値となるとは到底いえないとして、執行抗告をした。

三 抗告審の判断

これに対して、抗告審は、次のような判断をした。

(1) 居住用建物において自殺者があったことが知れた場合、その客観的評価額は下落せざるを得ず、このような事実が最低売却価額の決定や物件明細書の作成に反映されていないときは、民事執行法七一条六号の売却不許可事由に該当し、同法七五条一項により、代金納付前に売却許可決定の取消しの申立てをすることができる。

(2) しかし、本件は代金は納付済みであるから、同条の申立てをすることはできず、

(3) また、居住用建物で自殺者があって評価が下落するとしても、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はできず、本件不動産にはその痕跡が残っていないのであるから、本件不動産につき滅失に比肩する事由があるということとはできず、民事執行法五三条を類推適用することはできない。

(4) よって、原決定を取り消し、Xの売却決定取消しの申立てを却下する。

四 まとめ

競売建物内で自殺があった場合、売却許可決定前であれば売却不許可の申立てをし（福岡地決平二・十・二 判タ七七七―二二九九）、売却許可決定後代金納付前であれば売却許可決定の取消しの申立てをすることができる（札幌高決平四・六・一五 金法一三四五―二四）。これらは、いずれも民事執行法七五条一項の「不動産の損傷」にあたりとされたものである。

しかし、本決定がいうように、代金納付後は同条の適用がなく、民事執行法五三条の類推適用が問題となるが、同条は、「不動産の損傷」ではなく、「不動産の滅失」と規定する。建物内で自殺があつても、土地が滅失したとはいえないであろう。妥当な決定であると思われる。

最近の判例から

フローリング騒音

（東京地判 平八・七・三〇 判時一六〇〇―一一八） 伊藤 隆之

本件は、マンションの一階の居住者が、上階の者が床を絨毯張りからフローリングに張り替えたため、受忍限度を超える騒音被害、生活妨害を受けたとして、慰謝料の支払い及び復旧工事を求めた事案において、絨毯張りの床へ復する工事は認めなかったが、騒音被害は受忍限度を超えたとして慰謝料一五〇万円

の支払いを命じた事例である。  
（東京地判 平成八年七月三〇日 判時一六〇〇―一一八 一部認容、一部棄却 確定）

一 事案の概要

Xら（二名）は、鉄筋コンクリート造三階建マンションの一階の一室を区分所有して居住していたが、その真上の階に居住しているYが、平成五年一月上旬、マンション管理組合へ届出もせず（管理規約・使用細則違反）、また、Xらの了解を受けることなく、床

を絨毯張りからフローリング（二五〇mm厚のコンクリートスラブの上に直貼りした板張り）へ張り替えた。

Xらは、Yが床をフローリングに張り替えたことにより、上階よりの歩行音、椅子を引く音等生活音に断続的（平成八年六月に至るまで）に悩まされることになった。

そこでXらは、Yに対し、このような騒音被害、生活妨害は日常生活上の受忍限度を超えるもので、肉体的にも精神的にも苦痛を与えられたとして、復旧工事の施工と慰藉料各三〇〇万円の支払いを求めて、提訴した。

これに対して、Yは、フローリングは六〇程度の床材を使用しているので、Xらに受忍限度を超える日常生活上の騒音被害・生活妨害等をもたらしていないとして、争った。