

最近の判例から

(6)

競売物件での所有者の夫の自殺

(札幌地判 平一〇・八・二七 判タ一〇〇九一三七二)

伊藤 隆之

競落許可決定後、競売物件の対象となった
 居宅において、その所有者の夫が一年前に自
 殺していたことが判明し、その事実が最低売
 却価額の決定及び物件明細書の記載に考慮さ
 れておらず、かつ、買受申出人が買受申出前
 に知らないときは、民事執行法七五条一項が
 類推適用されるとして、売却許可決定を取り
 消した事例（札幌地裁平成一〇年八月二七日
 決定 確定 判例タイムズ一〇〇九号二七二
 号）。

記載がなく、Xは、平成一〇年七月、代金納
 付前にこの事実を知った。
 Xは、売却許可決定取消しの申立てをした。

二 判決の要旨

(1) 民事執行法七五条一項は、「買受けの申出
 をした後」に不動産が損傷した場合につい
 て規定しているが、買受けの申出をする前
 に不動産が損傷した場合でも、最低売却価
 額の決定及び物件明細書の記載に考慮され
 ておらず、買受申出人が買受申出前にその
 事実を知らないときは、買受申出人にとっ
 ては買受申出後に損傷した場合となら異
 なるところはないから、同条が類推適用さ
 れる。

(2) 本件物件において所有者の夫が自殺した
 のは、買受申出のわずか一年前の出来事であ
 り、本件物件に居住した場合、自殺のあ
 った物件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、これが居住者に
 耳に届く状態や奇異な様子を示されたりす
 る状態が続くであろうことは容易に推測で
 きるところであり、本件物件については、
 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
 は否定できない。

三 まとめ

競売物件での自殺が最低価額決定等の手続
 きに反映されていないときは、売却許可決定
 前であれば、売却不許可の申出により、売却
 不許可決定がなされる（民事執行法七一条五
 号、福岡地決平二・一〇・二判タ七三七―二
 三九）。

Xは、平成一〇年六月、競売手続（最低売
 却価額一、一六〇万円）において、札幌市内
 の土地建物を一、四二六万円で競落した。
 本件物件については、平成九年六月前所有
 者の夫が本件建物二階和室において自殺をし
 ていたが、現況調査報告書、評価書等にその

あり、本件物件に居住した場合、自殺のあ
 った物件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、これが居住者に
 耳に届く状態や奇異な様子を示されたりす
 る状態が続くであろうことは容易に推測で
 きるところであり、本件物件については、
 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
 は否定できない。

売却許可決定後、代金納付前であれば、本
 件決定のように、七五条一項を類推適用す
 ることになるが（殺人事件について、仙台地決
 昭六一・八・一判時二二〇七―一〇七、新潟
 地決平四・三・一〇判時一四一九―九〇）、中

には、七一条六号の売却不許可事由に該当するとしたものもある（札幌高決平四・六・一五金法一三四五―二四）。なお、競売物件外での自殺（二―三〇〇m離れた山林）について、競売物件に生じた事由ではないから、七五条一項の類推適用はできない（仙台高決平八・三・五判時一五七五―五七七）。

代金納付後については、民事執行法五三条にいう「不動産の滅失」に比肩すべき重大な事由があるということではできないとして、売却許可決定取消しの申立てを却下したものである（東京高決平八・八・七金法一四八四―七八）。（企画調整部調整第二課長）

最近の判例から

(7)

立地に適合しないログハウス

（千葉地裁一宮支判 平二一・七・一六 判例集未登載）

竹内 俊彦

勝浦湾を一望するログハウスの売買について、引渡後八年で雨漏等により住めなくなつたのは、立地に適合しない欠陥住宅であり、

未登載。

一 事案の概要

売業者が販売につき、立地に適合した十分な耐久性を有する建物を販売すべき注意義務を怠つたとして、不法行為責任を認め、建物代金相当額、取壊・擁壁再築費用等一億円余の損害賠償を命じた事例（千葉地裁一宮支部 平成一一年七月一六日判決 控訴 判例集

買主Xは平成三年四月、売業者Yから、千葉県勝浦市内の土地建物（ログハウス）を、一億二、〇〇〇万円（土地四、四六五万七、八〇〇円、建物七、五三四万二、二〇〇円）で買受け、五月一〇日代金を完済し、平成四年七月三二日入居した。

本件物件は、Yが建設業者Zに建築を請け負わせたもので、勝浦湾を一望する高台に建てられていたが、風雨が平地よりも強く、Xが購入した当初から雨漏りがあつた。XはYに度々補修を求めたが改善されず、そのうち雨漏りの箇所はますます増え、また、丸太と壁板の間に隙間ができてきたり、丸太のひび割れ、腐食等を生じたりした。

雨漏り発生の原因は、木材の選択の誤り、木材の耐腐食加工の不備、木材の組立方の誤り、施工の不備等のためと見られたが、加えて本件建物には、外壁に延焼防止機能がなく、土台と基礎とをつなぐアンカーボルトが正しい位置に施工されていないうえに、擁壁の下部に横穴が空いている等の欠陥があつた。

Xは、平成八年五月二日、Yに対し、雨漏り等で建物の腐食が進んだ等として、瑕疵担