

競売マンションが自殺物件であったことについて、 執行官・評価人の調査義務違反を否定した事例

(福岡地判 平17・9・13 判時1953—150)

競落人が、競落したマンションがいわゆる自殺物件であったのに、執行官および評価人が必要な調査義務を尽くさず、現況調査報告書および評価書に記載しなかったため、自殺物件とは知らずに購入し損害を被ったとして損害賠償請求をした事案において、執行官および評価人に調査義務違反があったとはいえないとして損害賠償請求が棄却された事例(福岡地裁 平成17年9月13日判決 棄却控訴 判例時報1953号150頁)

1 事案の概要

Xは、平成15年8月、担保権実行による不動産の競売手続により、H県所在のマンション(以下「本件不動産」という。)を1,285万円で落札して、所有権を取得した後の平成15年11月、不動産業者である有限会社A(以下「本件仲介業者」という。)の仲介により、Bとの間で、本件不動産を代金1,680万円とする売買契約を締結した。ところが、Bは、本件不動産のあるマンションに住む知人から、本件不動産がいわゆる自殺物件であることを聞き、本件不動産を購入しない旨本件仲介業者に連絡してきたため、Xは、本件不動産の管理事務所に対して事実確認を行い、本件不動産の元の所有者が本件不動産内で自殺したことを知った。

そこで、Xは、現況調査にあたった執行官Y1および評価人Y2が、管理事務所や元的所有者の相続財産管理人に事情聴取するなど

の調査を行っていれば、本件不動産が自殺物件であったことは容易に判明したにもかかわらず、自殺物件である事実を看過し、本件不動産が自殺物件である事実を現況調査報告書および評価書に記載しなかった。このことは、買受希望者が不測の損害を被ることのないように、対象不動産の交換価値の減少を招来する事実の存否を調査すべき注意義務を怠った過失があると主張し、国および評価人Y2に対して、本件不動産の価値減少分等706万円余の損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 民事執行手続における現況調査の目的は、執行官が執行裁判所の命令に基づいて不動産執行または不動産競売の目的不動産の現況を調査し、執行裁判所に売却条件の確定や物件明細書の作成等のための判断資料を提供するとともに、現況調査報告書の写しを執行裁判所に備え置いて一般の閲覧に供することにより、不動産の買受けを希望する者に判断資料を提供することにある。このような現況調査制度の目的に照らすと、執行官は、執行裁判所に対してはもとより、不動産の買受希望者に対する関係においても、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、所有者

等の関係人の十分な協力を得ることが困難な場合があるなど調査する上での制約があること等を考慮すると、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、そのことから直ちに執行官が前記注意義務に違反したと評価するのは相当ではなく、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探らず、あるいは、調査結果の十分な評価、検討を怠るなど、その調査およ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難い相違が生じた場合には、執行官が前記注意義務に違反したものと認められ、国は、誤った現況調査報告書の記載を信じたために損害を被った者に対し、国家賠償法一条一項に基づく損害賠償の責任を負うと解するのが相当である。

- (2) こうした調査の過程で、本件不動産で元所有者が自殺したことを窺わせる具体的な情報や風評に接した場合は格別、そうでない本件の場合には、執行官Y1において、それ以上に本件不動産が自殺物件であるか否かについて管理人あるいは近隣住民から事情を聴取すべき義務があったとはいえない。したがって、執行官Y1の現況調査について執行官としての注意義務違反があったとはいえない。
- (3) 不動産の競売手続において、執行裁判所が評価人を選任し、その評価人の評価に基づいて最低売却価額を定めて不動産を売却に付さねばならないとされているのは、不動産の適正価額による売却を実現するためには、競売不動産の評価が適正になされることが不可欠の前提となることから、不動産評価の専門的知識、経験を有する不動産鑑定士等を評価人に選定してその評価をさせ、これによって競売不動産の適正価額

を得ようという趣旨である。したがって、不動産競売手続において執行裁判所により選任された評価人は、評価の前提となる諸事実について調査を行って的確な資料を収集し、これに基づいて適正な評価額を算出する注意義務を負うというべきである。

- (4) これを本件についてみると、前記認定した事実によれば、評価人Y2は、執行官Y1と同行して現地調査に臨み、本件不動産を含む建物全体の状況を観察したほか、執行官Y1とともに本件不動産の内部に入り、その現況および維持管理状況についての情報を執行官Y1と共通にするとともに、自身も目視して本件不動産を調査するなど、通常行うべき調査方法を採用したものであり、そうした調査の過程において、本件不動産において元所有者が自殺したことを窺わせる具体的な情報や風評に接することはなかったのであるから、評価人としてそれ以上に調査を尽くすべき義務があったとはいえないというべきである。したがって、本件不動産において元所有者が自殺したとの事実が本件不動産の評価額に影響するとしても、評価人Y2において、評価人として尽くすべき調査義務を怠ったとはいえない。

3 まとめ

本判決は、本件不動産の調査の過程で、元所有者が自殺したことを窺わせる具体的な情報等に接することはなかった場合には、管理人あるいは近隣住民から事情を聴取すべき義務があったとはいえないと判断し、執行官および評価人の調査義務違反を否定したものである。競売物件における、執行官および評価人の調査義務違反が争われた事例として、実務上参考になると思われる。