

最近の判例から

(13) - 売却許可決定取消 -

死亡4か月後に腐乱状態で発見されたことは民事執行法上の損傷に当たるとされ競売物件の売却許可決定が取消された事例

(名古屋高判 平22・1・29 判時2068—82) 新井 勇次

本件は、競売物件について売却許可決定を受けた買受人が、当該物件内で腐乱死体が発見されたことから、当該物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは民事執行法75条1項の「損傷」に当たるとして、本件売却許可決定の取消しを申立てたところ、原決定が同申立て却下したことから、執行抗告をした事案において、本件物件の交換価値は低下したと認められ、死因が自殺、病死又は自然死のいずれかに拘らず、民事執行法75条1項の「損傷」に当たるとして、原決定を取消し、売却許可決定が取消された事例（名古屋高裁平成22年1月29日判決 決定 判例時報2068号82頁）

1 事案の概要

本件は、競売物件における期間入札において、原決定の不動産（以下「本件物件」という。）につき競売最高価で買受けの申出をし、平成21年8月12日に売却許可決定（以下「本件売却許可決定」という。）を受けた買受人が、その後本件物件内で腐乱死体が発見されたことから、本件物件には「心理的瑕疵」が発生しており、これは民事執行法75条1項（以下「法75条1項」という。）にいう「損傷」に該当する旨主張して、本件売却許可決定の取消しを申し立てた事案である。

原決定は、本件物件内での死亡事件は自殺

によるものであるとは認められないなどとし、法75条1項にいう「損傷」に当たらないと判断して、買受人の申立てを却下したため、買受人が執行抗告をしたものである。

2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、売却許可決定を取消した。

一件記録によれば、基本事件における債務者兼所有者（以下「本件債務者兼所有者」という。）は、平成21年4月ころ、マンションの一室である本件物件内において死亡したこと、その遺体は、同年8月まで本件物件内に残置されており、同月21日、買受人の従業員が本件物件を訪れた際、腐乱した状態で偶然発見されたこと、その際、室内には強烈な異臭が残り、周囲にも強い異臭が立ちこめていたこと、遺体発見直後、警察官が数名駆けつけて本件物件内に立ち入り、数時間にわたり警察官が現場を見張り、隣室住人が警察官から事情聴取を受け、同じマンションの住人等がこれらの様子を窺うなどしていたこと、買受人は、本件への入札をした平成21年7月29日にはもとより、同年8月21日まで、上記死亡及び遺体残置等の事実を認識しておらず、現況調査報告書、物件明細書及び評価書のいずれにも、これらについての記載はなかったことが認められる。また、本件遺体の発見後、

本件物件内に特に手を加えられた形跡はない。

以上を踏まえて判断するに、法75条1項にいう「損傷」は、文言的には物理的な損傷を指すものと解されるが、物理的な損傷以外の理由によっても目的不動産の交換価値が著しく損なわれ、買受人が不測の損害を受ける場合があり、また、本件のように、同項が規定する「買受けの申出をした後」の損傷ではなくとも、現況調査報告書、物件明細書及び評価書等のいずれにもそのことが反映されておらず、かつ、買受人が買受申出時にこれを認識していなかった場合には、買受申出後に損傷した場合と異なるところはないから、このような場合にも、法75条1項、188条が類推適用される余地があるというべきである。

しかるところ、本件においては、上記のとおり、本件債務者兼所有者がその居住していた本件物件内において死亡し、春から真夏にかけて4か月以上もの間遺体が残置され、平成21年8月21日の遺体発見時には腐乱した状態で強烈な異臭を放っていたことが認められ、このような場合には、床や敷物の状況等にもよるが、遺体が残置されていた場所の床が変色したり、床、天井、壁等に異臭が染みついて容易には脱臭できなくなるのが通常であり、それにもかかわらず、その後本件物件内には特に手を加えられた形跡がないというのであって、腐乱死体による床の変色や異臭の床、天井、壁等への残存といった状態が現在も継続しているのであれば、相当広範囲にわたり床、天井、壁紙の貼替え等を要するところであり、それ自体が本件物件の交換価値を低下させる物理的な損傷であるということができる上、たとえ床の変色が当初から存在せず、現在では室内の異臭が解消しているものであるとしても、前記認定によれば、本件物件内に死因不明の前居住者の遺体が長く残

置され、腐乱死体となって発見された事実は、周辺住民に広く知れ渡っていることがうかがわれることからすると、本件物件を取得した者が自ら使用することがためられることはもちろん、転売するについても買手を捜すのは困難であり、また、買手が現れたとしても、本件のような問題が発生したことを理由にかなり売買価格を減額せざるを得ないことは明らかであるから、本件物件の交換価値は低下したものだといわざるを得ない。したがって、本件物件におけるこのような物理的な損傷以外の状況もまた、本件物件の交換価値を著しく損なうものであり、法75条1項にいう「損傷」に該当するということができる。

そうすると、本件売却許可決定は、法75条1項、188条の類推適用により、取り消されるべきである。

3 まとめ

本件は、競売物件の売却不許可の申出を規定した法75条1項の「損傷」に当たるかどうか争われたものである。

原審が、物理的な損傷以外の理由で目的不動産の価値が著しく損なわれる場合でも、同条項所定の「損傷」に該当する余地はあるとしたが、死因が自殺との認定は不可として、物件の価値が著しく損なわれたとは言えないとしたのに対して、本件高裁判決は、損傷の時期について、売却実施前に既に損傷があった場合にも法75条1項の損傷に当たると判断し、更に、物理的損傷に止まらず、価値的損傷にも類推適用すべきとした点注目される。

本判決は、法75条1項の適用範囲について事例的意義を有し、同種事案の参考になるものと思われる。