

抵当不動産の心理的損傷と期限の利益の喪失

後 藤 泰 一

1. 問題の所在
2. 民法137条2号における心理的損傷と解釈上の問題点
3. 不動産取引と心理的瑕疵および心理的損傷——裁判例を通して
4. 結びに代えて

1. 問題の所在

債務者Bが債権者Aのために抵当権を設定したB所有の建物内で、Bの家族（ないし身内）が自ら命を絶ち、このことが原因となって担保価値が減少したとしよう。このような場合、債務者Bは、民法137条2号によって被担保債権の期限の利益を喪失し、他方、抵当権者（債権者）Aは、Bに対して、被担保債権の弁済請求を——弁済がないときには直ちに抵当権の実行を——することができるのだろうか。

これまでのところ、このような事例に言及する裁判例も学説も見当たらない。ただ、近年、売買や競売の対象である建物の中で自殺や殺人事件といった出来事があった場合に、それが、民法570条にいう「瑕疵」となるのかどうか（瑕疵担保責任に関する心理的瑕疵の問題である）、あるいは、民事執行法75条1項にいう「損傷」や民法534条1項にいう危険負担に関する特定物の「損傷」といえるのかどうか（民法137条2号の場合も含めて、これらの損傷を便宜上「心理的損傷」と称する）といった問題が裁判で度々争われるに至っている（これらの裁判例に関して私なりの分析・考察を試みてきたが、これについては本稿注16に掲げた拙稿を参照——本稿と既発表の拙稿とは重複部分が多々あるが、その点は予め承頂きたい）。それでは、抵当不動産内でそのような出来事があった場合はどうなるのだろうか——単純に

このような疑問をもったのが本考察のきっかけである。年間3万人前後の自殺者が出ている昨今の社会事情を勘案すれば、冒頭のような事例について検討しておくことも無意味ではないだろうと考えた。本稿はその覚書である（いうまでもないが、本稿および既発表の拙稿（本稿注16参照）は、自ら命を絶った人やその行為自体を問題にしているのではない——あくまでも、そのような出来事が原因となって当該不動産（主に建物）自体の財産的価値（交換価値ないし担保価値）が減少・低下するという不動産取引における現実を直視した上で、そのことが不動産取引における各場面・各局面で法的にどのような評価・判断に結びつくのか、どのように評価・判断するのが妥当かという問題について検討するものである）。

2. 民法137条2号における心理的損傷と解釈上の問題点

民法137条は、「次に掲げる場合には、債務者は、期限の利益を主張することができない」と定め、同条1号は、「債務者が破産手続開始の決定を受けた時」、同条2号は、「債務者が担保を滅失させ、損傷させ、又は減少させたとき」、同条3号は、「債務者が担保を供する義務を負う場合において、これを供しないとき」と定める。なお、同条2号の事由が生じたときは、「被担保債権の期限の利益を喪失するとともに、残存する担保目的物に対して抵当権を実行することもできる。」^{1・2}

まずは、債務者Bが債権者AのためにB所有の建物に抵当権を設定したところ、その後、Bがその建物を損傷した——まさに民法137条2号が想定す

¹ 道垣内弘人『担保物権法 [第3版]』（2008年・有斐閣）187頁。

² 譲渡担保設定者が目的物を毀損した場合、「増担保義務、期限の利益の喪失については、抵当権と同様に考えてよい」（道垣内・前掲『担保物権法 [第3版]』311頁、近江幸治『民法講義III担保物権 [第2版]』（2005年・成文堂）305頁も同旨）とするならば——少なくとも、譲渡担保を担保権の設定とみる立場（担保的構成）ではそうなるだろう——譲渡担保設定者の家族ないし身内が目的物である建物内で自殺しそのため担保価値に減少を来たした場合にも同様に増担保や期限の利益の喪失について問題の生じる可能性があるが、本稿では、ひとまず抵当権の場合を念頭に置いて考えてみることにする。

るケース——を念頭に置いて、本条の趣旨・要件につき整理しておこう。

(1) 本条が債務者の期限の利益の喪失を認めた理由につき、我妻栄先生は、「債務者の信用が全くなり、債権者をしてなお期限の到来まで請求を猶予させることは、甚だしく不当だからである」³と述べられた。たしかに、「債務者が、資産を失うとか担保に欠乏をきたすなどにより信用の基礎を失った場合、ないし、債権関係の基調とする信頼関係を破ったときに、債権者がなお期限の到来までその債権の行使ができないとすることは、債権者にとって酷であるのみならず、公平の観念に反する」⁴と考えざるを得ない。川井健先生は、端的に、「債権者の権利の実現が困難になるからである」⁵と述べられ、また、近江幸治教授は、「担保権設定当事者間においては、担保価値維持義務を中心とするところの、信義則に支配された担保関係が存するというべきであり、この関係を破壊することは、その義務違反としての効果を生じる。本号の期限の利益喪失は、このことを表明した規定であると考えべきである」⁶と述べられる。

こうしてみると、民法137条2号は、少なくとも、債権者による債権の実現が事実上困難になるのを防ぐための規定であると考えてよさそうである——

³ 我妻栄『新訂民法総則（民法講義Ⅰ）』（1971年（昭和46年）岩波書店）423頁。金山正信『注釈民法(4)総則(4)』於保不二雄編集（1979年・有斐閣）411頁によれば、「この事由を加えたのは、これによって債務者の信用の基礎を失い、期限を与えた意思に反するにいたるからである」とされる。幾代通『民法総則〔第二版〕』現代法律学全集5（1984年・青林書院新社）477頁は、「担保の毀滅・減少とは、要するに、担保価値に減少をきたし、債権関係の基礎である信頼関係を破壊するような行為をいうわけであり、物的担保のみならず人的担保についても考えられる」と述べる。

⁴ 金山・前掲『注釈民法(4)総則(4)』408頁。

⁵ 川井健『民法概論Ⅰ民法総則第4版』（2008年・有斐閣）307頁。

⁶ 近江幸治『民法講義Ⅰ民法総則〔第6版〕』（2008年・成文堂）337頁のほか、近江・前掲『民法講義Ⅲ担保物権〔第2版〕』175頁を参照。もっとも、近江教授のいわれる信義則によって支配された担保価値維持義務というのは、結局、債務者が債権者の権利の実現を困難にしないようにすることを目指すものと考えざるを得ない。ただ、それを信義則上の義務とみるかどうかの問題はあるかも知れないが、私としてはこれを支持したい。

そこに何ら問題はないと思われる。このことは、本稿の冒頭事例を考える上で重要なポイントとなる（この点については後述する）。

(2) つぎに、要件に関して、民法137条2号は、「債務者」が担保を滅失・損傷・減少させることを要求する。道垣内弘人教授は、「第三者の行為で担保が滅失・損傷ないし減少したのに、期限の利益を失うのでは、逆に、債務者に酷だから、債務者の行為によってそれが生じたときに限定しているわけである」⁷と説明されるが、この点に関し、本稿冒頭事例を考える上で一つの問題が生ずる（これについては後述する）。

なお、同条2号の滅失・損傷につき、債権者の故意・過失を要するか否かという点に関して、我妻先生は、「債務者の故意過失を要するかどうかは明らかでないが、いやしくも債権者の行為に基づくときは、敢えて故意または過失のあることを必要としないと解すべきであろう」⁸とされる——これと異なる見解は見当たらないようである。したがって、民法137条2号の文言の通り、債務者が担保（の目的物）を滅失・損傷・減少させたということで足りる⁹。

付言すると、民法137条2号「本来の立法趣旨から見れば、物的担保の毀滅・減少に限るべき理由はないから、保証人を殺害した場合などもこれに準ずるべき」¹⁰であり、「債務者が保証人の所有する唯一の財産である建物に放火したり、保証人を殺害したときも、担保の滅失・損傷・減少に該当する」¹¹とされる。

(3) 同条の効力に関し、抵当権者たるAが増担保（追加担保・代担保）を請

⁷ 道垣内・前掲『担保物権法 [第3版]』187頁。

⁸ 我妻・前掲『新訂民法総則（民法講義Ⅰ）』423頁、川井・前掲『民法概論1民法総則第4版』307頁～308頁、道垣内・前掲『担保物権法 [第3版]』187頁など通説といえる。

⁹ 道垣内・前掲『担保物権法 [第3版]』187頁。

¹⁰ 我妻・前掲『新訂民法総則（民法講義Ⅰ）』423頁。

¹¹ 川井・前掲『民法概論1民法総則第4版』308頁。なお、川井先生は、『民法概論2物権第2版』（2005年・有斐閣）391頁において、「民法による期限の利益喪失は、実際には、債務者の責めに帰すべき事由の有無を問わず、およそ抵当権の侵害があるときには債務者は期限の利益を失うとする特約が行われることが多い」ともいわれる。

求できるかどうかが問題となるが、この点、民法には規定はないが銀行取引においては、増担保を認める特約が一般化しており¹²、「これが果たされないと、民法137条3号により期限の利益の喪失が生じる」¹³とされる（増担保が行われれば期限の利益の喪失は生じないことになる）。

(4) それでは、冒頭の事例において、民法137条2号の適用は解釈上可能だろうか——抵当権が設定されているB所有の建物内でBの家族が自殺し、そのことによって担保価値が減少し債権の実現が事実上困難になるおそれがあるという場合、債務者が担保を損傷したという理由によって、債務者は期限の利益を失うのだろうか（金銭消費貸借抵当権設定契約を締結するに際しては、例えば、「債務者は、抵当不動産を滅失・損傷させ、またはその価格を減少させる行為をしたときは、債務について直ちに期限の利益を失い、一時に債務全額を完済するものとする」というような明示をするのが普通である）。

さて、そこで考えておかなければならない問題点が二つある。

(i) 第一点は、抵当権の目的物である建物の中で自殺や殺人事件が生じた場合に、民法137条2号のいう「損傷」といえるのかどうかという問題である。
 (ii) 第二点は、損傷がB（債務者・抵当権設定者）の行為によるかといえるかどうかである。家族ないし身内が自殺したのであれば、Bの行為によるとはいえないし、また、Bが関わっているともいえない。しかしながら、不動産取引の実際において、当該建物の担保的価値が減少することはほぼ間違いなく、したがって、債権の実現を困難にする可能性は十分起こり得る——問題解決の鍵は、まさに、この点を法的にいかにか判断・評価するかにかかってくることになる（同じような事態は、当該建物内においてBの関与しない殺人事件が生じたという場合にも生ずるだろう）。もっとも、債務者の行為によ

¹² 川井健『担保物権』（1975年・青林書院新社）124頁、川井・前掲『民法概論2物権第2版』391頁、近江幸治『民法講義Ⅲ担保物権〔第2版〕』（2005年・成文堂）176～177頁、道垣内・前掲『担保物権法〔第3版〕』187頁などを参照。

¹³ 例えば、道垣内・前掲『担保物権法〔第3版〕』187頁、近江・前掲『民法講義Ⅲ担保物権〔第2版〕』304頁及び176頁～177頁等を参照。

らないで担保価値が減少した場合にも期限の利益を失うという特約がある場合には、この第2の問題は生じないことになる。実際の契約においては、「債務者の行為によらざる担保滅失等の場合にも、抵当権者は増担保請求ができることとされることが多く、これが果たされないと、民法137条3号により期限の利益の喪失が生じる」¹⁴とされている（このような「特約があっても、直ちに期限の利益を失わせるのではなく、増担保請求の黙示の特約を認め」、債務者が債権者の「増担保請求に応じないときに初めて期限の利益を失うと考えるべきであろう」との指摘があるが同感である¹⁵）。

以上の2点については、本稿の最後において改めて検討を試みることにしよう。

3. 不動産取引と心理的瑕疵および心理的損傷——裁判例を通して

先に言及したように、近年、民法570条の瑕疵や民事執行法75条1項の損傷、さらには危険負担に関する特定物の損傷（民法534条1項）等に関して、物理的原因以外の原因による瑕疵や損傷が裁判上度々問題となってきている。以下にそれらの裁判例を俯瞰しておこう（先述のように、私もこれらの裁判例の分析・検討を度々行ってきたところである¹⁶）。

(1) まず、民法570条本文は、「売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する」と定める。つまり、売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、原則として損害賠償請求を認め、例外として、瑕疵があるために契約をした目的を達することができない場合に限って契約の解除を認める。瑕疵とは目的物に何らかの欠陥があることをいうが、何が欠陥かは当事者の合意・契約によって決まるとされている（主観説——判例・通説）¹⁷。そして、570条の趣旨が買主の正当な利益を保護するというところにある以上、その瑕疵概念は、「できうる限りこれを広く解すべきもの」¹⁸であると解され、

¹⁴ 道垣内・前掲『担保権法 [第3版]』187頁。

¹⁵ 松岡久和「物権法講義 [第23回] 抵当権(5)―抵当権の侵害」法学セミナー695号(2012・12) 58頁。

近年の裁判例も瑕疵には物理的瑕疵のみならず心理的瑕疵（欠陥）も含まれとす傾向にある。

自殺にかかわる物件の売買に関して隠れた瑕疵の存在を認め瑕疵担保責任を肯定した裁判例として、横浜地裁平成1年9月7日判決（判時1352号126頁——購入した居住用建物（マンションの一室）で6年3ヶ月前に自殺があった事案につき契約解除を認めた）、東京地裁平成7年5月31日判決（判時1556号107頁——購入した山間農村の一戸建てで6年11ヶ月前に自殺行為があり病院にて死亡した事案につき契約解除を認めた）、浦和地裁川越支部平成9年8月19日判決（判タ960号189頁——購入建物において5ヶ月前に自殺があった事案につき損害賠償を認めた）、瑕疵担保責任を否定した裁判例として、大阪高裁昭和37年6月21日判決（判時309号15頁——買受けた建物の座敷蔵で7年6か月前に自殺があった事案（座敷蔵はその後解体）につき瑕疵担保責任を否定した）、大阪地裁平成11年2月18日判決（判タ1003号218頁

¹⁶ 拙稿「不動産の売買と心理的瑕疵について」信州大学法学論集第3号（2004年）25頁、拙稿「隠れた瑕疵と暴力団事務所」同法学論集第11号（2008年）1頁、拙稿「隣人の脅迫的言辞と民法570条の瑕疵」同法学論集第13号（2009年）145頁、拙稿「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」同法学論集第14号（2010年）89頁、拙稿「性風俗特殊営業と民法570条にいう瑕疵」同法学論集第19号（2012年3月）167頁のほか、拙稿「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」同法学論集第17号（2011年8月）1頁、拙稿「民法534条1項における心理的瑕疵」（『専修総合科学研究』20号（2012年・専修大学緑鳳学会）153頁等を掲げておく。さらに、栗田哲男「不動産取引と心理的瑕疵」（民法レビュー31・1991年）判タ743号26頁以下のほか、近年この種の問題を扱う論稿が増えてきたが、理論的考察として、例えば、石松勉「自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に対する売主の瑕疵担保責任について」福岡大学法学論集53巻第3号（2008年）1頁以下、笠井修「性風俗特殊営業に長期間使用されていたことがマンションの瑕疵にあたることされた事例」私法判例リマークスNo45・2012下・平成23年度判例評論）26頁以下（拙稿「不動産の売買と心理的瑕疵について」、性風俗特殊営業と民法570条にいう瑕疵」を引用・紹介する）、石松勉「『心理的瑕疵』概念の一考察（一）」福岡大学法学論叢58巻1号1頁以下、石松勉「『心理的瑕疵』概念の一考察（二）」福岡大学法学論叢58巻3号411頁以下等の文献が貴重である。

¹⁷ 例えば、内田貴『民法Ⅱ債権各論 [第2版]』（2007年・東京大学出版会）134頁～135頁参照。

¹⁸ 柚木馨・高木多喜男『新版注釈民法(14)』（1993年・有斐閣）354頁。

——新築分譲目的で購入した土地付中古住宅で約2年前に自殺があった事案につき瑕疵担保責任を否定した¹⁹などが見られる。

これらの裁判例は、(ア)物理的・物質的欠陥だけでなく心理的欠陥も瑕疵に含まれる、(イ)継続的に生活する場としての建物（ことに住宅）における嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥も瑕疵に含まれる、(ウ)建物における過去の自殺という事情は、建物における嫌悪すべき歴史的背景等に起因する心理的欠陥といえることができる、(エ)そして、この心理的欠陥とは、具体的には、通常一般人において「住み心地の良さ」を欠いていると判断しうる場合をいい、その欠陥のためははや居住の用に適さないと判断しうるならば契約を解除できる、とするものである²⁰。そして、この論理は殺人事件の場合にも援用され、大阪高裁平成18年12月19日判決（判時1971号130頁21）は、購入した土地にかつて存在していた建物内で殺人事件があったという理由で売主の瑕疵担保責任を肯定している^{22・23・24}。

このように、裁判所は、瑕疵が心理的な原因によるものであっても売主は瑕疵担保責任を認め、契約締結時における買主の期待を保護しようとしているのである。

¹⁹ これらの個別的検討に関して、拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」27頁以下、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」98頁以下などを参照。

²⁰ 拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」37頁～38頁参照。

²¹ この判決については、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」89頁以下、を参照されたい。

²² なお、拙稿・前掲「不動産の売買と心理的瑕疵について」41頁～46頁において、具体的に「住み心地の良さ」を欠くといえるかどうかは、(i)場所の限定（範囲）、(ii)自殺があった物件の状況、(iii)時間的限定（経過）、(iv)中間者の介在、(v)地域的特性ないし周辺の事情、(vi)自殺があった物件（とくに建物）の種類・構造などの事情を（一般人の通常感覚を基準にして）総合的に考慮し判断されなければならない旨を指摘した。これらの事情のいくつか（とりわけ建物場所・当該物件の状況・周辺の事情や地域的特性といった事情）は——本稿との関連で考えると——どの程度の損傷になるのか（建物の価額がどれだけ下がるか）を具体的に評価する際の大事な要素となりうるものと思われる。この点につき、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」106頁～108頁も参照されたい。

(2) 近年、不動産競売の対象である建物内での自殺が民事執行法75条1項のいう「損傷」に含まれるのかどうか裁判上度々争われている²⁵。民事執行法75条1項は、「最高価買受申出人又は買受人は、買受けの申出をした後天災その他自己の責めに帰することができない事由により不動産が損傷した場合には、執行裁判所に対し、売却許可決定前あつては売却の不許可の申出をし、売却許可決定後にあつては代金を納付する時までにはその決定の取消しの申立てをすることができる。ただし、不動産の損傷が軽微であるときは、この限りでない」と定めている（「損傷が軽微」とは、「不動産の価額が下落しなかった（具体的には売却基準価額の変更を要しない）場合のこと」²⁶と解され

²³ 付言すると、これらの裁判例の多くは、心理的欠陥の範囲を制限するという観点から、「合理性」を要求してきた。しかしながら、嫌悪感とか忌み嫌うという感情は、人類の長い営みを通して自然に備わってきた非合理的なものとするほかないのであり、それについてやかましく「合理性」を求めるのはかえって合理的でないと考え。そこで、一定の制限については、むしろ、「客観性」という観点から判断すべきだ——普通一般の人ならば誰でも「住み心地の良さ」を欠くと感じるかどうかの判断を意味する——と、私は指摘してきたところである（拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」104頁～105頁、拙稿・前掲「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」13頁～15頁参照。野口恵三「判例に学ぶ」NBL867号59頁も同旨）。

²⁴ その後、自殺に関する事案ではないが、福岡高裁平成23年3月8日判決は、購入したマンションが前入居者により相当長期間にわたって性風俗特殊営業のために使用されていた事案につき、「前入居者によって相当長期間にわたり性風俗特殊営業に使用されていたこと」は、「通常人として耐えがたい程度の心理的負担を負うべき事情」であり（この判決では、これを「住み心地の悪さ」があると捉えているようである）、このことは民法570条の瑕疵に当たるとし——事案の特殊性によるのかも知れないが——従来の裁判例が要求してきた「嫌悪感」や「合理性」には言及していない（拙稿・前掲「性風俗特殊営業と民法570条にいう瑕疵」178頁～179頁にて指摘しておいた。笠井・前掲「性風俗特殊営業に長期間使用されていたことがマンションの瑕疵にあたとされた事例」26頁も同じ趣旨の指摘をする）。この変化は注目されてよい。

²⁵ この点に関しては、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」110頁以下、拙稿・前掲「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」15頁以下、拙稿「民法534条1項における心理的瑕疵」168頁以下、さらに、石松勉・前掲「自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に対する売主の瑕疵担保責任について」20頁以下等を参照。

ている)。この制度は、「軽度の毀損を最高価競買人の危険負担としつつ、天災等により競買の目的を達しないほどの著しい毀損があったことを原因とする競買申出の撤回を例外的に認めた旧法の規定（民訴旧678条）を受けて、民事執行法が新たに構成したものである」が、「民事執行法の施行当初から、同法の立案関係者や学説によって法75条の定める不動産の『損傷』を広く解釈しあるいは類推適用すべきことが説かれ、これに同調する実務は、やがて大きく広がって、同条の適用あるいは類推を認めた裁判例も多数に及ぶ」^{27・28}とされている。例えば、民事執行法75条1項本文は、買受の申出をした後に不動産が損傷したことを要件とするが、「ある損傷が看過され、状況調査報告書、評価書、物件明細書に記載されず、当該損傷が存在しないことを前提に売却がなされたときは、75条1項本文1項を類推適用し、売却不許可決定または売却許可決定取消しをするのが妥当であろう」²⁹と解されている（つまり、「買受人を保護する必要において発生の時期により区別する理由はない」³⁰）というのである（後述するが、裁判実務もそのような処理をしている）。そして、不動産が損傷した場合というのは、「直接的には物理的損傷を指すが、そうでなくても、当該不動産の交換価値が損なわれた場合は、民執法1項本文の損傷に該当すると解すべきである。……不動産内で自殺や殺人事件があり、当該不動産の交換価値が減少した場合」がその一例とされる^{31・32}。

²⁶ 中西正・中島弘雅・八田卓也（以下、中西ほかと略称）『民事執行・民事保全』（2010年・有斐閣）165頁。なお、民事執行法については、同書のほかに中野貞一郎『民事執行法（増補新訂6版）』現代法律学全集23（2010年・青林書院）を参考にしたことを注記しておきたい。

²⁷ 中野・前掲『民事執行法（増補新訂6版）』498頁～499頁および同書515頁の注8 bにおいて引用されている裁判例を参照。

²⁸ なお、「買受人（または最高価買受申出人）は、代金を納付して所有権を取得するまでは不動産の危険を負担しないとするのが、公平で合理的である」（中西他ほか前掲『民事執行・民事保全』165頁）とされる。

²⁹ 中西ほか・前掲『民事執行・民事保全』165頁～166頁。

³⁰ 中野・前掲『民事執行法（増補新訂6版）』499頁。

³¹ 中西ほか・前掲『民事執行・民事保全』165頁。

例えば、福岡地裁平成2年10月2日決定（判タ737号239頁）は、不動産競売目的建物内で元の所有者が7年前に自殺した事案につき、「元所有者の自殺に起因した住み心地の良さの欠如による交換価値の減少が認められ」、「買受けの申出の7年前に生じた事情ではあるが……これを前提とする評価額は建物について前のそれより30パーセント減価すべきものとしていることを考慮すると、前記交換価値の減少は軽微なものといえないことは明らか」であり、「結果的に、本件建物の交換価値に著しい減少をきたした」として、民執法75条1項の類推適用により売却許可決定を取り消した。同様に、札幌地裁平成10年8月27日決定（判タ1009号272頁——競売の対象となった居宅においてその所有者の夫が自殺したことが判明した事案）、名古屋高裁平成22年1月29日決定（判時2068号82頁——建物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案）等も、物件の交換価値の減少があるとして民事執行法75条1項の類推適用により売却許可決定を取り消した^{33・34}。殺人事件の事案であるが、仙台地裁昭和61年8月1日決定（判時1207号106頁）および新潟地裁平成4年3月10日決定（判時1419号90頁）は、物件の価額が30%減額したとして、売却許可決定の取消しを認めた³⁵。個々のケースにおいて民事執行法75条1項の類推適用を認めるかどうかは、どれほど売買価格の減額ないし交換価値の低下があるか——建物内での殺人事件や自殺がその建物の売買価格や市場における交換価値をどれほど減少さ

³² 中野・前掲『民事執行法（増補新訂6版）』499頁～500頁は、「物理的損傷に止まらず、価値的損傷を広く含む。……価値的損傷は、買受申出のために執行裁判所が提示する物件明細書等や売却基準価額に基づいて得られた不動産価額の評価がその後生じた事実や新たな資料・情報により損なわれ、あるいは損なわれていることが判明して、不動産の交換価値が下落したことをいう。損傷の事由には、表示されていた地積の不足、必須の設備の欠如、公法的規制の存在、建物の増改築、人的事故の発生など、多様なものがある。……損傷は、最高価買受申出人・買受人の『自己の責めに帰することができない事由による不動産の損傷』でなければならない」と説明する。

³³ 名古屋高裁平成22年1月29日決定につき、塩崎勤「競売マンションの一室で所有者が死亡し、その遺体が腐乱した状態で発見された場合と売却許可決定取消申立ての可否」『登記インターネット』12巻6号166頁以下参照。

せたか——に求められることになるが、この点、裁判所は通常30%程度の減価が生じた場合に同条1項の損傷に当たると判断しているようである³⁶。

このように、裁判所は、競売物件たる建物内での自殺や殺人事件が建物の売買価格を減少させた場合における売却許可決定の取消しを認めており、競売においてもいわゆる心理的損傷が問題となりうることを注視しておく必要がある。

(3) 最後に、民法534条1項における危険負担に関する特定物の心理的瑕疵(損傷)を扱った横浜地裁平成22年1月28日判決³⁷をあげておこう。この事案は、土地建物を購入する売買契約を締結し代金を支払ったところ、売買契約締結後引渡前の時点において同建物の一室内で賃借人が自殺し土地及び建物が毀損していたため、本件土地建物の引渡しに至るまでは売主が危険を負担するという特約に基づき、買主が売主に対して不当利得返還を求めたものであるが、横浜地裁は、「本件条項は、民法534条1項の定める債権者主義を

³⁴ なお、原審決定では、「本件物件の価値が著しく損なわれたとは認めることはできない」とされたようである(判時2068号84頁「参考 原審決定」を参照)。ちなみに、民事執行法75条1項の類推適用を否定した事例として、仙台高裁平成8年3月5日決定(判タ931号294頁)は、「本件自殺は、本件競売物件の所在地から約200ないし300メートル離れた山林内であったというのであり、本件競売物件内での出来事ではないから、同自殺が民執法75条1項を類推して売却許可決定の取消事由となると解することはできない」とし、「本件自殺が、本件競売物件の取得代金の借入金の返済を苦にした結果であるとのことであれば、同競売物件の交換価値に何らかの影響を及ぼすであろうことは窺えるとしても、これをもって同条1項を類推適用し、本件競売物件の『損傷』と同視できる交換価値の著しい減少があったものとまで解することができない」と判示した。

³⁵ 仙台地裁昭和61年8月1日決定および新潟地裁平成4年3月10日決定については、拙稿・前掲「殺人事件と民法570条の隠れた瑕疵」110頁以下、拙稿・前掲「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」15頁以下、拙稿・前掲「民法534条1項における心理的瑕疵」168頁以下等を参照。

³⁶ 判時1971号130頁の本件解説や野口・前掲「判例に学ぶ」NBL867号57頁以下、拙稿・前掲「民法534条1項における心理的瑕疵」171頁～174頁を参照。

³⁷ この判決は、LEX/DB インターネット TKC 法律情報データベースに拠った(なお、判タ1336号183頁参照)。この判決に関しては、拙稿・前掲「心理的損傷と債務者の危険負担——横浜地裁平成22年1月28日判決を素材にして——」1頁以下、拙稿・前掲「民法534条1項における心理的瑕疵」153頁以下を参照。

修正し、本件土地建物の引渡しに至るまでは、危険負担をYの負担とする債務者主義による旨の規定と解すべきであって、『火災、地震等』とあるのも物理的滅失や毀損に限定する趣旨ではなく、本件自殺のような本件土地建物の品質や交換価値を減少させる場合を含むと解するのが相当である」と述べた上で、「本件自殺は、本件建物に対して、通常人であれば心理的に嫌悪すべき事由を付加するものであって、本件建物に対する有効需要はこのような心理的瑕疵によって減少することとなる。そして、かかる心理的瑕疵は、本件自殺と同時に本件建物に付加され、毀損として生じると解するのが相当である。……本件自殺のような心理的瑕疵は、毀損の評価において通常人の心理に依ってはいるものの、毀損自体は評価を待たずして発生するものというべきであるから、かかる評価の原因たる事実が既に生じた以上、当該事実の発覚を待たずして毀損が生じるというべきである。……よって、本件自殺によって生じた本件土地建物の毀損についてはYが負担すべきこととなる」と判示した。

4. 結びに代えて

以上の裁判例を通して、不動産における瑕疵や損傷が物理的原因以外の心理的な原因によって生じた場合（心理的瑕疵・心理的損傷の場合）にも、物理的瑕疵・物理的損傷と同じように法的評価の対象とされていることがはっきりしたであろう。このような裁判所の判断・姿勢につき、私は、概ね妥当なものと考えている。ほかに裁判例に批判的な見解は見当たらない³⁸（ただ、留意すべき点は、心理的瑕疵・心理的損傷の範囲が無制限に広がることのないよう具体的な基準を設定するなどして、一定の制限が加えられるべきであるということである）。

³⁸ 例えば、栗田・前掲「不動産取引と心理的瑕疵」743号26頁以下、石松・前掲「自殺・殺人を原因とする心理的欠陥に対する売主の瑕疵担保責任について」1頁以下、笠井・前掲「性風俗特殊営業に長期間使用されていたことがマンションの瑕疵にあたることされた事例」26頁以下などを参照。

(1) このように考えてくると、上記2の(4)で言及した民法137条2号に関する二つの問題点につき、以下のように整理することができよう。

(i) 第一の問題点——建物内での自殺が「損傷」に当たるかどうか——については、次のように考えられる。

民法137条2号の趣旨が債権者による債権の実現が事実上困難になるのを防ぐためにある——すなわち、債務者は、抵当権設定者としての信用をなくしてはならない、あるいは、担保価値を維持する信義則上の義務がある——とするならば、そこでいう損傷について、債務者の直接的・物理的な行為に限定しなければならない理由はない。そうすると、自殺を原因とするいわゆる心理的損傷によって担保価値が減少したときには、債務者は、民法137条2号により期限の利益を失うと解することも十分可能である。このような考え方は、上記の民法570条の瑕疵担保や民事執行法75条1項の損傷、民法534条1項の危険負担に関する特定物の損傷等に関する裁判例の考え方と軌を一にするものである。

もっとも、どの程度の心理的損傷があれば民法137条2号にいう損傷といえるのかという問題は残るが、この点、上で見てきた裁判例からその手掛かりを求めるならば、客観的に判断して「住み心地の良さ」を欠いているかどうかということになる。「住み心地の良さ」を欠いているとはいえない——心理的損傷が軽微である——という場合には、本条にいう損傷には当たらないと考えるのが妥当であろう。

(ii) 上記3で触れた第二の問題点、すなわち——心理的損傷を肯定したとして——それがB（債務者・抵当権設定者）の行為にもとづくものといえるのかどうかについては、以下のように考えることができよう。

自殺したのは家族であって、債務者Bはそのことに直接係わっていないけれども、しかし、不動産取引の現実として、当該建物の担保的価値が減少するであろうことは避けられず、そして、そのことが債権の実現を困難にする可能性は十分ある。この点に関して、次のような考え方が参考になるものと思われる。金山正信先生は、債務者の行為によらない第三者の行為とか、天

災によって担保が毀損または減少したときは、本条の適用の限りではないとされながらも、「債務者の支配内にある者の行為による場合は、これに含まれると解すべきである。たとえば、債務者の監督下にある無能力者とか、債務者の使者・使用人・代理人・その履行補助者の行為による場合のごとくである」³⁹とされる。もちろん、債務者の家族が直ちにその支配内ないし監督下にあるということにはならないだろうが、ただ、債務者の家族ないし身内として、少なくとも抵当建物の担保価値を損なわないように協力すべき立場にあるということくらいはいえるのではなかろうか。そうすると、債務者の家族ないし身内の自殺も債務者の行為に含まれるというように（拡大ないし類推して）解釈することができるものと思われる（ただ、抵当建物内で殺人事件があり、債務者ないしその家族・身内が被害者となったような場合には、どう考えても「債務者の行為」に含めることは難しい。そういう場合には、建物の担保的価値の減少と債権実現の困難性を考慮した上で、債務者の行為によらずに担保価値が減少した場合にも期限の利益を失うという黙示の特約があったと解するほかないであろう）。

(2) かくして、債務者Bの家族ないし身内の自殺によって、担保価値の減少を来たし、債権者による債権の実現が事実上困難になってしまった（債務者が信用をなくしてしまった、あるいは、被担保目的物である建物の担保価値を維持することができなくなった）という場合、Aは、Bに対して——増担保（追加担保・代担保）を請求し、Bがこの請求に応じないときは——民法137条2号により、Bは期限の利益を失うことになる。その結果、抵当権者（債権者）Aは、直ちに被担保債権の全額の弁済請求をすることができるし、弁済がないときには、直ちに抵当権を実行できる、と考えることができるであろう。もっとも、同条における本来の趣旨（債務者による損傷）と冒頭事例における具体的事案（債務者の家族の自殺）との相違点を考えれば、同条2号の類推適用という構成の方が無難かも知れない。

³⁹ 金山・前掲『注釈民法(4)総則(4)』411頁。