

主 文
原決定を取消す。
本件競落はこれを許さない。
理 由

一、 抗告人らは、原決定を取消して、更に相当の裁判を求める旨申し立てたが、その抗告の理由は、別紙に記載のとおりである。

二、 当裁判所の判断は、次のとおりである。

(一) 先ず記録によれば、次の事実が認められる

1、 原競落許可決定の目的物件たる原決定別紙物件目録(一)及び(二)記載の宅地(以下これをそれぞれ本件(一)の宅地、本件(二)の宅地という)及び同目録(四)記載の建物(以下これを本件(四)の建物という)はいずれも抗告人東宝地所株式会社の所有であり、同目録(三)記載の宅地(以下これを本件(三)の宅地という)は抗告人Aの所有である。

2、 昭和三十六年三月二二日原田建設株式会社は本件(四)の建物の強制競売を東京地方裁判所に申し立て、同裁判所は同庁昭和三十六年(又)第一八三号事件として同年三月二三日本件右(四)の建物についての強制競売開始決定を為した。

3、 次いで、本件(一)乃至(四)の物件を共同担保とし(四)建物については第二順位、(一)ないし(三)の宅地については第三順位の各抵当権(根抵当)を有した大都工業株式会社は右抵当権実行のため本件(一)乃至(四)の物件の競売を東京地方裁判所に申し立て、同裁判所はこれに基き同庁昭和三十六年(ケ)第三二四号事件として同年四月一二日本件(一)ないし(三)の宅地につき抵当権実行による競売手続開始決定を為し、また右申立の(四)の建物については前記昭和三十六年(又)第一八三号強制競売事件の記録に添付されたが、右抵当権者大都工業株式会社は昭和三十七年二月一〇日Bに対し本件(一)乃至(四)の不動産に対する同会社の前記各抵当権及びこれによる被担保債権を譲渡し、同年同月一四日その旨の登記を経由したのでBが同会社から競売申立人たる地位を承継した。而して大都工業株式会社及びBは連名にて同年二月二八日右事実を執行裁判所たる東京地方裁判所に届出でた。

4、 ところで本件(一)ないし(三)の宅地を共同担保として城南信用金庫が第一順位の抵当権を有し、(一)乃至(三)の宅地及び(四)の建物を共同担保として朝日麦酒株式会社が(四)の建物については第一順位の、(一)ないし(三)の宅地については第二順位の各抵当権を有し、前記原田建設株式会社が本件建物につき第三順位の抵当権を有している。

5、 しかして原田建設株式会社は昭和三十七年九月七日右(四)の建物についての強制競売の申立を取下げたので、これについては前記の如き事情によりBのため他の(一)乃至(三)の宅地と共に抵当権実行による競売手続が進められることとなった。

〈要旨〉(二) 以上のとおりとすると、本件競売に付すべき数個の不動産が所有者を異にし(即ち(一)、(二)の宅地及び(四)の<要旨>建物は抗告人東宝地所株式会社の所有、(三)の宅地は抗告人Aの所有)、かつ、各不動産の上には第一乃至第三順位の抵当権の設定があり、而も(一)乃至(三)の宅地上の抵当権者と(四)の建物の抵当権者とは異なる者があるのみならず、同一抵当権者であつてもその順位を異にする(即ち(一)乃至(三)の宅地については第一順位城南信用金庫、第二順位朝日麦酒株式会社、第三順位B、(四)の建物については第一順位朝日麦酒株式会社、第二順位B、第三順位原田建設株式会社)場合である。即ち本件競売申立人たるBの抵当権に先き立つて、(一)乃至(三)の宅地については第一順位城南信用金庫、第二順位朝日麦酒株式会社が、(四)の物については第一順位朝日麦酒株式会社が所有するのであるから、これら先順位の抵当権者は(一)乃至(三)の宅地又は(四)の建物の売得金よりその順位に従つて優先弁済を受けるべき結果、宅地と建物とは別個に価額を定めることを要する。のみならず(一)、(二)の宅地と(三)の宅地とは原則として別個にその価額を定める必要があると解すべきである。

以上の如くであるから(一)乃至(三)の宅地と(四)の建物とを一括して競売することは許されず、本件においては少くとも(一)、(二)の宅地(一括)、

(三)の宅地、(四)の建物の三つに區別して競売することを法律上の売却条件と解しなければならない。蓋し本件(一)乃至(三)の宅地と(五)の建物とを一括競売するとき、即ち宅地及び建物の各個について最低競売価額を定めて競買の申出を催告する方法によらず、目的物を一括して一個の最低競売価額を定める方法によ

つて競売するときは、最高価競買の申出も目的物全体を一括した価額であり、前述の如き法律の要請に応ずるための各競売目的物の価額を確定することができなくなるからである。尤も本件においても各個の目的物について民訴法第六五五条による評価を経ているのであるが、この価額を総計したものを（一）ないし（四）の物件を一括した最低競売価額と定めて公告しているのみで、一括競売と併行して個別競売を行つたのでないことは勿論競売期日の公告に個別的に最低競売価額を掲げることもしていないのであるからドイツ強制競売法六三条一二二条の如く一括競売による売得金を各個不動産の価額に按分することはできないのである。しかるに本件においては既に判示した如き意味において（一）乃至（四）の宅地、建物を一括して競買価額金一億五千七百六十二万八千円（最低競売価額）で競落することを許可したものである。而もかかる一括競売を為すことについて総ての利害関係人の合意もないのであるから、これは民訴法第六七二条第三号所定の場合に該当し、従つてその余の判断をまつまでもなく原決定は取消を免れず、本件競落は許すべきでなく、原審は更に競売期日を定めて手続を続行すべきである。よつて民訴法第六八二条、第六七四条を適用して主文のとおり決定する。

（裁判長判事 鈴木忠一 判事 谷口茂栄 判事 宮崎富哉）