

主 文
本件抗告を棄却する。
抗告費用は抗告人の負担とする。
理 由

本件抗告理由は、末尾添付の抗告状写記載のとおりである。
記録によれば、本件競売開始決定は、抵当権の実行として、大牟田市 a 町 b 丁目 c、d、e、f 番地家屋番号同町〇△番の四木造瓦葺二階建映画劇場一棟建坪八十坪外二階十坪五合（以下本件建物という）外数筆の宅地につきなされた上、一括競売に付せられて、昭和三十一年三月六日の競売及競落期日公告に基き、競売実施せられ、A に於て一括して競落し、同人に対し競落許可決定が与えられたこと、右競売期日の競売不動産の表示として、本件物件に付ては、登記簿上の表示に従い、前示の表示がなされたことが明らかである。ところで、抗告人提出の図面と被審人 B の審尋の結果に徴すると、抗告人は昭和三十年十月頃より C に本件建物を賃貸し、同人に於て、映画劇場として之を使用中のものであるが、抗告人に於て、本件競売開始決定後競売手続進行中、昭和三十一年二月頃本件建物の階下部分に付非常用道路を利用して二坪位の自転車置場を作り、二階部分に付て、三十坪位の観覧席と事務室とを増築したことが認められる。そうすると、本件物件については、本件競売期日当時に於て右期日の公告上の表示と、実測上の構造と坪数との間に、一部齟齬の存した事実を否定することは出来ない。そもそも、競売法第二十九条、民事訴訟法第六五八条により、競売の公告中に不動産の表示を要求する所以のものは、競売物件に対する同一性認識の基準を与えらるることと共に、一般公衆をして競売物件の構造及び坪数等を知らしめて競売希望者に予めその申出価格算定の標準を与え、之により可及的に多くの有利なる競買人を得て、債権者の満足に資せしめ、以て、他面、出来る限り、債務者の利益を保護せんとする目的に出ずるものと解せられるのである。されば、競売期日の公告には、宜しく競売不動産の実測上の構造及び坪数を記載し、て一般公衆をして謬らざらしめんとすることを期せねばならぬことは当然で、若し右公告の表示にして、実測上の構造坪数に齟齬存して右目的を達することを得ざらむるものありとすれば、右公告の表示は前示各法条の要求する表示を欠くものとして之に基きなされた競落許可決定は固より違法といわねばならない。しかし乍ら、実測上の物件の構造、坪数と競売期日の公告物件の表示との間に齟齬存するとするも、その程度著しからず、僅少にして、競売物件の同一性認識に欠くところなく、且、又、競売物件の評価に何等の影響も及ぼさず、或はその評価に対する影響が僅少であつて、物件表示の目的に反するものとは認められない場合に於ては、右程度の公告の不動産表示の齟齬は何等之を不当とするものでない（要旨）解すべきことも亦自ら諒し得らるるところである。然るところ本件建物の増築部分の内、階下の非常口を改造（要旨）して二坪余の自転車置場とした部分は、一括競売に付せられた全物件の評価（記録によれば最低競売価格合計金三百三十八万五千九百円、競落価格合計金四百六十五万五千円）と対比し、右増築による価格の増減は僅少であつて、殆んど採るに足らぬ程度のものであることが推察せられると共に、階上観覧席及事務室の増築部分については、債権者共栄倉庫株式会社及び競落人 A 共同提出の陳述書、同会社単独提出の陳述書と被審人 D の審尋の結果（第一、二回）を総合すると、建築主たる抗告人に於て、右増築に付正規の手続による建築主の確認を受けたものでなく、且つ、大牟田市大牟田保健所より公衆衛生上の見地より、右増築部分の使用禁止を命ぜられ、該部分は現在未使用の状態にあることが認められるのである。そうすると、本件建物評価はその構造上、映画劇場として使用せらるることに存するのであるから、右増築部分にして之が使用をなし得ないとすれば、右増築による価格の増減は存しないことも明らかである。さすれば、本件建物につき、本件競売期日の不動産の表示には、その実測上の構造坪数との間に一部の齟齬存するとしても、之により本件競売物件の同一性の認識に欠くものとは認め難く、且つ、右表示の齟齬は叙上の理由により法が不動産の表示を求むる目的に背馳する結果を招来するものと謂うことが出来ないから、本件建物の公告上の表示は相当であつて、抗告人主張の如き違法は存しないものといわねばならぬ。其の他一件記録を精査するも、原決定には之を取消すべき瑕疵を見出すことが出来ないから、本件抗告は理由ないものとして棄却すべきものである。

よつて、抗告費用の負担につき、民事訴訟法第四一四条、第八九条、第九五条を適用して主文のとおり決定する。

（裁判長裁判官 川井立夫 裁判官 高次三吉 裁判官 佐藤秀）

