

主文
原競落許可決定を取り消す。
本件競落は許さない。

理由

一、 本件抗告の趣旨及び理由は別紙抗告状の通りである。

二、（１）民事訴訟法（以下民訴と書く）第六七二条第三号に該当する違法ありとの点について。

[illegible]

(2) 抗告理由第一・二点及び第六点について。

原裁判所は、本件宅地・建物の個別競売を命じ、執行吏において、その競売を実施したところ、建物については最高価競買の申出があつたけれども、宅地については競買の申出がなかつたため、裁判所は建物について競落を許す決定を言い渡したのであつて、別に宅地の競売手続が終了したわけではなく、宅地については当然新競売期日が指定さるべきものである以上、建物だけの競売代金だけでは、その代金はすべて第一順位の抵当権者に交付されてしまい、抗告人に交付される代金は皆無であるから、本件建物のみに対する競落許可決定は不当であるという所論は、競

手続に関する法律の誤解に出たもので、採容に値しない。

(3) 民訴第六七二条第四号に該当する違法ありとの点について。

所論は本件競落許可決定の目的たる建物は公簿上福岡市a町b番地上に存するものとして登記・登録されているが、事実は同町c番地宅地一一一坪（本件競売の目的たる宅地である。抗告状に一〇一坪とあるのは誤記と認める。）の地上に建設されているという事実を前提とするものであるが、これについてはなんらの疎明がないので、すでにこの点において論旨は理由がない。のみならず、はたして抗告人主張の通り本件建物が右c番地上に存するものであるとすれば、右建物の敷地の番号は従前福岡市d番地のfであつたところ福岡市に施行された区画整理により右地番が同市a町c番地に変更されたものと認められるので、右建物の抵当権著たる抗告人は、民法第四二三条不動産登記法第四六条の二の規定に従い、建物の表示につき敷地の番号の更正登記をなした上、競売を申し立てるか、あるいは建物の敷地の番号が右c番地であることを証すべき証明書を添付しその点を明らかにして競売を申し立てるべきであるのに、自から敷地の番号がa町b番地であると明記しかつその旨の記載ある建物登記簿謄本、公課証明書を添付し競売を申し立て、これに基づいて競売手続が續行されて本件競落許可決定を見るにいたつた現在において、自からなし得、またなすを相当とすべき前叙の手続をなさないで、厚顔にもその非違を挙げて執行裁判所その他に帰せんとする抗告人の態度自体は（後記の事実も存する以上）信義則よりいつても、また禁反言の法理に照らしても到底許容されるべきものではない。

ひるがえつて民訴第六七二条第四号において「競売期日の公告に第六五八条に掲げた要件の記載なきこと」を競落の許可についての異議事由とし、第六五八条第一号において「不動産の表示」を競売期日の公告に掲記させる所以のものは、競売不動産の同一性を認識させ、競買希望者に対し同不動産の実質的価値を知らせて競買申出にそごなきを期しようとするにある（当裁判所昭和二九年（う）第四五号同年五月一九日決定参照）から競売期日の公告に掲記の不動産の表示が適法であるか否かは主として右の観点から判断されなければならない。

従来わが国においては土地の土地台帳・土地登記簿における表示と異なり、建物の家屋台帳・建物登記簿における表示が、細微にわたつて必ずしも建物の真実の姿態に合致するものとは限らず、建物の敷地の番号（家屋の所在）、家屋番号、種類、構造、床面積（建坪）において往々合致しない場合のあることは、周知の事実であるから、（もとよりなげかわしいことで、かかることのないよう極力これを阻止すべきであるのは当然ではあるけれども）競売期日に掲ぐべき建物の表示という要件を甚だしく厳格に解すれば、狡智な債務者はこれこそ幸と競売手続を引き延ばすために、右の不合致を衝いて競落期日に異議を申し立て、あるいは競落許可決定に対し抗告をなすであろうし、他方、競落人として競落代金を支払うべき、最高価競買申出人たる競売ブローカーないしこれに類似の者は、予め期待していた競買不動産を転売しうる見込がないなど投機競買の目的を達し得ない場合には、競落の不許を求めて異議・抗告の手段を弄し、不当に競売手続を阻害して、これを遷延するの弊害を生ずるに至り、かくては、さなきだに、一般に競売手続、別して不動産競売手続の遅延が指摘非難されて、その防止と改善とが要望されて久しく、現に強制執行法の改正が講ぜられているという状況からしても戒心を要するところである。しるかも建物を抵当にとつた抵当権者は、い一般に建物の競売を申し立てようとする者は、事前に専門家に頼んで、建物の種類・構造・建坪・家屋番号・敷地番号の詳細を明確にした上でないと安心して競売を申し立てることができないという結果に立ち到るであろうから、債権者が建物を担保にとる場合は先ずその提供者をして建物登記簿の記載が細微にわたつて、建物の現況に合致することを要求するはもとより、爾後における建物の増改築等担保権者に有利になる建物の変更すら、これを禁じあるいはその同意にかからしめるに至るとは必然であつて、これを概括立言すれば、建物による金融の円滑な取引を阻塞し、延いて建物の取引の安全を期待し難い結果にならないとも限らないのである。本件において抗告人は建物の種類・構造・建坪・家屋番号が相違しているとは争わないで、争うのは単に建物の敷地の番号のみであり、しかも、その地番はb番地でなく一地番違いのc番地であるというに過ぎないし、それに建物が住宅・店舗などであつて一地番の相違で、その同一性を異にし、実質的価値に相違のある虞があると認められる場合は格別、本件建物は抗告状の末尾に記載してあるように、木造トタン葺平家建の工場一棟（建坪二四坪）とこれに附属の木造瓦葺平家建物置一棟建坪五合であり、なお競売期日の公告を見ると、右

二棟の建物の所有者はBでCが昭和二七年から賃料月一万五千元、毎月前払の約で賃借していることが掲記されているので、かりに抗告人のいう通り建物の敷地の番賃号を誤った違法があるとしたところ右の公告の全体を見れば競売の目的たる建物は特定されていてその同一性・その実質的価値を認識しないうる上において、欠ける特りとはいえず、従つて該公告がその要件を具備しない不適合な不動産の表示であるとするわけにはいかないことは叙上説示の理由により明らかである。従つて競売期日の公告に掲ぐべき不動産の表示が適法でないとの所論も採用に値しない。

(4) しかし福岡地方裁判所執行吏Dの昭和三〇年四月四日付賃貸借関係等取調の結果報告書によれば、前記本件二棟の建物のうち工場一棟は所有者Bにおいて昭和二七年からCに対し二ケ年の期限で賃貸料月「一万五千元、賃料支払期は毎月前払の約で現在も賃貸中であること、附属建物たる物置一棟は所有者Bにおいて自前占使用中で賃貸借関係のないことが認められるし、鑑定人Eの昭和三〇年四月二二日付評価書によると、右工場は大分古い建物で評価額七万円、物置は改造されてB本人が住宅として使用居住し評価額は二十二万二千五百円であることが認められ附属建物とはいうものの右物置が価値においては主要建物というべきところ、原審競売期日の直前の昭和三一年四月二六日付競売期日の公告(第四回目)には、賃貸借欄に右工場及び物置ともCに昭和二七年より向う二ケ年賃料月一万五千元、毎月前払期限敷金なしと掲記されているのであるが、価格において主要建物というべき物置(実は住宅)は他に賃貸されていないのであるから、同物置に限るべしと解せざるを得ないのである。そして、競売期日の公告に建物の賃貸借の期限・借賃・敷金等を掲記する(民訴第六五八条第三号参照)所以は該賃貸借が抵当権者、従つて競売人に対抗しうるものであるかぎり、競売人は当然に賃貸人たる地位を承継取得するので、競売建物の賃貸借の期限・借賃・敷金等当該建物の使用権の状態(借家権関係)の主要なる事項を予め了知して置く必要があるし、競売人が右のような賃貸借のあることを知らないで競売した場合は、競売人は事情次第ではいわば競売という売買を解除したり、または損害の賠償を請求することもできる(民法第五六八条・第五六六条)ので、国家機関によつて実施される最も信頼されるべき競売において、しかもその競売手続が終了した後にいたつて、意外にも生ずることあるべき前示の繁雑な法律関係の発生を未然に防止すると同時に、競売の対象たる建物の賃料すなわち収益によつて当該建物の利用収益関係・価格の程度を推知させるべく、競買申出価格を決定するの一資料たらしめようとするにありと察せられるので、競売期日の公告に掲ぐべき賃貸借は抵当権者、従つて競売人に対抗しうるものにかぎり掲記すべきである(大正一二年(ク)第一四号同年一月一九日大審院決定。昭和一五年(オ)第八九九号同一六年六月七日大審院判決各参照)にもかかわらず、本件建物に対する第一ないし第四順位の抵当権はすべて昭和二四年四月五日以前に抵当権設定登記を経由していることが明らかであるので本件工場の賃貸借は、抵当権者従つて亦競売人に対抗し得ないものであるから、前示賃貸借の公告は、右工場については掲記の必要がない賃貸借を公告しただけでなく、工場のみで借賃月一万五千元であるのに、物置と合わせて月一万五千元の借賃である旨掲記した点において結局事実上副わない借賃を公告した違法があると同時に、物置(名称は物置であるが実は住宅で、その価格からして工場よりも主要な建物である。)については、全然賃貸借がないのに、賃貸借ありと不実の公告をした違法があるといわなければならない。

競売期日の公告に存するかかる瑕疵違法が競売価格に及ぼす影響の面よりこれを考へて見れば、賃貸借が存在しないか、または存在しても抵当権者及び競売人に対抗できないものである場合に、賃貸借を掲記公告すれば、(もつとも対抗できない賃貸借であることを明らかにして置けば別である)前記大審院の確定判例の存することからしても、競買希望者は特別の事情のないかぎり、公告にかかると賃貸借は、実在していること、及び競売する以上はこれを引き受くべきものと思惟せざるを得ないので、該公告がなければ競買を希望する者でも、競買を取り止め、あるいは取り止めないまでも、該公告がない場合よりも、より低廉な価格で競買を申し出るであろう。(ここに抵当権者に対抗し得ない賃貸借とは、抵当権設定登記後登記または引渡のあつた賃貸借のことであるが、(民法第三九五条の短期賃貸借等を除く)それは抵当権者に対する関係では登記のないあるいは目的物の引渡のない賃貸借と同様に考えらるべきものである。また抵当権者は、建物を抵当にとるにあたり賃貸借という負担を伴わない建物の価値に着眼して担保にとつたのであるから、その後成立し効力を生じた賃貸借のために担保価値が滅殺されてよい道理はなく、

従つて競落人に対抗し得ない賃借人に対して、競落人は、民訴第六八七条により容易に競落家屋の管理と引渡を求め得るのである。要するに競落人及び抵当権者に対抗し得ない賃貸借は、対抗力のない未登記・引渡未了の賃貸借と等しく、執行法上無視されていることは、上記民訴の法条並びに第七〇〇条からも窺われるところである。）また本件建物のうち、工場のみで賃料月一万五千元であるのに工場及び物置の借賃が合計月一万五千元である旨著しく事実と副わない公告をすれば、この借賃を全建物の収益と見て、これから逆算して工場と物置との価格の程度を推知して、競買価額を決定する一資料とすることは否定できないので、右の不実の公告がなければ当然期待すべき価額よりも、はるかに低廉な価額で競売されるであろうことは、普通である。かくて、抵当債権者従つて債務者（抵当権設〈要旨〉定者）の利益が害されるのは言をまたない。されば、賃貸借が存在しないのにこれありとして掲記した競売期日／要旨日の公告、抵当権者及び競落人に対抗し得ない賃貸借をその旨明らかにしないで掲記した競売期日の公告、著しく事実と副わない借賃を掲記した競売期日の公告は、民訴第六七二条第四号、第六五八条第三号に該当する不適法な公告と解せざるを得ないのである。

（５） また、昭和三十一年四月二六日付でなされた前示公告（第四回）の直前になされた同年二月二九日付の競売期日公告（第三回）においても、本件工場及び物置につき第四回公告と同様の違法な賃貸借の公告がなされていることが認められるのであるが、第三回公告で定められた同年三月二九日の新競売期日において、競買申出人がなかつたので、更に新競売期日を定めて第四回公告をなしたことは自体は相当であるけれども、既に見たように第三回公告は賃貸借につき第六五八条第三号の要件を具備しない違法があるから、第四回公告に掲ぐべき前示建物の最低競売価額は第三回公告のそれを低減しないで掲記すべきであるのかかわらず、これより一割を減じた額をもつて、最低競売価額として掲記公告しているので、第四回公告には、結局第六五八条第六号の要件をも具備しない違法もまた存するといわなければならない。

（６） よつて、民事訴訟法第六八二条第三項、第六七四条第二項、第六七二条第四号、第六五八条第三号・第六号により原競落許可決定を取り消し、同決定末尾の物件の表示記載の建物（原決定には家屋番号としてd〇〇〇番と書いてあるが、右はd g 丁目〇△番の誤記と認める。）に対する競落を許さず同法第六七六条に従い原執行裁判所において更に新競売期日を定むべきものとし主文の通り決定する。

（裁判長判事 桑原国朝 判事 二階信一 判事 秦亘）