

主 文

抗告代理人のした本件抗告申立（当庁昭和三十七年（う）第二五号）を却下する。

抗告人のした本件抗告申立（当庁昭和三十七年（う）第三三三号）を棄却する。

抗告費用は抗告人の負担とする。

理 由

記録によれば札幌地方裁判所昭和三十二年（ケ）第一八八号不動産競売事件について同裁判所が昭和三十七年四月三〇日言渡した競落許可決定に対し、抗告人から同年五月四日即時抗告を申立て同庁受理番号第六四四五号、当庁昭和三十七年（う）第三三三三号として受理された後更に即時抗告期間内である同年五月七日抗告代理人から即時抗告申立書お提出され当庁昭和三十七年（う）第二五号抗告事件として受理されたことが明らかである。従つて抗告代理人によつてなされた後者の抗告申立は一個の抗告申立権に基いてなされた重複の不服申立て、民事訴訟法第二三一条の規定する趣旨に従えば不適法であることが明らかであるから、これを却下すべきものとする。

抗告人の申立てた本件抗告の趣旨は原決定を取消す、本件競落は許さない。本件を札幌地方裁判所に差戻すとの裁判を求めるといのであつて、抗告理由は抗告代理人の申述した別紙記載のとおりである。

抗告理由第一点について。

論旨は本件競売建物につき競落人Aは債務者Bと通謀して虚偽の抵当権並びに賃借権設定登記をし時価金一、五〇〇万円の右建物を最低競売価額金四六七万円で競買申出をしたものであるから、同人に対する競落許可は民事訴訟法第六七二条第二号により許さるべきでないといのである。

しかし第一番抵当権者である北海道信用保証協会は昭和三十二年一〇月一七日本件不動産競売を申立て、抗告人がこれにつき第三番第四番の各抵当権を有し、最高価競買を申出たAは本件競売申立前右不動産につき昭和三十一年三月二六日既に第六番の抵当権並びに賃借権設定登記を経由したものであることが記録上明らかである。従つて仮りにAと債務者Bとが通謀して右建物につき虚偽仮装の抵当権並びに賃借権設定登記をしたとするもこのことだけで直ちにAにおいて詐計を用いて競売手続の公正を害したものであるといことができないから、同人は正当な競落人となりえないとの右抗告理由は採用できない。

抗告理由第二点について。

論旨は民事訴訟法第六七二条第四号に該当する競落不許の異議原因があるといのである。

しかし本件競売期日公告には賃貸借欄に期間昭和三十一年三月二三日より満二〇年、借賃一ヶ月金二〇、〇〇〇円、昭和三十六年三月分まで前払とし同年四月分より毎月末日限りその月分を支払うこと及び特約として賃借権を譲渡し又は賃借物を転賃することを得る登記済の賃貸借の存する旨掲記されていることは所論のとおりであつて、記録によれば競売裁判所は執行吏Cの賃貸借取調報告書に本件建物につき賃借人をAとする賃貸借存在し現況は株式会社公衆（飲食店）代表者Aにおいて占有使用中なる記載に依拠して右建物につき昭和三十一年三月二六日賃借権設定登記されている右登記原因同月二三日付賃貸借契約が真実Bとの間になされたものであること又はこれに併存して不動産登記簿に登記された同一内容の転賃借関係が存在するものと認め、賃借権設定登記の記録に従いその期限、借賃、借賃の前払等前記のとおり公告要件に掲載することを命じたものであることが認められる。抗告人は右賃貸借契約は通謀虚偽表示に基づく無効のもので実在しないと主張するのであるけれどもこれを認めるに足る資料がないから、にわかに本件競売期日の公告に存在しない賃貸借を掲記した違法あるものといことができない。

もつとも記録によれば右賃貸借契約は三年を超える長期の建物賃貸借であつて右賃借権の登記は本件競売の基礎である債権者北海道信用保証協会の第一順位の根抵当権が設定登記された昭和三十一年九月一三日の後になされたものであるから、右賃貸借は右抵当権者従つて抵当権が実行された場合においては抵当不動産の競落人〈要旨〉に対抗しえないものであることが明らかであるけれども、右のように不動産競売期日の公告に競売申立抵当権〈要旨〉者に対抗しえない賃貸借を掲載するも民事訴訟法第六七二条第四号第六五八条第三号に該当する不適法の公告と解すべきでない。なんとなれば、いづれも不動産競売手続に準用される民事訴訟法第六七二条第四号第六五八条第三号に競売期日の公告の必要記載要件とされる賃貸借は抵当権者に対

[illegible]