

主 文
本件抗告を棄却する。
理 由

抗告人は、「原決定を取消す。」との裁判を求め、その理由は、別紙記載のとおりである。

本件記録によると、本件競売申立の宅地建物（原決定添付目録参照）につき、いずれも、伊藤忠エーエムエフボーリング株式会社を権利者として、高松法務局昭和三十九年一二月二四日受付第三七〇二九号を以て、同月一五日附代物弁済予約を原因とする所有権移転請求権保全の仮登記がなされていること、しかるに、本件競売の申立に際して、同会社に対し民法第三八一条による抵当権実行の通知がなされていないことが明らかである。

〈要旨〉「しかしながら、民法第三八一条の目的とするところは、抵当不動産の第三取得者に対するいわゆる滌除権を行</要旨>使用する機会を与え、他面同法第三八二条第二項とあいまって滌除権行使の時間的限界を劃することにあるのであるから、原決定も説示するように、右通知の相手方は、必ずしも通知の時に既に直ちに滌除をすることができる者であることを必要とせず、その後一ヶ月内に、滌除をする可能性を有し、かつこの可能性を警告的な意味で公示している者であれば足りるものと解するのが相当である。そして、仮登記権利者は、通知後一ヶ月内に本登記をして滌除をする可能性を有する者であるということができ、しかも、その旨を仮登記によつて、既に抵当権者に警告している者であるから、抵当権者は、抵当権実行による競売申立をするについては、仮登記権利者に対して、抵当権実行の通知をしなければならないものと解しなければならない。

ところで、抗告人は、前記仮登記は、不動産登記法第二条第二号によるものであるから、この場合の仮登記権利者はいわゆる期待権を有するに過ぎないから、民法第三八〇条の法意に照らしても、右会社に対してまで抵当権実行の通知をする要はない、と主張する。しかし、さきにも説示したように、右通知は、単に滌除権行使の機会を与えるに過ぎないものであるから、その相手方の範囲は、通知の時に現に滌除をなしうる者の範囲と同一に解しなければならないものではなく、たとい、通知の時には所有権取得の期待権を有するに過ぎない仮登記権利者であつても、通知後民法第三八二条第二項所定の一ヶ月内に本登記をして滌除権を行使する可能性を有する者であれば、その者に対しても、なお、右の通知をなすことを要するものというべきである」。そうだとすれど、前記仮登記の内容に照らし、前記会社は、抵当権実行の通知があれば、その後一ヶ月内に代物弁済の予約完結権を行使して、本件競売申立物件に対する所有権を取得し、その旨の本登記をなし、滌除権を行使する可能性を有することが明らかであるから、抗告人は、本件競売の申立をなすに当つては、仮登記権利者である前記会社に対して、民法第三八一条により、抵当権実行の通知をしなければならなかつた筋合である。したがつて、抗告人の右主張は採用できない。

以上説示によれば、本件競売の申立は不適法であることが明らかであるから、右と同趣旨の下にこれを却下した原決定は、相当であるといわなければならない。

よつて、本件抗告は理由がないので、これを棄却することとし、民事訴訟法第四一四条、第三八四条を準用して、主文のとおり決定する。

（裁判長裁判官 浮田茂男 裁判官 加藤龍雄 裁判官 山本茂）