

抗告の趣旨

原決定を取り消し、西部不動産センター有限会社に対する売却を不許可にする。との裁判を求める。

抗告の理由

1 本件執行抗告の理由の概要

民事執行法第七四条第二項は、売却許可決定に対する執行抗告は、「同法第七一条各号に掲げる事由があること又は売却許可決定の手續に重大な誤りがあることを理由としなければならない」と規定しているものであるところ、抗告人の本件執行抗告は、民事執行法第七一条第六号に掲げる事由があること、即ち、「最低売却価格の決定に重大な誤りがある」ことを理由とするものである。

2 最低売却価格が決定される経緯

(1) 福岡地方裁判所小倉支部は、昭和六三年一月二八日に本件競売を次のとおりにて期間入札を行う旨をも

のとし、その際に本件競売の目的不動産の最低売却価格は合計金八、二〇〇、〇〇〇円とするものとした。

入札期間

昭和六三年二月一七日から二月二四日まで

開札期日

昭和六三年三月二日午前一〇時

売却決定期日

昭和六三年三月九日午前一〇時

而して、前記のとりの本件競売の目的不動産の最低売却価格は、前記のとりの決定の直前に裁判所に提出された昭和六二年一月一日付の評価人[]作成の「評価書」における評価額である金八、二〇四、〇〇〇円を基礎として決定されている。

(2) 前記「評価書」によれば、本件競売の目的不動産の評価額が金八、二〇四、〇〇〇円である理由は次に記載のとりの敷地価格と建物の積算価格を合計した金額であるとされている(同「評価書」の「評価額の決定」)。

① 敷地価格

金二、六三四、〇〇〇円

② 建物の積算価格

金五、五七〇、〇〇〇円

以上合計金八、二〇四、〇〇〇円

(3) 然るに、前記「評価書」が本件建物の価格を金五、五七〇、〇〇〇円とする評価は次のとりの理由で誤ったものである。

即ち、同評価は、建物の再調達価格に減価修正を行うことによつて求められたものであるが、同評価が

その出発点とする本件建物の再調達価格は、本件建物が存在するマンションの一般的な規格から同種の建物を建築するとした場合にその再調達に要する価格（同種規模の建物についての一般的再調達価格）を求めているに過ぎず、本件建物についての具体的価格についての評価を行っているものではない。

換言すれば、「特別売却決定に対する意見書」（疎乙第一号証）記載のとおり、抗告人は、昭和五九年夏に本件建物のダイニング・キッチン部分に、天袋等の建具、食器棚・カウンター等の什器の設置とこれに伴うタイル貼、塗装を伴う改築工事を行い、その関係改築工事のため約金五、〇〇〇、〇〇〇円の出捐を行っているのであるが、前記「評価書」は、かかる改築工事の存在、従って、本件建物の価格の増加の事情を考慮せずに単純に同種規模の建物についての一般的再調達価格を求めているのである。

その結果、改築工事が昭和五九年夏に行われていること、従って、本件売却許可に至るまでに四年が経過していること、その結果改築工事分についての評価減が行われるべきであるとしても、改築工金額が前記のとおり約金五、〇〇〇、〇〇〇円に及んでおり当該出捐額が本件建物の価格にしめる割合は決して少ない事情を考慮すると、前記「評価書」の評価額は、過少に過ぎるものであり、同評価を前提して決定された本件競売の目的不動産の最低売却価格は過少に過ぎると言わざるをえない。

(4) 前記「評価書」が改装工事の存在とこれに伴う本件建物価格の増加を考慮しなかった原因は、評価人が、本件建物が存在するマンションをその外観から評価しただけであって、その外観からの評価と昭和六二年一月一六日付の執行官の現況調査報告書に記載された報告内容のみ依拠し、本件建物の内部へ立ち入って検分を行うとか、あるいは抗告人に対して事情聴取を行う等の本件建物に対する個別的な現地調査

を怠ったことにある。評価人が本件建物の内部に立ち入ったこととか、抗告人に事情聴取を行ったことはなく、もし、かかる努力を講じていたとすれば、改築に伴う価格増加の事実は容易に発見することができたはずである。

3 本件執行抗告の理由についての結論

前記のとおり、最低売却価格が、本件不動産の評価を金八、二〇四、〇〇〇円を前提として決定されたものであつて過少に過ぎるものであり、かつ、最低売却価格の過少さは、単なる評価の問題ではなく、「斟酌すべき事情を斟酌」（鈴木忠一・三ヶ月章著「注解民事執行法(3)」第一法規六三頁）しなかつたものであつて、「その額を不当とする合理的な根拠があつて、評価ないし最低売却価格の決定が違法と評される程度のもの」（前掲書）である。

他方、最低売却価格の額は、目的不動産に対する競売手続の実行の結果として債権者が配当を受けることとなるその額に影響するものであり、その結果は、債務者が債権者に対して負う債務の額の多寡に影響するものであり、債務者の債権者に対する債務の残額に関するものであるから、本件不動産の所有者であり債務者である抗告人は民事執行法第七四条第一項に定めるとおりの執行抗告の利益を有するものである。よつて、本申立に及ぶものである。