

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

本件抗告の理由とするところは別記のとおりである。

一、 抗告理由第一点について

競売法第二十四条によれば、競売法による不動産競売申立について代理人による申立が許されること、およびその場合代理人の権限を証する書面として委任状を提出すべきことが明らかであるから、競売法上の手続の代理に関しては民事訴訟法あるいは非訟事件手続法の準用は予定されていないのであって、右規定以外には代理人たる資格について特別になんらの制限はないものと解すべきである（大正三年三月四日大審院決定ならびく要旨）に昭和三十二年四月一日東京高等裁判所決定参照）。しかして競売の観念については諸種の説があるけれどく要旨も、ひつきようするに債権者の債権の満足を求める担保権実行の方法であるから、その限りにおいては私権の実現を目的とするものというべく、従つて独立の人格を有する者で担保権実行の能力に欠くるところなき以上、自然人であると法人であるとを問わずその代理人たるに妨げないものと解すべきであるから、これと異つた見解を前提とする抗告人の主張はとうてい採用することができない。

二、 抗告理由第二点について

記録に徴すれば本件競売期日の公告中、抗告人所有の福岡県嘉穂郡a町b番地のd家屋番号f町第e番木造瓦葺平建居宅一棟建坪三十一坪五合について「約六坪を期限昭和三十三年二月より無期限で賃料月三、〇〇〇円敷金三〇、〇〇〇円でAが賃借している。」との記載がなされたことが認められるが、福岡地方裁判所執行吏B作成の不動産賃貸借取調報告書によれば、右賃貸借の期限は昭和三十三年一月中旬より無期限であることが明らかであり、右公告には一部実際と符合しない記載があるといわねばならない。然しながら競売期日の公告に賃貸借の期限ならびに借賃および借賃の前払または敷金の差入あるときはその額を掲載することを要するのは、それが抵当権者、従つて競落人に対抗しうる賃貸借である場合、このような賃貸借の有無が該物件の価額に差異を生ずるがために一般人をしてこれらの事実を予知せしめて競売申出をなすについてその価額の標準を与えようとするものにほかならない。従つてかりに右賃貸借の始期が前記報告書記載のとおりであり、公告に掲載されたところがこれと前記のように異なるところがあるからといつても期限はいづれも無期限であり、前示趣旨にかんがみれば右公告に掲載されたところは実質上なんら差異がないから法定の要件に欠くるところはなく、この点抗告人の主張も採るに足りない。

三、 抗告理由第三点について

（イ）、抗告人が家屋番号f町第g番の家屋と称するのは本件競売物件中のC所有の福岡県嘉穂郡a町b字h i番地家屋番号f町第g番木造瓦葺二階建居宅一陳建坪二十二坪五合外二階十二坪七合を指すものと解されるところ、そもそも競落許可の決定についての異議は自己の権利に基くことを要し、他の利害関係人の権利に関する理由に基くことを得ない（競売法第三十二条第二項民事訴訟法第六百八十二条第三項第六百七十三条参照）ものであるから、右家屋についての抗告人の抗告はとうていこれを以つて適法な抗告理由となすことはできない。

（ロ）、本件記録に徴するに前記二、に記載の抗告人所有の家屋が本件競売期日の公告によれば木造瓦葺平建居宅一陳建坪三十一坪五合となつておる、登記簿上も右同様に記載されているところ、鑑定人D作成の不動産評価書には抗告人所有の右家屋は一部三、七五坪が中二階となつてある旨の記載がなされていることが明らかである。しかして右公告に記載する不動産の表示は登記簿記載の不動産のほかこれと実在物との間に相違が判明した場合においては実在物についてもこれを併記することを要することは競売法第三十二条、民事訴訟法第六百八十二条、第六百七十二条第四号の法意に照して明らかなるところではあるが、本件においては右公告の記載と実在の建物の坪数との差異は僅かに中二階三、七五坪であつて、これを以つて右家屋の評価において経済上著しい差異を生じたものとは認め難い（このことは右家屋の競落価額金三十七万八千円は前記鑑定人Dが実在物について評価した価額と同一であることからも容易に推知できる。）。従つて本件公告には正確に実在物を記載しない嫌はあるが、これを以つてただちに本件競落を不適法として許可すべからざるものとはなすことができない。

四、 抗告理由第四点について

競売法第二十七条第二項により利害関係人に対し競売期日の通知をしないときは競落はこれを許可すべきものでないことは抗告人主張のとおりであるが、既に三、の（イ）において述べた如く競落の許可についての異議は他の利害関係人の権利に関する理由に基いてこれをなすことを許さないものであるから、この点についての抗告人の主張もとうていこれを以つて適法な抗告の理由とすることはできない。

五、 以上のとおりであるのみならず、本件記録を精査しても他に本件競落を不許とする事由を見出しができない。

六、 よつて本件抗告を理由がないものとして棄却し抗告費用の負担について民事訴訟法第八十九条第九十五条を適用して主文のとおり決定する。

（裁判長裁判官 鹿島重夫 裁判官 秦亘 裁判官 山本茂）