

(1) X主張の修補請求、損害賠償請求権等は、本来個々の各区分所有者に帰属する権利であり、各区分所有者がXに訴訟追行権を授權しているものと認められるが、

(2) 区分所有法その他の法令上そのような訴訟担当を許容する規定はなく、任意的訴訟担当は、訴訟信託の禁止を回避、潜脱するおそれがなく、かつ、これを認める合理的必要がある場合に限って認められるところ、

(3) 本件では、温泉の給湯設備の修補改善等の請求権の行使及び各区分所有者が有する損害賠償請求権の行使がXの業務の範囲に含まれるとは認めることはできず、また、同修補請求権、損害賠償請求権等は、各区分所有者が個別に行使すれば足りるのであるから、

(4) これらの請求に係る訴えについてXに任意的訴訟担当を許容する合理性があるとも認め難いとして、Xの請求を却下した。

三 まとめ

区分所有建物に係る紛争は、共用部分か否か、管理に関するものか否か等によって、訴訟当事者が異なってくる。本件は、温泉施設の修補請求権、損害賠償請求権は区分所有者

個々に帰属し、管理組合の訴訟提起は認められないとされた。

訴訟提起にあたっては、安易に管理組合を訴訟当事者とするのではなく、誰を当事者とすべきか、事前によく検討することが重要である。

なお、別荘地の温泉供給については、これまで引湯権に関して争われたもの（東京地判昭六一・一二・二三 判時一二五二一五八）、冷泉である等と争われたもの（大阪地判平五・一一・一〇 判タ八四三一八八）がある。

最近の判例から

(18)

誤った最低売却価額に対する執行抗告

（東京高決 平九・一二・二六 判タ九七二―二七二） 田中 稔

買受人に対抗できる賃借権が一部不存在であるにもかかわらず、存在するとして最低売却価額の決定等がなされたとして、建物所有者が売却許可決定の取消しを求めた事案において、最低売却価額の決定に誤りがあったとしても、実際に定められた最低売却価額がその後の地価の下落により本来定められるべき額よりも高額の時は、売却許可決定の取消事由にならないとされた事例（東京高裁 平成九年一二月二六日決定 判例タイムズ九七二

号二七一頁）。 一 事案の概要

X所有の建物（九階建事務所）について、競売手続が開始され、評価人は、現地調査時（平成七年八月十日）において、一階、五階、六階、七階の各部分に買受人に対抗できる賃借権があるとして、現況調査報告書及び評価書を執行裁判所に提出した。

これに基づき、執行裁判所は、平成九年五

月二二日、本件建物の二階、五階、六階、七階の各部分に買受人に対抗できる賃借権がある旨の物件説明書を作成し、同賃借権の存在を前提として、本件建物の最低売却価額を五億三、四七三万円(敷地との一括売却価額六億一、七九七万円)と決定した。

平成九年七月三十日から八月六日までの期間入札において、Aが最高価買受申出人(一括買受申出額六億二、八一〇万円)となり、Aに対する売却許可決定がなされた。

Xは、本件建物の五階部分の賃貸借契約は解約されており、最低売却価額の決定に誤りがあったとして、同決定の取消し、売却不許可を求めて、執行抗告をした。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下した。

(1) 五階の賃貸借部分は、平成七年九月三十日明け渡されているが、他方、評価人の評価は、平成七年一月一日の公示地価格(一平米当たり二八八万円)によっているとこる、平成九年一月一日の公示地価格は一六九万円に下落しているから、同年五月二二日の本件建物価額は、五階部分に賃借権がないとして、四億五、〇〇〇万円となり、

(2) 従って、本件建物の最低売却価額は、事

実と異なる占有状態を前提としたため低く定められたものと認められるが、他方で、より合理的に評定すれば価額を低下させる事由があったにもかかわらず、それを考慮しなかつたために、結果的には本来定められるべきであった最低売却価額を大きく上回るものとなっており、実質的違法はなく、

(3) この点に関する物件説明書の記載の誤りも、重大ではないから、

(4) いずれも本件売却許可決定の取消事由とはならないとして、Xの執行抗告を棄却した。

三 まとめ

不動産の評価等の誤りによって、最低売却価額の決定・物件明細書の作成等に重大な誤りがあり、最低売却価額が著しく高額になったり、著しく低額になった場合には、適切な価額で売却を実施したとは言えないので、その決定により自己の権利が害されることを主張するときに限り、売却許可決定に対する執行抗告を行うことができるとされている(民事執行法七四条)。

本件は、執行裁判所の最低売却価額の決定に誤りがあったが、結果的に本来定められるべき最低売却価額より高額となったので、本件建物の所有者である原告人は、決定により自己の権利が害されたとは言えず、違法を主張する利益がないとされたものである。