

「先取特権登記を利用したリフォーム促進」について

2014年7月2日

2014年3月31日、国土交通省から「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の平成25年度報告書が公表された。その骨子は、「新たな建物評価指針」、「中古住宅流通における事業者連携」、「リバースモーゲジなど金融商品設計の可能性」であるが、「先取特権登記を利用したリフォーム促進」という目新しい項目も含まれていたため、今回はリフォーム利用促進のために提言された、普段触れる機会の少ない先取特権の利用方法について紹介する。

本項目が取り上げられた経緯としては、一部の債権回収会社（サービサー）からの提案があったことを受けて、「リフォームが必要な空き家に対して、金融機関やファンドが先取特権登記を活用してリフォームを実施し、キャッシュフローを生む物件として空き家を再生させる手法について議論された」と記述されている。不良債権化した住宅ローンにかかる担保不動産について、オーナーには通常リフォーム資金がないため、当該物件を賃貸に出したうえで、賃料収入から継続的に回収する場合等に先取特権の活用可能性があると考えられたようである。この手法を活用すれば、リフォームが必要なものの、オーナーにリフォーム資金がなく、放置されている物件に対して、金融機関やファンドがリフォームを実施し、空き家をキャッシュフローを生む物件に再生することが可能となる一方、金融機関やファンドは、賃料により優先的にリフォーム工事代金分の弁済を受けることが期待できる。ただ実務において、これまでのところ、必ずしも広く利用されてはいない手法であるところから、先取特権の設定主体の信頼性確保や工事の先取特権に係る求償範囲の設定ルール等についてさらに議論が必要であるとの委員等の意見も記述されている。

ここでなじみのない民法上の先取特権について簡単に整理を試みよう。先取特権は留置権とともに法定の担保物権であり、一定の類型に属する特殊な債権を有する者に付与され、債務者の財産について他の債権者に先立って自己の債権の優先弁済を受ける権利を言う（303条）。先取特権は債権者平等の原則を破るものであるため、契約では認められず、法定されている。債務者の総財産に優先弁済権を付与される一般先取特権と債務者の特定の財産について優先弁済権を付与される動産先取特権及び不動産先取特権とがある。以下では、中古住宅リフォームに関連する不動産先取特権にしばり説明する。

不動産先取特権は、以下に掲げる原因により生じた債権を有する者が取得する。これらは登記の順序に関係なく、登記をすれば抵当権・不動産質権に優先する（339条）。このように不動産の保存・工事の先取特権に強大な効力を認めているのは、保存や工事の先取特権が、被担保債権が目的不動産を維持・改良するためのものであり、抵当権者もその利益を受けることができるからだとしている。抵当権、不動産質権と不動産売買の先取特権との関係については規定がないが、学説上、民法177条（不動産に関する物権の変動に関する対抗要件）が適用され、登記の先後によると解されている。また、一般先取特権に対しても、不動産の先取特権は、共益の費用を除き優先する。逆に言えば共益の費用は何者（抵当権や質権）にも優先する（329条2項但書）。特別の先取特権がある場合は一般の先取特権に優先し、不動産先取特権が競合する場合には

①不動産保存、②不動産工事、③不動産売買の順に優先権がある（325 条）。なお、これらの「効力を保存する」（337 条、338 条、340 条）ためには、抵当権者の不測の損害を防ぐため、速やかに登記をして公示をさせておく必要がある。ここで、判例は、「効力を保存する」とは、登記が対抗要件となるという意味ではなく、登記が効力発生要件であるとの立場をとっている。従って登記をしない限り、当事者間においても先取特権を主張することができないことになる。①～③のそれぞれの登記の概要は以下のとおりである。

- ① 不動産の保存のために要した費用又は不動産に関する権利の保存、承認若しくは実行のために要した費用をいい、保存行為終了後、直ちに登記をしなければならない（337 条）。
- ② 不動産工事の設計、施行又は監理をする者が債務者の不動産に関してした工事の費用を言う。工事によってした不動産の価格の増加が、現存する場合に限り、その増加分についてのみ存在し、工事の開始前に、費用の予算額を登記しなければならない。なお、工事の費用が登記した予算金額を超えると先取特権は、その超過額については存在しないものとなる（338 条）。
- ③ 売買契約と同時に、不動産の代価及びその利息の弁済がなされていない旨を登記しなければならない（340 条）。

ここで、不動産保存の場合は、なぜ「保存行為の後直ちに」登記をすればよく、不動産工事の場合は「工事を始める前に」登記をしなければならないのかについては、不動産先取特権の登記は、できるだけ早い段階が望ましいが、保存の先取特権の場合は緊急性があるので、保存行為前に登記をさせることは困難だと考えられたからであるとされている。

先取特権の効力としては、いざとなった時に交換価値を把握する目的物を処分し、優先弁済権を得ることである。なお、先取特権には物上代位権がある（304 条）。

不動産保存又は工事の先取特権がリフォーム工事において活用される場合には、以下のような登記（例）がなされることになる。なお、登記に際して必要となる登録免許税額は、課税標準である債権金額又は不動産工事費用の予算金額の 1,000 分の 4 である。民事執行法上、先取特権者は担保権の存在を証する文書を裁判所に提出することにより、債務者の債権について執行が可能となる。訴訟等により債務名義を取得する必要がない等の利点があるので、債務者の有する売上債権、預金債権等を差し押さえて未払い費用を迅速に回収するための活用が期待される。

- ① 登記の目的: 「不動産保存（工事）先取特権保存」
- ② 登記の原因及びその日付: 「平成〇年〇月〇日修繕費（増築請負）先取特権発生」（日付は発生日）
- ③ 債権額: 「債権額（工事予定費用額） 金〇円」
- ④ 債務者の氏名又は名称及び住所: 「債務者 何市何町何番地 某」
- ⑤ 登記申請人: 「登記権利者、先取特権者 某、登記義務者、先取特権設定者 某」以上

（荒井 俊行）