

11 抵当権以外の担保物権

(1) 先取特権

- 1 差押えの登記前に登記された先取特権者の優先弁済権は、不動産工事により生じた増価額が、不動産競売手続における評価人の評価又は最低売却価額に反映されているか否かにより影響を受けるものでないとされた事例

大阪地判 平成10年12月25日

大阪高判 平成11年6月25日

最三小判 平成14年1月22日 裁時1308-3、判時1776-54、判タ1085-176、
金法1641-33、金商1141-10

<事案の概要>

A所有の本件土地について、Yは平成2年4月に極度額2億4000万円の根抵当権設定登記を経由した。他方、Xは、本件土地の宅地造成工事に関し、予算額を1600万円とする不動産工事の先取特権の登記を経由した。

平成5年5月にYの申立てにより本件土地の強制競売手続が開始され、平成7年7月にBが買受人となり、代金5005万円を納付して本件土地の所有権を取得した。なお、評価人が行った本件土地の評価においては、Yが行った宅地造成工事による価格の増価は認められないとされ、最低売却価格にも反映されていない。

執行裁判所は売却代金から手続費用を控除した全額をYに配当し、Xへの配当額を0円とした。

これに対して、Xは、配当異議の訴え（民事執行法第90条）を提起した。

<裁判所の判断>

第1審は、Xの宅地造成工事による本件不動産の価格の増加を114万円と認定して、登記された不動産工事の先取特権の抵当権に対する優先効（民法第339条）を適用して、Xへの配当を114万円に変更した。

控訴審は、不動産競売の手続内において、本件工事の先取特権の対象となるべき不動産について工事による増価分が反映されていない以上、不動産工事の先取特権に基づく優先弁済効を主張することは許されないと述べた上で、Xの控訴を斥けた。

これに対し、最高裁は、次のように述べた上で、Xの宅地造成工事による本件不動産の価格の増価を620万円と認定して、Xへの配当を620万円に変更した。

差押えの登記前に登記された先取特権を有する債権者は、不動産競売手続において、その増価額につき抵当権者に優先して売却代金の配当等を受けることはできる。

この増価額が、不動産競売手続における評価人の評価又はこれに基づく最低売却価格の決定に反映されているか否かは、先取特権の被担保債権が優先弁済を受けるべき実体的権利に影響を与えるものではない。