

権利関係⑦ 「担保物権・抵当権」



1. 担保・担保物権の意味と担保物件の種類
と性質(抵当権についてはしっかり覚える)は？

2. 抵当権とは？

- ① 抵当権の成立と抵当権設定者・抵当権者
- ② 物上代位とは
- ③ 第三取得者が抵当権を回避する方法
- ④ 抵当権と賃借権の関係
- ⑤ 法定地上権と一括競売

1. 担保物権：債権者が債務者に確実に債務を返済してもらうために、債務者側の「物」の担保価値を利用する権利のこと

担保：要するに、「借りたお金が返せなかったら、代わり
のもので何とかするよ！」ということ

2. 抵当権とは、債務の担保にした土地建物の使用・収益・処分権を抵当権設定者(債務者又は物上保証人)に残したまま、債務の弁済がなされないときに、抵当権者(債権者)が、その目的物を競売等により換価して、優先弁済を受ける権利

①

抵当権の成立	・抵当権の設定契約は諾成契約→書面の作成・登記等は不要 登記は第三者に対する対抗要件 ・被担保債権の額と目的物の価格は、見合わなくてもよい
抵当権者の権利	他の一般債権者に優先して競売にかけ、弁済を受けることができる
抵当権の目的	不動産(所有権)、地上権、永小作権
共同抵当	1つの債権のために複数の目的物に抵当権を設定すること 「共同抵当はできる」と覚えれば十分
抵当権者間の優劣	1つの目的物に複数の抵当権が存在する場合の優劣は、抵当権 設定登記の順。先順位の抵当権が消滅すれば順位は繰り上がる
抵当権の 被担保債権の範囲	・後順位抵当権者がいる場合は、元本とその満期となった最後の 2年分についての利息のみ、優先に弁済を受ける ・後順位抵当権者がいない場合は、利息については、特にしばられない

①の続きと②

抵当権の性質	附従性	①被担保債権が成立しなければ、抵当権も成立しない ②被担保債権が消滅すれば、抵当権も消滅する
	随伴性	被担保債権が移転すると、抵当権も移転する
物上代位	抵当権の目的物から発生する、債務者等が受け取るべき金銭その他のものに抵当権の効力を及ぼすことができる。 但し、債務者等に支払われる前に差し押さえが必要	
抵当権設定者 ができること	抵当権者の同意なしに、目的物を自由に使用・収益(賃貸等)・処分(売買等)することができる 但し、通常の利用方法を逸脱し、目的物の価値を下げる行為をしてはならない	
抵当権者が できること	・目的物の損傷行為等に対し、抵当権に基づく妨害排除請求をすることができる ・弁済がなければ、抵当権を実行(競売)できる ・物上代位をすることができる	

③第三取得者が抵当権を外す(所有権を維持する)方法

※第三取得者とは、抵当権付き不動産を買った者

第三者弁済	債務者に代わって、債務を全額弁済する
代価弁済	第三取得者が抵当権者の請求に応じて、抵当権者にその買受代金を支払って抵当権を消滅させる方法(請求に応じるので被担保債権額とは限らない)
抵当権消滅請求	自己の権利取得代金又は自己の指定した金額を抵当権者に支払って又は供託して、抵当権の消滅を抵当権者に請求すること 競売による差押えの効力発生前でなければならない
競売参加	抵当権を消滅させられず、抵当権が実行されたとき、第三取得者白らが競落することで所有権を保持することができる ＊競売には、債務者以外の者が参加できる

④

抵当権の登記が先の場合	競売による買受人に賃借権を対抗できない 但し、建物賃借権の場合のみ、6カ月の明渡し猶予制度あり)
賃借権の対抗力が先の場合	競売による買受人に賃借権を対抗することができる つまり、競売後も賃借権は存続する

※賃借権の対抗力とは、賃借権の登記、建物賃借権は引渡し、借地上の建物登記が抵当権登記よりも先ときは、賃借権が抵当権の優先する

⑤以下の4つ要件を満たせば、法定地上権が成立する

①	抵当権設定当時に、土地の上に建物が存在すること (建物について、登記がなされている必要はない)
②	抵当権設定当時、土地と建物が同一所有であること (抵当権設定後に別々の所有に属した場合でも、設定当時の状況で判断)
③	土地と建物の一方又は双方に抵当権が存在すること
④	抵当権実行(競売)の結果、土地と建物の所有者が別々になること

一括競売ができる場合

意義	更地に抵当権を設定した後、建物が築造された場合、抵当権者は、土地とともに建物も競売にかけることができる(一括競売) 処分をしやすくするための方法(抵当権者の任意の規定)
注意点	・競落人は土地と建物をまとめて競落してくれる人に限る ・優先的に弁済を受けることができるのは、土地の代価についてのみ ・建物の所有者が抵当権者に対抗できる権利を有する場合は、一括競売不可