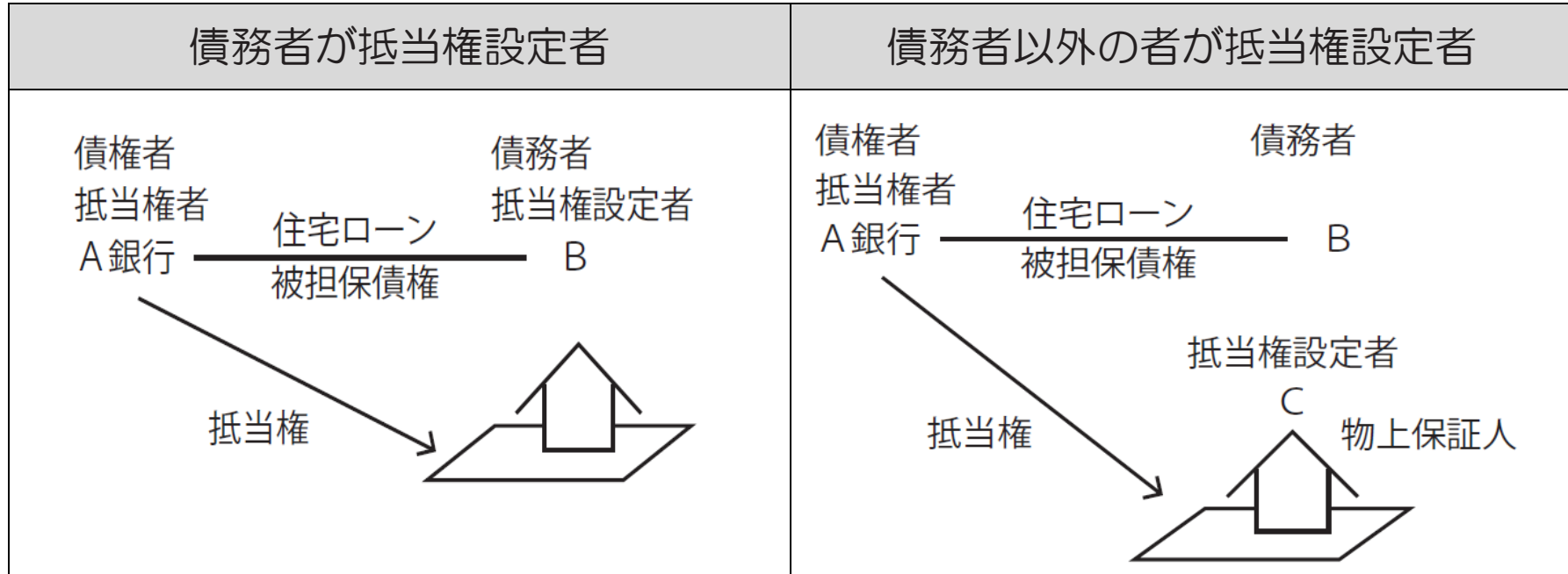


12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

● 抵当権のイメージ



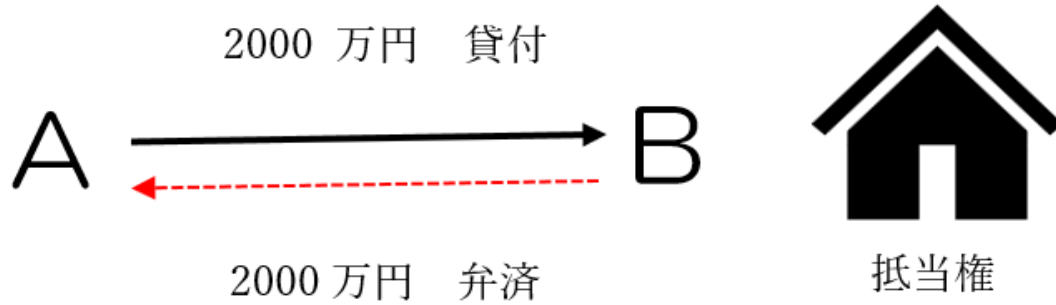
● 抵当権の性質

付従性	債権がなければ成立しない。 債権が消滅すれば抵当権も消滅する。登記が残っていても第三者に対抗できる	
随伴性	債権が譲渡されれば抵当権も移転する	
不可分性	抵当権者は、被担保債権の全額の弁済を受けるまで、目的物の全部について権利を行使できる	
物上代位性	抵当物件が火災で滅失したときの火災保険に効力 抵当物件の賃料に効力	但し、債権者に払い渡される前に差し押さえる必要がある。

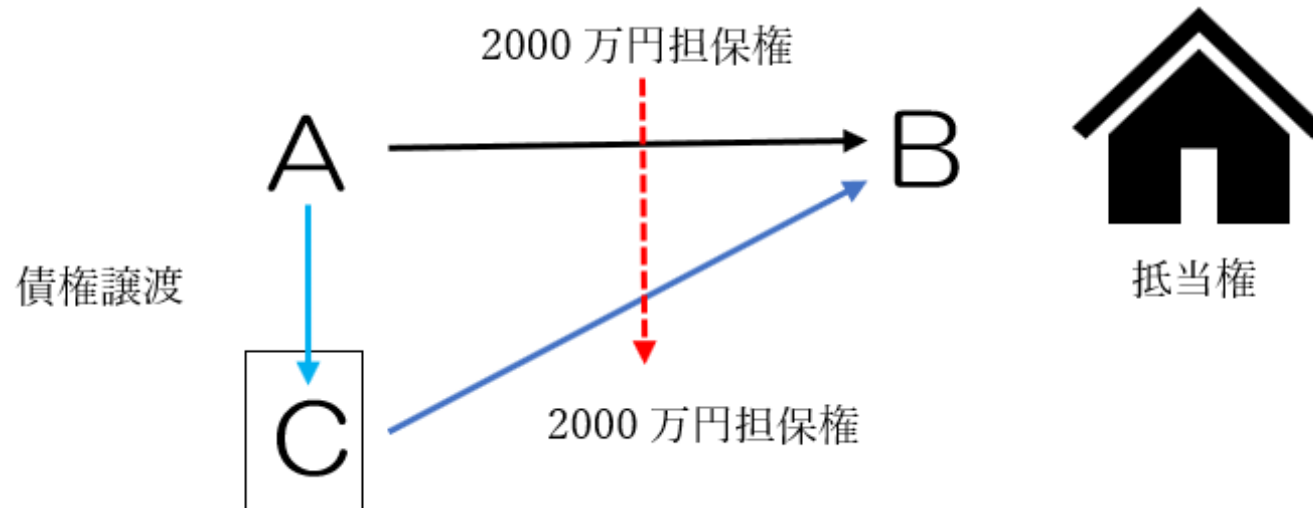
1 2. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

① 付従性



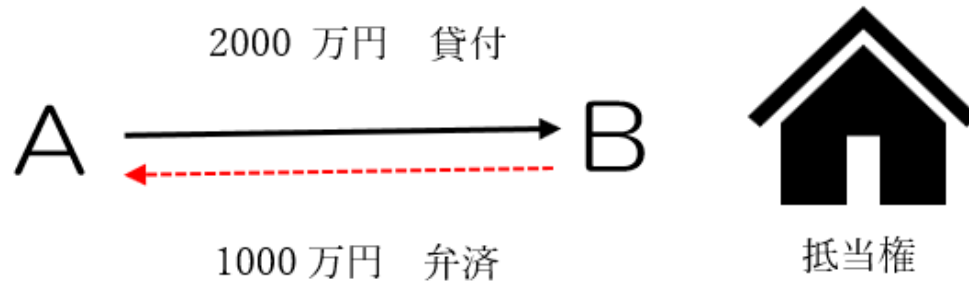
② 随伴性



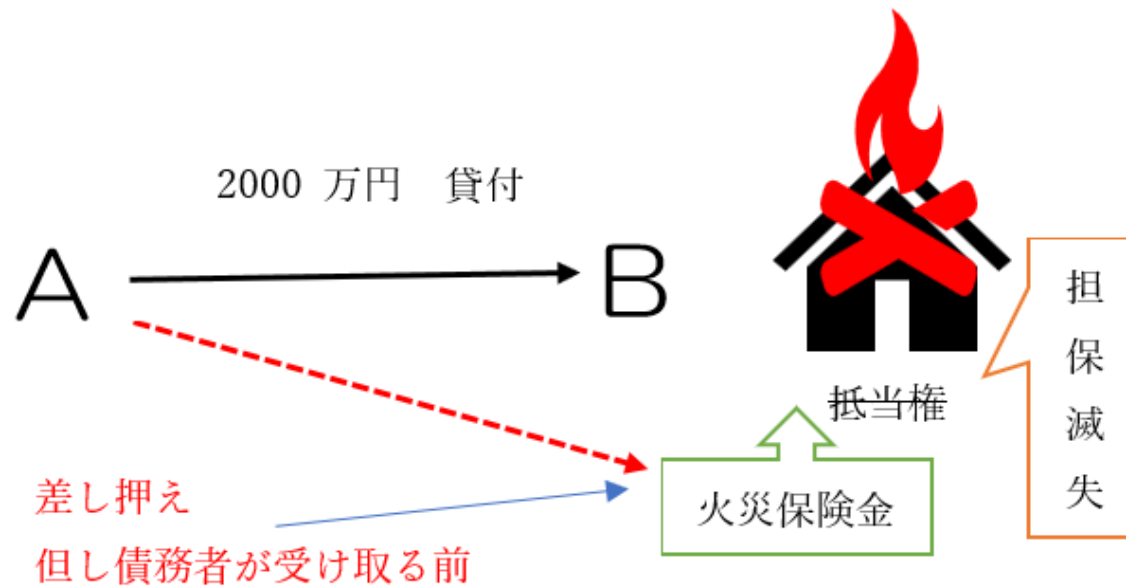
12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

③不可分性



④物上代位性



12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

抵当権の特徴

①意思表示の合致だけで成立する、**諾性契約**である。

登記は必要ないが、一般的には第三者へ対抗する為に登記を行う(④で解説)。

②占有は抵当権設定者にある。引き渡しの必要はない。

③優先弁済権の範囲は元本、利息、損害賠償金他であるが利息については直近の2年分まで。

例えば、抵当権設定者Aの不動産に下記の抵当権が設定されていたとします。

第1 抵当権者 B は元本 1000 万円と 1 年間 10 万円の利息 10 年分の債権を持っている。

第2 抵当権者 C は元本 2000 万円の債権を有している。

Aの不動産が競売にかけられ、2000万円で落札されました。この際のBに対する優先弁済額は、
元本1000万円+最後の利息2年分20万円=1020万円となります。

そしてCに対する弁済額は、

2000万円-1020万円=980万円となります。

④抵当権の目的物を譲渡するときは、抵当権者の同意は必要ありません。どのように使うかは債務者の自由ですが、通常の使い方を超えたこと(滅失、損傷など)を行う場合は、債権者は被担保債権の弁済期前でも「そのような行為はやめてください」と、妨害排除請求ができます。

⑤抵当権の目的物は、所有権・地上権・永小作権である。

⑥抵当権者は、その抵当権をさらにほかの担保債権とすることができます。これを転抵当という。

⑦抵当権の効力(下表)

抵当権の効力が及ぶもの	抵当権の効力が及ばないもの
<ul style="list-style-type: none">・付加一体物(地上の樹木、家屋の造作、増築部分など)・抵当権設定時に存在した従物(畳、建具、他)	<ul style="list-style-type: none">・土地のみに抵当権を設定していた場合の、その土地上の建物・抵当権設定契約で特段の定めをしたとき

12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

抵当権の効力が及ぶもの	抵当権の効力が及ばないもの
<ul style="list-style-type: none">・ 建物を所有するのに必要な敷地に対する賃借権 その被担保債権に不履行があったときは、不履行後に生じた果実におよぶ（法定果実・天然果実）例）債務者が賃貸していて、債務不履行（お金を返さなかったなど）をした場合、その家賃（＝果実）にも抵当権の効力が及ぶ。	<ul style="list-style-type: none">・ 抵当権設定者が、この付加一体物を付加することが自分の一般財産を減少させ、他の債権者を害することになるのを知りながら、あえてこれを付加した場合・ 他人が権原（権利の発生する原因）に基づいて付加した場合（例）地上権者が植えた樹木や抵当建物を賃借していた者が付加したもの（エアコンなど）

● 抵当権の順位

- ①ひとつの不動産に複数の抵当権が存在する場合は、登記の順序となる。
- ②ただし、例外として、登記した不動産保存（修繕など）、不動産工事の先取特権が競合する場合は登記の前後を問わず、優先となる。
- ③先の順位にある抵当権が弁済などで消滅した場合は、自動的に後順位の抵当権が繰上げとなります。

● 抵当権の順位の変更

例文

Aの不動産が競売によって3000万円の配当となりました。1番抵当権者のBは2400万円、2番抵当権者のCは1600万円それぞれ債権を有しています。それぞれの配当金額はどうなるでしょう？

① 順位の変更がない場合

Bは、2400万円

Cは3000万円-2400万円=600万円で残債権は1000万円

② BがCに順位を「譲渡」した場合

Cは1600万円

12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

Bは3000万円-1600万円=1400万円で残債権は1000万円

③Bが順位を「放棄」した場合

債権の合計B2400万円+C1600万円=4000万円

A、Bそれぞれの配当は、

B：2400/4000=60%なので、3000万円×60%=1800万円 で残債権は600万円

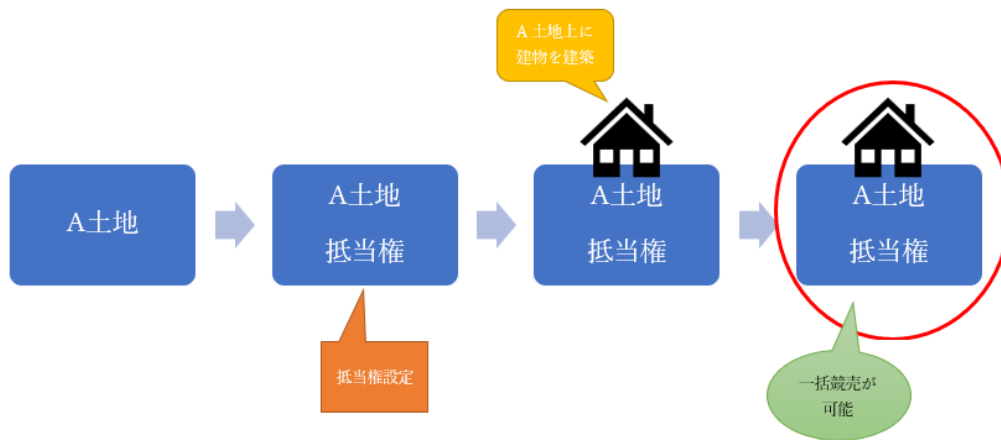
C：1600/4000=40%なので、3000万円×40%=1200万円 で残債権は400万円

となります。

「順位の譲渡」と「順位の放棄」の違いをよく理解しておきましょう。

●一括競売

土地と建物は別個の不動産であるので、土地に抵当権を設定している場合は、その土地の上に立っている建物は競売することはできない。但し抵当権を設定した後にその土地に建物を建てた場合は、土地とともに建物も一括競売することができる。しかしながら競売代金から優先弁済を受けられるのは、土地の代金からのみである。

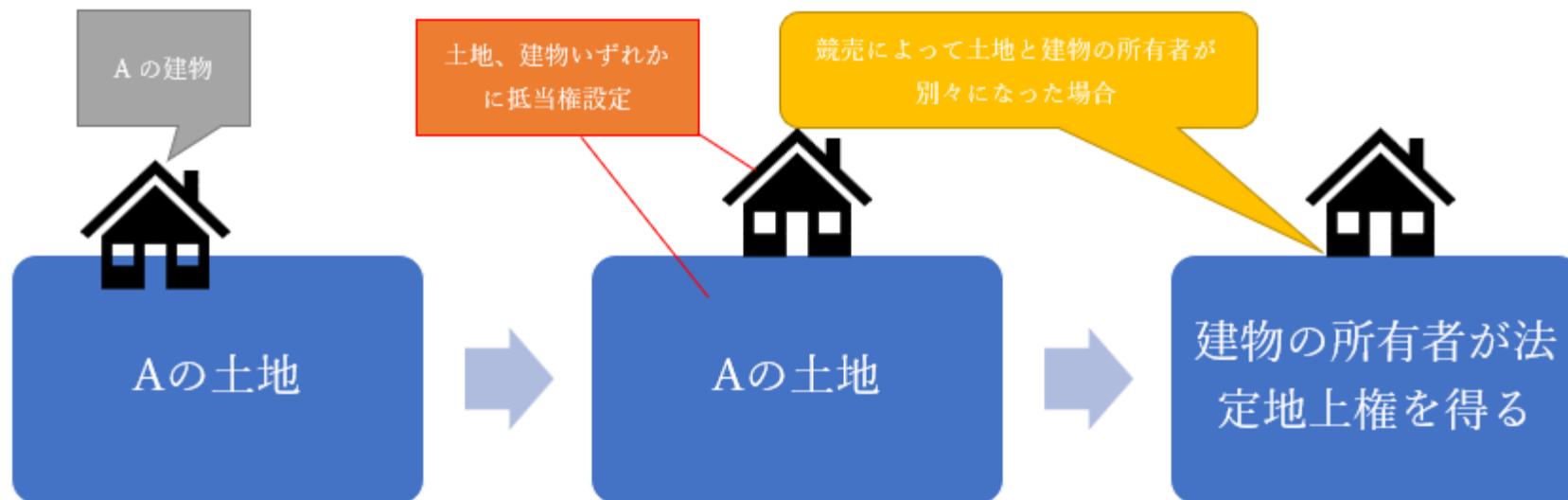


12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

●法定地上権

抵当権設定当時すでに、土地と建物が存在し両方とも同じ者が所有していた場合に、どちらか一方に抵当権を設定したときに、もし競売の結果土地と建物が別々の者の所有することになったら、建物の所有者は当然に地上権を取得したものとみなされる。



12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

● 第三取得者の保護

「抵当権の特徴」で述べたように、抵当権設定者は**抵当権設定後**でも目的物を譲渡や賃貸できます。しかし債務不履行により抵当権の実行がされて競売となった場合、目的物を購入した買主は所有権を失ってしまいますよね。民法ではこのような買主さんを保護する目的で次のように一定の条件のもとで規定しています。

1. 第三取得者の代価弁済

抵当不動産について所有権または地上権を買った第三者が、抵当権者の請求に応じて、これにその代価を弁済すれば、抵当権はその第三者のために消滅します。その代価が債務金額を満たさない場合でも抵当権は消滅します。

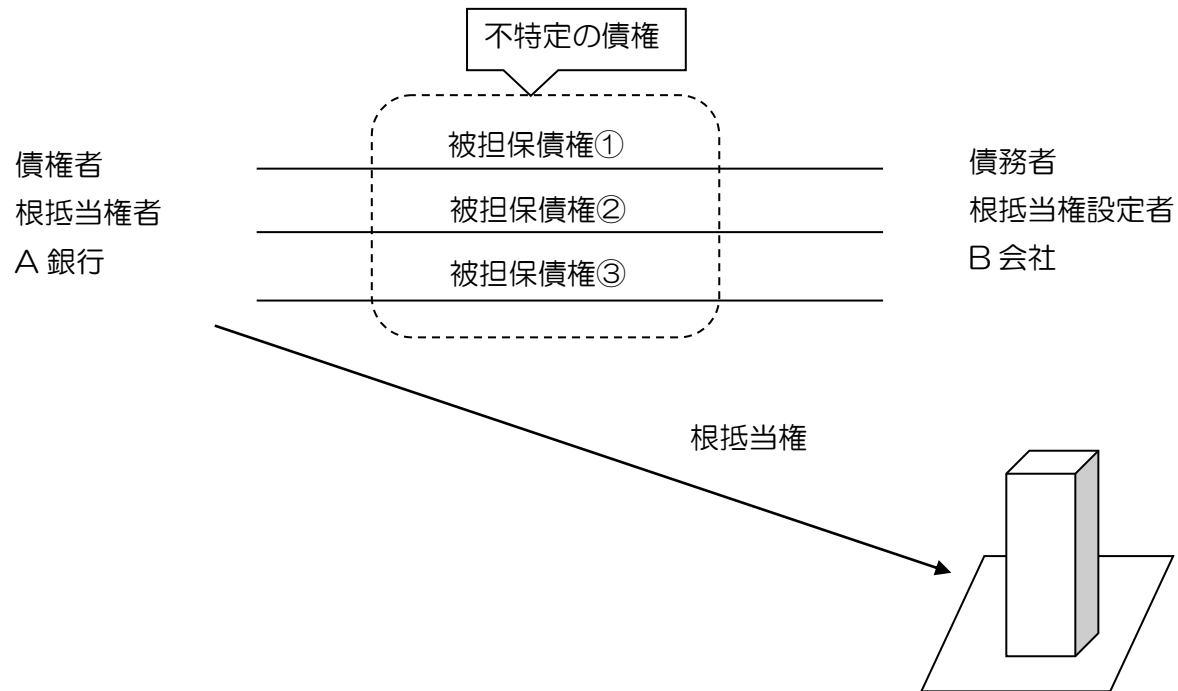
2. 抵当権の消滅請求

抵当不動産について所有権を取得した第三者は、抵当不動産を自ら評価してその評価額を抵当権者に提供して、抵当権の消滅請求をすることができます。この消滅請求は、抵当権の実行としての競売による差し押さえの効力発生前までにしなければなりません。そして、債務者や保証人などは抵当権消滅請求はできません。

12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

● 根抵当権のイメージ



12. 抵当権・根抵当権

2021年2月21日(日)

●根抵当権の要件

要件	根抵当権の被担保債権（包括根抵当の禁止）	抵当権との性質の違い
債務者は誰か 被担保債権の範囲は 極度（限度）額は？	①債務者との間の特定の継続的取引契約によって生ずる債権 ②債務者との一定の種類取引によって生ずる債権 ③特定の原因に基づき債務者との間で継続的に生ずる債権 ④手形上または小切手上的請求権	付従性、随伴性がない

●根抵当権の内容の変更

変更内容	後順位の抵当権者その他の第三者の承諾
被担保債権の範囲	不要
債務者の変更	不要
極度額の変更	要
元本確定期日	不要

●根抵当権の元本の確定

元本が確定すると、その時点の元本だけ根抵当権によって担保されるので、ほぼ抵当権と同じになる。

- ・元本の確定期日は約定の日から5年以内
- ・元本の確定期日を定めない場合→約定の日から3年経過→根抵当権設定者は元本確定請求ができる→2週間後確定
- ・根抵当権者はいつでも元本確定請求が可能→直ちに元本確定