

民法（総・物）第12回 P208～P231



抵当権 P208～P231

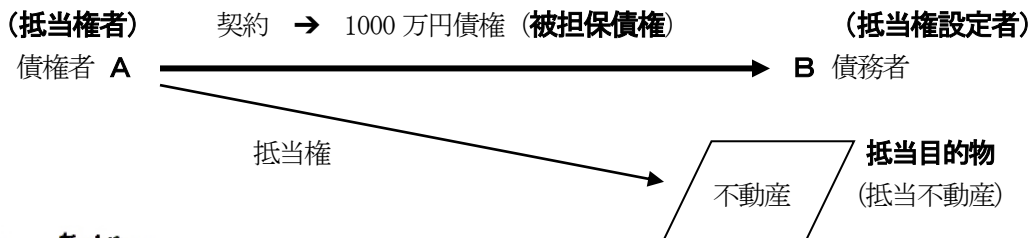
《抵当権序説》

1. 抵当権とは

抵当権とは、目的物の占有を抵当権設定者に残したまま目的物に対する経済的価値（価格）から優先弁済を受けることのできる**約定担保物権**である。

目的物の使用収益権限はあくまでも抵当権設定者にとどまる。

例) AのBに対する債権（被担保債権）を担保するために、B所有の土地に抵当権を設定した。Bの債務が支払われない場合には、Aは裁判所を通じて当該土地を競売し、売却代金をAの債権の弁済に充てることができる。



ポイント1

抵当権は、不動産（土地、建物）以外に、地上権、永小作権にも設定できる

ポイント2

抵当目的物の所有者は、抵当権の設定された不動産を賃貸したり、売却することもできる（賃貸、売却されたからといって抵当権が消滅するわけではない）

ポイント3

通常、債務者が自己の財産に抵当権を設定するが、第三者でも自己の財産に抵当権設定ができる（物上保証人）

ポイント4

抵当権の對抗要件は、登記である

※この資料の著作権は、資格の大原公務員講座に帰属します。許可なく転載・複製することを禁じます。

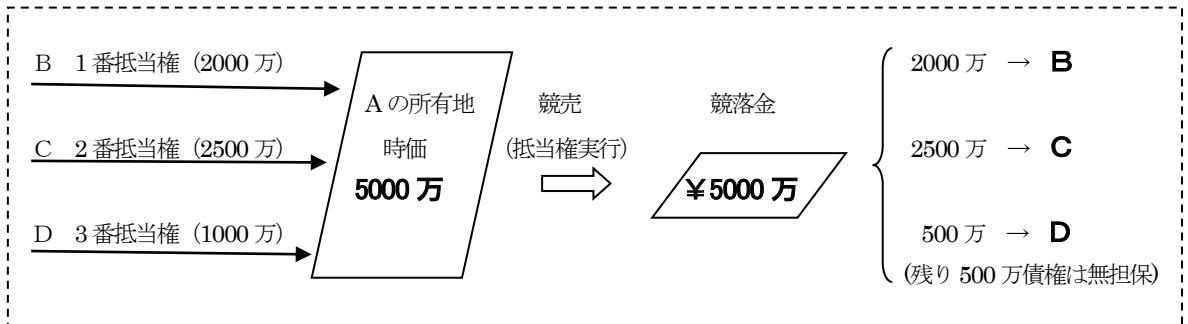
2. 抵当権の性質

抵当権にも担保物権の通有性である附従性、随伴性、不可分性、物上代位性は認められる。

ただし、将来発生する債権を被担保債権とする抵当権設定は可能である（附従性の緩和）。

3. 抵当権の順位

抵当権は同一の不動産について複数の抵当権が設定できるが、順位があり、順位が早い方から優先弁済を受けることができる



《抵当権の効力》

1. 抵当権によって担保される被担保債権の範囲

抵当権実行により優先弁済を受けることができる被担保債権の範囲は、**元本および、利息と損害金(遅延損害金)**であるが、**利息と損害金については最後の(直近の)2年分に限られる。**

例) 1000万円を年利息1%で貸付し、10年後に返還

(元本1000万 + 利息100万 (10万×10年) = 計1100万) ⇨ 担保される範囲は1020万

2. 抵当権の効力が及ぶ範囲

抵当目的物はどの範囲まで競売にかけて換金し、優先弁済を受けることができるのか？という話
条文では、不動産の**付加一体物**まで抵当権の効力が及ぶとしている

(1) 付合物 (不動産に接着し分離が困難なもの、取外しが容易でないもの)

抵当不動産に付合した物は、付合の時期を問わず、抵当権の効力は**及ぶ**

抵当目的物	付合物
土地	庭木・庭石 (取り外しが困難)
建物	増築部分・付属建物・建物の内外を遮断する建具 (雨戸やガラス戸等)

(2) **果実**（天然果実・法定果実）

被担保債権の**債務不履行**（期日になっても**債務が支払われない**）があった後に生じた**抵当不動産の果実**は、天然果実か法定果実かを問わず、**抵当権の効力が及ぶ**

(3) **従物**

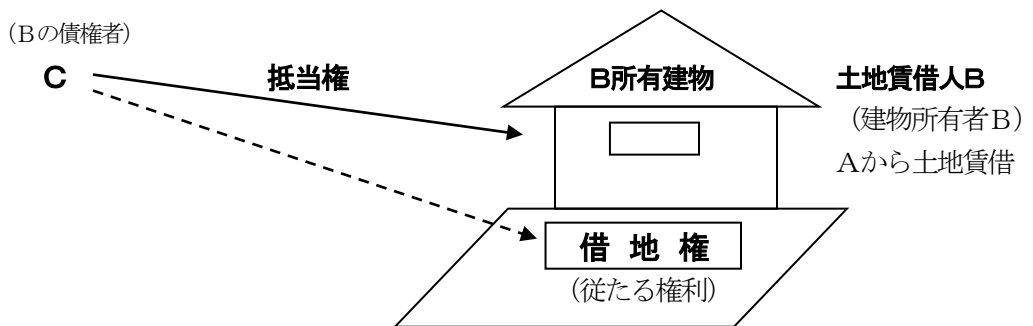
抵当権設定時に存在した**従物に及ぶ**

抵当目的物	従物
土地	抵当権設定時に存在した石燈籠及び庭石（取り外しが容易）
建物	抵当権設定時に存在した障子・ふすま・畳
ガソリンスタンドの事務所	抵当権設定当時建物の従物であった地下タンク

(4) **従たる権利**（土地利用権）

建物に**抵当権**が設定されたときは、原則として、敷地賃借権にも**抵当権の効力が及ぶ**

例) Aから土地を借りているBは土地上の建物を所有しており、当該建物はBの債権者Cの**抵当権**が設定されている。Cの**抵当権**が実行された場合、Cは当該建物と一緒に**土地賃借権**（従たる権利）も競売にかけることができる。



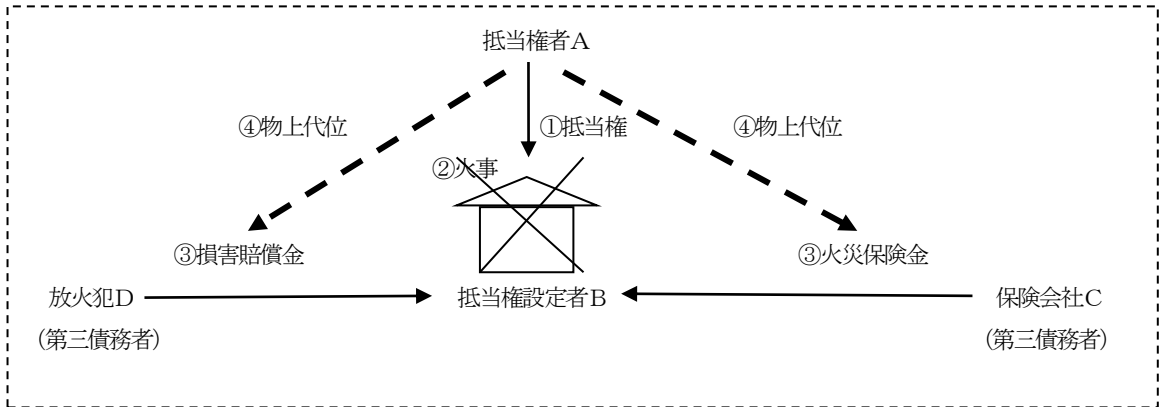
(5) 抵当目的物から分離された物

例えば、山林に**抵当権**が設定された場合、その土地にある**樹木**に**抵当権**は及ぶか？

- ①その樹木が伐採されてなければ、付合物として及ぶ
- ②その樹木が伐採されても、その土地にあるならば**抵当権の効力は及ぶ**
- ③**その樹木が伐採されて、その土地から搬出されたら抵当権の効力は及ばない**

3. 抵当権の物上代位

抵当権者は、抵当目的物の滅失・損傷などによって価値代替物が発生した場合には、物上代位としてこれらの価値から優先弁済を受けることができる。



(1) 物上代位の目的物

保険金、損害賠償金、賃料、補償金などが物上代位の対象となる

(2) 物上代位の手続

債務者が受けるべき金銭その他の物の債権を**抵当権者自らが私渡し又は引渡し前に差押え**をする

《抵当権と賃借権》

1. 問題の所在

抵当権の設定されたマンションなど（不動産）を賃借した賃借人は、抵当権が実行された場合、立ち退かなければならないのか?? という問題

いつマンションを賃借したかによって結論が異なる

2. 抵当権設定前の賃借権

→ 抵当権設定され、その登記がなされる前に賃貸借契約が結ばれて賃借人が入居していた場合、少なくとも賃貸借契約期間が終了するまでは抵当権が実行されても立ち退く必要はない

3. 抵当権設定後の賃借権（抵当権に劣後する賃借人の地位）

→ 抵当権設定されその登記後に賃貸借契約が結ばれて賃借人が入居した場合は、抵当権が実行された場合には、以下の例外を除き、原則、賃借権を抵当権者に対抗できない（賃借人は立ち退かなければならない）

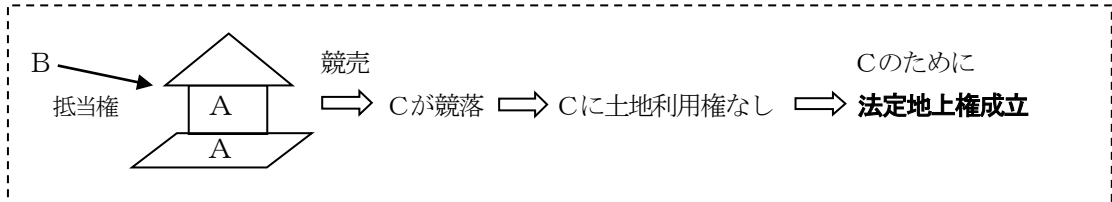
- ① 全抵当権者の同意がある場合
- または
- ② 6カ月の明渡猶予期間（建物賃貸借の場合のみ）

《法定地上権》

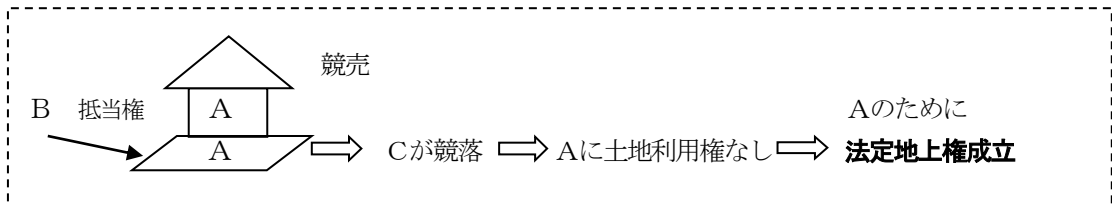
1. 法定地上権の意義

抵当権が実行された場合に、建物所有者は土地の利用権限がなくなってしまう状況がある。そのような場合に、ある要件を具備すれば、建物所有者に土地利用権たる地上権の成立を認めている。このような地上権を、法定地上権という。

①Aの土地の上にA所有の建物があり、建物にBの抵当権が設定されている



②Aの土地の上にA所有の建物があり、土地にBの抵当権が設定されている



2. 法定地上権の成立要件（4つ）

法定地上権が成立するためには、以下の4つの要件を満たしていなければならない。

要件1	抵当権設定時に土地の上に 建物が存在 する
要件2	抵当権設定時に土地と建物の 所有者が同一である こと
要件3	土地と建物の 一方または双方に抵当権が設定された こと
要件4	抵当権が実行され、 土地と建物の所有者が別々 になったこと

《抵当権に基づく物権的請求権》

妨害排除請求権	○	(判) 不法占拠者に対して抵当権に基づく妨害排除請求権が行使できる
妨害予防請求権	○	(判) 抵当山林から樹木を搬出しようとしているのに対して差止め請求ができる
返還請求権	×	抵当不動産上から搬出された物に対しては抵当権の効力は及ばず返還請求できない

《**抵当権の消滅**》

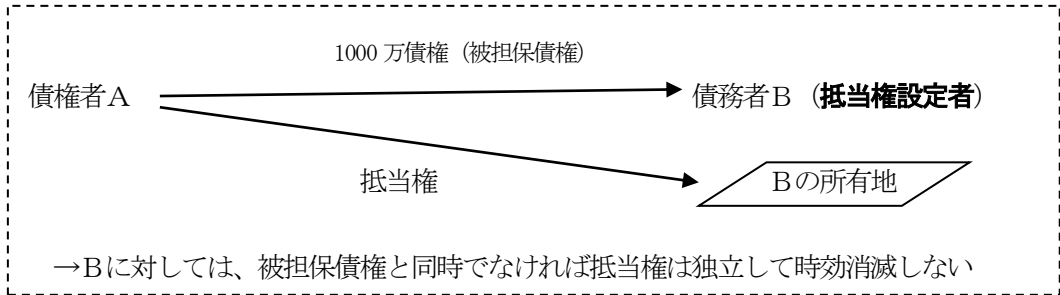
抵当権は、被担保債権の消滅、抵当目的物の滅失、抵当権の放棄、抵当権の時効消滅により消滅する

(抵当権の消滅時効)

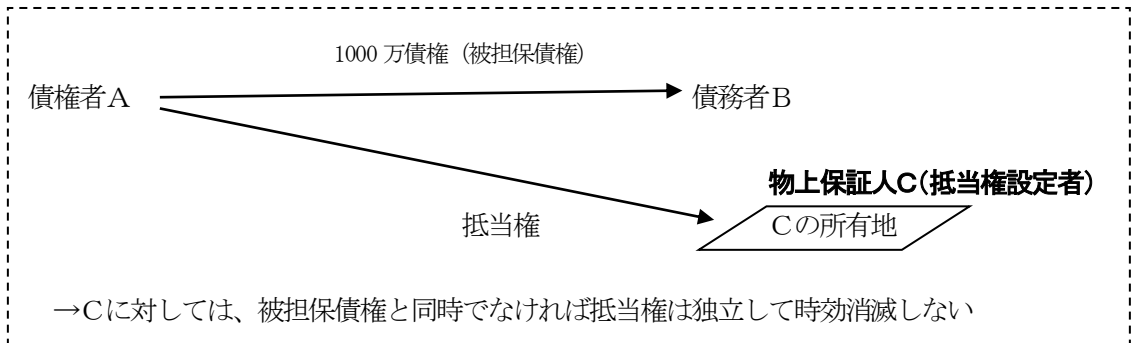
抵当権は物権であり、20年間の時効期間により**原則**消滅する。

(1) 債務者、物上保証人に対する関係 → **被担保債権と同時になければ抵当権は消滅しない**

①債務者



②物上保証人



(2) 債務者、物上保証人以外の第三取得者等に対する関係 → **抵当権は債権から独立して消滅する**

