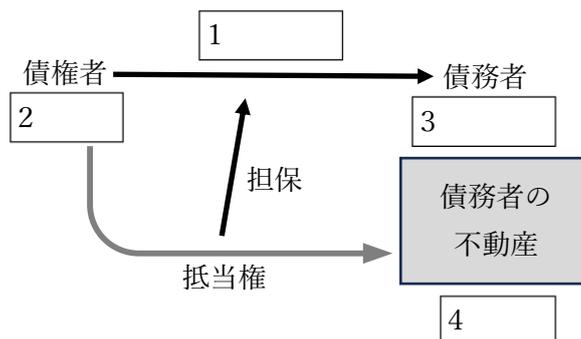


第15章 抵当権

1節 抵当権とは

問1. 抵当権の用語について、以下の空欄を埋めよ。

- 1 …… 抵当権によって担保されている債権。
 2 …… 抵当権によって優先弁済をうける立場にある者。つまり債権者。
 3 …… 担保を差し出した者。
 4 …… 抵当権が設定された不動産。担保のこと。

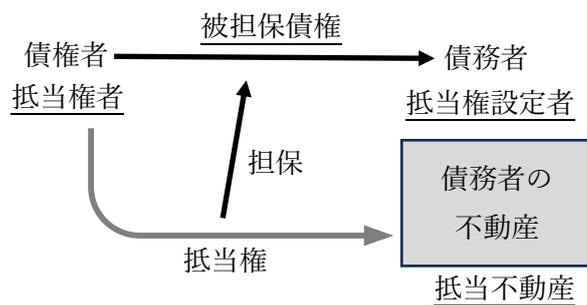


問2. 以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 抵当権を設定するには、登記をする必要がある。
- (2) 他人のために、自らの不動産に抵当権を設定することを物上代位という。
- (3) 抵当権設定者は、抵当権設定後に不動産の使用ができなくなる。
- (4) 抵当権は、地上権や永小作権だけでなく、賃借権に設定することができる。
- (5) 抵当不動産が第三者によって、妨害を受けそうになったとき、抵当権者はその妨害をやめるよう請求できる。
- (6) 抵当不動産が建物の場合、抵当権の効力は、建物が建っている土地にも及ぶ。
- (7) エアコン、畳など建物の一部になっていないものを従物といい、従物は抵当権設定時に存在していなければ、その効力が及ばない
- (8) 借地上の抵当不動産が競売にかけられた場合、借地権も競売の対象となる。
- (9) 抵当不動産(建物)が火災によって滅失した時、その建物に火災保険が掛けられていれば、抵当権者は抵当権設定者の保険金請求権に物上代位することができる。

【答え】1節 抵当権とは

1.

被担保債権・・・抵当権によって担保されている債権抵当権者・・・抵当権によって優先弁済をうける立場にある者。つまり債権者。抵当権設定者・・・担保を差し出した者抵当不動産・・・抵当権が設定された不動産。担保のこと。

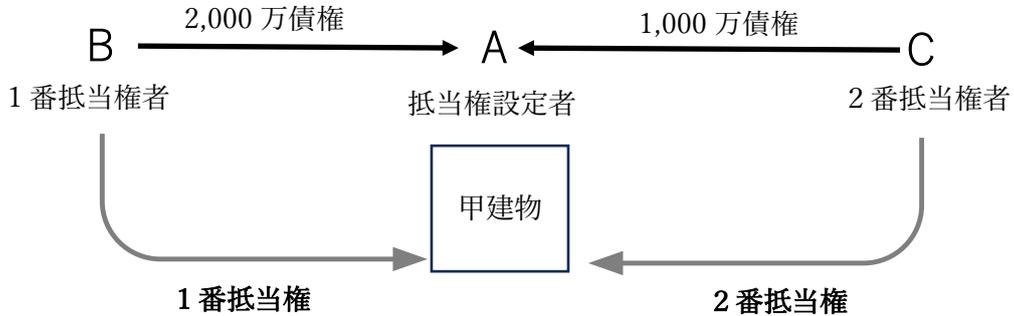
2.

- (1) **誤** 抵当権の設定は、抵当権設定者と抵当権者の意思の合致のみで成立する。ただし、登記をしなければ抵当権を第三者に対抗することができない。
- (2) **誤** 物上保証である。
- (3) **誤** 抵当権設定者は目的不動産を自由に使用・収益・処分できる
- (4) **誤** 賃借権に対しては、抵当権を設定することができない。
- (5) **正** 抵当不動産の価値を下げないために妨害排除請求ができる。
- (6) **誤** 土地と建物は別個の不動産なので、土地に効力は及ばない。
- (7) **正** その通り。
- (8) **正** その通り。借地権がセットでないと、競売後に建物が建っていられなくなってしまう。
- (9) **正** その通り。物上代位するには、保険金が支払われる前にBが保険金請求権を差押えする必要がある。

2節 抵当権の順位

問 1. 次の事例において、各問いの正誤判断をせよ。

A は自分の会社の事業資金のため B 銀行から 2000 万を借り入れ、自己所有の甲建物に抵当権を設定し登記もした。続いて、A は同じ理由で C 銀行から 1000 万借れるために、C 銀行のために甲土地に抵当権を設定し登記もした。甲土地の落札予定価格は 3000 万とする。

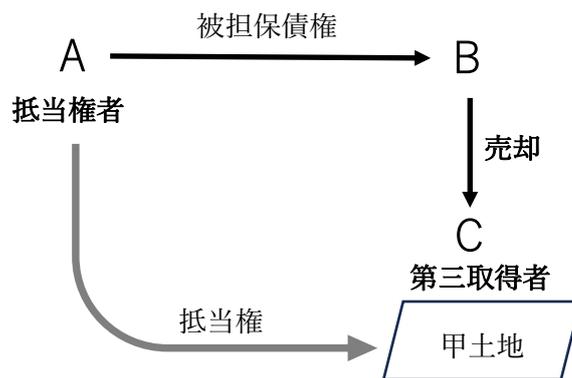


- (1) A の B に対する債務が完済されたとき、C が 1 番抵当権者になるためには B の承諾が要る。
- (2) B と C の合意により、抵当権の順位を変更できるが、このとき A の承諾が必要になる。
- (3) B が抵当権を実行した場合、元本と利息の全額を優先的に回収できる。

3節 抵当権不動産の第三取得者

問 1. 以下の事例において、各問いの正誤判断をせよ。

A の B に対する債権のため、B 所有の甲土地に抵当権が設定されている。
 抵当権設定者 B がこの甲土地を第三者 C に売却した。



- (1) C が B の債務を弁済した場合、その弁済した分を B に求償できる。
- (2) C は抵当権者 A に対して、抵当権の消滅を請求できる。
- (3) B も抵当権者 A に対して、抵当権の消滅請求ができる。
- (4) A が C に対して、代価弁済を請求した場合、C はそれに応じる義務はない。

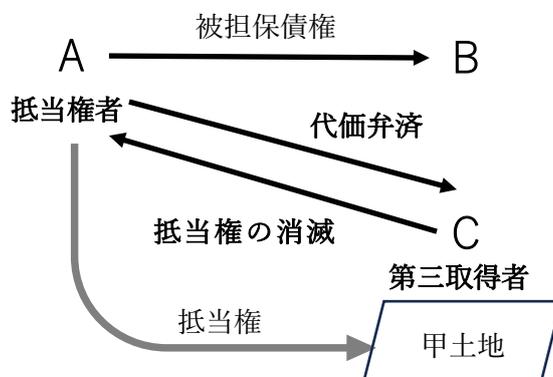
【答え】 2節 抵当権の順位

1.
 - (1) 誤 C が 1 番抵当権者に繰り上がるために、前の 1 番抵当権者 B の承諾は不要。
 - (2) 誤 抵当権の順位変更の際、抵当権設定者 A の承諾は不要である。
 - (3) 誤 B が優先的に回収できるのは元本全額と、満期となった最後の 2 年分の利息である。

【答え】 3節 抵当権不動産の第三取得者

- (1) 正 その通り。
- (2) 正 その通り。
- (3) 誤 債務者である B は、抵当権の消滅請求ができない。B は A に弁済をすればいいだけだからである。
- (4) 正 その通り。

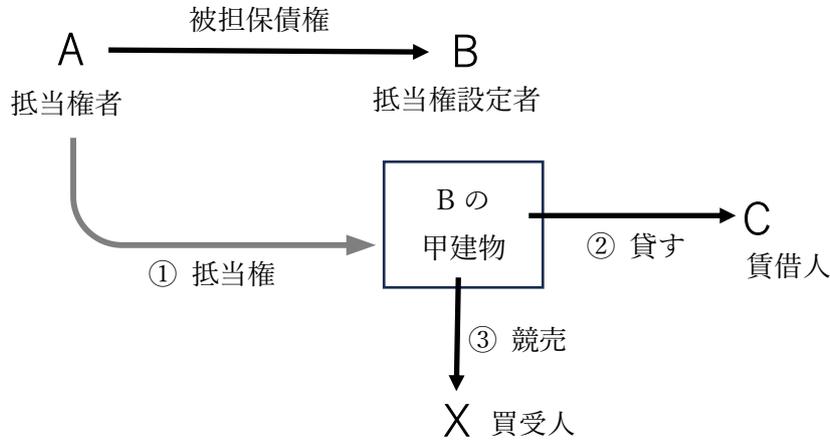
次の図で記憶せよ。



4節 抵当権と賃貸借

問 1. 以下の事例において、各問いの正誤判断をせよ。

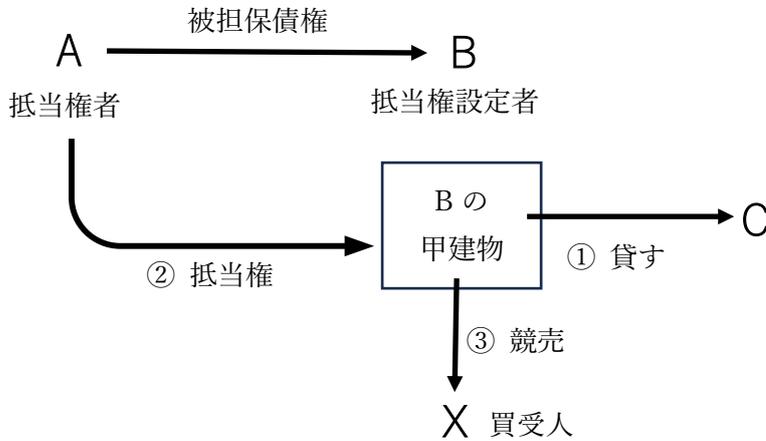
A は B に対する債権を担保するため、B 所有の甲建物について抵当権設定契約を結び、登記もした。その後、B は甲建物を C に貸し、C はそこで暮らしている。さらに数年後、B の A への弁済が滞り、A は抵当権を実行して甲建物を競売にかけた。競売の結果、甲建物は X が買受けることになった。



- (1) 甲建物の賃借人 C は、甲建物の賃借権の登記をしなければ、その賃借権について対抗力を備えることができない。
- (2) A の甲建物に関する抵当権と、B の甲建物に関する賃借権で、先に対抗力を備えているのは A の抵当権の方である。
- (3) 甲建物の賃借人 C は、競売による買受人 X から甲建物の引き渡しを請求されたときは、直ちに甲建物を X に引き渡さなければならない。
- (4) 買受人 X は C が立ち退くまでの間、賃料相当額を C に請求できる。

問 2. 以下の事例において、各問いの正誤判断をせよ。

B は自己所有の甲建物について C と賃貸借契約を締結し、引渡しを行った。その後、A は B に対する債権を担保するため、甲建物について抵当権設定契約を結んだ。さらに数年後、B の A への弁済が滞り、A は抵当権を実行して甲建物を競売にかけた。競売の結果、甲建物は X が買い受けることになった。



- (1) 甲建物の賃借人 C は、買受人 X に対して甲建物の賃借権を対抗することができる。

【答え】 4節 抵当権と賃貸借

1.

- (1) 誤 甲建物賃借権の登記がなくとも建物の引渡しを受ければ、建物賃借権の対抗力を得る
- (2) 正 Aの抵当権の設定登記が、Bへの甲建物の引渡しより先に行われているから。
- (3) 誤 買受人Xの買受時から6か月間、Cは建物から立ち退かなくてよい。
- (4) 正 その通り。

物権変動の原則

- 他人に権利を主張するには登記が必要。
(建物賃借権は登記がなくとも「引渡し」を受ければ対抗力が備わる(借借法の特別ルール)
- 権利がぶつかった場合、先に対抗力を備えた方が勝ち。

上記のルールで考える。

「Aの抵当権(登記済)」VS「Bの建物賃借権(引渡し済)」

⇒先に登記をして対抗力を得たAの抵当権の勝ち。

⇒Aの抵当権の実行で、買受人が決まった場合、Cは出ていかないといけない。(賃借権は勝てない)

2.

- (1) 正 理由は以下の通り。

問1は「①Aの抵当権の登記」⇒「②Cの甲建物の引渡し」

問2は「①Cの甲建物の引渡し」⇒「②Aの抵当権の登記」

つまり、問2では、Cの甲建物の賃借権が先に対抗力を備えている。

よって、Aが抵当権を実行してXが買受人になっても、Cは賃借権をXに主張できる。

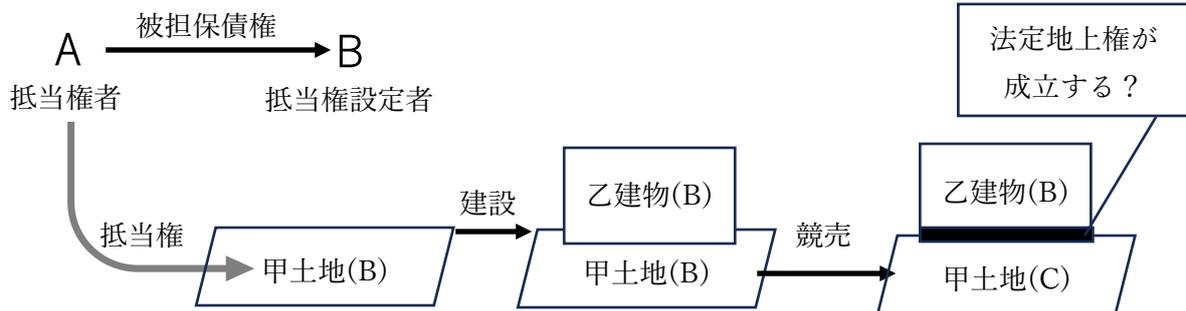
5節 法定地上権と一括競売

問1. 法定地上権が成立する要件について、以下の空欄を埋めよ。

- ① 抵当権設定時に土地上に建物があること(登記の有無は問わない)
- 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
- ③ 土地と建物の一方か両方に抵当権が設置されること
- ④ 競売の結果、土地と建物の所有者が別々になること

問2. 以下の事例において、問の正誤判断をせよ。

債権者 A が B 所有の甲土地(更地)に抵当権を設定した。その後 B は、甲土地上に乙建物を建設した。A によって甲土地の抵当権が実行された場合、乙建物に法定地上権は成立するか。



問3. 問2の事例において、以下の記述の正誤判断をせよ。

- (1) 抵当権を実行する際、A は乙建物と甲土地を一括して競売にかけなければならない
- (2) 一括競売がなされた場合、A は乙建物の代金も優先して弁済を受けることができる。

6節「根抵当権」は出題頻度が低く、コスパがよろしくないので割愛します。

【答え】 5節 法定地上権と一括競売

1.

- ① 抵当権設定時に土地上に建物があること(登記の有無は問わない)
- 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
- ③ 土地と建物の一方か両方に抵当権が設置されること
- ④ 競売の結果、土地と建物の所有者が別々になること

2. 「乙建物にBの法定地上権は成立しない」

理由：抵当権設定時に、乙建物が甲土地になかったから。(問1の要件①を満たしていない。)

3.

- (1) **誤** 土地と建物を一括して競売するかどうかは抵当権者の任意である。
「しなければならない」わけではない。
- (2) **誤** 抵当権者Aが優先弁済を受けられるのは、抵当権を設定した土地の代金である。
建物の代金は所有者であるBに行く。