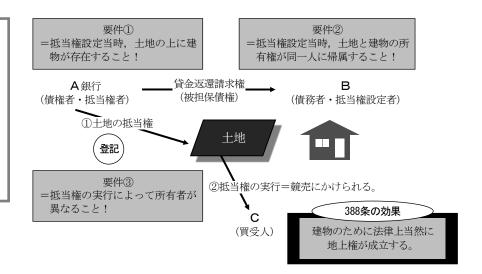
3. 抵当権と利用権

(1) 法定地上権(民法388条)

法定地上権とは、抵当権の実行によって、土地、建物の所有者が分離するに至った場合は、法律上当然に建物のために地上権が発生し、建物の経済的効用が保たれるという制度をいう。

【具体例】

A銀行がBに融資を行いB所有の土地と建物のうち、土地につされた。その後、抵当権が実行されてが買受人になっためにと構りのために、建物のために上権が成立する。



【法定地上権の要件】

- ① 抵当権設定当時,土地の上に建物が存在したこと。
- ② 抵当権設定当時、同一人がその土地と建物を所有していたこと。
- ③ 両者(土地と建物)の一方又は双方に抵当権が設定され、競売の結果、 別々の所有者が両者を所有するに至ること。

【法定地上権の効果】

 ∇

建物のために、法律上当然に地上権が発生する。

[Point]

- 1. **更地に抵当権が設定**された場合,後に建物が築造されても**法定地上権の成立は認められない**。 (理由)法定地上権の成立要件①を欠くから。
- 2. 抵当権**設定当時**, 土地と建物の所有者が異なっていて, 後に土地と建物の所有者が同一となっても 法定地上権の成立は認められない。

(理由)法定地上権の成立要件②を欠くから。

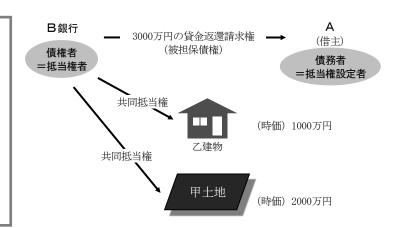
- 3. 法定地上権は、強制競売・国税徴収法による公売についても成立が認められる。
- 4. 法定地上権が成立する範囲は、建物の敷地のみならず、**建物の利用に必要な土地を含み**、存続期間 や地代に関し**当事者が決定できないときは裁判所が決定**する。
- 5. 法定地上権の対抗要件は登記である。

6. 特殊な抵当権 - その1: 共同抵当

- (1) 共同抵当のメリット
- ① **共同抵当**とは,ある特定の債権を担保するために,複数の不動産の上に抵当権を設定する場合をいう。

【具体例】

Aが3000万円の融資をB銀行から受けようとしている。 Aの財産は、甲土地の時価は2000万円・乙建物の時価は1000万円である。この場合、甲土地又は乙建物いずれか一方では、被担保債権額を担保できない。そこで、甲土地と乙建物の両方に、3000万円の被担保債権を担保するために抵当権を設定する場合がある。このような抵当権を共同抵当という。



② 共同抵当を利用すれば、以下のメリットがある。

【債権者(抵当権者)にとってのメリット】

・担保価値の集積が図れる。

被担保債権額が1つの不動産の価値を上回る場合でも、複数不動産の価値を合わせ、その総和により債権の担保が可能となる。

・危険の分散が図れる。

抵当権設定後に抵当不動産の1つにつき土地価格 の下落や家屋の滅失等の事態が生じた場合でも,他 方の不動産から優先弁済を受けることができる。

【債務者(抵当権設定者)にとってのメリット】

・高い担保価値評価の可能性がある。

土地とその土地の上の建物のように,経済的見地 から一体性を有する不動産を一括して共同抵当に供 する方法をとれば,単なる個別不動産の価値の総和 以上の担保評価を得られる可能性が出てくる。

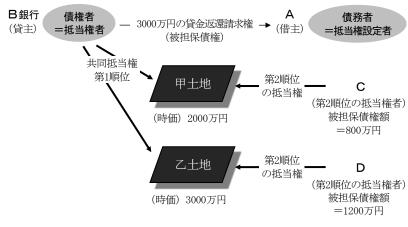
- ③ 共同抵当権を設定する場合,対象不動産が経済的一体性を有する場合に限られない。
- (2) 同時配当と異時配当(民法392条)
 - ① 後順位抵当権者相互間の利害調整のため、同時配当と異時配当の2つの場合を規定している。
 - ② 同時配当-共同抵当の目的不動産の全部が同時に競売され、同時にその代金を配当する場合
 - ③ 異時配当-共同抵当権者が一部の目的不動産のみを競売し、その代金を配当する場合
 - ④ 共同抵当権者は同時配当によることも、異時配当によることも自由に選択できるし、異時配当の場合、いずれの抵当不動産を先に実行するかについても、自由に選択できる。

次の事例を前提に具体的に説明する。

【具体例】 Aは、Bに対する 3,000万円の債務の ために、A所有の甲土地(時価2,000万円)と乙土地(時価 3,000万円)に共同 抵当権を設定した。 その後、Cに対する 800万円の債務のために甲土地に二番抵 当権を、またDに対する1,200万円の債

務のために乙土地に

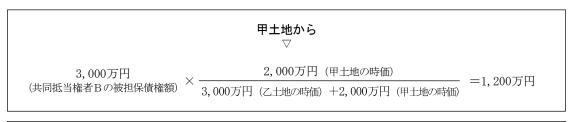
二番抵当権をそれぞ れ設定した。

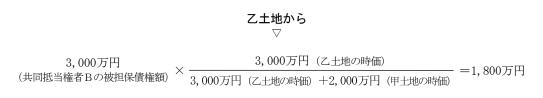


(a) 同時配当

同時配当の場合,共同抵当権者の被担保債権の負担が1つの不動産について集中すると,各不動産の 後順位抵当権者間に不公平が生じる。

そこで、同時配当の場合には、各不動産の価額に応じ、按分して債権の負担が分けられる。





そして、**各後順位抵当権者C・Dは、それぞれ残余について優先弁済を受けうる**。すなわち、Cは甲土地から800万円、Dは乙土地から1200万円の範囲で優先弁済を受けうる。

(b) 異時配当

① **異時配当**の場合には**, 共同抵当権者**はその代価につき**債権の全部**の**優先弁済**を受けることができる。

先に競売を申し立てた不動産から被担保債権全額の弁済を受けられなかったときは、共同抵当権者は、続いて別の共同抵当不動産について競売を申し立てて配当を受けることができる。

- ② この場合、後順位抵当権者は、共同抵当権者が同時配当の場合に受けたであろう金額に達するまで、共同抵当権者が他の不動産について有した抵当権に代位することができる。
- ③ この代位の権利は、付記登記によって保全することができる。

例えば、前ページの事例において、Bが乙土地についてのみ抵当権を実行するとする。Bは乙土地の競売代金から被担保債権額3,000万円全額の弁済を受けることができる。

そうすると、次順位の抵当権者**Dは乙土地から弁済を受けられなくなる**。これでは**D**が不当に 不利益をうける(同時配当の場合と比較すると**D**に酷である)。

そこで、Dは392条1項によって甲土地に割り付けられるべき1,200万円(同時配当であれば甲土地に割り付けられた額)についてBに代位できる。すなわち、Dは甲土地上に1,200万円の第一順位の抵当権を有するものとされる。

同時配当

 ∇

□ 意義

共同抵当の目的不動産の全部が 同時に競売され、同時にその代金 を配当する場合をいう。

□ 割付主義

同時配当の場合には,各不動産 の価額に応じて債権の負担が分け られる。

異時配当

 ∇

□ 意義

共同抵当権者が一部の目的不動産のみを競売し、その代金を配当する場合をいう。

□ 優先主義

異時配当の場合には、抵当権者はその代価につき債権の全部の弁済を受けることができる。

この場合, 次順位にある抵当権者は、同時配当の場合に関する392条1項に従い、優先順位の抵当権者が他の不動産につき弁済を受けるべき金額に満つるまで、これに代位して抵当権を行使することができる。