## 第10章 担保物権

POINT

## 第1節 担保物権の性質 □□ 1. 民法上の担保物権には、□定担保物権(留置権と先取特権) と|| | 定担保物権(質権、抵当権)がある。 □□ 2. 債務が消滅すれば、担保物権も消滅する(付従性。ただし、 抵当権設定登記は、弁済等による債務消滅後に抹消できる)。 □□ 3. 債務の全額が弁済されるまで、担保物権は、目的物の全部に ついて存続する(不可分性)。 **4.** 担保物権は、被担保債権とともに移転する(**随伴性**)。 □□ 5. 担保物権(留置権を除く)の目的物が他の財産権にかわる場 合には、その財産権(火災保険金請求権・売買代金請求権・賃 料請求権・不法行為にもとづく損害賠償請求権等)についても 担保物権の効力が及ぶ(物上代位性)。ただし、払渡し又は引 渡し前のが必要。 □□ 6. 不動産について担保物権を設定する場合、留置権を除いては、 登記がないと第三者に対抗することができない。複数の担保物 権どうしの優先弁済の順序も、原則として、登記の順番による。 第2節 抵当権 □□ 7. 抵当権の目的物は、不動産、地上権、永小作権である。 □□ 8. 抵当不動産に付加して一体となった物については、抵当権設 定の前後を問わず、原則として、抵当権の効力が**及ぶ**が、土地 のみに設定した抵当権の効力は建物には及ばない。 □□ 9. 従物や従たる権利については、抵当権設定当時に存在してい たものにつき、原則として、効力が及ぶ (判例)。 □□ 10. 抵当権は、被担保債権について不履行があったときは、その

後に生じた抵当不動産の果実に及ぶ。

である。その は、表示に関する登記でもよいが (判例)、他方、建物の登記名義人と借地権者が同一人でなければならない (判例)。また、借地上に登記した建物があったが、それが減失した場合、借地権者は、一定の掲示を行えば、建物減失の日から 2 年間は借地権を第三者に対抗することができる。				
		一般定期借地権	事業用定期借地権	建物譲渡特約付 借地権
存続期	期間	□年以上	□年以上□年未満	□年以上
目	的	自 由	事業用建物(用 除く)所有目的に限 定	自 由
要	件	公正証書等 <b>書面</b> によ る更新をしない旨の 特約	公正証書による契約	30年以上経過の後、 建物を土地所有者に 譲渡する旨の特約
□□ <b>33.</b> 定期借地権を除いて、更新等の一定の借地借家法の規定に反する <b>特約</b> で、 <b>借地権者等に不利なもの</b> は <b>無効</b> 。				
	第	3節 借家権		
	34.	明らかな <b>一時使用</b> 目	目的の建物の賃貸借や	、使用貸借について
は、借地借家法は <b>適用されない</b> 。				
			は20年を超えること	
			<b>用建物賃貸借を除いて</b>	、期間の定めのない
		製約となる。 - 期間を <b>完めた</b> 供家割	初始リニキョングリナー 坐す	5 孝 新 期 閧 港 フ の □
	<b>年</b> 前 オ カ	<b>前から□ヵ月前ま</b> jと同じ条件(ただし iたものとみなされる ĭ必要。	契約においては、当事での間に更新拒絶等のが、期間は定めないもの。 (5) 賃貸人からの更新	<b>)通知</b> をしなければ、 のとなる)で更新さ 拒絶には、 <b>正当事由</b>
$\sqcup \sqcup \sqcup$	3/.	<b>朔间を進めない百</b> 参	₹契約において、賃□	八川州がWT八れを

31. 建物登記 32. (上から) 50、10、50、30、居住 36. 1、6 37. 借