

第10章 担保物権



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、借地上に登録した建物があったが、それが滅失した場合、借地権者は、一定の掲示を行えば、建物滅失の日から 2 年間は借地権を第三者に対抗することができる。

☐ ☐ 32. 定期借地権

	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
存続期間	年以上	年以上 年未満	年以上
目 的	自 由	事業用建物（ 用除外）所有目的に限定	自 由
要 件	公正証書等書面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

☐ ☐ 33. 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特約で、借地権者等に不利なものは無効。

第 3 節 借家権

☐ ☐ 34. 明らかな一時使用目的の建物の賃貸借や、使用貸借については、借地借家法は適用されない。

☐ ☐ 35. 借家権の存続期間は 20 年を超えることができる。1 年未満と定めた場合は、定期建物賃貸借を除いて、期間の定めのない契約となる。

☐ ☐ 36. 期間を定めた借家契約においては、当事者が期間満了の 年前から カ月前までの間に更新拒絶等の通知をしなければ、前と同じ条件（ただし、期間は定めないものとなる）で更新されたものとみなされる。賃貸人からの更新拒絶には、正当事由が必要。

☐ ☐ 37. 期間を定めない借家契約において、賃 人が解約の申入れを