



弁護士 青木 一雄

抵当権（１）

抵当権の対象となる財産については、いろいろありますが、一般的な不動産抵当権のことについて説明します。

抵当権はお金を貸す場合などに不動産を担保にとり、返済が受けられない場合、他の債権者に優先して支払いを受けることのできる担保物件です。一般的には不動産登記簿に登記することによって優先権を確保します。

抵当権には普通の抵当権と根抵当権があります。住宅ローンのように不動産を購入するについて銀行からお金を借りる際不動産を担保に入れるのが普通の抵当権です。抵当権の場合には支払いにより借金が減っていくごとに担保の金額も減って行きます。途中で増えることはありません。これに対し根抵当権は事業者がお金を借りる際設定されることが多く、一定の取引によって生じた金銭債権を担保します。極度額が決められ、その範囲内で一定の取引により金銭債権に増減があっても、極度額までは一旦減った借金が増えることもあり、それが担保されます。ここに普通の抵当権と根抵当権の違いがあります。

抵当権の対象となる不動産は自己所有の物件だけではなく、第三者の所有する不動産にも設定でき、これを物上保証といいます。抵当権は一つの不動産だけでなく複数の不動産にも設定することができ、これを共同抵当といいます。

また一つの不動産の上に複数の抵当権を設定することがあり、第１順位、第２順位として、第１順位の抵当権は、そのすべての債権額を担保し、順位に従って優先的に弁済を受けることになります。担保される債権額は、元本と最後の２年分の利息に限定されます。抵当権は質権と異なり不動産の所有の移転を伴わず、所有権者は不動産を担保に入れても、その不動産を使用することができます。また、その所有者は抵当権を抹消しないままでもその不動産を売却することができます。

また抵当権者は、その抵当権を譲渡することもできます。ただし、この場合は債権者にこれを通知するか、債権者の承諾を得なければなりません。

また、抵当権と賃借権やその他の権利がぶつかる場合は、登記等の対抗要件を先に有するものがその優先権をもちます。従って抵当権のついた建物を賃借する場合、抵当権によりその不動産が競売されると、賃借人は出ていかなければいけないことになります。ただし、この賃借人は競売により買受けがなされた時から６ヵ月を経過するまでは建物を明渡さなくてもよいとされています。逆に賃借権が先であれば抵当権で競売されても、賃借人の権利は消滅せず、継続することになります。

最終的に抵当権のついた物件は、債務が弁済されない場合、競売の手続により売却され、売却代金で債務等が清算されます。