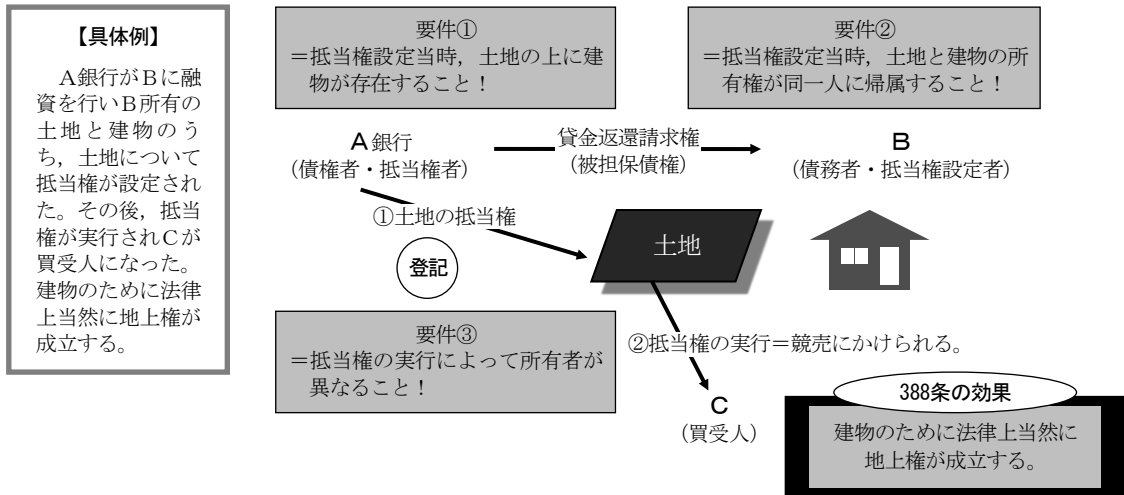


### 3. 抵当権と利用権

#### (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。



#### 【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。

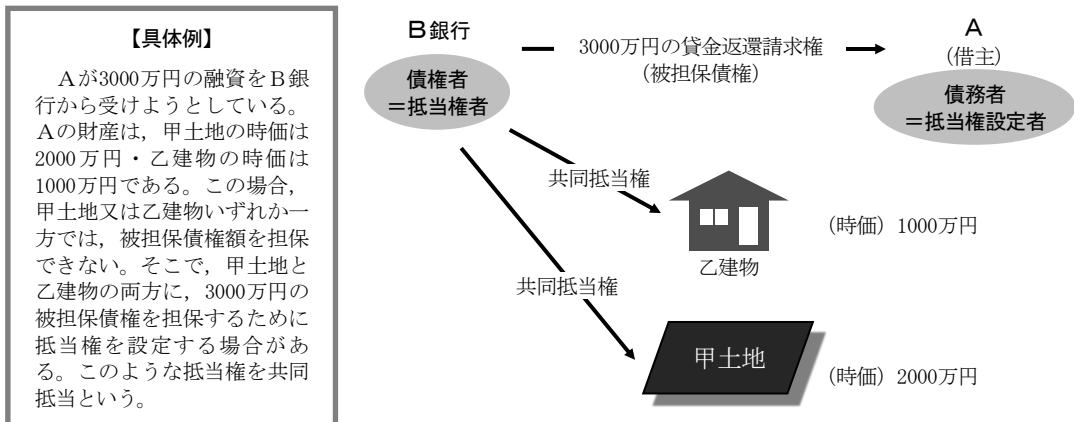
#### 【Point】

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。

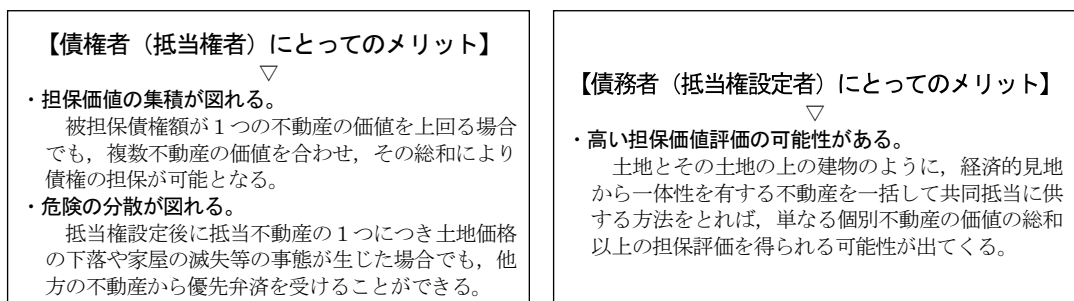
## 6. 特殊な抵当権—その1：共同抵当

### (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。



- ② 共同抵当を利用すれば、以下のメリットがある。

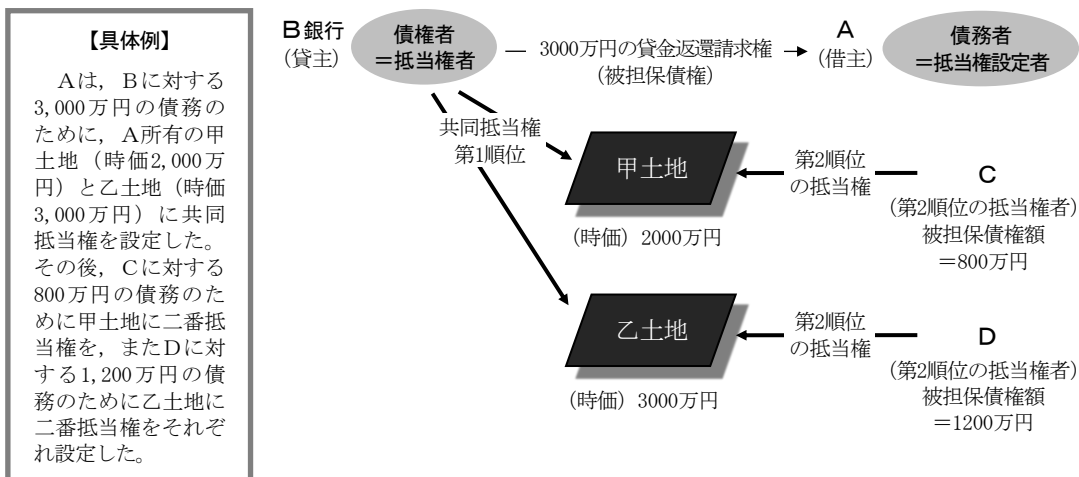


- ③ 共同抵当権を設定する場合、対象不動産が経済的一体性を有する場合に限られない。

### (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。



(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。

**甲土地から**

▽

$$3,000 \text{万円 (共同抵当権者Bの被担保債権額)} \times \frac{2,000 \text{万円 (甲土地の時価)}}{3,000 \text{万円 (乙土地の時価)} + 2,000 \text{万円 (甲土地の時価)}} = 1,200 \text{万円}$$

**乙土地から**

▽

$$3,000 \text{万円 (共同抵当権者Bの被担保債権額)} \times \frac{3,000 \text{万円 (乙土地の時価)}}{3,000 \text{万円 (乙土地の時価)} + 2,000 \text{万円 (甲土地の時価)}} = 1,800 \text{万円}$$

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。