

知って得する!

法律コラム



弁護士 根来真一郎

「抵当権」ってなんですか!?

弁護士法人よつば総合法律事務所

経営法務全般。特に、人事労務問題、契約書等のリーガルチェック、紛争対応(債権回収・株主間紛争・その他企業様の各種訴訟)が主な取扱い業務。

千葉県内の企業様を中心に400社強の企業様と顧問契約を締結。(2024年1月1日現在)

柏事務所: 〒277-0005 柏市柏1-5-10 水戸屋寄番館ビル4F Tel: 04-7168-2300

千葉事務所: 〒260-0015 千葉市中央区富士見1-14-13 千葉大栄ビル7F Tel: 043-306-1110

Email: info@yotsubasougou.com



こちらから企業法務サイトがご覧になれます。

よつば総合法律事務所の弁護士の根来(ねごろ)です。

「抵当権」という言葉をよく耳にされることもあるかと思いますが。抵当権とはどのような権利なのか、抵当権が実行されるとどのような効果があるのか、抵当権の順位とは、根抵当権とは等、今回はそんな「抵当権」についてお話をさせていただきたいと思います。

1 抵当権とは

抵当権とは、簡単にいうと担保に供された不動産について債権者が優先的に回収する権利のことです。

民法においても369条第1項という条文で、「抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。」と定められています。

もう少し細かくお伝えすると、債務者または第三者(物上保証人)が債権者に占有を移さないまま債務の担保に供した一定の不動産について、債権者が自己の債権を優先的に回収する権利のことです。ここでいう「占有を移さないまま」とは、債務者等が担保に提供した不動産を使用し続けることができることを意味します。

例えば、銀行から住宅ローンを借りて不動産を購入したAさんは、住宅ローンの担保として購入した不動産に抵当権を設定しますが、占有を移さないでいいため不動産に住み続けることができるのです。

2 抵当権の実行：優先弁済の実現

抵当権によって担保がされた住宅ローン等の債権の返済が滞ってしまった場合、債権者は抵当権にもとづいて担保である不動産を競売し、代金を債権の弁済に優先的に充てることができます。

住宅ローン等お金を借りる場面において、銀行等の債権者が抵当権を設定する理由は、この優先的に回収する権利を確保するためです。

3 抵当権の順位とは

抵当権は、同じ不動産について重ねて設定することができます。重ねて設定された抵当権は、登記の先後によって優劣が決まります。最初に登記した者が第1順位の抵当権者、次を第2順位の抵当権者と呼び、以下第3順位、第4順位と続いていきます。

抵当権の順位は、抵当権の実行として競売が行われた場合、換価金はまず第1順位の抵当権者に配当され、残余があれば第2順位、さらに残余があれば第3順位に配当されることとなります。

4 根抵当権とは

根抵当とは、抵当権の種類の一つで、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の範囲で担保する権利のことです。民法においても398条の2第1項という条文で、「抵当権は、設定行為で定めるところにより、一定の範囲に属する不特定の債権を極度額の限度において担保するためにも設定することができます。」と定められています。

今まで述べてきた「抵当権」は、住宅ローン等のようにある特定の1つの債権を特定の不動産で担保する制度でした。それに対して会社間の取引のように、継続的に支払いが発生し続ける場合の担保設定に使用されるのが根抵当権です。ただ、担保される金額が不明になってしまうことから、極度額という根抵当権者が根抵当権に基づいて優先弁済を受ける最大限度額が設定されることとなります。その結果、定められた極度額の範囲内で、何度でも担保された取引を繰り返すことができるようになります。

5 最後に

「抵当権」についてご説明をさせていただきました。「抵当権」は住宅ローンを借りる際等に登場するため、読んでいただいている皆様にも比較的近い言葉がある言葉かと思いますが。しかし抵当権には様々な論点があり、とても複雑な制度です。抵当権についてお悩みの際は、弁護士によくご相談されることをお勧めいたします。